

31.5.2012

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2012 (FAS)

Katsauskauden liikevaihto 4,4 M€ ylitti selvästi (+ 19,2 %) edellisvuoden tason (3,7 M€) pääosin v. 2010 ja v. 2011 tehdyistä uudishankinnoista johtuen. Katsauskauden nettovuokratuotto oli 2,9 M€ (2,3 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2012 oli 51,7 M€ (40,7 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4 v. (3,5 v.). Taloudellinen vuokrausaste on parantunut ja on edelleen korkealla tasolla 97 % (94 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2012 oli yhteensä 124,9 M€ (30.4.2011: 112,1 M€).

(FAS)	1-4/12	1-4/11	1-12/11
Liikevaihto (1000 €)	4 401	3 691	11 650
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 048	620	2 565
Tulos/osake, €	0,03	0,02	0,08
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,11	0,07	0,22
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä, €	2,65	2,68	2,74
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €	3,40	3,29	3,45
Taloudellinen vuokrausaste	97 %	94 %	97 %
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä	65 %	73 %	66 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella ei tapahtunut kiinteistöhankintoja- tai myyntejä.

Suutarilassa Ramirent Oyj: n käyttöön tulevan huolto- ja sosiaalirakennuksen rakentaminen on jatkunut ja kohde valmistuu kesäkuussa 2012.

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 0,6 M€:llä (6,3 M€).

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

KTI: n kevään markkinakatsauksen mukaan kiinteistömarkkinoiden tunnelmat ovat kääntymässä hienoisesti positiivisemmiksi talousnäkymien vähittäisen paranemisen myötä. Epävarmasta taloudellisesta tilanteesta johtuen kiinteistömarkkinoiden vahvistuminen on kuitenkin edelleen melko epävarmaa.

Kiinteistökauppojen määrä on edelleen vähäinen. Vuoden 2011 volyyymi jäi selvästi alle kahden miljardin euron, ja ainakaan kuluvan vuoden ensimmäinen kvartaali ei vielä tuonut merkittävää piristystä. Kiinteistökauppojen syntymistä ehkäisee edelleen tehokkaasti sijoituskysynnän ja –tarjonnan kohdistuminen erilaisiin kohteisiin. Myös rahoituksen saatavuus on muodostunut ongelmaksi kaupantekotilanteissa.

Tuottovaatimusten odotetaan hieman laskevan parhaissa kiinteistökohteissa. Sijoittajien riskitietoisuus on kuitenkin korkealla tasolla, ja siksi riskipreemiot parhaiden ja riskillisimpien kohteiden välillä ovat edelleen suuria.

Toimitilavuokramarkkinoiden piristyminen näkyy lievänä uusien vuokrasopimusten volyymin kasvuna sekä parhaiden tilojen vuokratesojen vahvistumisena. Pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinoita varjostaa edelleen vajaakäytön korkea taso. Tyhjän tilan määrä on jälleen kääntymässä kasvuun valmistuvan uudistuotannon myötä.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2012 oli 4,4 M€ (3,7 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (94 %), ja nettovuokratuotto oli 2,9 M€ (2,3 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,0 M€ (0,6 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,03 € (0,02 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 65 % (73 %) ja markkina-arvoin 68 % (74 %), mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n minimitason.

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 2,7 M€ (1,7 M€). Investointien rahavirta katsauskaudella oli -0,9 M€ (-1,9 M€). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitui katsauskaudella 0 M€ (3,9 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja, investoinnit olivat yhteensä 0,9 M€ (6,3 M€). Katsauskauden investointien 0,6 M€ lisäksi maksettiin 0,3 M€ edellisellä katsauskaudella aktivoituja investointeja.

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -2,1 M€ (-0,3 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 0,6 M€ (0,6 M€). Uusia lainoja otettiin 1,5 M€ (0 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 2 t € (22 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 30.4.2012 olivat 32,4 M€ (23,0 M€).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten 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 2012–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2012 oli 22,7 M€ (20,3 M€) eli korkosuojausaste oli 70 % (64 %). Korkosuojausaste ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 102,2 M€ (93,0 M€).

OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 600 kpl. Ulkona olevia osakkeita 30.4.2012 oli 25.118.235 kpl.

Katsauskauden jälkeen yhtiö hankki lisäksi omia osakkeitaan 1.230 kpl. Ulkona olevia osakkeita 31.5.2012 on 25.117.005 kpl.

Hankitut osakkeet, yhteensä 1.830 kpl, päätettiin mitätöidä.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot nousivat 0,1 M€ (-0,3 M€) huomioiden katsauskaudella tehdyt uudishankinnat 0 M€ (6,0 M€) ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 0,6 M€ (0,3 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2012 oli yhteensä 124,9 M€ (30.4.2011: 112,1 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,8 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 30.4.2011 oli 8,7 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2012.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2012 oli 3,40 €/osake (30.4.2011: 3,29 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 2.4.2012 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2011 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 2.500.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 16.4.2012 ja 4.5.2012 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,33 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 1.830 kpl.

