

18.2.2011

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2010 (FAS)

Tilikauden liikevaihto 10,3 M€ ylitti hieman edellisvuoden tason (10,0 M€) lähinnä elokuussa tehdyn Keravan kiinteistön hankinnasta johtuen. Runsaslumisen talven aiheuttamien lisäkustannusten ja toteutetuista vuokralaismuutostöistä johtuen tilikauden nettovuokratuotto 6,9 M€ ei kuitenkaan yltänyt edellisen vuoden tasolle (7,2 M€). Yhtiö ei myöskään ole realisoinut myyntivoittoja tilikauden aikana kuten edellisvuonna, jolloin myyntivoittoa kertyi 9 M€.

Tilikauden aikana tehtyjen vuokrasopimusmuutosten ja uusien vuokrasopimusten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto ovat edelleen kehittyneet suotuisasti. Koko vuokrasopimuskannan arvo on nyt n. 40,5 M€ (31.12.2009: 21 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto on kasvanut noin 3,5 vuoteen (31.12.2009: 2,1 v). Taloudellinen vuokrausaste oli edelleen korkea 96 % (31.12.2009: 98 %).

(FAS)	9-12/10	9-12/09	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto (1000 €)	3 639	3 313	10 328	10 017
Tulos ennen veroja (1000 €)	819	738	2 409	11 442
Tulos/osake,€	0,03	0,02	0,07	0,32
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,09	0,04	0,15	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,78	2,84
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä			73 %	69 %
Taloudellinen vuokrausaste			96 %	98 %
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			3,37	3,23

#### KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2010 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita leimasi epävarmuus tulevasta kehityksestä. Investointimarkkinat aktivoituivat kuitenkin vuoden 2010 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi oli vuoden 2010 aikana n. 2,1 mrd. euroa (2009: n. 1,7 mrd. euroa). Helsingin ydinkeskustan prime-kohteiden nettotuottovaatimukset kääntyivät laskuun ja myös muissa kohteissa nettotuottovaatimusten nousu pysähtyi tai kääntyi jopa lievään laskuun.

Talouden käänne positiiviseen suuntaan pysäytti toimitilamarkkinan laskun ja Catellan mukaan JTK:n toiminta-alueella eli pääkaupunkiseudulla on rakenteilla n. 100 000 kem<sup>2</sup> uutta toimistotilaa. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste jatkoi kuitenkin syksyllä vielä nousua 12,8 prosenttiin mutta nousun jyrkkyys on taittunut. Tuotanto- ja varastotilojen vajaakäyttö on vakiintunut n. 5 %: n tasolle. Liiketilojen osalta vajaakäyttöaste on alhainen, vain n. 3,5 %.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2010 oli 10,3 M€ (10,0 M€). Kolmannen vuosikolmanneksen liikevaihto oli 3,6 M€ (3,3 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 96 %:ssa (98 %), mutta nettovuokratuotot laskivat 6,9 M€:oon (7,2 M€). Kolmannen vuosikolmanneksen nettovuokratuotto 2,5 M€ ylitti kuitenkin hieman edellisvuoden tason (2,4 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 2,4 M€ (11,4€) ja kolmannen vuosikolmanneksen 0,8 M€ (0,7 M€). Vuoden 2009 kumulatiivisiin vertailulukuihin sisältyy Spondan osakkeiden myyntivoittoa 9 M€.

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,07 € (0,32 €) ja kolmannella vuosikolmanneksella 0,03 € (0,02 €).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli kirjanpitoarvoin 73 % ja markkina-arvoin 74 %, mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 3,9 M€ (3,9 M€). Investointien rahavirta tilikaudella oli 4,8 M€ (40,1 M€). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitui tilikaudella yhteensä 20,3 M€. Tilikaudella hankittiin kiinteistöjä 11,7 M€:lla ja tehtiin aktivoitavia perusparannuksia ja korjauksia 1,7 M€:lla. Vertailukaudella ostettiin Spondan osakkeita lisää 10 M€:lla ja myytiin kaikki Spondan osakkeet 53,3 M€:lla.

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -15,5 M€ (-40,6 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 12,6 M€ (72,7 M€) ja otti uutta lyhytaikaista lainaa 6,0 M€ (35,5 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 3,6 M€ (0,7 M€) ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,6 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset ajalle 2010–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2010 oli 21,6 M€ (22,8 M€) eli korkosuojausaste oli 91 % (93 %). Korkosuojausaste on korkea ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat 31.12.2010 olivat 22,8 M€ (29,4 M€).

