

27.2.2012

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2011 (FAS)

Tilikauden liikevaihto 11,7 M€ ylitti selvästi (+ 13 %) edellisvuoden tason (10,3 M€) pääosin v. 2010 ja v. 2011 tehdyistä uudishankinnoista johtuen. Tilikauden nettovuokratuotto oli 7,7 M€ (6,9 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2011 oli 51,2 M€ (40,5 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4 v. (3,5 v.). Taloudellinen vuokrausaste on hieman parantunut ja on edelleen korkealla tasolla 97 % (96 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2011 oli yhteensä 124,2 M€ (31.12.2010: 106,7 M€).

(FAS)	9-12/11	9-12/10	1-12/11	1-12/10
Liikevaihto (1000 €)	4 160	3 639	11 650	10 328
Tulos ennen veroja (1000 €)	808	819	2 565	2 409
Tulos/osake,€	0,03	0,03	0,08	0,07
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,06	0,06	0,21	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,74	2,78
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			3,45	3,37
Osinko/osake,€ ) Hallituksen ehdotus			0,12*	0,12
Taloudellinen vuokrausaste			97 %	96 %
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä			66 %	73 %

#### KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

28.2.2011 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti Durofix Oy: ltä Espoon Juvanmalmilla osoitteessa Juvan teollisuuskatu 15 sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistön, jonka laajuus on n. 5 000 m<sup>2</sup>. Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu ja pääkäyttäjät ovat Delta Energy Systems (Finland) Oy ja Delta Motor Group Oy.

KOy Nummelan Juuritie 7:n osakekanta myytiin 7.3.2011.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti yksityissijoittajilta 30.6.2011 tehdyllä kaupalla Lohjalla Lohjanharjun liikekeskuksessa osoitteessa Sauvonrinne 12 sijaitsevan myymälä- ja varastokiinteistön, jonka laajuus on n. 4 500 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella sopimuksella Puukeskus Oy: lle.

KOy MotorCenter Konalan uudisrakennus valmistui kesäkuussa 2011 osoitteessa Ristipellontie 21. Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu usealle eri käyttäjälle pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ja Hansaprint Oy allekirjoittivat 16.6.2011 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen koskien noin 2 800 m<sup>2</sup>: n suuruisia toimitiloja Vantaalla osoitteessa Petikontie 6. Hansaprint Oy: n toiminta kiinteistössä käynnistyi muutostöiden jälkeen 1.11.2011.

SRV Rakennus Oy: n kanssa allekirjoitettiin 20.6.2011 hankesopimus, joka tähtää n. 5 000 m<sup>2</sup>: n logistiikkakeskuksen rakentamiseen Espoon Karamalmille osoitteeseen Karapellontie 11 – 13.

YIT Rakennus Oy: n kanssa allekirjoitettiin 1.7.2011 hankesopimus, joka tähtää n. 10 000 m<sup>2</sup>: n suuruisen liiketilakokonaisuuden rakentamiseen Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 28.10.2011 tehdyllä kaupalla Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry: Itä Vantaan Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 1-3 sijaitsevan kiinteistön, jonka laajuus on n. 3 300 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Oy Elixia Finland Ab: lle urheilu- ja liikuntatoimintakäyttöä varten.

Yhteensä katsauskaudella tehtiin investointeja 17,8 M€:lla (13,5 M€).

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Euroopan velkakriisin kärjistyksen heikentämä talouskasvunäkymä on muuttanut myös kiinteistömarkkinoiden näkymiä. Kun vielä alkukesästä odotukset kiinteistöjen tuottovaatimusten laskun jatkumisesta ja vuokramarkkinoiden paranemisesta olivat vahvoja, on talousnäkyminen heikkeneminen kääntänyt näkymän varovaisemmaksi. Vuoden 2011 aikana Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita leimasikin epävarmuus tulevasta kehityksestä.

Epävarmuus näkyi myös toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymissä, joka supistui hieman edellisvuoteen verrattuna ja oli vuonna 2011 noin 1,7 mrd. euroa. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana investointimarkkina oli hieman aktiivisempaa kuin edellisvuonna, mutta loppuvuotta kohti aktiivisuus heikkeni. Finanssikriisiä edeltäneiden huippuvuosien tasolle volyymi ei tulle lähivuosina palaamaan.

