

27.2.2013

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2012 (FAS)

Tilikauden liikevaihto 13,4 M€ ylitti selvästi (+ 14,8 %) edellisvuoden liikevaihdon (11,7 M€) v. 2011 tehdyistä uudishankinnoista ja hieman parantuneesta vuokrausasteesta johtuen. Myös tilikauden tulos ennen veroja 3,8 M€ ylitti selvästi (+ 46,9 %) edellisvuoden tuloksen (2,6 M€). Tilikauden nettovuokratuotto nousi 7,7 M€:stä 9,1 M€:oon (+ 18,2 %).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2012 oli 51,6 M€ (51,2 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,7 v. (4 v.). Taloudellinen vuokrausaste on jopa hieman parantunut ja on edelleen erittäin korkealla tasolla 98 % (97 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2012 oli 133,7 M€ (31.12.2011: 124,2 M€).

(FAS)	9-12/12	9-12/11	1-12/12	1-12/11
Liikevaihto (1000 €)	4 609	4 160	13 379	11 650
Tulos ennen veroja (1000 €)	972	808	3 769	2 565
Tulos/osake,€	0,03	0,03	0,11	0,08
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,08	0,06	0,28	0,21
Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä,€			2,73	2,74
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			3,57	3,45
Osinko/osake, €			0,12	0,12
*) Hallituksen ehdotus			98 %	97 %
Taloudellinen vuokrausaste				
Omavaraisuusaste tilikauden päättyessä			64 %	66 %

#### TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 1.11.2012 tehdyllä kaupalla Oy Primula Ab: n konkurssipesältä Vantaan Petikossa osoitteessa Tiilitie 9 sijaitsevan teollisuuskiinteistön. Rakennus on valmistunut v. 1999 ja sen laajuus on noin 4 500 m<sup>2</sup>. Rakennus on kokonaisuudessaan vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Oy Lantmännen Unibake Ab Finlandille leipomotoimintoja varten.

Suutarilassa Ramirent Oyj: n käyttöön rakennetun huolto- ja sosiaalirakennuksen 1. vaihe valmistui 15.6.2012. Kokonaisuudessaan hanke valmistui lokakuussa 2012 ja sen laajuus on noin 1000 m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi elokuussa 2012 asemakaavamuutoksen, joka omalta osaltaan mahdollistaa yhtiön lähivuosien merkittävimmän jalostuskohteen toteuttamisen Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7. Kaavamuutos tuli lainvoimaiseksi marraskuussa 2012.

Yhteensä tilikaudella tehtiin investointeja 8,7 M€:lla (17,8 M€).

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Kansainvälisen talouskriisin heijastukset ovat näkyneet selvästi vuodesta 2011 lähtien myös Suomen toimitilamarkkinoilla. Vuonna 2012 epävarmuus Suomen talouden suunnasta lisääntyi, kun tietoja kauppataseen alijäämästä, teollisuusyritysten lomautuksista ja irtisanomisista sekä kotimaisten investointien vähenemisestä tuli julki.

Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna ja oli vuonna 2012 noin 2,0 miljardia euroa. Lainoittajat suhtautuvat kriittisesti kiinteistökauppojen rahoittamiseen ja lainaehdot on kiristetty. Nämä seikat rajoittavat osaltaan kiinteistömarkkinoiden aktiviteettia.

Tyhjän toimistotilan määrä pääkaupunkiseudulla on edelleen suuri, noin miljoona neliometriä. Eniten tyhjää toimistotilaa on Espoossa, noin 15 %. Muissa tilatyypeissä vajaakäyttö on vähäisempää. Yritykset tavoittelevat edelleen toimitilakustannusten säästöjä, mikä luo aktiviteettia erityisesti vuokramarkkinoille. Kysynnän kohdistuminen moderneihin tiloihin tukee myös toimistotilojen uudisrakentamista. Yritykset haluavat samalla paremmat ja toimivammat tilat, joten vajaakäyttö on erityisesti vanhempien toimistokiinteistöjen ongelma. Toisaalta myös vanhemmat, edullisemmat ja hyvinhoidetut kohteet kiinnostavat käyttäjiä, mistä hyvänä esimerkkinä on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n korkea vuokrausaste vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta.

