

4.6.2013

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2013

Katsauskauden liikevaihto oli 4,6 M€ (4,4 M€) ja nettovuokratuotto 3,1 M€ (2,9 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2013 oli 56,0 M€ (51,7 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,3 v. (4,0 v.). Taloudellinen vuokrausaste on edelleen korkealla tasolla 97 % (97 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2013 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan yhteensä 135,4 M€ (30.4.2012: 124,9 M€).

(FAS)	1-4/13	1-4/12	1-12/12
Liikevaihto (1000 €)	4 612	4 401	13 379
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 192	1 045	3 769
Tulos/osake,€	0,03	0,03	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,07	0,11	0,28
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€	2,64	2,65	2,73
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€	3,52	3,40	3,57
Taloudellinen vuokrausaste	97 %	97 %	98 %
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä	62 %	65 %	64 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella ei tapahtunut uusia kiinteistöhankintoja tai myyntejä.

Katsauskaudella tehtiin investointeja nykyiseen kiinteistökantaan yhteensä 1,8 M€:llä (0,6 M€).

Katsauskaudella tehtyjen uusien pitkäaikaisten vuokrasopimusten sekä vanhoihin vuokrasopimuksiin tehtyjen jatkovuokrasopimusten myötä vuokrasopimuskannan arvo on kasvanut ja on tällä hetkellä yhtiön historian korkeimmalla tasolla.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

KTI: n kevään markkinakatsauksen mukaan talouden epävarmuuden vaikutukset näkyvät entistä selkeämmin kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistökauppoja syntyy edelleen nihkeästi, eikä merkittävää piristymistä ole odotettavissa lähitulevaisuudessa. Nettotuottovaatimukset ovat kääntyneet lievään nousuun myös prime-kohteissa, joille toki löytyisi edelleen kysyntää, jos niitä olisi kaupan. Riskillisimpien kohteiden kysyntä on edelleen vaisua.

Toimistomarkkinoiden vajaakäyttö on edelleen pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden keskeisin haaste. Suurten kiinteistösijoittajien kiinteistösalkkujen käyttöasteet ovat heikentyneet edelleen. Nyt rakenteilla olevat

uudet toimistokohteet kasvattavat ongelmaa entisestään. Toimitilarakentaminen on hiljenumässä käynnissä olevien kohteiden valmistuttua. Uusien hankkeiden käynnistyminen edellyttäisi vuokralaisten tulevaisuuden odotusten selkeätä piristymistä.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2013 oli 4,6 M€ (4,4 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 3,1 M€ (2,9 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,2 M€ (1,0 M€).

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

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 62 % (65 %) ja markkina-arvoin 65 % (68 %), mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n minimitason.

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 1,7 M€ (2,7 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 2,4 M€ (0,9 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli 0,6 M€ (-2,1 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 0,6 M€ (0,6 M€). Uusia lainoja otettiin 4,3 M€ (1,5 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 10 t € (2 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 30.4.2013 olivat 38,5 M€ (32,4 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat korun- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutossovimusten 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 ajalle 2013–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2013 oli 20,4 M€ (22,7 M€) eli korkosuojausaste oli 53 % (70 %). Korkosuojausaste on konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisella vähimmäissuojaustavoitetasolla, joka on 50 - 60 %.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 108,3 M€ (102,2 M€).

OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 2.600 kpl. Ulkona olevia osakkeita 30.4.2013 oli 25.114.405 kpl.

Katsauskauden jälkeen yhtiö hankki lisäksi omia osakkeitaan 10.075 kpl. Ulkona olevia osakkeita 5.6.2013 on 25.104.330 kpl.

Hankitut osakkeet, yhteensä 12.675 kpl, päätettiin mitätöidä.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat -0,1 M€ (0,1 M€) huomioiden katsauskaudella olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 1,8 M€ (0,6 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2013 oli yhteensä 135,4 M€ (30.4.2012: 124,9 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2013.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssivaro käyvin arvoin 30.4.2013 oli 3,52 €/osake (30.4.2012: 3,40 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 10.4.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2012 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 23.4.2013 ja 6.5.2013 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,45 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 12.675 kpl.