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 95,7 M€ (108,5 M€).

## OSAKKEET

Omien osakkeiden mitätöinti (1.279.010 kpl) on rekisteröity kaupparekisterissä 7.5.2010. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä on nyt 25.128.020 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2010. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 2,6 M€ ajankohtaan 31.12.2009 verrattuna ja noususta 2,9 M€ on tullut kolmannella vuosikolmanneksella. Katsauskaudella tehtiin uushankintoja 11,7 M€:lla ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehtiin perusparannusinvestointeja ja aktivoitiin korjausmenoja 1,7 M€:lla. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2010 oli yhteensä 106,7 M€ (31.12.2009: 90,7 M€). Tämä vastaa Catellan arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,7 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2009 oli 8,9 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2011.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2010 oli 3,37 €/osake (31.12.2009: 3,23 €/osake). Nettosubstanssiarvossa on huomioitu kiinteistöjen käyvän arvon muutos (+2,6 M€) ja rahoituserien muutokset (+1,4 M€) laskennallisella verovelalla vähennettynä.

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 15.4.2010 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,11 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew, Kari Sainio, Hannu Sohlberg ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

## VUODEN 2011 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuodesta 2011 ennustetaan tulevan aktiivisempi vuosi transaktiomarkkinassa kuin vuosi 2010. Ulkomaiset sijoittajat pitävät Suomen kiinteistömarkkinaa taas kiinnostavana mutta finanssikriisiä edeltäneiden huippuvuosien tasolle volyyymi ei kuitenkaan tulle palaamaan.

Toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla tulee v. 2011 alkupuolella pysymään edelleen nykyisellä n. 12 – 13 %: n tasolla tai voi mahdollisesti siitä hieman laskea. Käytännössä tämä merkitsee, että toimistotiloja on tyhjillään n. 1,1 milj.kem2. Yritykset uskaltavat aiempaa paremmin tehdä päätöksiä toimitilojensa suhteen. Suurin mielenkiinto kohdistuu kuitenkin uudempiin, tehokkaampiin ja toimivampiin tiloihin, jolloin vajaakäyttö on erityisesti vanhempien toimistokiinteistöjen ongelma. Tästä johtuen myös vanhojen toimistokiinteistöjen uusiokäytön tarve on kasvanut. Prime-kohteiden vuokrat alkavat nousta mutta huonoimmilla alueilla vuokrat voivat vielä jatkaa laskuaan.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvä rahoitustilanne ja maksuvalmius mahdollistavat edelleen kiinteistöomaisuuden merkittävänkin kasvattamisen. Yhtiö jatkaa sijoituspolitiikan mukaisten kiinteistöjen ostomahdollisuuksien kartoittamista vuoden toisella kolmanneksella tehtyjen hankintojen lisäksi.

Yhtiön tekemien kiinteistöinvestointien johdosta liikevaihdon odotetaan kasvavan tämän vuoden aikana ja myös nettovuokratuoton odotetaan parantuvan edellisen vuoden tasolle jo tämän vuoden aikana.

## YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 5.4.2010 klo 16.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2010 olivat 44,0 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 0,1 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2010 jaetaan osinkoa 0,12 euroa/osake.

Espoossa 18.2.2011  
Hallitus

Luvut ovat tilintarkastamattomia

<b>TUNNUSLUVUT</b>	9-12/10	9-12/09	1-12/10	1-12/09
Vuokrausaste, %			96	98
Liikevaihto, teur	3 639	3 313	10 328	10 017
Liikevoitto, teur	1 208	884	3 269	12 523
Tase, Meur			96	109
Tulos/osake,eur	0,03	0,02	0,07	0,32
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,09	0,04	0,15	0,15
Oma pääoma /osake, eur			2,78	2,84
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			3,8	11,5
Oman pääoman tuotto, % p.a.			2,4	11,8
Omavaraisuusaste, %			73,2	68,7
Investoinnit yhteensä, Meur	1,81	0,99	13,5	1,0
Investoinnit, % liikevaihdosta	49,7	29,7	130,7	10,3
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			25 128 020	26 224 521
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			25 250 043	26 407 030
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	7

