

27.2.2015

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2014

Tilikauden liikevaihto 14,2 M€ ylitti hieman (+2,5 %) edellisvuoden liikevaihdon (13,9 M€) ja nettovuokratuotto nousi 9,7M€: sta 9,8 M€: oon (+ 1,9 %). Tilikauden tulos ennen veroja 3,9 M€ oli 13,9 % parempi kuin edellisvuoden tulos (3,4 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2014 oli edellisvuoden korkealla tasolla eli 66,3 M€ (66,5 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,1 v. (4,3 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa laski hieman edellisvuoteen nähden, mutta oli edelleen korkealla tasolla 95 % (97 %).

Kiinteistökannan käypä arvo ulkopuolisen arvion mukaan 31.12.2014 oli 156,5 M€ (31.12.2013: 139,2 M€).

(FAS)	9-12/14	9-12/13	1-12/14	1-12/13
Liikevaihto (1000 €)	4 802	4 791	14 211	13 859
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 157	985	3 852	3 383
Tulos/osake,€	0,04	0,04	0,12	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,09	0,09	0,26	0,29
Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä,€			2,72	2,72
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake,€			3,79	3,74
Taloudellinen vuokrausaste			95 %	97 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			55 %	63 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			60 %	67 %

## TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Taloudellinen vuokrausaste laski hieman edellisvuoteen verrattuna, mutta tilikaudella tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä nykyisten vuokrasopimusten jatkovuokrasopimusten myötä se pystyttiin pitämään edelleen korkealla 95 %: n tasolla.

Tilikauden aikana tehtiin yksi uusi kiinteistöhanke, kun 31.10.2014 tehdyllä kaupalla ostettiin SRV: Itä n. 4 700 kem2: n suuruinen logistiikkakiinteistö Keravalta. Kohde on valmistunut vuonna 2014 ja se on täyteen vuokrattu pitkäaikaisin vuokrasopimuksin, joten se täyttää hyvin yhtiön keskeiset sijoituskriteerit.

Investointeja nykyiseen kiinteistökkantaan tehtiin yhteensä 12,9 M€:lla (5,5 M€), joista valtaosa kohdistui Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettavaan uuteen liikekeskukseen.

Liikekeskuksen rakentaminen on edistynyt suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussa. Hankkeen tiloista oli vuokrattu 31.12.2014 mennessä noin 98 %. Liikekeskuksen pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy noin 4 000 m<sup>2</sup> myymälällään. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 000 m<sup>2</sup> ja se valmistuu keväällä 2015.

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Sijoituskiinteistöjen kaupankäynti vilkastui selvästi vuonna 2014. Toimitilamarkkinoiden transaktiovolyymi oli noin 4,2 miljardia euroa, mikä on reilusti enemmän kuin vuosien 2009 - 2013 volyymit. Vuonna 2014 toteutui tavallista enemmän sekä isoja yli 100 miljoonan euron kauppvoja että myös alle 10 miljoonan euron kauppvoja. Yli 100 miljoonan euron portfoliokauppojen lisääntyminen selittää lähes kokonaan transaktiovolyymien nousun. Kaikkiaan portfoliokauppojen osuus kokonaisvolyyymista oli yli 60 prosenttia.

Tyhjien toimitilojen määrä pääkaupunkiseudulla lisääntyi hieman vuoden 2014 aikana kaikissa tilatyypeissä. Korkeimmillaan vajaakäyttö on Espoon toimistotiloissa, noin 20 %.

