

10.6.2021

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2021

Katsauskauden liikevaihto 6,28 M€ (5,16 M€) ylitti edellisen vuoden liikevaihdon 22 % pääosin loppuvuonna 2020 toteutuneista kiinteistöhankinnoista johtuen. Nettovuokratuotto oli 4,1 M€, kun se edellisvuonna oli 3,1 M€. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 5,68 M€ (6,23 M€). Katsauskaudelle on kirjattu myyntivoittoa 4,9 M€ (5,8 €).

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2021 oli 40,0 M€ (37,6 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 2,1 v. (2,5 v.).

Taloudellinen vuokrausaste oli 93 % (93 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2021 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 174,0 M€ (151,5 M€).

(FAS)	1-4/21	1-4/20	1-12/20
Liikevaihto (1000 €)	6 283	5 156	16 020
Tulos ennen veroja (1000 €)	5 679	6 228	7 846
Tulos/osake, €	0,22	0,19	0,24
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,13	0,13	0,33
Osakekohtainen oma pääoma Katsauskauden päättyessä, €	3,23	3,12	3,14
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €	4,70	4,50	4,70
Taloudellinen vuokrausaste	93 %	93 %	93 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	55 %	56 %	52 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin	62 %	62 %	59 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 1,1 M€ (2,0 M€).

Yhtiö myi 12.1.2021 tehdyllä kaupalla KOy Gyldénintie 2 osakekannan Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle. Kiinteistön asuntokäytön mahdollistama uusi asemakaava vahvistui heinäkuussa 2020. Kohteen nykyinen rakennus puretaan ja sen tilalle tullaan toteuttamaan uusi 4.400 kerrosneliömetrin suuruinen asuinkerrostalo, jonka toteuttamisesta vastaa Pohjola Rakennus Oy Suomi. Tehdyllä kaupalla on positiivinen tulosvaikutus vuoden 2021 tulokseen.

Vuoden 2021 alusta yhtiö on hankkinut uusiutuvan energian alkuperätakuut kiinteistöissään käytettävälle sähkölle. Jatkossa käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme kotimaisella vesivoimalla tuotettua sähköä.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen talouden ennustetaan toipuvan koronapandemian aiheuttamasta kriisistä tavanomaista taantumaa nopeammin, ennustaa OP. Talouden näkymää vahvistaa tänä vuonna erityisesti kotitalouksien kysyntä. Kulutuksen elpymiseen vaikuttaa koronasta eniten kärsineet palvelut. Myös vienti tukee Suomen talouden elpymistä, tosin alkuvuonna sen vaikutus on vielä hidasta.

Maailmantalous on jatkanut elpymistään alkuvuoden aikana ja maailmankauppa on saavuttanut jo kaikkien aikojen korkeimman volyyminsä. Koronan aiheuttama investointi- ja kestokulutustavaroiden kysynnän lasku on palautunut nopeasti ja keskuspankkien koronaelytyspaketit kiihdyttävät maailmantalouden kasvua. OP:n katsauksen mukaan maailman BKT:n ennustetaan kasvavan kuluvana vuonna 6,1 %. Euroalueen BKT:n kasvuksi ennustetaan 4,2 % ja Suomen BKT:n kasvuennuste on 3,3 % vuonna 2021. Niin Suomen kuin muidenkin talouksien elpymisen edellytyksenä on kuitenkin koronarokotuksien onnistuminen ja taudin saaminen hallintaan. Talouden nopea elpyminen aiheuttaa inflaation kiihtymistä, mikä johtuu nopeasti alkaneen teollisuustuotannon aiheuttamasta tilapäisestä raaka-aineiden hintojen noususta. Inflaation odotetaan kuitenkin vaimenevan jo vuonna 2022.

KTI:n markkinakatsauksen mukaan koronakriisi muokkaa kiinteistömarkkinoita vielä pitkään. Kiinteistösijoitukset houkuttelevat matalien korkojen myötä lisää pääomia, mutta sijoitukset ohjautuvat osin uudella tavalla. Pandemia muokkaa tilojen tarvetta ja käyttöä, ja vaikuttaa eri kiinteistösektorien tuotto- ja riskinäkyymiin. Kiinteistökauppamarkkinoilla volyymit nousivat viime vuoden lopussa, mutta notkahtivat kuluvaan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Edellytykset kaupankäynnin elpymiseen ovat edelleen hyvät, kunhan koronan tuomat rajoitukset hellittävät. Markkina on tällä hetkellä murroskohdassa ja sijoittajia kiinnostaa ennen kaikkea vakaa kassavirta, ja siksi prime-kohteiden arvostukset pysyvät korkeina. Catellan kevät 2021 markkinakatsauksen mukaan toimisto- ja logistikkakohteisen prime-tuottovaateet ovat säilyneet edelleen kautta aikojen alhaisimmalla tasolla. Catellan katsauksen mukaan pääkaupunkiseudun toimistojen prime-tuottovaade viime vuodenvaihteessa oli 3,40 % ja logistiikkatilojen prime-tuottovaade oli 5,60 %. Liiketoissa prime-tuottovaade on ollut nousussa ja oli viime vuodenvaihteessa 4,90 %.

