

12.10.2020

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2020

Katsauskauden liikevaihto 10,0 M€ (12,6 M€) alitti edellisen vuoden liikevaihdon 21,1 % toteutuneitten kiinteistömyyntien takia. Nettovuokratuotto oli 6,2 M€, kun se edellisvuonna oli 8,6 M€. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 7,0 M€ (2,4 M€). Katsauskaudelle on kirjattu myyntituottoa 6,0 M€ (0,0 €).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2020 oli 43,8 M€ (67,7 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,5 v. (3,5 v.).

Taloudellinen vuokrausaste oli 94 % (92 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2020 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 168,0 M€ (31.8.2019: 200,9 M€).

(FAS)	5-8/20	5-8/19	1-8/20	1-8/19	1-12/19
Liikevaihto (1000 €)	4 808	6 364	9 964	12 643	19 035
Tulos ennen veroja (1000 €)	791	1 308	7 020	2 380	12 171
Tulos/osake, €	0,03	0,04	0,22	0,07	0,38
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,08	0,13	0,21	0,26	0,34
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			3,12	2,75	3,06
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €			4,59	4,53	4,60
Taloudellinen vuokrausaste			94 %	92 %	94 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			56 %	43 %	56 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			63 %	53 %	63 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 21,0 M€ (2,0 M€).

Yhtiö hankki omistukseensa 20.8.2020 tehdyllä kaupalla Espoon Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Otaniemen Laurea -korkeakoulukampuskiinteistön Laurea-ammattikorkeakoulu Oy:ltä. Kohde on valmistunut vuonna 1994 ja sitä on uudistettu useaan kertaan vuosina 2003-2005, 2011 ja 2015. Laurea ammattikorkeakoulu jatkaa toimintaansa kampuskiinteistöllä ja se on vuokrannut koko kohteen kiinteistökaupan yhteydessä tehdyllä vuokrasopimuksella. Kampuksella opiskelee noin 1200 ammattikorkeakoulun opiskelijaa ja henkilökuntaa kohteessa työskentelee noin 80. Otaniemen Laurean sijainti kehittyvällä Pohjois-Tapiolan ja Otaniemen alueella luo erinomaiset mahdollisuudet kehittää kohdetta myös tulevaisuudessa. Alueella on käynnissä useita rakennushankkeita ja Raide-Jokerin linjan rakentuminen alueelle vahvistaa edelleen alueen vetovoimaa.

Yhtiö hankki 26.8.2020 tehdyllä kaupalla Hyvinkäällä Hakakallion alueella sijaitsevan logistiikka- ja varasto-kiinteistön Suka Oy:ltä. Kohde on alun perin vuonna 1994 valmistunut varastorakennus, jota on laajennettu vuosina 1997, 2001 ja 2004. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 15.347 m² ja se on kokonaan vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Kesko Oyj:lle, Onninen Oy:n käyttöön. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Hakakalliontie 13, Hyvinkää. Kohteen sijainti kehittyvällä alueella ja Helsinki-Hämeenlinna-Tampere E12 -moottoritien ja Hanko-Hyvinkää-Porvoo -valtatie 25 solmukohdassa vahvistaa yhtiön kiinteistöportfoliota ja luo erinomaiset mahdollisuudet palvella varasto- ja logistiikka-asiakkaita.

Yhtiö investoi myös muiden kiinteistökohteidensa vuokralaismuutoksiin ja peruskorjaus- ja energiatehokkuushankkeisiin.

Yhtiö myi 15.5.2020 tehdyllä kaupalla Espoon Olarinluomassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Luomannotko 3 -nimisen yhtiön koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kohde on vuonna 1982 valmistunut liike-, varasto- ja toimistokiinteistö ja kohteen vuokrattava pinta-ala on 4.700 m².

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Valtiovarainministeriön kesällä julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan supistuvan 6 % vuonna 2020. Viennin lisäksi myös yksityinen kulutus ja yksityiset investoinnit supistuvat. Talouden toipuminen tämän vuoden loppupuolelta alkaen on hidasta luottamuksen laskun sekä epävarmuuden kasvun seurauksena. Investointien toipumista heikentää myös asuinrakentamisen väheneminen. BKT:n arvioidaan kasvavan 2,5 % vuonna 2021 ja 1,7 % vuonna 2022.

