

15.3.2017

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2016

Tilikauden liikevaihto 17,2 M€ ylitti (+11,6 %) edellisvuoden liikevaihdon (15,4 M€) ja nettovuokratuotto nousi 11,1 M€:stä 12,3 M€::n (+ 10,2 %). Tilikaudella tuloutui 2,4 M€:n myyntivoitto kiinteistökaupasta ja tilikauden tulos ennen veroja 6,9 M€ oli 54,3 % parempi kuin edellisvuoden tulos (4,5 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2016 oli yhtiön historian korkeimmalla tasolla 92,3 M€ (72,0 M€) kuten myös vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,9 v. (4,5 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa laski hieman edellisvuoteen nähden, mutta oli edelleen korkealla tasolla 93 % (94 %).

Kiinteistökannan käypä arvo ulkopuolisen arvion mukaan 31.12.2016 oli 192,1 M€ (31.12.2015: 167,6 M€).

(FAS)	9-12/16	9-12/15	1-12/16	1-12/15
Liikevaihto (1000 €)	6 161	5 238	17 153	15 377
Tulos ennen veroja (1000 €)	4 051	1 292	6 893	4 469
Tulos/osake,€	0,13	0,04	0,22	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,06	0,10	0,38	0,37
Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä,€			2,79	2,68
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake,€			4,22	4,03
Taloudellinen vuokrausaste			93 %	94 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			43 %	49 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			51 %	57 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 30,6 M€ (9,4 M€).

Suurimmat investoinnit kohdistuivat 15.7.2016 tehtyihin kauppoihin, joilla yhtiö osti Coriant Oy: ltä (ent. Tellabs Oy) Espoon Sinimäessä osoitteessa Sinimäentie 6 ja Espoon Sinikalliossa osoitteessa Sinikalliontie 7 sijaitsevat kiinteistöt. Sinimäentie 6: n kiinteistö muodostuu kolmesta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu laajuus on noin 21 500 m². Coriant Oy jäi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella käyttäjäksi noin 14 000 m²: n suuruisiin tiloihin, jotka ovat toimisto-, laboratorio- ja varastokäytössä. Coriant Oy: ltä vapautuneita tiloja on vuokrattu edelleen noin 3 500 m²: n verran. Pitkäaikaisen vuokrakassavirran lisäksi kiinteistöön sisältyy merkittävää jalostuspotentiaalia. Sinikalliontie 7: n kiinteistö on viisikerroksinen toimistorakennus, joka on toistaiseksi tyhjiillään. Kyseessä on entinen Tellabs Oy: n pääkonttorirakennus ja sen laajuus on noin 5 800 m².

Lisäksi yhtiö investoi Keravalla Europress Group Oy: n käyttöön rakennettuun n. 2 000 m²: n suuruiseen tuotantotilojen laajennukseen, joka valmistui suunnitellusti 31.8.2016.

Yhtiö myi 14.10.2016 tehdyllä kaupalla Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Tietäjätie 12- nimisen yhtiön koko osakekannan YIT Rakennus Oy: lle. Kohteessa oli vireillä asemakaavamuutos v. 2013 alkaen tavoitteena muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi 3.5.2016. Asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on noin 4 700 m². Kaupasta tuloutui 2,4 M€: n myyntivoitto.

Yhtiö solmi marras-joulukuun 2016 aikana merkittäviä jatkovuokrasopimuksia pitkäaikaisten vuokralaistensa Ramirent Finland Oy: n, Philips Oy: n ja Lantmännen Unibake Ab Finlandin kanssa. Ko. kiinteistöt sijaitsevat Helsingin Suutarilassa, Vantaan Aviapoliksessa sekä Vantaan Petikossa. Vuokrasopimusten yhteenlaskettu vuokrausala on noin 16 700 m². Lisäksi vuoden 2016 aikana allekirjoitettiin useita uusia pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, mm. kuntosaliketju Fresh Fitness Oy: n ja Ahlsell Oy: n kanssa. Tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä vuokrasopimusmuutosten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2016 oli 92,3 M€ ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,9 v. Molemmat luvut ovat yhtiön historian korkeimmat.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2016 kaupankäyntivolyymi päättyi KTI: n mukaan ennätysellisesti noin 7,2 miljardiin euroon. Edellinen ennätysvolyymi, vuonna 2007 saavutettu 6,3 miljardia euroa, ylittyi selvästi noin 14 prosentilla. Vuoteen 2015 verrattuna volyymi kasvoi 30 prosentilla. Kaupankäynti oli vilkasta koko vuoden ajan ja volyymi jakautuikin melko tasaisesti eri kvartaaleille. Korkein volyymi kirjattiin ensimmäiselle vuosineljännekselle, jolloin kauppvoja tehtiin 2,2 miljardin euron arvosta. Asuntoportfoliot olivat vuoden vaihdetuin kiinteistötyyppi. Ko. kauppvoja tehtiin ennätysellisesti yli 2,7 miljardilla eurolla, mikä vastasi 38 prosenttia vuoden kokonaisvolyymista. Markkinoiden vilkkauteen vaikuttivat pääosin samat syyt kuin aiemminkin eli matala korkotaso, vaihtoehtoisten sijoitusmahdollisuuksien rajallisuus sekä finanssipääomien kumuloituminen. Tarjontaan puolestaan vaikuttivat mahdollisuudet myydä suuriakin portfolioita voitolla, yritysten kiinnostus keventää taseitaan sekä lukuisten rahastojen tuleminen purkuvaiheeseen.