Kiinteistöinvestointien tuottovaatimuksissa ei tapahtunut suuria muutoksia v. 2011 aikana ja vastaava kehitys jatkunee myös alkuvuoden 2012 aikana. Keskeisesti sijaitseviin ja hyvälle vuokralaisille vuokrattuihin primekohteisiin kohdistuu pysyvää kysyntää, koska tällaiset kohteet koetaan turvallisiksi sijoituskohteiksi. Pääomamarkkinoiden myllerryksessä kiinteistöt ovat vahvistaneet suhteellista asemaansa sijoituskohteena, koska kiinteistösijoitusten tuotto on historiallisesti ollut suhteellisen vakaata ja turvallista.

## LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2011 oli 11,7 M€ (10,3 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (96 %), ja nettovuokratuotto oli 7,7 M€ (6,9 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 2,6 M€ (2,4M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,08 € (0,07€).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli kirjanpitoarvoin 66 % (73 %) ja markkina-arvoin 69 % (74 %), mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n minimitason.

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 5,2 M€ (3,9 M€). Investointien rahavirta tilikaudella oli -13,0 M€ (4,8 M€). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitui tilikaudella 3,9 M€ (20,3 M€). Tilikaudella hankittiin kolme kiinteistöä ja tehtiin investointeja yhteensä 17,4 M€:lla (13,5 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 8,2 M€ (-15,5 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 6,2 M€ (12,6 M€). Uusia lainoja otettiin 15 M€ (6 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,03 M€ (3,6 M€) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2011 olivat 31,5 M€ (22,8 M€).

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. Järjestelyllä on pystytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset ajalle 2012–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2011 oli 20,3 M€ (21,6 M€) eli korkosuojausaste oli 64 % (91 %). Korkosuojausaste ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 103,8 M€ (95,7 M€).

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2011. 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 0,4 M€ (2,6 M€) ajankohtaan 31.12.2010 verrattuna huomioiden katsauskaudella tehdyt uudishankinnat 16,3 M€ (11,7 M€) ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 1,5 M€ (1,7 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2011 oli yhteensä 124,2 M€ (31.12.2010: 106,7 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,8 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2010 oli 8,7 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2012.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvo 31.12.2011 oli 3,45 €/osake (31.12.2010: 3,37 €/osake).

## OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 9.185 kpl, jotka mitätöitiin. Ulkona olevia osakkeita 31.12.2011 oli 25.118.835 kpl.

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 5.4.2011 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2010 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.

## VUODEN 2012 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuonna 2012 uutta toimistotilaa tulee markkinoille melko runsaasti, mikä tulee kasvattamaan toimistotilojen vajaakäyttöä. Parhaiden toimistotilojen vuokrat tulevat hieman nousemaan. Sen sijaan taantuvilla alueilla sijaitsevien toimitilojen kysyntä on heikkoa, vuokrat eivät juuri nouse ja kasvaneet hoitokulut heikentävät kiinteistösijoitusten kannattavuutta.

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on noussut voimakkaasti viimeisen kahden vuoden aikana yltäen tammikuun lopulla 2012 yhtiön historian korkeimpaan lukuun, n. 54 M€: on. Tämä seikka yhdessä pitkäaikaisten ja luotettavien vuokralaisten kanssa antaa toiminnallemme hyvät edellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Yhtiön hyvä taloudellinen tilanne ja korkea omavaraisuusaste mahdollistavat lähivuosina edelleen kiinteistöomaisuuden kasvattamisen sekä uudishankinnoin että omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Merkittävin jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7 rakennettava n. 10 000 m<sup>2</sup>: n liikerakennus, jonka rakentaminen pyritään käynnistämään v. 2012 aikana.

Viimeisten kahden vuoden aikana tehtyjen kiinteistöinvestointien johdosta sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2012 kasvavan vuoteen 2011 nähden.

#### YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 2.4.2012 klo 16.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2011 olivat 42,4 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 1,4 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2011 jaetaan osinkoa 0,12 euroa/osake.

