

10.10.2019

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2019

Katsauskauden liikevaihto 12,6 M€ (12,1 M€) oli 4,7 % suurempi kuin v. 2018 vastaavan ajanjakson liikevaihto johtuen pääosin vuodenvaihteen uusinvestoinnista. Nettovuokratuotto 8,6 M€ (8,2 M€) oli 4,3 % edellisvuoden nettovuokratuottoa parempi. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,4 M€ (2,9 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2019 oli 67,7 M€ (74,7 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,5 v. (4,1 v.).

Taloudellinen vuokrausaste oli 92 % (90 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2019 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 200,9 M€ (31.8.2018: 198,2 M€).

(FAS)	5-8/19	5-8/18	1-8/19	1-8/18	1-12/18
Liikevaihto (1000 €)	6 364	6 000	12 643	12 074	18 115
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 308	1 548	2 380	2 927	3 403
Tulos/osake,€	0,04	0,05	0,07	0,09	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,13	0,14	0,26	0,26	0,38
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,75	2,77	2,80
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake,€			4,53	4,48	4,45
Taloudellinen vuokrausaste			92 %	90 %	91 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			43 %	45 %	43 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			53 %	55 %	52 %

## KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella ei tehty uusia kiinteistöihankintoja tai myyntejä. Investointeja tehtiin yhteensä 2,0 M€ (1,2 M€).

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden markkinatilanne jatkuu aktiivisena ja sijoittajakysyntä on vahvaa. Aikaisempien vuosien ennätysellisiin transaktiovolyymeihin ei tänä vuonna kuitenkaan yllätä. Sijoittajia kiinnostavat erityisesti hotellit, asunnot ja logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt. Catellan seurannan mukaan Suomen transaktiovolyymi vuoden ensimmäisellä puoliskolla oli noin 3,0 mrd. euroa, josta ulkomaisten sijoittajien osuus oli noin puolet.

Catellan syksyn 2019 -markkinakatsauksen mukaan Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen prime-tuottovaatimus on jatkanut laskuaan ja saavutti vuoden puolivälissä ennätysellisen alhaisen tason 3,5 %. Laskua on nähty myös muilla pääkaupunkiseudun prime-toimistoalueilla. Myös pääkaupunkiseudun

teollisuus- ja logistiikkatilojen prime-tuottovaatimus on jatkanut laskua tasolle 5,9 %. Liiketilojen prime-tuottovaatimus on pysynyt ennallaan, ollen 4,4 %. Prime-tuottovaateiden lasku heijastuu myös osittain pääkaupunkiseudun korkeariskisempien kohteiden tuottovaateisiin.

Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen vuokrakysyntä on vahvaa ja vuokrahinnat ovat jatkaneet tasaista kasvua. Pääkaupunkiseudun muiden alueiden toimistovuokrien nousu on tasoittunut. Liiketilojen sekä logistiikka- ja teollisuustilojen vuokrien odotetaan säilyvän nykyisellä tasolla. Toimistotilojen sekä logistiikka- ja teollisuustilojen vajaakäyttö on laskenut vuoden 2019 aikana.

Maailmantalouden epävarmuus ei hellitä otettaan. Kauppasota, brexit ja Saksan talouskasvun heikkeneminen aiheuttavat epävarmuutta maailmantalouden ja euroalueen kasvulle. Suomen talouskasvu jatkuu, mutta hidastuu. Nordea ennustaa Suomen tämän vuoden talouskasvuksi 1,2 %, ensi vuodelle 1,0 %. Vuodelle 2021 Suomen talouskasvuksi Nordea ennustaa 0,5 %.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2019 oli 12,6 M€ (12,1 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 92 % (90 %), ja nettovuokratuotto oli 8,6 M€ (8,2 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,4 M€ (2,9 M€). Yhtiön toimintojen uudelleenjärjestelyt ja niihin liittyvät kertaluontoiset kulut vaikuttavat vuoden 2019 tuloskehitykseen negatiivisesti.

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,07 € (0,09 €).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (45 %) ja markkina-arvoin 53 % (55 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 6,3 M€ (6,3 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 2,8 M€ (1,5 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -2,9 M€ (-5,9 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 20 M€ (3 M€) ja otti uusia lainoja 20 M€ (0 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 14 t€ (44 t€) ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2019 olivat 82 M€ (74 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2019–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2019 oli 38,0 M€ (42,0 M€) eli korkosuojausaste oli 46 % (57 %).

## OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 29.4.2019- 17.5.2019 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,33 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.017 kpl (9.756 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.8.2019 on 23.737.167 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan koko kiinteistöomaisuuden käyvän arvon lasku oli -0,4 M€ (-1,2 M€), huomioiden katsauskaudella kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 2,0 M€ (1,2 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2019 oli yhteensä 200,9 M€ (31.8.2018: 192,8M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2019.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssivaro käyvin arvoin 31.8.2019 oli 4,53 €/osake (31.8.2018: 4,48 €/osake).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 11.4.2019 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2018 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj-Gustaf Bergh, Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Kaj-Gustaf Bergh'n ja varapuheenjohtajaksi Susanna Renlundin.

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 29.4.2019 ja 17.5.2019 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,33 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.017 kpl.

## VUODEN 2019 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2019 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on edelleen liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. 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 vuokrausmarkkinan tarjoamia mahdollisuuksia.