Julkisen talous velkaantuu tänä vuonna erittäin nopeasti. Julkisen talouden alijäämä kasvaa yli 8 prosenttiin ja julkisyhteisöjen velka nousee yli 70 %:iin suhteessa BKT:hen.

Talouden näkymät niin Suomessa kuin maailmantaloudessa ovat edelleen hyvin epävarmoja. Ennusteissa oletetaan, että covid-19 epidemia pysyy hallinnassa ja laajaa ns. toista epidemia-aaltoa ei tule.

Myös Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla koronaepidemia aiheutti nopean muutoksen. Kiinteistökaupamarkkinan aktiivisuus laski merkittävästi vuoden toisen kvartaalin aikana. Catellan syksyn 2020 markkina-katsauksen mukaan vuoden toisen kvartaalin transaktiovolyymi jäi noin 400 miljoonaan euroon, kun vuoden ensimmäisen kvartaalin volyyymi oli ennätyselliset 3,0 miljardia euroa. Koko vuoden osalta Catella ennustaa kiinteistökauppavolyymien saavuttavan noin 5 miljardin euron tason. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus koko markkinasta vuoden puoliväliin mennessä oli noin puolet.

Catellan katsauksen mukaan tapahtuneen markkinamuutoksen myötä Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimus kääntyi 0,2 prosenttiyksikön nousuun ja oli vuoden puolivälissä 3,5 %. Sama kehitys koski pääkaupunkiseudun muitakin prime-toimistoalueita. Lähes kymmenen vuoden ajan jatkunut prime-tuottovaateiden lasku kääntyi nousuun. Tuottovaatimukset nousivat myös teollisuus- ja logistiikkatilojen ja liiketilojen osalta. Kuitenkin edelleen alhaalla pysyvä korkotaso ja keskuspankkielvytyksen jatkuminen hillitsevät tuottovaateiden nousua ja sijoittajakysynnän kiinteistöjä kohtaan odotetaan pysyvän suhteellisesti hyvällä tasolla edelleen. Markkinassa ei odoteta radikaalia muutosta kiinteistöjen arvostuksissa ja kohteiden hinnoittelussa.

Pääkaupunkiseudun liike- ja toimistotilojen vajaakäyttöasteet laskivat kevään aikana vielä noin 0,1 ja 0,2 prosenttiyksikköä. Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttöaste puolestaan nousi noin 0,2 prosenttiyksikköä. Catellan näkemyksen mukaan koronakriisin seurauksena vajaakäyttöasteiden odotetaan lähtevän nousuun loppuvuoden ja talven aikana.

Edelleen talouden uhkana on epidemian laajeneminen ja sen negatiiviset vaikutukset yhteiskuntaan ja yritystoimintaan. Heikkenevä talous tulee vähitellen näkymään toimitilatarpeessa ja kysynnän heikkenemisenä vuokramarkkinoilla.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.20120 oli 10,0 M€ (12,6 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 94 % (92 %), ja nettovuokratuotto oli 6,2 M€ (8,6 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 7,0 M€ (2,4 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,22 € (0,07 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 56 % (43 %) ja markkina-arvoin 63 % (53 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 5,0 M€ (6,3 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 19,2 M€ (2,8 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -6,5 M€ (-2,9 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 5 M€ (20 M€) ja otti uusia lainoja 4 M€ (20 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 2,7 M€ (14 t€) ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2020 olivat 49 M€ (82 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2020–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2020 oli 38,0 M€ (38,0 M€) eli korkosuojausaste oli 78 % (46 %).

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 23.4.2020- 14.5.2020 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,48 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 570.701 kpl (3.017 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.8.2020 on 23.166.466 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan koko kiinteistöomaisuuden käyvän arvon lasku oli -1,4 M€ (-0,4 M€), Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2020 oli yhteensä 168,0 M€ (31.8.2019: 200,9 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2020.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssivaro käyvin arvoin 31.8.2020 oli 4,59 €/osake (31.8.2019: 4,53 €/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.

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.

Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun 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 12.10.2020
Hallitus

Jakelu:
Internet sivut www.tallberg.fi
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	5-8/20	5-8/19	1-8/20	1-8/19	1-12/19
Vuokrausaste, %			94	92	94
Liikevaihto, teur	4 808	6 364	9 964	12 643	19 035
Liikevoitto, teur	1 122	1 776	7 713	3 333	13 560
Tulos/osake,eur	0,03	0,04	0,22	0,07	0,38
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,08	0,13	0,21	0,26	0,34
Oma pääoma /osake, eur			3,12	2,75	3,06
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			9,5	3,4	10,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.			10,5	4,0	13,1
Omavaraisuusaste, %			56,2	42,6	55,8
Investoinnit yhteensä, Meur	19,0	1,2	21,0	2,0	2,7
Investoinnit, % liikevaihdosta	395,4	19,1	210,7	15,5	14,1
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 166 466	23 737 167	23 737 167
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 476 745	23 740 714	23 739 528
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/20	5-8/19	1-8/20	1-8/19	1-12/19
Liikevaihto	4 808	6 364	9 964	12 643	19 035
Liiketoiminnan muut tuotot	202	0	5 975	0	9 136
Kulut					
Poistot	-1 502	-1 886	-3 001	-3 732	-5 688
Liiketoiminnan muut kulut	-2 385	-2 702	-5 225	-5 577	-8 923
Liikevoitto	1 122	1 776	7 713	3 333	13 560
Rahoituskulut (netto)	-330	-468	-694	-954	-1 389
Voitto ennen veroja	791	1 308	7 020	2 380	12 171
Tuloverot	-187	-345	-1 957	-645	-3 082
Katsauskauden voitto	604	963	5 063	1 735	9 089
Tulos/osake, EUR	0,03	0,04	0,22	0,07	0,38

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2020	31.8.2019	31.12.2019
VASTAAVAA			
PYSYVAT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	127 214	149 852	126 127
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	127 215	149 853	126 128
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	136	412	143
Lainat ja muut saamiset	182	501	1 587
Rahavarat	1 615	3 416	2 995
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 934	4 329	4 724
VASTAAVAA YHTEENSÄ	129 149	154 182	130 853
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	0	1 855	1 855
Kertyneet voittovarot	46 082	40 689	40 689
Katsauskauden voitto	5 063	1 735	9 089
OMA PAAOMA YHTEENSÄ	72 172	65 305	72 660
VIERAS PAAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	35 000	57 000	45 000
Muut velat			
Laskennalliset verovelat	2 415	3 489	2 980
	37 415	60 489	47 980
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	5 562	3 387	5 213
Lyhytaikaiset korolliset velat	14 000	25 000	5 000
	19 562	28 387	10 213
VIERAS PAAOMA YHTEENSÄ	56 977	88 877	58 193
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	129 149	154 182	130 853

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/20	1-8/19	1-12/19
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	5 063	1 735	9 089
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	3 001	3 732	5 688
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-5 266	373	-8 537
Rahoituserät	694	954	1 389
Verot	1 957	645	3 082
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	1 424	909	-260
Osto- ja muiden velkojen muutos	-736	-552	-565
Maksetut korot ja rahoituskulut	-765	-1 039	-1 504
Saadut korot	-3	2	20
Maksetut verot	-331	-476	-396
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	5 038	6 282	8 007
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-19 232	-2 750	-3 625
Muiden sijoitusten myynti	21 615	0	30 729
Verot sij.kiinteistöjen myynneistä	-2 252	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	131	-2 750	27 104
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	4 000	20 000	20 000
Lainat emoyhtiölle	0		
Lainojen takaisinmaksut	-5 000	-20 000	-52 000
Omien osakkeiden hankinta	-2 700	-14	-14
Maksetut osingot	-2 848	-2 849	-2 849
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-6 548	-2 863	-34 863
Rahavarojen muutos	-1 379	669	248
Rahavarat katsauskauden alussa	2 995	2 747	2 747
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	1 615	3 416	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
8/2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701
31.8.2020 Ulkona olevat osakkeet	23 166 466

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2020	31.8.2019	31.12.2019
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	38 000	38 000	38 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-4 144	-5 151	-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	31.8.2020	31.8.2019	31.12.2019
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	49 000	82 000	50 000
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	16 247	16 232	16 247
Kiinnitykset kiinteistöihin	24 799	61 530	34 976
Muut vastuut	1 000	0	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382