Espoossa 27.2.2012  
Hallitus

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

TUNNUSLUVUT	9-12/11	9-12/10	1-12/11	1-12/10
Vuokrausaste, %			97	96
Liikevaihto, teur	4 160	3 639	11 650	10 328
Liikevoitto, teur	1 200	1 208	3 621	3 269
Tase, Meur			104	96
Tulos/osake,eur	0,03	0,03	0,08	0,07
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,06	0,06	0,21	0,15
Oma pääoma /osake, eur			2,74	2,78
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			3,8	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.			2,7	2,4
Omavaraisuusaste, %			66,4	73,2
Investoinnit yhteensä, Meur	6,75	1,81	17,8	13,5
Investoinnit, % liikevaihdosta	162,2	49,7	152,7	130,7
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			25 118 835	25 128 020
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			25 121 763	25 209 257
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6

#### TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/11	9-12/10	1-12/11	1-12/10
Liikevaihto	4 160	3 639	11 650	10 328
Kulut				
Poistot	-1 183	-742	-2 729	-2 038
Liiketoiminnan muut kulut	-1 776	-1 689	-5 300	-5 020
<b>Liikevoitto</b>	<b>1 200</b>	<b>1 208</b>	<b>3 621</b>	<b>3 269</b>
Rahoituskulut (netto)	-392	-389	-1 056	-860
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>808</b>	<b>819</b>	<b>2 565</b>	<b>2 409</b>
Tuloverot	-126	-169	-668	-665
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>682</b>	<b>650</b>	<b>1 897</b>	<b>1 744</b>
Tulos/osake, EUR	0,03	0,03	0,08	0,07

#### KONSERNITASE

1000 EUR 31.12.2011 31.12.2010

#### VASTAAVAA

##### PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet	101 574	87 778
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
Lainat ja muut saamiset	201	201
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>101 776</b>	<b>87 981</b>

##### VAIHTUVAT VASTAAVAT

Myyntisaamiset ja muut saamiset	255	70
Lainat ja muut saamiset	926	7 129
Rahavarat	881	471
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>2 061</b>	<b>7 671</b>

#### VASTAAVAA YHTEENSÄ

**103 838 95 651**

#### VASTATTAVAA

##### OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 998	7 030
Kertyneet voittovarot	38 863	40 134
Tilikauden voitto	1 897	1 744
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>68 786</b>	<b>69 935</b>

##### VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	28 845	16 545
Laskennalliset verovelat	1 588	1 435
	<b>30 433</b>	<b>17 980</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	1 919	1 506
Lyhytaikaiset korolliset velat	2 700	6 230
	<b>4 619</b>	<b>7 736</b>

#### VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

**35 052 25 716**

#### VASTATTAVAA YHTEENSÄ

**103 838 95 651**

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1-12/11	1-12/10
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>		
Katsauskauden tulos	1 897	1 744
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	2 729	2 038
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	573	0
Rahoituserät	1 056	860
Verot	668	665
Muut		77
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-193	-36
Osto- ja muiden velkojen muutos	183	75
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 153	-1 376
Saadut korot	44	558
Maksetut verot	-613	-708
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>5 191</b>	<b>3 898</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-17 429	-13 499
Sijoituskiinteistöjen myynti	553	0
Muiden sijoitusten myynti	3 871	20 297
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	-1 954
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-13 005</b>	<b>4 844</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>		
Lainojen nostot	15 000	6 000
Lainojen takaisinmaksut	-6 230	-12 630
Lainat konserniyhtiöille	2 500	-2 500
Omien osakkeiden hankinta	-32	-3 588
Maksetut osingot	-3 015	-2 764
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>8 223</b>	<b>-15 482</b>
Rahavarojen muutos	409	-6 740
Rahavarat tilikauden alussa	471	7 211
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>881</b>	<b>471</b>
<b>MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL</b>		<b>Yhteensä</b>
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 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

## LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.12.2011	31.12.2010
Koronvaihtosopimukset		
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	20 345	21 575
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 161	-1 172
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000	0
Sopimusten käypä arvo	-1	0

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 5.4.2011 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2010 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,11 euroa/osake tilikaudelta 2009). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (2,8 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.12.2011	31.12.2010
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	31 545	22 775
Omasta velasta annetut vakuudet		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	31 919	31 919
Kiinnitykset kiinteistöihin	7 500	0
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254