Vuokramarkkinoilla vallitsee edelleen toimistotilojen ylitarjonta, mikä tulee olemaan pitkäaikainen ilmiö eikä poistu uusien työpaikkojen myötä. Käyttäjien tiloille kohdistuvat vaatimukset muuttuvat ja pyritään yhä tehokkaampaan tilankäyttöön. Taistelu sekä uusista että nykyisistä vuokralaisista vaikeassa markkinatilanteessa on kovaa. Tällöin varsinkin vanhemmat, perinteiset huonetoimistot tulevat yleisesti ottaen kärsimään pysyvistä ylitarjonnasta. Mutta myös edellä kuvatulle toimistotyypille kohdistuu edelleen kysyntää ja hyvin hoidettuina ja markkinoituina niille löytyy käyttöä. Vuokranantajan valmius kuunnella ja toteuttaa vuokralaisten toiveita sekä ennen vuokra-aikaa että myös vuokra-aikana korostuu erityisesti tässä markkinatilanteessa. Onnistumista tässä toimintatavassa osoittavat yhtiön omistuksessa olevat pääosin vanhahkot huonetoimistot, joiden vajaakäyttöaste on oleellisesti pienempi kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin.

Liiketilöiden käyttöasteet ovat taloustilanteesta ja vähittäiskaupan haasteista huolimatta pysyneet suhteellisen hyvällä tasolla, selvästi toimistojen käyttöasteita korkeampina. Uudet rakenteilla olevat isot kauppakeskushankkeet ja olemassa olevien kauppakeskusten laajentamiset tulevat lisäämään kilpailua. Tämä tulee vaikuttamaan erityisesti ns. B-luokan liiketilöiden kysyntään ja vuokriin.

Vaimea vienti heijastuu teollisuus- ja logistiikkatilöiden kysyntään. Pääkaupunkiseudulla ko. tilöiden vajaakäyttöaste on lähes 7 prosenttia. Tyhjän teollisuustilan määrä on kaksinkertaistunut finanssikriisin jälkeen.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2016 oli 17,2 M€ (15,4 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 93 %:ssa (94 %), ja nettovuokratuotto oli 12,3 M€ (11,1 M€). Tilikauden tulos

ennen veroja oli 6,9 M€ (4,5 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,22 € (0,14 €).

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (49 %) ja markkina-arvoin 51 % (57 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,0 M€ (9,0 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 28,4 M€ (9,4 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 16,7 M€ (1,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 10,4 M€ (11,9 M€). Uusia lainoja otettiin 30 M€ (21 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,02 M€ (4,97 M€) ja osinkoja maksettiin 2,9 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2016 olivat 81,5 M€ (61,9 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2017–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2016 oli 32,8 M€ (34,9 M€) eli korkosuojausaste oli 40 % (56 %). Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 M€:n koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017.

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 27.4.2016 ja 17.5.2016 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,91 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 4.732 kpl (1.333.158 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2016 on 23.766.320 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2016. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat (-0,3 M€) ajankohtaan 31.12.2015 verrattuna huomioiden uudishankinnat ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit, yhteensä 30,6 M€ (9,4 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2016 oli yhteensä 192,1 M€ (31.12.2015: 167,6 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,2 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2015 oli 8,1 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2017.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2016 oli 4,22 €/osake (31.12.2015: 4,03 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 13.4.2016 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2015 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Martti Leisti, 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 27.4.2016 ja 17.5.2016 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,91 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 4.732 kpl

VUODEN 2017 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2017 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 vuokrausaste pyritään edelleen pitämään korkealla tasolla vuokrausmarkkinoiden asettamista haasteista huolimatta.

