

11.6.2020

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2020

Katsauskauden liikevaihto 5,16 M€ (6,28 M€) alitti edellisen vuoden liikevaihdon 17,9% toteutuneista kiinteistömyynneistä johtuen. Nettovuokratuotto oli 3,1 M€, kun se edellisvuonna oli 4,3 M€. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 6,23 M€ (1,07 M€). Katsauskaudelle on kirjattu myyntituottoa 5,8 M€ (0,0 €).

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2020 oli 37,6 M€ (70,3 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 2,5 v. (3,5 v.).

Taloudellinen vuokrausaste oli 93 % (94 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2020 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 151,5 M€ (200,0 M€).

(FAS)	1-4/20	1-4/19	1-12/19
Liikevaihto (1000 €)	5 156	6 279	19 035
Tulos ennen veroja (1000 €)	6 228	1 071	12 171
Tulos/osake, €	0,19	0,03	0,38
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,13	0,13	0,34
Osakekohtainen oma pääoma Katsauskauden päättyessä, €	3,12	2,71	3,06
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €	4,50	4,43	4,60
Taloudellinen vuokrausaste	93 %	94 %	94 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	56 %	42 %	56 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin	62 %	52 %	63 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 2,0 M€ (0,7 M€).

Yhtiö myi 3.1.2020 tehdyllä kaupalla Keravalla sijaitsevan KOy Huhtimontie 16 koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Konde on vuonna 2009 valmistunut teollisuuskiinteistö, jota on laajennettu vuosina 2016 ja 2019. Vuokrattava pinta-ala on lähes 10 000 htm² ja kiinteistö on kokonaan vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Europress Group Oy:lle, joka on johtava jätteenkäsittelylaitteiden valmistaja Pohjois-Euroopassa. Kohteen myynti liittyy Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Kevään koronaviruksen ja sen leviämisen estämiseksi tehdyt suojaustoimet ovat olleet maailmataloudelle ennennäkemätön sokki. Korona on vaikuttanut nopeasti ja yhtäaikaaisesti lähes kaikkialla maailmassa. OP:n ennusteen mukaan maailmatalous supistuu historialliset -3 % tänä vuonna. Euroalueella talouden supistumisen ennustetaan olevan vielä tätäkin voimakkaampaa, -7,5 %. Koronaviruksen sysäsi myös Suomen talouden syvään pudotukseen. OP:n ennusteen mukaan laskun syvin vaihe osuu vuoden toiselle neljännekselle. Vuoden toisella neljänneksellä Suomen BKT jää runsaat 10 % viime vuoden loppua matalammaksi. Maailmanta-

louden ja euroalueen elpyminen riippuu lähiaikoina koronaviruksen leviämisestä ja sen vaikutuksista. Suomen talous on jo kuitenkin alkamassa elpymään syvimmästä notkahduksesta yksityisen kulutuksen vedolla. Koronatilanteen negatiivinen kehittyminen voi kuitenkin nopeasti vaikuttaa haitallisesti talouden alkaneeseen elpymiseen ja tilanteen kehittyminen on hankalasti ennustettavissa.

Koronakriisi on kääntänyt myös kiinteistömarkkinoiden näkymät uuteen asentoon ja kaikki keskeiset markkinaindikaattorit kertaheitolla negatiivisiksi. Kiinteistömarkkinoiden pitkään jatkunut suotuista markkinatilanne loppui ennen näkemättömällä tavalla. KTI:n kevään markkinakatsauksen mukaan kiinteistökauppa-markkina lähes pysähtyi maaliskuun aikana. Kiinteistöjen nettovuokratuottoihin aiheutuu väistämättä kolhuja kuluvalle vuodelle etenkin toimitilamarkkinoilla. Osa kriisin mukanaan tuomista muutoksista tulee palautumaan tilanteen rauhoituttua, kun taas joiltakin osin muutokset voivat olla pysyvämpiä. Toimitilojen vuokra- ja vajaakäyttöodotukset ovat kriisin myötä kääntyneet negatiivisiksi. Kauppakeskukset ja hotellit ovat kiinteistömarkkinoiden suurimpia välittömiä kärsijöitä.