Vaikeassa taloustilanteessa yritykset tavoittelevat säästöjä toimitilakustannuksissa. Modernit tilat tarjoavat mahdollisuuden tilankäytön tehostamiseen, jolloin kokonaisvuokrakustannuksissa voidaan säästää, vaikka uusien toimitilojen yksikkövuokra olisikin vanhoja korkeampi. Kysynnän kohdistuminen moderneihin tiloihin tukee myös toimistotilojen uudisrakentamista. Vuokralaisten siirtyminen uusiin tiloihin johtaa korkeaan vajaakäyttöön erityisesti vanhimmissa tiloissa. Asuntojen tarjonnan niukkuus on johtanut tietyillä alueilla vanhojen toimistotilojen muuttamiseen asuinkäyttöön, kun taas toisilla alueilla tyhjän toimistotilan ongelma odottaa edelleen ratkaisua.

Yleinen korkotaso on historiallisen matalalla tasolla, mikä tukee kiinteistösijoittamista. Helsingin ydinkeskustan prime-kiinteistöt pitävät edelleen vahvan asemansa vakaan tuoton antavina sijoituskohteina. Suuriin kiinteistöportfolioihin tulee kohdistumaan voimakkaampi kysyntä kuin edellisvuosina. Kiinteistöinvestointien tuottovaatimusten laskuun on paineita kysytyimpien prime-kiinteistöjen osalta vuoden 2015 aikana.

Vuoden 2014 aikana vakavaraisten kiinteistösijoittajien mahdollisuudet hankkia rahoitusta helpottuivat ja luotonantajien perimät lainamarginaalit madaltuivat lainamarkkinoilla toteutuneen kiristyneen kilpailun seurauksena.

## LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2014 oli 14,2 M€ (13,9 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 95 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 9,8 M€ (9,7M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,9 M€ (3,4 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,12 € (0,11 €).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 55 % (63 %) ja markkina-arvoin 60 % (67 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 6,6 M€ (7,3 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 19,9 M€ (6,2 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 13,1 M€ (-1,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 2,9 M€ (9,5 M€). Uusia lainoja otettiin 19 M€ (11,5 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,4 t € (46 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2014 olivat 52,9 M€ (36,8 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu-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 vuosille 2015–2024. Sopimusten

pääoman nimellisarvo 31.12.2014 oli 21,8 M€ (18,1 M€) eli korkosuojausaste oli 41 % (49 %). Korkosuojausaste on tilapäisesti konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitetaso alapuolella (50 - 60 %.). Konserni on kuitenkin allekirjoittanut koronvaihtosopimukset yhteensä 20 M€: n laskennalliselle pääomalle. Sopimukset astuvat voimaan vuonna 2015.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 126,0 M€ (108,9M€).

## OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 120 kpl, jotka mitätöitiin. Ulkona olevia osakkeita 31.12.2014 oli 25.104.210 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2014. 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 (-2,7 M€) ajankohtaan 31.12.2013 verrattuna huomioiden uudishankinta ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit, yhteensä 20,0 M€ (5,5 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2014 oli yhteensä 156,5 M€ (31.12.2012: 139,2 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,4 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2013 oli 8,6 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2015.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2014 oli 3,79 €/osake (31.12.2013: 3,74 €/osake).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 10.4.2014 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2013 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. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 25.4.2014 ja 8.5.2014 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,62 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 120 kpl.

## VUODEN 2015 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2015 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat Suomalaistentien liikekeskushankkeen hallittu valmistuminen ja käyttöönotto sekä olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Myös yhtiön sijoituskriteerit täyttävien uudishankintojen ostomahdollisuuksia kartoitetaan. Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2015 paranevan vuoteen 2014 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa yhtäjaksoisesti jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden hallittua kasvattamista. Vuokrasopimuskannan arvo on yli kolminkertaistunut vuoteen 2010 nähden yltäen vuoden 2014 aikana yhtiön historian korkeimpaan lukuun. Ko. seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle.

## YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 7.4.2015 klo 16.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2014 olivat 42,0 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 2,6 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2014 jaetaan osinkoa 0,12 euroa/osake eli yhteensä n. 3 M€.