Sijoittajien tuottovaatimukset säilyivät v. 2012 aikana likimain ennallaan. Matalimmat tuottovaatimukset ovat Helsingin ydinkeskustan primekohteissa. Ydinkeskustan ulkopuolella tuottovaatimusten vaihtelu on voimakasta kohteiden ominaisuuksista riippuen. Tuottovaatimukset tulevat todennäköisesti säilymään likimain ennallaan alkuvuoden 2013 aikana.

Toimitilojen kaupankäynnin epävarmuus jatkunee vielä vähintään parin seuraavan vuoden ajan. Koko vuoden 2013 investointivolyymi säilynee ennusteiden mukaan Suomessa matalalla tasolla noin kahden miljardin euron suuruusluokassa.

## LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2012 oli 13,4 M€ (11,7 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 98 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 9,1 M€ (7,7 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,8 M€ (2,6 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,11 € (0,08 €).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 64 % (66 %) ja markkina-arvoin 67 % (69 %), mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %: n minimitason.

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 7,2 M€ (5,2 M€). Investointien rahavirta tilikaudella oli -8,1 M€ (-13,0 M€). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitiin tilikaudella 0,2 M€ (3,9 M€). Tilikaudella hankittiin yksi kiinteistö, kun taas edellisenä vuonna hankittiin kolme kiinteistöä. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 8,3 M€ (17,4 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 0,3 M€ (8,2 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 2,7 M€ (6,2 M€). Uusia lainoja otettiin 6 M€ (15,0 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 6 t € (32 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2012 olivat 34,8 M€ (31,5 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuuttavaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutossopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden. Järjestelyllä on pystytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset ajalle 2013–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2012 oli 21,0 M€ (20,3 M€) eli korkosuojausaste oli 60 % (64 %). Korkosuojausaste on konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisella vähimmäissuojaustavoitetasolla, joka on 50 - 60 %.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 107,9 M€ (103,8 M€).

## OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeitaan 1.830 kpl, jotka mitätöitiin. Ulkona olevia osakkeita 31.12.2012 oli 25.117.005 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2012. 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 nousivat 0,9 M€ (0,4 M€) ajankohtaan 31.12.2011 verrattuna huomioiden tilikaudella tehdyt uudishankinnat 5,3 M€ (16,3 M€) ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 3,4 M€ (1,5 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2012 oli yhteensä 133,7 M€ (31.12.2011: 124,2 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,7 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2011 oli 8,8 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2013.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2012 oli 3,57 €/osake (31.12.2011: 3,45 €/osake).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 2.4.2012 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2011 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, Hannu Sohlberg ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.500.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 16.4.2012 ja 4.5.2012 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,33 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 1.830 kpl.

## VUODEN 2013 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo 51,6 M€ (51,2 M€) ja taloudellinen vuokrausaste 98 % (97 %) ovat säilyneet edelleen korkealla tasolla. Nämä seikat yhdessä pitkäaikaisten ja luotettavien vuokralaistemme kanssa antavat toiminnallemme hyvät edellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Yhtiön hyvä taloudellinen tilanne ja korkea omavaraisuusaste 64 % (66 %) mahdollistavat lähivuosina edelleen kiinteistöomaisuuden kasvattamisen sekä uudishankinnoin että omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Merkittävien jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7 rakennettava n. 8 000 m<sup>2</sup>: n liikerakennus, jonka osalta rakentamispäätös pyritään tekemään v. 2013 aikana. Silloin hanke valmistuisi keväällä 2015.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2013 säilyvän ennallaan vuoteen 2012 nähden.

## YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 10.4.2013 klo 16.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2012 olivat 41,7 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 2,4 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2012 jaetaan osinkoa 0,12 euroa/osake, eli yhteensä n 3 M€.