KTI:n katsauksen mukaan kiinteistösijoitusmarkkinoiden kannalta mielenkiintoista on, kuinka tilanne tulee vaikuttamaan kiinteistösijoittamisen riskeihin ja tätä kautta arvoihin pidemmällä tähtäimellä. Suhteellisesti kiinteistöjen asema sijoitusmarkkinoilla odotetaan pysyvän vahvana korkotason pysyessä matalana. Koronatilanteen takia joukkolainamarkkinoille voi kuitenkin avautua mielenkiintoisia vaihtoehtoja esimerkiksi yrittäjämarkkinan tarjonnan kasvaessa. Myös osakemarkkinat ovat tilanteen takia myllerryksissä, mitä kautta sinnekin tulee kanavoitumaan lisää pääomia lähikuukausina. Etenkin toimitilakiinteistöissä tultaneen näkemään korjausliikkeitä arvostuksissa, ja niiden palautuminen riippuu pidemmän tähtäimen ennakoidusta tila- ja sijoitusmarkkinakäynnästä.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2020 oli 5,2 M€ (6,3 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 93 % (94 %) ja nettovuokratuotto 3,1 M€ (4,3 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 6,2 M€ (1,1 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,19 € (0,03 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 56 % (42 %) ja markkina-arvoin 62 % (52 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 3,1 M€ (3,1 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 0,6 M€ (1,4 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 16,6 M€ (0,0 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -13,5 M€ (-2,8 M€). Konserni ei lyhentänyt katsauskaudella lainoja (20 M€) eikä ottanut uusia lainoja (20 M€). Emoyhtiölle annettiin 10,0 M€'n laina (0,0 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,7 M€ (0,0 M€) ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 30.4.2020 olivat 50,0 M€ (82,0 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2020–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2020 oli 38,0 M€ (38,0 M€) eli korkosuojausaste oli 76 % (46 %).

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi ja katsauskaudella hankittiin omia osakkeita 151.857 kpl. Hankintahinta oli 4,48 euroa/osake.

Ulkona olevia osakkeita 30.4.2020 oli 23.585.310 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat -1,72 M€ (-0,04 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2020 oli yhteensä 151,5 M€ (30.4.2019: 200,0 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2020.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2020 oli 4,50 €/osake (30.4.2019: 4,43 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2020 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2019 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj-Gustaf Bergh, Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Kaj-Gustaf Bergh'n ja varapuheenjohtajaksi Susanna Renlundin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 23.4.2020 ja 14.5.2020 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,48 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 570.701 kpl.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeen yhtiö hankki omia osakkeitaan 418.844 kpl (3.017 kpl). Ulkona olevia osakkeita 11.6.2020 on 23.166.466 kpl.

Yhtiö myi 15.5.2020 tehdyllä kaupalla Espoossa sijaitsevan Kiinteistö Oy Luomannotko 3 -nimisen yhtiön koko osakekannan Catamount Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö Oy Luomannotko 3 on vuonna 1982 valmistunut liike-, varasto- ja toimistokiinteistö. Vuokrattava pinta-ala on lähes 4 700 htm² ja tontin pinta-ala on 13 633 m². Tehdyllä kaupalla on positiivinen tulosvaikutus vuoden 2020 tulokseen. Kohteen myynti liittyy yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen.

VUODEN 2020 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2020 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla ja hyödyntämään vuokrausmarkkinan tarjoamia mahdollisuuksia.

Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Tavoitteemme on edistää asiakkaiden liiketoimintaa tilaratkaisujen keinoin. Toimimme vastuullisesti ja aina asiakkaan parhaaksi. Tuotamme lisäarvoa toimintaympäristöön ja luomme edellytykset asiakkaan menestykselle.

Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asema-kaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5-10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvoin mitattuna omavaraisuustavoite on 55 %. Yhtiön pitkä kokemus pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimimisesta nähdään vahvuutena, jonka varaan tulevaisuuden kasvua voidaan rakentaa yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

