

11.6.2018

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2018

Katsauskauden liikevaihto 6,07 M€ (6,11 M€) jäi hieman edellisen vuoden liikevaihdosta. Nettovuokratuotto oli 4,0 M€, kun se edellisvuonna oli 4,1 M€. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,38 M€ (1,39 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2018 oli 77,9 M€ (87,6 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,2 v. (4,6 v.).

Taloudellinen vuokrausaste oli 91 % (91 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2018 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 192,8 M€ (192,1 M€).

(FAS)	1-4/18	1-4/16	1-12/17
Liikevaihto (1000 €)	6 074	6 114	19 305
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 379	1 385	4 227
Tulos/osake, €	0,04	0,04	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,12	0,14	0,45
Osakekohtainen oma pääoma Katsauskauden päättyessä, €	2,73	2,71	2,80
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €	4,39	4,18	4,42
Taloudellinen vuokrausaste	91 %	91 %	92 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	45 %	42 %	45 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin	54 %	51 %	54 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella ei tehty uusia kiinteistöhankintoja tai myyntejä. Investointeja tehtiin yhteensä 0,7 M€ (0,9 M€).

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoiden vahva suhdannetilanne jatkuu. Suomen talous kasvoi vuonna 2017 lähes kolmella prosentilla, mikä oli selvästi euroalueen keskiarvoa vahvempaa. BKT-kasvun ennustetaan jatkuvan hyvällä tasolla ja vuodelle 2018 ennustetaan noin 2,5 %:n kasvua.

Edelleen alhaisella tasolla pysyttelevä korkotaso, Suomen talouden vahvistunut ja hyvä suhdannetilanne sekä Suomen kiinteistömarkkinan tarjoama monia muita euroalueen maita korkeampi tuottotaso houkuttelee kansainvälistä pääomaa suomalaisiin kiinteistösijoituskohteisiin. Kansainväliset sijoittajat nousivatkin suurimaksi toimijaryhmäksi viime vuoden aikana Suomen kiinteistömarkkinoilla. Vilkas kaupankäynti markkinoilla on jatkunut kuluvan vuoden ensimmäisinä kuukausina. Catellan ennusteen mukaan transaktiiovolyymi tulee

olemaan noin 7 mrd. euron luokkaa tänä vuonna. Parhaimpien ja halutuimpien kiinteistökohteiden nettotuotovaatimukset painuivat edelleen ja saavuttivat uuden pohjanoteerauksen. Sijoittajien kiinnostus on laajaa ja kysyntä kohdistuu nyt myös riskillisempiin ja korkeatuottoisempiin kohteisiin.

Hyvä taloustilanne näkyy myös vuokramarkkinoilla ja on parantanut etenkin toimistovuokramarkkinoiden tilannetta ja näkymiä. KTI:n vuokratilanteen seurannan mukaan toimistojen käyttöaste koheni viimeisen puolen vuoden aikana etenkin Vantaalla ja Espossa. Markkinat ovat kuitenkin edelleen varsin eriytyneet ja vuokralaiskysyntä kohdistuu laadukkaisiin ja tehokkaisiin tiloihin.

Liiketilamarkkinoilla kasvava tilatarjonta, verkkokauppa ja kulutustrendien muutokset aiheuttavat lievää epävarmuutta. Liiketilamarkkinoiden tulevaisuudenodotukset nähdään toimistomarkkinoita heikommiksi.

Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatiloja on rakenteilla runsaasti pääkaupunkiseudulla, etenkin Vantaalla. Sijoittajia kiinnostavat modernit varasto- ja logistiikkakohteet, joita on kuitenkin rajallisesti tarjolla. Monet suuret tuotantokiinteistöt ovat pääosin käyttäjien omassa omistuksessa. Pienteollisuustilat ja kevyemmät teollisuustilat ovat alkaneet kiinnostaa myös sijoittajia ja niiden osalta odotetaan kaupankäyntiä tulevaisuudessa.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2018 oli 6,1 M€ (6,1 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 91 % (91 %) ja nettovuokratuotto 4,0 M€ (4,1 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,4 M€ (1,4 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,04 € (0,04 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 45 % (42 %) ja markkina-arvoin 54 % (51 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 2,9 M€ (3,3 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 0,8 M€ (1,0 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -4,6 M€ (-0,9 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 2 M€ (0 M€) ja uusia lainoja ei otettu (2 M€), mutta limiittiä oli kauden lopussa käytössä 0,3 M€ (0 M€). Osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 30.4.2018 olivat 75,0 M€ (83,5 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2018–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2018 oli 42,0 M€ (32,8 M€) eli korkosuojausaste oli 56 % (39 %).

OSAKKEET

Yhtiö ei hankkinut katsauskaudella omia osakkeitaan. Ulkona olevia osakkeita 30.4.2018 oli 23.749.940 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat -0,7 M€ (-0,9 M€) huomioiden katsauskaudella olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 0,7 M€ (0,9 M€). Koko kiinteistökan-
nan käypä arvo 30.4.2018 oli yhteensä 192,8 M€ (30.4.2017: 192,1 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuoli-
sen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2018.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2018 oli 4,39 €/osake (30.4.2017: 4,18 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 17.4.2018 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2017 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 2.5.2018 ja 22.5.2018 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,30 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 9.756 kpl.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

1.5.2018 alkaen yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Timo Valtonen.

