

27.2.2014

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2013

Tilikauden liikevaihto 13,9 M€ ylitti hieman (+ 3,6 %) edellisvuoden liikevaihdon (13,4 M€) ja nettovuokratuotto nousi 9,1 M€:stä 9,7 M€:oon (+ 6,6 %). Tilikauden tulos ennen veroja 3,4 M€ jäi edellisvuoden tuloksesta 3,8 M€:noin – 10,2 % kahdesta tulosta rasittavasta kertaluonteisesta kuluerästä (yhteensä noin 0,54 M€) johtuen. Kulueristä toinen liittyy vuokrasopimuksen purkuun ja toinen puretun rakennuksen loppupoistoon ja purkukuluihin.

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2013 oli yhtiön historian korkeimmalla tasolla eli 66,5 M€ (51,6 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,3 v. (3,7 v.).

Vuokrasopimuskannan tunnusluvut kasvoivat merkittävästi Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaisentie 5 rakennettavaan uuteen liikekeskukseen solmittujen vuokrasopimusten myötä. Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa ilman em. uudishanketta on edelleen korkealla tasolla 97 % (98 %).

Kiinteistökannan käypä arvo ulkopuolisen arvion mukaan 31.12.2013 oli 139,2 M€ (31.12.2012: 133,7 M€).

| (FAS) | 9-12/13 | 9-12/12 | 1-12/13 | 1-12/12 |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Liikevaihto (1000 €) | 4 791 | 4 609 | 13 859 | 13 379 |
| Tulos ennen veroja (1000 €) | 985 | 972 | 3 383 | 3 769 |
| Tulos/osake,€ | 0,04 | 0,03 | 0,11 | 0,11 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€ | 0,09 | 0,08 | 0,29 | 0,28 |
| Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä,€ | | | 2,72 | 2,73 |
| Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€ | | | 3,74 | 3,57 |
| Taloudellinen vuokrausaste | | | 97 % | 98 % |
| Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin | | | 63 % | 64 % |
| Omavaraisuusaste markkina- arvoin | | | 67 % | 67 % |

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä nykyisten vuokrasopimusten jatkovuokrasopimusten myötä taloudellinen vuokrausaste pystyttiin pitämään korkealla 97 %:n tasolla.

Tilikaudella ei tehty uusia kiinteistöhankeintoja tai myyntejä, mutta investointeja nykyiseen kiinteistökontaan tehtiin yhteensä 5,5 M€:llä (8,7 M€). Suurin investointi tehtiin Lauttasaaressa Gyldenintie 2: n kiinteistössä, jossa peruskorjattiin n. 2 400 m²: n suuruiset tilat HUS: in Länstistä Silmäsairaalaan varten.

Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettavan uuden liikerakennuksen rakentamisen valmistelua jatkettiin v. 2013 aikana. Tontilla olevan vanhan varastorakennuksen purkutyöt aloitettiin joulukuussa 2013. Uudisrakennuksen rakennuslupa tuli lainvoimaiseksi 30.12.2013 ja varsinaiset rakennustyöt käynnistettiin välittömästi sen jälkeen. Hankkeen rakentamisesta allekirjoitettiin projektinjohtourakkasopimus YIT Rakennus Oy: n kanssa. Hankkeen tiloista oli vuokrattu 31.12.2013 mennessä noin 85 %. Pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy, jonka tilat ovat laajuudeltaan yli 4 000 m². XXL on kansainvälinen urheilu- ja vapaa-ajan kaupan ketju, joka toimii jatkossa Norjan ja Ruotsin lisäksi myös Suomessa. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 200 m² ja se valmistuu keväällä 2015.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen talous lähti ennusteiden mukaan vaisuun kasvuun vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä, vaikka koko vuoden 2013 bkt-kasvun ennustetaan jäävän 0,5 – 1,3 % negatiiviseksi. Vuodelle 2014 ennustetaan tutkimuslaitoksesta riippuen jo noin 0,6 – 1,5 % bkt-kasvua. Talousnäkymien lievä kirkastuminen ei ole kuitenkaan vielä näkynyt Suomen toimitilamarkkinoilla. Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi oli vuonna 2013 Catellan arvion mukaan noin 2,2 miljardia euroa, joka on hieman suurempi kuin vuoden 2012 volyyymi noin 2,0 miljardia euroa. Lainoittajat suhtautuvat yleisesti edelleen kriittisesti kiinteistökauppojen rahoittamiseen ja sijoittajien riskinottohalukkuus on säilynyt vähäisenä. Lisäksi myyjien ja ostajien hintanäkemykset eroavat merkittävästi toisistaan. Nämä seikat ovat vähentäneet kiinteistömarkkinoiden aktiiviteettia.