V. 2017 tavoitteena on sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen v. 2016 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista. Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo on kasvanut v. 2010 lopun 106,7 M€:stä 192,1 M€:oon. Yhtiön korkeat omavaraisuus- ja vuokrausasteet antavat hyvät edellytykset kiinteistöomaisuuden kasvattamiseen.

YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 12.4.2017 klo 10.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2016 olivat 38,9 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 5,0 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2016 jaetaan osinkoa 0,12 euroa/osake eli yhteensä n. 2,9 M€.

Espoossa 15.3.2017

Hallitus

Jakelu:

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

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	9-12/16	9-12/15	1-12/16	1-12/15
Vuokrausaste, %			93	94
Liikevaihto, teur	6 161	5 238	17 153	15 377
Liikevoitto, teur	4 581	1 739	8 427	5 702
Tase, Meur			154	132
Tulos/osake,eur	0,13	0,04	0,22	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,06	0,10	0,38	0,37
Oma pääoma /osake, eur			2,79	2,68
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			6,2	4,6
Oman pääoman tuotto, % p.a.			8,2	5,3
Omavaraisuusaste, %			43,1	48,8
Investoinnit yhteensä, Meur	1,4	5,9	30,6	9,4
Investoinnit, % liikevaihdosta	22,8	113,3	178,5	60,8
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 766 320	23 771 052
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 767 993	24 362 504
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/16	9-12/15	1-12/16	1-12/15
Liikevaihto	6 161	5 238	17 153	15 377
Liiketoiminnan muut tuotot	2 378	0	2 378	11
Kulut				
Poistot	-1 607	-1 548	-4 753	-4 286
Liiketoiminnan muut kulut	-2 352	-1 951	-6 351	-5 399
Liikevoitto	4 581	1 739	8 427	5 702
Rahoituskulut (netto)	-530	-447	-1 534	-1 234
Voitto ennen veroja	4 051	1 292	6 893	4 469
Tuloverot	-899	-250	-1 575	-981
Katsauskauden voitto	3 152	1 042	5 318	3 487
Tulos/osake, EUR	0,13	0,04	0,22	0,14

KONSERNITASE

1000 EUR	31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA		
PYSYVAT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet	150 956	128 971
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA	150 957	128 973
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	434	270
Lainat ja muut saamiset	2 913	1 359
Rahavarat	119	1 216
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA	3 465	2 845
VASTAAVAA YHTEENSA	154 422	131 818
VASTATTAVAA		
OMA PAAOMA		
Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 984	2 003
Kertyneet voittovarot	37 883	37 248
Katsauskauden voitto	5 318	3 487
OMA PAAOMA YHTEENSA	66 212	63 766
VIERAS PAAOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma	61 000	38 470
Pitkäaikaiset korolliset velat	0	0
Muut velat	3 125	2 153
Laskennalliset verovelat		
	64 125	40 623
Lyhytaikainen vieras pääoma	3 615	3 988
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	20 470	23 440
Lyhytaikaiset korolliset velat		
	24 085	27 428
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	88 210	68 051
VASTATTAVAA YHTEENSA	154 422	131 818

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-12/16	1-12/15
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT		
Katsauskauden tulos	5 318	3 487
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	4 753	4 286
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-1 949	328
Rahoituserät	1 534	1 234
Verot	1 575	981
Muut		
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	492	-267
Osto- ja muiden velkojen muutos	-672	818
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 403	-1 189
Saadut korot	4	22
Maksetut verot	-678	-659
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	8 974	9 041
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-28 378	-9 350
Ennakkomaksut	0	0
Muiden sijoitusten myynti	1 619	0
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-26 759	-9 350
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		
Lainojen nostot	30 000	21 000
Lainat emoyhtiöltä		-3 000
Lainojen takaisinmaksut	-10 440	-8 940
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-20	-4 971
Maksetut osingot	-2 852	-3 013
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	16 688	1 076
Rahavarojen muutos	-1 097	767
Rahavarat katsauskauden alussa	1 216	448
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	119	1 216
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

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 31.12.2016 31.12.2015
1000 EUR

Koronvaihtosopimukset
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo 32 750 34 850
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo -1 403 -1 493

Valuutanvaihtosopimukset
Sopimusten velan nimellisarvo 5 000
Sopimusten käypä arvo -97

Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 miljoonan euron koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017. Sopimuksen käypä arvo 31.12.2016 oli -1.427.614,22eur.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 13.4.2016 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2015 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2014). Maksetut osingot olivat 2,9 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 31.12.2016 31.12.2015
1000 EUR

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu 81 470 61 910

Omasta velasta annetut vakuudet

Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet 10 905 10 905

Kiinnitykset kiinteistöihin 60 030 51 630

Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta 382 382