Katsauskauden jälkeen yhtiö hankki omia osakkeitaan 9.756 kpl (16.380 kpl). Ulkona olevia osakkeita 11.6.2018 on 23 740 184 kpl.

VUODEN 2018 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2018 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla ja hyödyntämään vilkastuneen vuokrausmarkkinan tarjoamia mahdollisuuksia.

Yhtiön uuden toimitusjohtajan johdolla yhtiön strategiaa tullaan päivittämään vuoden 2018 aikana.

V. 2018 toteutuva liikevaihto tulee olemaan hieman edellisvuotta pienempi, mutta tuloksen ennustetaan kasvavan v. 2017 verrattuna.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 11.6.2018

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut <http://kiinteistot.tallberg.fi/>

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	1-4/18	1-4/17	1-12/17
Vuokrausaste, %	91	91	92
Liikevaihto, teur	6 074	6 114	19 305
Liikevoitto, teur	1 906	1 885	5 743
Tase, Meur	146	154	150
Tulos/osake, eur	0,04	0,04	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,12	0,14	0,45
Oma pääoma /osake, eur	2,73	2,71	2,80
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,0	3,8	3,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,7	4,8	4,9
Omavaraisuusaste, %	44,5	42,1	44,6
Investoinnit yhteensä, Meur	0,7	0,9	3,7
Investoinnit, % liikevaihdosta	11,1	14,9	19,2
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	23 749 940	23 766 320	23 749 940
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	23 749 940	23 766 320	23 756 385
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	7	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/18	1-4/17	1-12/17
Liikevaihto	6 074	6 114	19 305
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0
Kulut			
Poistot	-1 596	-1 696	-6 509
Liiketoiminnan muut kulut	-2 572	-2 533	-7 053
Liikevoitto	1 906	1 885	5 743
Rahoituskulut (netto)	-527	-500	-1 516
Voitto ennen veroja	1 379	1 385	4 227
Tuloverot	-348	-350	-946
Katsauskauden voitto	1 031	1 035	3 281
Tulos/osake, EUR	0,04	0,04	0,14

KONSERNITASE

1000 EUR	30.4.2018	30.4.2017	31.12.2017
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	145 189	149 990	146 301
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	145 190	149 992	146 302
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	424	212	379
Lainat ja muut saamiset	212	2 422	572
Rahavarat	189	1 008	2 587
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	824	3 642	3 538
VASTAAVAA YHTEENSÄ	146 014	153 633	149 840
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 913	1 984	1 913
Kertyneet voittovarot	40 780	40 349	40 349
Katsauskauden voitto	1 031	1 035	3 281
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	64 751	64 395	66 570
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	46 000	61 000	66 000
Muut velat	3 332	3 125	3 332
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	49 332	64 125	69 332
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 673	2 643	2 938
Lyhytaikaiset korolliset velat	29 259	22 470	11 000
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	31 931	25 113	13 938
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	81 263	89 238	83 270
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	146 014	153 633	149 840

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-4/18	1-4/17	1-12/17
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	1 031	1 035	3 281
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 596	1 696	6 509
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	192	180	802
Rahoituserät	527	500	1 516
Verot	348	350	946
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	316	712	195
Osto- ja muiden velkojen muutos	-138	-311	-140
Maksetut korot ja rahoituskulut	-644	-620	-1 500
Saadut korot	3	2	6
Maksetut verot	-298	-226	-822
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	2 933	3 318	10 793
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-780	-976	-3 703
Muiden sijoitusten myynti	0	0	3 255
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	-601	-484
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-780	-1 577	-932
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	259	0	5 000
Lainat emoyhtiöltä	0	2 000	0
Lainojen takaisinmaksut	-2 000	0	-9 470
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	0	0	-71
Maksetut osingot	-2 810	-2 852	-2 852
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-4 551	-852	-7 393
Rahavarojen muutos	-2 398	889	2 468
Rahavarat katsauskauden alussa	2 587	119	119
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	189	1 008	2 587

MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL

Yhteensä

31.12.2008	26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)	-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet	26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 096 501
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet	25 128 020
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet	25 118 835
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet	25 117 005
4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675
31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet	25 104 330
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet	25 104 210
4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet	23 771 052
4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732
31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet	23 766 320
4-6/2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380
31.12.2017 Ulkona olevat osakkeet	23 749 940
30.4.2018 Ulkona olevat osakkeet	23 749 940

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2018	30.4.2017	31.12.2017
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	42 000	32 750	42000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 678	-1 124	-1 997

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 17.4.2018 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2017 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2016). Maksetut osingot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,9 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2018	30.4.2017	31.12.2017
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	75 000	81 470	77 000
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	18 888	18 888	18 888
Kiinnitykset kiinteistöihin	60 030	60 030	61530
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382