Toimitilojen kaupankäynnin epävarmuus jatkunee myös lähitulevaisuudessa eikä finanssikriisiä edeltäneiden huippuvuosien tasolle kaupankäyntivolyymissa tulla enää lähitulevaisuudessa palaamaan. Kiinteistöinvestointien tuottovaatimukset ovat säilyneet viime vuosien ajan lähes ennallaan ja vastaavan kehityksen odotetaan jatkuvan ainakin myös vuoden 2014 alkuvuoden aikana. Sijoituskohteiden tuotto-ominaisuudet, fyysiset ominaisuudet ja sijaintitekijät sen sijaan korostuvat ja aiheuttavat voimakkaita vaihteluja eri kohteiden tuottovaatimuksissa.

Jos kansantalous kasvaa vain hyvin heikosti, merkittävää toimistotilojen vajaakäytön vähenemistä ei tulla pääkaupunkiseudulla näkemään. Tyhjää toimistotilaa pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä reilut miljoona neliometriä. Vuoden 2014 aikana uusien toimistohankkeiden aloitukset pysyivät alhaisella tasolla. Taantuvilla alueilla sijaitsevien toimitilojen kysyntä on heikkoa, vuokrat eivät juuri nouse ja kasvavat hoitokulut heikentävät sijoitusten kannattavuutta. Teollisuuden investoinnit toimitiloihin säilyvät myös alhaisella tasolla.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2013 oli 13,9 M€ (13,4 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (98 %), ja nettovuokratuotto oli 9,7 M€ (9,1 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,4 M€ (3,8 M€).

Tilikauden tulosta rasittavat kaksi kertaluonteista kuluerää yhteensä noin 0,54 M€, ensimmäinen liittyy vuokrasopimuksen purkuun ja toinen puretun rakennuksen loppupoistoon ja purkukuluihin.

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

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 63 % (64 %) ja markkina-arvoin 67 % (67 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 7,3 M€ (7,2 M€). Tilikaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 6,2 M€ (8,3 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -1,1 M€ (0,3 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 9,5 M€ (2,7 M€). Uusia lainoja otettiin 11,5 M€ (6,0 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 46 t € (6 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).
Konsernin korolliset velat 31.12.2013 olivat 36,8 M€ (34,8 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat korun- 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 vuosille 2014–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2013 oli 18,1 M€ (21,0 M€) eli korkosuojausaste oli 49 % (60 %). Korkosuojausaste on konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisella vähimmäissuojaustavoitetasolla, joka on 50 - 60 %.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 108,9 M€ (107,9 M€).

OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeitaan 12.675 kpl, jotka mitätöitiin. Ulkona olevia osakkeita 31.12.2013 oli 25.104.330 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2013. 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 pysyivät lähes ennallaan (+0,9 M€) ajankohtaan 31.12.2012 verrattuna huomioiden olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 5,5 M€ (3,4 M€). Tilikaudella ei tehty uudishankintoja (5,3 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2013 oli yhteensä 139,2 M€ (31.12.2012: 133,7 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,6 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2012 oli 8,7 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2014.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssivaro käyvin arvoin 31.12.2013 oli 3,74 €/osake (31.12.2012: 3,57 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 10.4.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2012 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 2.400.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 23.4.2013 ja 6.5.2013 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,45 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 12.675 kpl.

VUODEN 2014 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2014 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat Suomalaistentien liikekeskushankkeen hallittu toteuttaminen ja olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Yhtiön liikevaihdon odotetaan v. 2014 säilyvän ennallaan vuoteen 2013 nähden, mutta tuloksen odotetaan hieman paranevan vuoteen 2013 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on kiinteistöomaisuuden hallittu kasvattaminen ja sen myötä sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen. Vuokrasopimuskannan arvo on yhtiön historian korkeimmalla tasolla. Ko. seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteiden toteutumiselle.

YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 10.4.2014 klo 16.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2013 olivat 42,4 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 3,8 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2013 jaetaan osinkoa 0,12 euroa/osake eli yhteensä n. 3 M€.

Espoossa 27.2.2014

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut www.jtkoyj.com

Keskeiset tiedotusvälineet

| TUNNUSLUVUT | 9-12/13 | 9-12/12 | 1-12/13 | 1-12/12 |
|--|---------|---------|------------|------------|
| Vuokrausaste, % | | | 97 | 98 |
| Liikevaihto, teur | 4 791 | 4 609 | 13 859 | 13 379 |
| Liikevoitto, teur | 1 344 | 1 335 | 4 448 | 4 892 |
| Tase, Meur | | | 109 | 108 |
| Tulos/osake,eur | 0,04 | 0,03 | 0,11 | 0,11 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur | 0,09 | 0,08 | 0,29 | 0,28 |
| Oma pääoma /osake, eur | | | 2,72 | 2,73 |
| Sijoitetun pääoman tuotto % p.a. | | | 4,3 | 4,8 |
| Oman pääoman tuotto, % p.a. | | | 4,1 | 4,0 |
| Omavaraisuusaste, % | | | 62,9 | 63,7 |
| Investoinnit yhteensä, Meur | 0,9 | 7,1 | 5,5 | 8,7 |
| Investoinnit, % liikevaihdosta | 19,1 | 153,2 | 39,5 | 65,2 |
| Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl | | | 25 104 330 | 25 117 005 |
| Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl | | | 25 110 606 | 25 117 614 |
| Henkilökunta katsauskauden lopussa | | | 6 | 6 |