Espoossa 27.2.2015  
Hallitus

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

TUNNUSLUVUT	9-12/14	9-12/13	1-12/14	1-12/13
Vuokrausaste, %			95	97
Liikevaihto, teur	4 802	4 791	14 211	13 859
Liikevoitto, teur	1 533	1 344	4 948	4 448
Tase, Meur			126	109
Tulos/osake, eur	0,04	0,04	0,12	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,09	0,09	0,26	0,29
Oma pääoma /osake, eur			2,72	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			4,4	4,3
Oman pääoman tuotto, % p.a.			4,4	4,1
Omavaraisuusaste, %			54,7	62,9
Investoinnit yhteensä, Meur	12,6	0,9	20,0	5,5
Investoinnit, % liikevaihdosta	262,9	19,1	140,4	39,5
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			25 104 210	25 104 330
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			25 104 254	25 110 606
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6

#### TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/14	9-12/13	1-12/14	1-12/13
Liikevaihto	4 802	4 791	14 211	13 859
Liiketoiminnan muut tuotot	9	0	9	0
Kulut				
Poistot	-1 316	-1 238	-3 651	-3 539
Liiketoiminnan muut kulut	-1 961	-2 208	-5 621	-5 872
<b>Liikevoitto</b>	<b>1 533</b>	<b>1 344</b>	<b>4 948</b>	<b>4 448</b>
Rahoituskulut (netto)	-377	-359	-1 096	-1 065
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>1 157</b>	<b>985</b>	<b>3 852</b>	<b>3 383</b>
Tuloverot	-231	131	-865	-573
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>926</b>	<b>1 116</b>	<b>2 987</b>	<b>2 810</b>
Tulos/osake, EUR	0,04	0,04	0,12	0,11

#### KONSERNITASE

1000 EUR	31.12.2014	31.12.2013
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet	124 204	108 360
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>124 205</b>	<b>108 361</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	148	136
Lainat ja muut saamiset	1 214	176
Rahavarat	448	180
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 810</b>	<b>493</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>126 015</b>	<b>108 854</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 975	6 946
Kertyneet voittovarot	37 274	37 476
Tilikauden voitto	2 987	2 810
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>68 263</b>	<b>68 260</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	33 910	24 850
Muut velat	580	
Laskennalliset verovelat	1 847	1 629
	<b>36 337</b>	<b>26 479</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 476	2 175
Lyhytaikaiset korolliset velat	18 940	11 940
	<b>21 416</b>	<b>14 115</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>57 752</b>	<b>40 594</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-12/14	1-12/13
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>		
Katsauskauden tulos	2 987	2 810
Oikaisu;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	3 651	3 539
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	479	554
Rahoituserät	1 096	1 065
Verot	865	573
Muut		
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-1 044	400
Osto- ja muiden velkojen muutos	545	245
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 094	-1 068
Saadut korot	26	4
Maksetut verot	-951	-861
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>6 560</b>	<b>7 261</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-19 948	-6 212
Ennakkomaksut	580	0
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-19 368</b>	<b>-6 212</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>		
Lainojen nostot	19 000	8 500
Lainat emoyhtiöltä		3 000
Lainojen takaisinmaksut	-2 940	-9 555
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	29	-46
Maksetut osingot	-3 012	-3 014
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>13 077</b>	<b>-1 116</b>
Rahavarojen muutos	268	-67
Rahavarat tilikauden alussa	180	247
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>448</b>	<b>180</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	
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	

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET  
1000 EUR

31.12.2014 31.12.2013

	31.12.2014	31.12.2013
Koronvaihtosopimukset		
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	21 750	18 050
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 265	-952
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset		
Sopimusten velan nimellisarvo	5 000	10 000
Sopimusten käypä arvo	-201	313

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu -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 10.4.2014 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2013 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2012). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT  
1000 EUR

31.12.2014 31.12.2013

	31.12.2014	31.12.2013
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	49 850	33 790
Omasta velasta annetut vakuudet		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	10 905	33 267
Kiinnitykset kiinteistöihin	51 630	23 630
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382