Espoossa 27.2.2013

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut [www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	9-12/12	9-12/11	1-12/12	1-12/11
Vuokrausaste, %			98	97
Liikevaihto, teur	4 609	4 160	13 379	11 650
Liikevoitto, teur	1 335	1 200	4 892	3 621
Tase, Meur			108	104
Tulos/osake, eur	0,03	0,03	0,11	0,08
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,08	0,06	0,28	0,21
Oma pääoma /osake, eur			2,73	2,74
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			4,8	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.			4,0	2,7
Omavaraisuusaste, %			63,7	66,4
Investoinnit yhteensä, Meur	7,1	6,75	8,7	17,8
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			25 117 005	25 118 835
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			25 117 614	25 121 763
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6

#### TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/11	9-12/11	1-12/12	1-12/11
Liikevaihto	4 609	4 160	13 379	11 650
Kulut				
Poistot	-1 187	-1 183	-3 123	-2 729
Liiketoiminnan muut kulut	-2 087	-1 776	-5 364	-5 300
<b>Liikevoitto</b>	<b>1 335</b>	<b>1 200</b>	<b>4 892</b>	<b>3 621</b>
Rahoituskulut (netto)	-363	-392	-1 123	-1 056
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>972</b>	<b>808</b>	<b>3 769</b>	<b>2 565</b>
Tuloverot	-224	-126	-1 024	-668
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>749</b>	<b>682</b>	<b>2 745</b>	<b>1 897</b>
Tulos/osake, EUR	0,03	0,03	0,11	0,08

#### KONSERNITASE

1000 EUR	31.12.2012	31.12.2011
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet	106 773	101 574
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>106 774</b>	<b>101 575</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	729	255
Lainat ja muut saamiset	182	1 091
Rahavarat	247	917
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 158</b>	<b>2 262</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>107 932</b>	<b>103 838</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 992	6 998
Kertyneet voittovarot	37 746	38 863
Tilikauden voitto	2 745	1 897
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>68 509</b>	<b>68 786</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	25 290	28 845
Laskennalliset verovelat	1 836	1 588
	<b>27 126</b>	<b>30 433</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 741	1 919
Lyhytaikaiset korolliset velat	9 555	2 700
	<b>12 296</b>	<b>4 619</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>39 422</b>	<b>35 052</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>107 932</b>	<b>103 838</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1-12/12	1-12/11
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>		
Katsauskauden tulos	2 745	1 897
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	3 123	2 729
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	389	573
Rahoituserät	1 123	1 056
Verot	1 024	668
Muut		
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-187	-193
Osto- ja muiden velkojen muutos	27	183
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 158	-1 153
Saadut korot	24	44
Maksetut verot	42	-613
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>7 154</b>	<b>5 191</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-8 311	-17 429
Sijoituskiinteistöjen myynti	0	553
Muiden sijoitusten myynti	208	3 871
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-8 103</b>	<b>-13 005</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>		
Lainojen nostot	6 000	15 000
Lainojen takaisinmaksut	-2 700	-6 230
Lainat konserniyhtiöille	0	2 500
Omien osakkeiden hankinta	-6	-32
Maksetut osingot	-3 014	-3 015
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>279</b>	<b>8 223</b>
Rahavarojen muutos	-670	409
Rahavarat tilikauden alussa	917	507
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>247</b>	<b>917</b>
<b>MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL</b>	<b>Yhteensä</b>	
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	

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 31.12.2012 31.12.2011  
1000 EUR

---

Koronvaihtosopimukset		
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	20 965	20 345
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 560	-1 161
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000	10 000
Sopimusten käypä arvo	574	-1

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määräajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

OSINGONJAKO

---

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 2.4.2012 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2011 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2010). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 31.12.2012 31.12.2011  
1000 EUR

---

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	34 845	31 545
Omasta velasta annetut vakuudet		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	31 919	31 919
Kiinnitykset kiinteistöihin	7 500	7 500
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254