Visiomme on olla *'Kiinnostavin menestyksen tekijä – asiakkaan paras kumppani'*

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 11.6.2020

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut www.tallberg.fi
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	1-4/20	1-4/19	1-12/19
Vuokrausaste, %	93	94	94
Liikevaihto, teur	5 156	6 279	19 035
Liikevoitto, teur	6 592	1 557	13 560
Tulos/osake,eur	0,19	0,03	0,38
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,13	0,13	0,34
Oma pääoma /osake, eur	3,12	2,71	3,06
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	16,1	3,2	10,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.	18,3	3,5	13,1
Omavaraisuusaste, %	56,2	42,2	55,8
Investoinnit yhteensä, Meur	2,0	0,7	2,7
Investoinnit, % liikevaihdosta	38,5	11,8	14,1
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	23 585 310	23 740 184	23 737 167
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	23 733 422	23 740 184	23 739 528
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/20	1-4/19	1-12/19
Liikevaihto	5 156	6 279	19 035
Liiketoiminnan muut tuotot	5 774	0	9 136
Kulut			
Poistot	-1 499	-1 846	-5 688
Liiketoiminnan muut kulut	-2 840	-2 875	-8 923
Liikevoitto	6 592	1 557	13 560
Rahoituskulut (netto)	-363	-486	-1 389
Voitto ennen veroja	6 228	1 071	12 171
Tuloverot	-1 769	-300	-3 082
Katsauskauden voitto	4 459	772	9 089
Tulos/osake, EUR	0,19	0,03	0,38

KONSERNITASE

1000 EUR	30.4.2020	30.4.2019	31.12.2019
VASTAAVAA			
PYSYVAT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	112 716	150 691	126 127
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA	112 717	150 692	126 128
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	141	679	143
Lainat ja muut saamiset	10 155	626	1 587
Rahavarat	8 570	1 649	2 995
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA	18 867	2 954	4 724
VASTAAVAA YHTEENSA	131 584	153 646	130 853
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 136	1 869	1 855
Kertyneet voittovarot	46 929	40 689	40 689
Katsauskauden voitto	4 459	772	9 089
OMA PAAOMA YHTEENSA	73 552	64 356	72 660
VIERAS PAAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	45 000	69 000	45 000
Muut velat			
Laskennalliset verovelat	2 434	3 489	2 980
	47 434	72 489	47 980
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	5 598	3 801	5 213
Lyhytaikaiset korolliset velat	5 000	13 000	5 000
	10 598	16 801	10 213
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	58 032	89 290	58 193
VASTATTAVAA YHTEENSA	131 584	153 646	130 853

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-4/20	1-4/19	1-12/19
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	4 459	772	9 089
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 499	1 846	5 688
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-5 480	173	-8 537
Rahoituserät	363	486	1 389
Verot	1 769	300	3 082
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	1 446	516	-260
Osto- ja muiden velkojen muutos	-399	-242	-565
Maksetut korot ja rahoituskulut	-370	-507	-1 504
Saadut korot	0	0	20
Maksetut verot	-176	-238	-396
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3 111	3 106	8 007
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-626	-1 432	-3 625
Muiden sijoitusten myynti	18 833	0	30 729
Verot sij.kiinteistöjen myynneistä	-2 252	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	15 955	-1 432	27 104
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	0	20 000	20 000
Lainat emoyhtiölle	-10 000	0	
Lainojen takaisinmaksut	0	-20 000	-52 000
Omien osakkeiden hankinta	-718	0	-14
Maksetut osingot	-2 772	-2 772	-2 849
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-13 490	-2 772	-34 863
Rahavarojen muutos	5 576	-1 098	248
Rahavarat katsauskauden alussa	2 995	2 747	2 747
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	8 570	1 649	2 995

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
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet	25 104 210
4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet	23 771 052
4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732
31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet	23 766 320
4-6/2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380
31.12.2017 Ulkona olevat osakkeet	23 749 940
5-6/2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756
31.12.2018 Ulkona olevat osakkeet	23 740 184
5-8/2019 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017
31.12.2019 Ulkona olevat osakkeet	23 737 167
4/2020 Omien osakkeiden hankinta	-151 857
30.4.2020 Ulkona olevat osakkeet	23 585 310

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2020	30.4.2019	31.12.2019
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	38 000	38 000	38 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-4 575	-2 712	-4 921

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 7.4.2020 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2019 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2018). Maksetut osingot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,8 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2020	30.4.2019	31.12.2019
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	50 000	82 000	50 000
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	16 247	16 232	16 247
Kiinnitykset kiinteistöihin	27 476	61 530	34 976
Muut vastuut	1 000	0	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382