Yhtiön toimintaa uudistetaan ja operatiivista toimintaa suunnataan uuden strategian mukaisesti vuoden 2019 aikana. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Toiminnassa keskitytään entistä tiiviimpään yhteistyöhön asiakkaiden muuttuvien toimitilatarpeiden ratkaisemiseksi ja tavoitteena on edelleen säilyttää toimialan paras asiakastyytyväisyys. Liiketoiminnassa panostetaan entistä vahvemmin olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 10.10.2019  
Hallitus

Jakelu:  
Internet sivut <http://kiinteistot.tallberg.fi/>  
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	5-8/19	5-8/18	1-8/19	1-8/18	1-12/18
Vuokrausaste, %			92	90	91
Liikevaihto, teur	6 364	6 000	12 643	12 074	18 115
Liikevoitto, teur	1 776	2 088	3 333	3 994	5 009
Tulos/osake,eur	0,04	0,05	0,07	0,09	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,13	0,14	0,26	0,26	0,38
Oma pääoma /osake, eur			2,75	2,77	2,80
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			3,4	4,2	3,4
Oman pääoman tuotto, % p.a.			4,0	5,0	4,1
Omavaraisuusaste, %			42,6	45,3	42,6
Investoinnit yhteensä, Meur	1,2	0,6	2,0	1,3	14,4
Investoinnit, % liikevaihdosta	19,1	10,4	15,5	10,8	79,7
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 737 167	23 740 184	23 740 184
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 740 714	23 745 821	23 743 937
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

## TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/19	5-8/18	1-8/19	1-8/18	1-12/18
Liikevaihto	6 364	6 000	12 643	12 074	18 115
Liiketoiminnan muut tuotot	0	5	0	5	3
Kulut					
Poistot	-1 886	-1 618	-3 732	-3 214	-4 853
Liiketoiminnan muut kulut	-2 702	-2 299	-5 577	-4 871	-8 256
<b>Liikevoitto</b>	<b>1 776</b>	<b>2 088</b>	<b>3 333</b>	<b>3 994</b>	<b>5 009</b>
Rahoituskulut (netto)	-468	-540	-954	-1 067	-1 606
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>1 308</b>	<b>1 548</b>	<b>2 380</b>	<b>2 927</b>	<b>3 403</b>
Tuloverot	-345	-382	-645	-730	-645
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>963</b>	<b>1 166</b>	<b>1 735</b>	<b>2 197</b>	<b>2 757</b>
Tulos/osake, EUR	0,04	0,05	0,07	0,09	0,12

## KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2019	31.8.2018	31.12.2018
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVAT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet	149 852	144 000	152 000
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
<b>PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA</b>	<b>149 853</b>	<b>144 001</b>	<b>152 001</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	412	468	591
Lainat ja muut saamiset	501	259	1 231
Rahavarat	3 416	1 505	2 747
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA</b>	<b>4 329</b>	<b>2 231</b>	<b>4 569</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSA</b>	<b>154 182</b>	<b>146 232</b>	<b>156 570</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PAAOMA</b>			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 855	1 869	1 869
Kertyneet voittovarot	40 689	40 780	40 780
Katsauskauden voitto	1 735	2 197	2 757
<b>OMA PAAOMA YHTEENSA</b>	<b>65 305</b>	<b>65 873</b>	<b>66 433</b>
<b>VIERAS PAAOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	57 000	46 000	49 000
Muut velat			
Laskennalliset verovelat	3 489	3 332	3 489
	<b>60 489</b>	<b>49 332</b>	<b>52 489</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	3 387	3 027	4 647
Lyhytaikaiset korolliset velat	25 000	28 000	33 000
	<b>28 387</b>	<b>31 027</b>	<b>37 647</b>
<b>VIERAS PAAOMA YHTEENSA</b>	<b>88 877</b>	<b>80 359</b>	<b>90 137</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSA</b>	<b>154 182</b>	<b>146 232</b>	<b>156 570</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/19	1-8/18	1-12/18
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>			
Katsauskauden tulos	1 735	2 197	2 757
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	3 732	3 214	4 853
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	373	387	1 324
Rahoituserät	954	1 067	1 606
Verot	645	730	645
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	909	226	-343
Osto- ja muiden velkojen muutos	-552	191	705
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 039	-1 191	-1 642
Saadut korot	2	4	18
Maksetut verot	-476	-559	-820
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>6 282</b>	<b>6 266</b>	<b>9 103</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-2 750	-1 454	-13 610
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0	0
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-2 750</b>	<b>-1 454</b>	<b>-11 049</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>			
Lainojen nostot	20 000	0	10 000
Lainat emoyhtiöltä		0	0
Lainojen takaisinmaksut	-20 000	-3 000	-5 000
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-14	-44	-44
Maksetut osingot	-2 849	-2 850	-2 850
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>-2 863</b>	<b>-5 894</b>	<b>2 106</b>
Rahavarojen muutos	669	-1 082	160
Rahavarat katsauskauden alussa	2 747	2 587	2 587
<b>RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>3 416</b>	<b>1 505</b>	<b>2 747</b>

**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
5-6/2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756
31.12.2018 Ulkona olevat osakkeet	23 740 184
5-8/2019 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017
31.8.2019 Ulkona olevat osakkeet	23 737 167

**LIITETIEDOT**

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2019	31.8.2018	31.12.2018
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	38 000	42 000	42 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-5 151	-1 885	-1 908

**OSINGONJAKO**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 11.4.2019 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2018 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2017). Maksetut osingot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,9 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2019	31.8.2018	31.12.2018
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	82 000	74 000	82 000
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	16 232	15 917	16 232
Kiinnitykset kiinteistöihin	61 530	61 530	61 530
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382