KTI:n markkinakatsauksen mukaan toimisto- ja liiketilakysynnän epävarmuus painaa vuokra- ja käyttöaste-odotuksia. Toimistokäyttäjät lykkäävät tilapäätöksiä ja koronarajoitukset vaikuttavat vähittäiskauppaan ja palveluihin. Toimitilamarkkinoilla logistikkakohteiden suhteellinen kiinnostus on kasvavaa ja odotukset sekä vuokrien että käyttöasteiden kehityksestä ovat nousussa.

Asuntokiinteistöjen asema jatkaa vahvistumistaan kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Asuntokiinteistöihin investoidaan ahkerasti myös uudisrakentamisen kautta ja vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa ripeästi etenkin pääkaupunkiseudulla. Kasvava tarjonta ja koronan aiheuttama kysynnän notkahtaminen painoivat hienoisesti vuokra-asuntojen käyttöasteita ja hidastivat vuokrien nousua viime vuonna. Markkinatilanteen odotetaan vahvistuvan kuluvaan vuoden aikana ja asuntosijoituksiin ennakoidaan virtaavan uutta pääomaa myös lähitulevaisuudessa, ennustaa KTI.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2021 oli 6,3 M€ (5,2 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 93 % (93 %) ja nettovuokratuotto 4,1 M€ (3,1 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 5,7 M€ (6,2 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,22 € (0,19 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 55 % (56 %) ja markkina-arvoin 62 % (62 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 4,1 M€ (3,1 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 1,2 M€ (0,6 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 6,8 M€ (16,6 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -8,0 M€ (-13,5 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 5 M€ (0 M€) ja uusia lainoja ei nostettu (0 M€, emoyhtiölle 10,0 M€ laina). Omia osakkeita ei hankittu (0,7 M€) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 30.4.2021 olivat 55,0 M€ (50,0 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2021–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2021 oli 33,0 M€ (38,0 M€) eli korkosuojausaste oli 60 % (76 %).

OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 30.4.2021 oli 23.166.466 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot nousivat +0,3 M€ (-1,72M€). Uudishankintojen, myyntien ja investointien nettomuutos oli yhteensä +8,8 M€ (+16,9 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2021 oli yhteensä 174,0 M€ (30.4.2020: 151,5 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2021.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2021 oli 4,70 €/osake (30.4.2020: 4,50 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2021 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2020 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,13 €/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.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö hankki omistukseensa 24.5.2021 tehdyllä kaupalla Vantaan Vantaankoskella sijaitsevan KOy Pressi Smart Premises B -kohteen SRV:itä ja solmi samalla KVR-urakkasopimuksen toimistorakennuksen rakentamisesta. Rakennustyöt käynnistyvät kesäkuussa ja uusi toimistorakennus valmistuu syksyllä 2022. Rakennuksen vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 5200 m². Kohde tarjoaa energiatehokasta ja monipuolista toimistotilaa sekä tiloja pienimuotoiseen tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintaan. Kohteeseen haetaan LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti. Kohteeseen sijoittuu kansainvälisiä yrityksiä, kuten Mercamer Oy. Vuokrausaste rakennustöiden alkaessa on noin 60% ja lopputilojen vuokrauksesta käydään neuvotteluja.

Yhtiö hankki omistukseensa 31.5.2021 tehdyllä kaupalla Vantaan Petikossa sijaitsevan pienteollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistön Variflex Oy:ltä. Kohde on alun perin vuonna 1987 valmistunut pienteollisuusrakennus, jota on laajennettu vuonna 1997. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 2.849 m² ja se on kokonaan vuokrattu Masino-Konaflex Oy:n käyttöön. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Pyymosantie 4, Vantaa.