VUODEN 2012 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto ovat nousseet voimakkaasti viimeisen kahden vuoden aikana toteutetuista investoinneista johtuen. Tämä seikka yhdessä pitkäaikaisten ja luotettavien vuokralaisten kanssa antaa toiminnallemme hyvät edellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Yhtiön hyvä taloudellinen tilanne ja korkea omavaraisuusaste mahdollistavat lähivuosina edelleen kiinteistöomaisuuden kasvattamisen sekä uudishankinnoin että omia käyttämättömiä rakennusoikeuksia hyödyntäen. Merkittävin jalostuskohde tulee olemaan Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaisentie 7 rakennettava n. 10 000 m²: n liikerakennus, jonka osalta rakentamispäätös pyritään tekemään v. 2012 aikana.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2012 kasvavan selvästi vuoteen 2011 nähden.

Espoossa 31.5.2012
Hallitus

TUNNUSLUVUT	1-4/12	1-4/11	1-12/11
Vuokrausaste, %	97	94	97
Liikevaihto, teur	4 401	3 691	11 650
Liikevoitto, teur	1 427	923	3 621
Tase, Meur	102	93	104
Tulos/osake,eur	0,03	0,02	0,08
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,11	0,07	0,21
Oma pääoma /osake, eur	2,65	2,68	2,74
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,3	3,3	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	3,3	1,8	2,7
Omavaraisuusaste, %	65,3	72,6	66,4
Investoinnit yhteensä, Meur	0,6	6,3	17,8
Investoinnit, % liikevaihdosta	12,9	170,7	152,7
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	25 118 235	25 121 661	25 118 835
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	25 118 766	25 127 548	25 121 763
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	1-4/12	1-4/11	1-12/11
Liikevaihto	4 401	3 691	11 650
Kulut			
Poistot	-962	-747	-2 729
Liiketoiminnan muut kulut	-2 012	-2 021	-5 300
Liikevoitto	1 427	923	3 621
Rahoituskulut (netto)	-382	-303	-1 056
Voitto ennen veroja	1 045	620	2 565
Tuloverot	-312	-202	-668
Tilikauden voitto	733	418	1 897
Tulos/osake, EUR	0,03	0,02	0,08

KONSERNITASE

1000 EUR	30.4.2012	30.4.2011	31.12.2011
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	101 056	92 369	101 574
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
Lainat ja muut saamiset	201	201	201
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	101 259	92 572	101 776
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	319	57	255
Lainat ja muut saamiset	152	356	926
Rahavarat	483	0	881
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	953	413	2 061
VASTAAVAA YHTEENSÄ	102 212	92 985	103 838
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 996	7 008	6 998
Kertyneet voittovarot	37 746	38 863	38 863
Tilikauden voitto	733	418	1 897
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	66 503	67 316	68 786
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	28 230	16 545	28 845
Laskennalliset verovelat	1 588	1 415	1 588
	29 818	17 960	30 433
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	1 692	1 230	1 919
Lyhytaikaiset korolliset velat	4 200	6 479	2 700
	5 892	7 709	4 619
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	35 710	25 669	35 052
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	102 212	92 985	103 838

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-4/12	1-4/11	1-12/11
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	733	418	1 897
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	962	747	2 729
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	152	363	573
Rahoituserät	382	303	1 056
Verot	312	202	668
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	297	271	-193
Osto- ja muiden velkojen muutos	-103	-325	183
Maksetut korot ja rahoituskulut	-346	-326	-1 153
Saadut korot	1	39	44
Maksetut verot	291	-3	-613
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	2 681	1 689	5 191
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-948	-6 300	-17 429
Sijoituskiinteistöjen myynti	0	558	553
Muiden sijoitusten myynti	0	3 871	3 871
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-948	-1 871	-13 005
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	1 500	864	15 000
Lainojen takaisinmaksut	-615	-615	-6 230
Lainat konserniyhtiöille	0	2 500	2 500
Omien osakkeiden hankinta	-2	-22	-32
Maksetut osingot	-3 014	-3 015	-3 015
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-2 131	-288	8 223
Rahavarojen muutos	-398	-471	409
Rahavarat tilikauden alussa	881	471	471
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	483	0	881
MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL			Yhteensä
	31.12.2008		26 407 030
	30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta		-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
	1.4.2012 Omien osakkeiden hankinta		-600
	30.4.2012 Ulkona olevat osakkeet		25 118 235

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	30.4.2012	30.4.2011	31.12.2011
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	22 730	20 960	20 345
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 508	-780	-1 161
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000		10 000
Sopimusten käypä arvo	273		-1

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 2.4.2012 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2011 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2010). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	30.4.2012	30.4.2011	31.12.2011
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	32 430	23 024	31 545
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	31 919	31 919	31 919
Kiinnitykset kiinteistöihin	7 500		7 500
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254	254