## **TULOSLASKELMA**

1000 EUR	9-12/10	9-12/09	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto	3 639	3 313	10 328	10 017
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	8 974
Kulut				
Poistot	-742	-631	-2 038	-1 880
Liiketoiminnan muut kulut	-1 689	-1 799	-5 020	-4 588
<b>Liikevoitto</b>	<b>1 208</b>	<b>884</b>	<b>3 269</b>	<b>12 523</b>
Rahoituskulut (netto)	-389	-146	-860	-1 081
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>819</b>	<b>738</b>	<b>2 409</b>	<b>11 442</b>
Tuloverot	-169	-123	-665	-2 980
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>650</b>	<b>615</b>	<b>1 744</b>	<b>8 462</b>
Tulos/osake, EUR	0,03	0,02	0,07	0,32

## **KONSERNITASE**

1000 EUR	31.12.2010	31.12.2009
----------	------------	------------

### **VASTAAVAA**

#### **PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineelliset hyödykkeet	87 778	76 394
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
Lainat ja muut saamiset	201	7 874
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>87 981</b>	<b>84 269</b>

#### **VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Myyntisaamiset ja muut saamiset	70	537
Lainat ja muut saamiset	7 129	16 483
Rahavarat	471	7 211
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>7 671</b>	<b>24 231</b>

#### **VASTAAVAA YHTEENSÄ**

**95 651 108 500**

### **VASTATTAVAA**

#### **OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	7 030	10 528
Kertyneet voittovarot	40 134	34 436
Tilikauden voitto	1 744	8 462
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>69 935</b>	<b>74 454</b>

#### **VIERAS PÄÄOMA**

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	16 545	22 775
Laskennalliset verovelat	1 435	1 175
	<b>17 980</b>	<b>23 950</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	1 506	1 511
Verojaksotus	0	1 954
Lyhytaikaiset korolliset velat	6 230	6 630
	<b>7 736</b>	<b>10 095</b>

#### **VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ**

**25 716 34 045**

#### **VASTATTAVAA YHTEENSÄ**

**95 651 108 500**

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1-12/10	1-12/09
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>		
Katsauskauden tulos	1 744	8 462
Oikaisu;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	2 038	1 880
Liiketoiminnan muut tuotot	0	-8 974
Rahoituserät	860	1 081
Verot	665	2 980
Muut	77	
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-36	-123
Osto- ja muiden velkojen muutos	75	316
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 376	-2 387
Saadut korot	558	1 284
Maksetut verot	-708	-642
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>3 898</b>	<b>3 877</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-13 499	-1 029
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	-18 648
Muiden sijoitusten myynti	20 297	61 859
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	-1 954	-2 103
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>4 844</b>	<b>40 080</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>		
Lainojen nostot	6 000	35 500
Lainojen takaisinmaksut	-12 630	-72 730
Lainat konserniyhtiöille	-2 500	0
Omien osakkeiden hankinta	-3 588	-742
Maksetut osingot	-2 764	-2 641
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>-15 482</b>	<b>-40 613</b>
Rahavarojen muutos	-6 740	3 344
Rahavarat tilikauden alussa	7 211	3 867
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>471</b>	<b>7 211</b>
<b>MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL</b>		<b>Yhteensä</b>
31.12.2006 A-osakkeet	565 070	
B-osakkeet	3 557 930	4 123 000
15.3.2007 Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen	56 505	4 179 505
26.3.2007 Maksuton osakeanti 1:5	20 897 525	25 077 030
19.6.2007 Suunnattu anti	1 330 000	26 407 030
31.12.2007		26 407 030
31.12.2008		26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta		-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet		26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta		-1 096 501
31.8.2010 Ulkona olevat osakkeet		25 128 020

**LIITETIEDOT**

JOHDANNAISSOPIMUKSET  
1000 EUR

31.12.2010 31.12.2009

Koronvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo 21 575 22 805  
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo -1 172 -1 236

Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo 6 250  
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo 104

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 15.4.2010 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2009 osinko oli 0,11 euroa osakkeelta (0,10 euroa/osake tilikaudelta 2008). Maksetut osingot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,6 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT  
1000 EUR

31.12.2010 31.12.2009

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu 22 775 29 405

Omasta velasta annetut vakuudet

Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet 31 919 32 919

Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo

Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta 254 258