

5.10.2023

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2023

Katsauskauden liikevaihto 14,9 M€ (16,1 M€) alitti edellisen vuoden liikevaihdon 7 %. Nettovuokratuotto oli 9,3 M€, kun se edellisvuonna oli 10,6 M€. Edellisen vuoden liikevaihtoon sisältyi kertaluonteinen vuokrasopimuksen ennakaiseen päättämiseen liittyvä sopimuskorvaus, minkä takia katsauskauden liikevaihto ja nettovuokratuotto jäivät viime vuotta alhaisemmalle tasolle. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 7,7 M€ (6,7 M€). Katsauskaudelle on kirjattu myyntituottoa 5,7 M€ (2,2 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2023 oli 71,6 M€ (62,4 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 2,9 v. (2,6 v.).

Taloudellinen vuokrausaste oli 89 % (81 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2023 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 228,5 M€ (31.8.2022: 224,5 M€).

(FAS)	5–8/23	5–8/22	1–8/23	1–8/22	1–12/22
Liikevaihto (1000 €)	7 459	7 085	14 907	16 056	24 387
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 770	3 565	7 700	6 692	9 134
Tulos/osake, €	0,06	0,13	0,23	0,24	0,31
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,23	0,10	0,44	0,28	0,44
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä, €			3,68	3,51	3,57
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €			5,78	5,25	5,69
Taloudellinen vuokrausaste			89 %	81 %	87 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			49 %	46 %	47 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			58 %	54 %	56 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 8 M€ (41,6 M€). Investoinnit kohdistuivat kiinteistökohteissa suoritettuihin vuokralaistilojen muutostöihin sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeihin.

Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 -yhtiö myi 6.2.2023 tehdyllä kaupalla n. 20.000 m² suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä ja sillä sijaitsevat rakennukset A ja B datacenter-operaattori atNorth Oy:lle. Myydyin kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 7.000 m². Kohde sijaitsee osoitteessa Sinimäentie 6 A, Espoo. Yhtiö jatkaa edelleen Sinimäentie 6 C -kohteen omistajana.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen talous on taantumassa vuonna 2023. Suomen Pankin syyskuun 2023 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu 0,2 % vuonna 2023. Toipuminen taantumasta lähtee käyntiin jähmeästi vuonna 2024. Bruttokansantuotteen kasvu on vuonna 2024 Suomen Pankin kesäkuun ennustetta hitaampaa, vain 0,2 %.

Vuonna 2025 talouskasvu vauhdittuu, mutta vain 1,4 prosenttiin. Kuluttajahintojen nousuvauhti Suomessa on vuoden 2023 aikana hidastunut selvästi vuoden 2022 euroajan ennätyksestä 7,2 prosentista. Öljyn ja muiden raaka-aineiden hinnat ovat laskeneet, ja hintojen lasku on välittynyt energian kuluttajahintoihin. Vuoden 2023 aikana inflaatio on kuitenkin keskimäärin vielä korkeahko 4,3 %. Rahapolitiikan kiristymisestä huolimatta euroalueen inflaatio ja inflaatio-odotukset ovat edelleen koholla ja EKP:n keskipitkän aikavälin tavoitetta korkeammalla. Kotimaisia riskejä liittyy etenkin asuntomarkkinoiden kehitykseen. Asuntojen rakentaminen on vähentynyt ja rakennuslupahakemusten ja asuntorakennusten aloitusten vähäiset määrät hiljentävät rakennusalan toimintaa nopeasti.

Catellan syksy 2023-markkinakatsauksen mukaan tämän vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon kiinteistökauppojen transaktiovolyymi oli ennätyksellisen alhainen ja päättyi 1,4 miljardiin euroon. Tämä on heikoin H1-volyymi sitten vuoden 2013. Vaihdetuin tilatyyppejä oli asuntoportfoliot ja toiseksi vaihdetuina teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt. Ulkomaiset sijoittajat pysyivät edelleen aktiivisina ja heidän osuus tehdyistä kaupoista oli 57 prosenttia.

Kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat jatkaneet nousuaan kohonneen korkotason ja inflaation vaikutuksesta. Catellan katsauksen mukaan toimistotilojen prime-tuottovaatimukset nousivat pääsääntöisesti jokaisessa pääkaupunkiseudun osamarkkinassa: Helsingin ydinkeskustassa 0,5 %-yksikköä päätyen 4,5 prosentin tasolle ja sen lähiympäristössä 4,9 prosentin tasolle. Muissa osamarkkinoissa nousua oli 0,20–0,50 prosenttiyksikköä. Vantaan Aviapoliksessa toimistotilojen tuottovaatimus on 7,2 %, Espoon Leppävaarassa 6,0 % ja Keilaniemessä 5,4 %. PK-seudun logistiikkatilojen prime-tuotto-vaatimukset nousivat maltillisesti 0,1 %-yksikköä päätyen 5,0 prosentin tasolle. PK-seudulla asuntojen prime-tuottovaatimus nousi 4,1 ja liikeilojen 5,2 prosenttiin.

Catellan katsauksen mukaan pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste nousi kevään aikana 0,5 %-yksikköä päätyen 14,4 prosentin tasolle. Helsingin ydinkeskustan toimistovajaakäyttö oli 12,3 prosenttia eli pysyi lähes ennallaan. Matalin vajaakäyttöaste oli Pasilassa, ollen 5,8 %. Toiseksi matalin vajaakäyttö 6,5 % oli Keilaniemessä. Alkuvuonna nousua oli eniten Aviapoliksessa, jossa vajaakäyttö kasvoi 3,4 % päätyen 19,2 prosenttiin. Vajaakäyttö kasvoi myös Tapiolassa ja Leppävaarassa. Pääkaupunkiseudun liikeilojen vajaakäyttö oli alhaisella 3,1 prosentin tasolla. Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäyttö oli 3,2 %.

Catellan näkemyksen mukaan toimistotilojen vajaakäyttö ja prime-tuottovaatimus tulee nousemaan pääkaupunkiseudulla loppuvuoden aikana. Liikeilojen vajaakäytön, prime-tuottovaatimusten ja prime-vuokrien ennustetaan säilyvän nykyisellä tasolla. Teollisuus- ja logistiikkatilojen vajaakäytön ja prime-vuokrien ennustetaan pysyvän nykyisellä tasolla pääkaupunkiseudulla. Sen sijaan teollisuus- ja logistiikkatilojen prime-tuottovaatimusten ennustetaan nousevan loppuvuoden aikana.

Parhaiden sijaintien ja kohteiden näkymät säilyvät kohtalaisina kriisistä ja heikosta taloustilanteesta huolimatta. Aktiivinen sijoittaja voi vahvistaa markkina-asemaansa haastavassa tilanteessa. Taantuma ja vaikea sijoitusympäristö saattavat tarjota vakavaraisille sijoittajille erinomaisia ostotilaisuuksia lähitulevaisuudessa.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2023 oli 14,9 M€ (16,1 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 89 % (81 %), ja nettovuokratuotto oli 9,3 M€ (10,6 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 7,7 M€ (6,7 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,23 € (0,24 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 49 % (46 %) ja markkina-arvoin 58 % (54 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 7,8 M€ (6,6 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 8,7 M€ (40,2 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -7,1 M€ (26,2 M€). Katsauskaudella ei lyhennetty lainoja (3,8 M€), eikä otettu uusia lainoja (33 M€). Omia osakkeita ei hankittu ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2023 olivat 81 M€ (86,2 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2022–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2023 oli 43,0 M€ (43,0 M€) eli korkosuojausaste oli 53 % (50 %). Lisäksi on tehty 6 miljoonan euron koronvaihtosopimus, jonka alkamispäivä on 5.2.2024.

OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.8.2023 on 23.166.466 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan koko kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutos oli +0,1 M€ (-0,7 M€), Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2023 oli yhteensä 228,5 M€ (31.8.2022: 224 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2023.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.8.2023 oli 5,78 €/osake (31.8.2022: 5,25 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 5.4.2023 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2022 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.

VUODEN 2023 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta vuoden 2023 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liike-toiminnan 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. Yhtiön tavoitteena on myös jatkaa olemassa olevien kiinteistökohteiden jalostamista ja kehittämistä korkeamman arvon saavuttamiseksi ja myytävyyden parantamiseksi. Vuokrausastetta pyritään edelleen nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla.

Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla, erityisesti teollisuus- ja logistiikkakohteissa. 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 5.10.2023

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut www.tallberg.fi

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	1-4/23	1-4/22	1-8/23	1-8/22	1-12/22
Vuokrausaste, %	85	84	89	81	87
Liikevaihto, teur	7 448	8 971	14 907	16 056	24 387
Liikevoitto, teur	6 684	3 490	9 360	7 427	10 287
Tulos/osake,eur	0,17	0,10	0,23	0,24	0,31
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,21	0,19	0,44	0,28	0,44
Oma pääoma /osake, eur	3,62	3,37	3,68	3,51	3,57
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	12,4	8,60	7,7	7,4	6,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.	14,5	9,30	9,7	10,5	8,8
Omavaraisuusaste, %	48,6	47,80	49,0	46,0	46,9
Investoinnit yhteensä, Meur	1,8	21,5	8,0	41,6	47,9
Investoinnit, % liikevaihdosta	24,2	239,7	53,4	259,1	196,4
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 166 466	23 166 466	23 166 466
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 166 466	23 166 466	23 166 466
Henkilökunta katsauskauden lopussa			5	5	5

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/23	1-4/22	1-8/23	1-8/22	1-12/22
Liikevaihto	7 448	8 971	14 907	16 056	24 387
Liiketoiminnan muut tuotot	5 702	7	5 705	2 233	4 159
Kulut					
Poistot	-2 071	-1 903	-4 216	-3 824	-6 426
Liiketoiminnan muut kulut	-4 394	-3 586	-7 036	-7 038	-11 833
Liikevoitto	6 685	3 490	9 360	7 427	10 287
Rahoituskulut (netto)	-755	-362	-1 660	-735	-1 153
Voitto ennen veroja	5 930	3 128	7 700	6 692	9 134
Tuloverot	-1 895	-699	-2 277	-1 066	-2 047
Katsauskauden voitto	4 035	2 428	5 423	5 626	7 087
Tulos/osake, EUR	0,17	0,10	0,23	0,24	0,31

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2023	31.8.2022	31.12.2022
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	0	897	0
Aineelliset hyödykkeet	173 021	174 963	175 263
Muut osakkeet ja osuudet	4	4	3
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	173 026	175 865	175 266
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	89	255	390
Lainat ja muut saamiset	867	525	1 897
Rahavarat	1 099	1 306	42
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 055	2 086	2 329
VASTAAVAA YHTEENSÄ	175 081	177 951	177 595
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Kertyneet voittovarot	58 729	54 653	54 653
Katsauskauden voitto	5 423	5 626	7 087
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	85 179	81 306	82 767
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	81 000	81 000	81 000
Laskennalliset verovelat	2 162	2 490	2 571
	83 162	83 490	83 571
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	6 741	4 956	7 180
Lyhytaikaiset korolliset velat	0	8 200	4 078
	6 741	13 156	11 258
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	89 903	96 646	94 829
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	175 081	177 951	177 595

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/23	1-8/22	1-12/22
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	5 423	5 626	7 087
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	4 216	3 824	6 426
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-6 014	-1 945	-3 716
Rahoituserät	1 660	735	1 153
Verot	2 277	1 066	2 047
Muut	330		
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	1 446	678	-1 139
Osto- ja muiden velkojen muutos	837	-1 346	850
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 860	-816	-1 175
Saadut korot	397	0	233
Maksetut verot	-917	-1 206	-1 480
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	7 795	6 616	10 286
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-8 700	-40 151	-45 310
Ennakkomaksut	0	0	0
Muiden sijoitusten myynti	10 792	7 888	13 662
Verot sij.kiinteistöjen myynneistä	-1 740	-40	-1 467
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	352	-32 303	-33 115
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	0	33 000	26 577
Lainojen takaisinmaksut	-4 078	-3 800	-1 500
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0
Maksetut osingot	-3 012	-3 012	-3 012
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-7 090	26 188	22 065
Rahavarojen muutos	1 057	501	-764
Rahavarat katsauskauden alussa	42	806	806
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	1 099	1 306	42
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
5-8/2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-570 701
31.12.2020 Ulkona olevat osakkeet			23 166 466
31.12.2021 Ulkona olevat osakkeet			23 166 466
31.12.2022 Ulkona olevat osakkeet			23 166 466
31.8.2023 Ulkona olevat osakkeet			23 166 466

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2023	31.8.2022	31.12.2022
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	43 000	43 000	43 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	3 060	1 974	3 562

Lisäksi on tehty 6 miljoonan euron koronvaihtosopimus, jonka alkamispäivä on 5.2.2024.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 5.4.2023 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2022 osinko oli 0,13 euroa osakkeelta (0,13 euroa/osake tilikaudelta 2021). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2023	31.8.2022	31.12.2022
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	81 000	89 200	85 078
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	25 495	43 444	40 180
Kiinnitykset kiinteistöihin	117 446	93 366	106 366
Muut vastuut	1 000	1 000	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382