VUODEN 2021 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2021 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvulla 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. Liiketilaisissa 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, mark-

kina-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'*

Espoossa 10.6.2021

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut www.tallberg.fi

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	1-4/21	1-4/20	1-12/20
Vuokrausaste, %	93	93	93
Liikevaihto, teur	6 283	5 156	16 020
Liikevoitto, teur	6 042	6 592	8 941
Tulos/osake,eur	0,22	0,19	0,24
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,13	0,13	0,33
Oma pääoma /osake, eur	3,23	3,12	3,14
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	13,8	16,1	6,7
Oman pääoman tuotto, % p.a.	20,3	18,3	7,8
Omavaraisuusaste, %	55,4	56,2	51,7
Investoinnit yhteensä, Meur	1,1	2,0	35,1
Investoinnit, % liikevaihdosta	17,2	38,5	218,9
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	23 166 466	23 585 310	23 166 466
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	23 166 466	23 733 422	23 373 318
Henkilökunta katsauskauden lopussa	5	6	5

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/21	1-4/20	1-12/20
Liikevaihto	6 283	5 156	16 020
Liiketoiminnan muut tuotot	4 899	5 774	5 975
Kulut			
Poistot	-2 079	-1 499	-4 770
Liiketoiminnan muut kulut	-3 060	-2 840	-8 284
Liikevoitto	6 042	6 592	8 941
Rahoituskulut (netto)	-363	-363	-1 094
Voitto ennen veroja	5 679	6 228	7 846
Tuloverot	-697	-1 769	-2 160
Katsauskauden voitto	4 982	4 459	5 687
Tulos/osake, EUR	0,22	0,19	0,24

KONSERNITASE

1000 EUR	30.4.2021	30.4.2020	31.12.2020
VASTAAVAA			
PYSYVAT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	133 217	112 716	139 317
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	133 218	112 717	139 319
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	287	141	435
Lainat ja muut saamiset	268	10 155	652
Rahavarat	2 164	8 570	1 411
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 718	18 867	2 498
VASTAAVAA YHTEENSÄ	135 937	131 584	141 817
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	0	1 136	0
Kertyneet voittovarot	48 759	46 929	46 084
Katsauskauden voitto	4 982	4 459	5 687
OMA PAAOMA YHTEENSÄ	74 768	73 552	72 798
VIERAS PAAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	55 000	45 000	55 000
Muut velat			
Laskennalliset verovelat	2 560	2 434	2 560
	57 560	47 434	57 560
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	3 608	5 598	6 458
Lyhytaikaiset korolliset velat	0	5 000	5 000
	3 608	10 598	11 458
VIERAS PAAOMA YHTEENSÄ	61 168	58 032	69 018
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	135 937	131 584	141 817

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-4/21	1-4/20	1-12/20
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	4 982	4 459	5 687
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	2 079	1 499	4 770
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-4 722	-5 480	-5 089
Rahoituserät	363	363	1 094
Verot	697	1 769	2 160
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	532	1 446	645
Osto- ja muiden velkojen muutos	-185	-399	33
Maksetut korot ja rahoituskulut	-344	-370	-1 141
Saadut korot	0	0	-2
Maksetut verot	-298	-176	-485
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3 104	3 111	7 672
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja			
aineellisiin hyödykkeisiin	-1 164	-626	-33 070
Muiden sijoitusten myynti	8 515	18 833	21 615
Verot sij.kiinteistöjen myynneistä	-1 731	-2 252	-2 252
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	5 620	15 955	-13 707
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	0	0	20 000
Lainat emoyhtiölle	0	-10 000	0
Lainojen takaisinmaksut	-5 000	0	-10 000
Omien osakkeiden hankinta	0	-718	-2 700
Maksetut osingot	-2 971	-2 772	-2 848
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-7 971	-13 490	4 452
Rahavarojen muutos	753	5 576	-1 583
Rahavarat katsauskauden alussa	1 411	2 995	2 995
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	2 164	8 570	1 411

MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL

31.12.2008
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010)
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet
4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet
4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet
4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet
4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet
4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet
4-6/2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2017 Ulkona olevat osakkeet
5-6/2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2018 Ulkona olevat osakkeet
5-8/2019 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2019 Ulkona olevat osakkeet
5-8/2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti
31.12.2020 Ulkona olevat osakkeet
30.4.2021 Ulkona olevat osakkeet

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2021	30.4.2020	31.12.2020
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	33 000	38 000	33 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-3 335	-4 575	-4 243

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 7.4.2021 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2020 osinko oli 0,13 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2019). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (2,8 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2021	30.4.2020	31.12.2020
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	55 000	50 000	60 000
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	17 516	16 247	17 516
Kiinnitykset kiinteistöihin	18 299	27 476	19 980
Muut vastuut	1 000	1 000	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382