VUODEN 2013 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo 56,0 M€ (51,7 M€) ja taloudellinen vuokrausaste 97 % (97 %) ovat säilyneet edelleen korkealla tasolla. Nämä seikat yhdessä pitkäaikaisten ja luotettavien vuokralaistemme kanssa antavat toiminnallemme hyvät edellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Yhtiön hyvä taloudellinen tilanne ja korkea omavaraisuusaste 62 % (65 %) mahdollistavat lähivuosina edelleen kiinteistöomaisuuden kasvattamisen sekä uudishankinnoin että omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Merkittävin jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaisentie 7 rakennettava n. 8 000 m²: n liikerakennus, jonka osalta rakentamispäätös pyritään tekemään v. 2013 aikana. Silloin hanke valmistuisi keväällä 2015.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2013 säilyvän ennallaan vuoteen 2012 nähden.

Espoossa 4.6.2013
Hallitus

Jakelu:
Internet sivut www.jtkoyj.com
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	1-4/13	1-4/12	1-12/12
Vuokrausaste, %	97	97	98
Liikevaihto, teur	4 612	4 401	13 379
Liikevoitto, teur	1 543	1 427	4 892
Tase, Meur	108	102	108
Tulos/osake,eur	0,03	0,03	0,11
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,07	0,11	0,28
Oma pääoma /osake, eur	2,64	2,65	2,73
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,4	4,3	4,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	3,7	3,3	4,0
Omavaraisuusaste, %	61,5	65,3	63,7
Investoinnit yhteensä, Meur	1,8	0,6	8,7
Investoinnit, % liikevaihdosta	39,0	12,9	65,2
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	25 114 405	25 118 235	25 117 005
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	25 116 897	25 118 766	25 117 614
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/13	1-4/12	1-12/12
Liikevaihto	4 612	4 401	13 379
Kulut			
Poistot	-1 074	-962	-3 123
Liiketoiminnan muut kulut	-1 995	-2 012	-5 364
Liikevoitto	1 543	1 427	4 892
Rahoituskulut (netto)	-351	-382	-1 123
Voitto ennen veroja	1 192	1 045	3 769
Tuloverot	-350	-312	-1 024
Tilikauden voitto	842	733	2 745
Tulos/osake, EUR	0,03	0,03	0,11

KONSERNITASE

1000 EUR	30.4.2013	30.4.2012	31.12.2012
VASTAAVAA			
PYSYVAT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	107 369	101 056	106 773
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA	107 371	101 058	106 774
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	650	520	729
Lainat ja muut saamiset	80	152	182
Rahavarat	160	483	247
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA	890	1 154	1 158
VASTAAVAA YHTEENSA	108 261	102 212	107 932
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 982	6 996	6 992
Kertyneet voittovarot	37 476	37 746	37 746
Tilikauden voitto	842	733	2 745
OMA PAAOMA YHTEENSA	66 328	66 503	68 509
VIERAS PAAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	26 540	28 230	25 290
Laskennalliset verovelat	1 836	1 588	1 836
	28 376	29 818	27 126
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	1 616	1 692	2 741
Lyhytaikaiset korolliset velat	11 940	4 200	9 555
	13 556	5 892	12 296
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	41 933	35 710	39 422
VASTATTAVAA YHTEENSA	108 261	102 212	107 932

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-4/13	1-4/12	1-12/12
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	842	733	2 745
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 074	962	3 123
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	129	152	389
Rahoituserät	351	382	1 123
Verot	350	312	1 024
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	181	297	-187
Osto- ja muiden velkojen muutos	-317	-103	27
Maksetut korot ja rahoituskulut	-325	-346	-1 158
Saadut korot	1	1	24
Maksetut verot	-552	291	42
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	1 734	2 681	7 154
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja			
aineellisiin hyödykkeisiin	-2 433	-948	-8 311
Sijoituskiinteistöjen myynti	0	0	0
Muiden sijoitusten myynti	0	0	208
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-2 433	-948	-8 103
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	4 250	1 500	6 000
Lainojen takaisinmaksut	-615	-615	-2 700
Lainat konserniyhtiöille	0	0	0
Omien osakkeiden hankinta	-10	-2	-6
Maksetut osingot	-3 014	-3 014	-3 014
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	611	-2 131	279
Rahavarojen muutos	-87	-398	-670
Rahavarat tilikauden alussa	247	881	917
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	160	483	247
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
4/2013 Omien osakkeiden hankinta			-2 600
30.4.2013 Ulkona olevat osakkeet			25 114 405

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2013	30.4.2012	31.12.2012
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	20 350	22 730	20 965
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 424	-1 508	-1 560
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000	10 000	10 000
Sopimusten käypä arvo	426	273	574

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutossopimusten 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 10.4.2013 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2012 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2011). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2013	30.4.2012	31.12.2012
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	38 480	32 430	34 845
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	31 919	31 919	31 919
Kiinnitykset kiinteistöihin	11 668	7 500	7 500
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254	254