TULOSLASKELMA

| 1000 EUR | 9-12/13 | 9-12/12 | 1-12/13 | 1-12/12 |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Liikevaihto | 4 791 | 4 609 | 13 859 | 13 379 |
| Kulut | | | | |
| Poistot | -1 238 | -1 187 | -3 539 | -3 123 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -2 208 | -2 087 | -5 872 | -5 364 |
| Liikevoitto | 1 344 | 1 335 | 4 448 | 4 892 |
| Rahoituskulut (netto) | -359 | -363 | -1 065 | -1 123 |
| Voitto ennen veroja | 985 | 972 | 3 383 | 3 769 |
| Tuloverot | 131 | -224 | -573 | -1 024 |
| Tilikauden voitto | 1 116 | 749 | 2 810 | 2 745 |
| Tulos/osake, EUR | 0,04 | 0,03 | 0,11 | 0,11 |

KONSERNITASE

1000 EUR 31.12.2013 31.12.2012

VASTAAVAA

PYSYVAT VASTAAVAT

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Aineelliset hyödykkeet | 108 360 | 106 773 |
| Muut osakkeet ja osuudet | 1 | 1 |
| PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA | 108 361 | 106 774 |

VAIHTUVAT VASTAAVAT

| | | |
|-------------------------------------|------------|--------------|
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 136 | 729 |
| Lainat ja muut saamiset | 176 | 182 |
| Rahavarat | 180 | 247 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA | 493 | 1 158 |

VASTAAVAA YHTEENSA

108 854 107 932

VASTATTAVAA

OMA PAAOMA

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Osakepääoma | 21 027 | 21 027 |
| Svop-rahasto | 6 946 | 6 992 |
| Kertyneet voittovarot | 37 476 | 37 746 |
| Tilikauden voitto | 2 810 | 2 745 |
| OMA PAAOMA YHTEENSA | 68 260 | 68 509 |

VIERAS PAAOMA

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Pitkäaikainen vieras pääoma | | |
| Pitkäaikaiset korolliset velat | 24 850 | 25 290 |
| Laskennalliset verovelat | 1 629 | 1 836 |
| | 26 479 | 27 126 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | | |
| Ostovelat ja muut lyhytaik.velat | 2 175 | 2 741 |
| Lyhytaikaiset korolliset velat | 11 940 | 9 555 |
| | 14 115 | 12 296 |

VIERAS PAAOMA YHTEENSA

40 594 39 422

VASTATTAVAA YHTEENSA

108 854 107 932

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

| 1000 EUR | 1-12/13 | 1-12/12 |
|--|---------------|-----------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT | | |
| Katsauskauden tulos | 2 810 | 2 745 |
| Oikaisut; | | |
| Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa | | |
| Poistot | 3 539 | 3 123 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | 554 | 389 |
| Rahoituserät | 1 065 | 1 123 |
| Verot | 573 | 1 024 |
| Muut | | |
| Käyttöpääoman muutokset | | |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos | 400 | -187 |
| Osto- ja muiden velkojen muutos | 245 | 27 |
| Maksetut korot ja rahoituskulut | -1 068 | -1 158 |
| Saadut korot | 4 | 24 |
| Maksetut verot | -861 | 42 |
| LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA | 7 261 | 7 154 |
| INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT | | |
| Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | -6 212 | -8 311 |
| Sijoituskiinteistöjen myynti | 0 | 0 |
| Muiden sijoitusten myynti | 0 | 208 |
| Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä | 0 | 0 |
| INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA | -6 212 | -8 103 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT | | |
| Lainojen nostot | 8 500 | 6 000 |
| Lainat konserniyhtiöiltä | 3 000 | 0 |
| Lainojen takaisinmaksut | -9 555 | -2 700 |
| Omien osakkeiden hankinta | -46 | -6 |
| Maksetut osingot | -3 014 | -3 014 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT | -1 116 | 279 |
| Rahavarojen muutos | -67 | -670 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 247 | 917 |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA | 180 | 247 |
| 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 |

LIITETIEDOT

| JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|------------|------------|
| Koronvaihtosopimukset | | |
| Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo | 18 050 | 20 965 |
| Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo | -952 | -1 560 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | |
| Sopimusten velan nimellisarvo | 10 000 | 10 000 |
| Sopimusten käypä arvo | 313 | 574 |

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. Muutossopimusten 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 10.4.2013 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2012 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2011). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

| ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|------------|------------|
| Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu | 33 790 | 34 845 |
| Omasta velasta annetut vakuudet | | |
| Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet | 33 267 | 31 919 |
| Kiinnitykset kiinteistöihin | 23 630 | 7 500 |
| Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta | 254 | 254 |