

28.9.2012

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2012 (FAS)

Katsauskauden liikevaihto 8,8 M€ ylitti selvästi (+ 17,1 %) edellisvuoden tason (7,5 M€) v. 2011 tehdyistä uudishankinnoista ja parantuneesta vuokrausasteesta johtuen. Katsauskauden nettovuokratuotto oli 6,1 M€ (4,9 M€) ja tulos ennen veroja oli 2,8 M€ (1,8 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2012 oli 49,6 M€ (44,6 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,7 v. (3,7v.). Taloudellinen vuokrausaste on hieman parantunut ja on edelleen korkealla tasolla 98 % (97 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2012 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan yhteensä 125,6 M€ (31.8.2011: 116,9 M€, 31.12.2011 124,2 M€).

(FAS)	5-8/12	5-8/11	1-8/12	1-8/11	1-12/11
Liikevaihto (1000 €)	4 369	3 800	8 770	7 490	11 650
Tulos ennen veroja (1000 €)	2 130	1 497	2 797	1 757	2 565
Tulos/osake,€	0,05	0,03	0,08	0,05	0,08
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,08	0,08	0,21	0,14	0,21
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,70	2,71	2,74
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			3,47	3,35	3,45
Taloudellinen vuokrausaste			98 %	97 %	97 %
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä			65 %	70 %	66 %

#### KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella ei tapahtunut kiinteistöhankintoja - tai myyntejä (6,8 M€), mutta investointeja yhtiön omistamiin kiinteistöihin tehtiin yhteensä 1,7 M€:llä (4,2 M€).

Suutarilassa Ramirent Oyj: n käyttöön tulevan huolto- ja sosiaalirakennuksen 1. vaihe valmistui 15.6.2012. Kokonaisuudessaan hanke valmistuu lokakuussa 2012.

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi elokuussa 2012 asemakaavamuutoksen, joka omalta osaltaan mahdollistaa yhtiön lähivuosien merkittävimmän jalostuskohteen toteuttamisen Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7.

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen kiinteistömarkkinat ovat edelleen hyvin kahtiajakautuneet. Prime-kohteisiin kohdistuu hyvin kysyntää, mutta kakkosluokan kohteet eivät mene kaupaksi. Catellan mukaan tarjolla on peräti noin miljardin euron arvosta toimisto- ja liikekiinteistöjä, mutta vain pieni osa niistä on prime-kohteita. Koska kysyntää vastaavia kohteita ei ole juuri tarjolla, ei toimitilojen kauppakaan ole lähtenyt kunnolla käyntiin.

Kakkosluokan kohteiden ja kehityskohteiden osalta myyjien ja ostajien hintanäkemykset eivät vielä täysin kohtaa. Ostajat edellyttävät, että epävarmassa markkinatilanteessa riskin tulisi näkyä hinnassa, mihin näkemykseen puolestaan myyjät eivät ole täysin yhtyneet. Myös rahoituksen saatavuus on muodostunut ongelmaksi kaupantekotilanteissa.

Ennusteiden mukaan v. 2012 kaupankäyntivolyymien ennustetaan jäävän noin v. 2011 tasolle, ts. n. 2 miljardiin euroon.

Tuottovaatimusten odotetaan jopa hieman laskevan kaikkein parhaimmissa kiinteistökohteissa. Sijoittajien riskitietoisuus on kuitenkin korkealla tasolla, ja siksi riskipreemiot parhaiden ja riskillisimpien kohteiden välillä ovat edelleen voimistumassa.

Toimitilavuokramarkkinat ovat jatkuneet vilkkaina, mikä on näkynyt lievänä uusien vuokrasopimusten volyymin kasvuna sekä parhaiden tilojen vuokratasojen vahvistumisena. Pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinoita varjostaa kuitenkin edelleen vajaakäytön korkea taso, joka on 10,2 %. Tyhjän tilan määrä on jälleen kääntymässä kasvuun valmistuvan uudistuotannon myötä. Liiketilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla on laskenut jo 2,5 prosenttiin. Teollisuus- ja varastotilojen osalta siirtyminen kehyskuntiin on edelleen jatkunut. Vajaakäyttöaste on Catellan mukaan nyt 5,9 %.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2012 oli 8,8 M€ (7,5 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 98 %:ssa (97 %), ja nettovuokratuotto oli 6,1 M€ (4,9 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,8 M€ (1,8 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,08 € (0,05 €).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 65 % (70 %) ja markkina-arvoin 68 % (71 %), mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n minimitason.

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 5,2 M€ (3,6 M€). Investointien rahavirta katsauskaudella oli -2,1 M€ (-6,6 M€). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitui katsauskaudella 0 M€ (3,9 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja, kun taas edellisellä vuonna vastaavana ajanjaksona hankittiin kaksi kiinteistöä. Katsauskauden investoinnit olivat yhteensä 1,7 M€ (11,0 M€). Katsauskauden investointien 1,7 M€ lisäksi maksettiin 0,3 M€ edellisellä tilikaudella aktivoituja investointeja.

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -2,1 M€ (3,8 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 0,6 M€ (5,6 M€). Uusia lainoja otettiin 1,5 M€ (10,0 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 6 t € (32 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2012 olivat 32,4 M€ (27,2 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 määrääjän 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 31.8.2012 oli 22,8 M€ (21,0 M€) eli korkosuojausaste oli 70 % (57 %).

Korkosuojausaste ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 104,0 M€ (98,2 M€).

## OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 1.830 kpl, jotka mitätöitiin. Ulkona olevia osakkeita 31.8.2012 oli 25.117.005 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat -0,3 M€ (-0,2 M€) huomioiden katsauskaudella tehdyt uudishankinnat 0 M€ (10,5 M€) ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 1,7 M€ (0,5 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2012 oli yhteensä 125,6 M€ (31.8.2011: 116,9 M€, 31.12.2011 124,2 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2012.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.8.2012 oli 3,47 €/osake (31.8.2011: 3,35 €/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. Jo ennestään korkea taloudellinen vuokrausaste on noussut edelleen ja on jo 98 %. Nämä seikat yhdessä pitkäaikaisten ja luotettavien vuokralaisten kanssa antavat 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 Suomalaistentie 7 rakennettava n. 10 000 m<sup>2</sup>: n liikerakennus, jonka osalta rakentamispäätös pyritään tekemään v. 2012 aikana. Silloin hanke valmistuisi syksyllä 2014.

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

Espoossa 29.8.2012  
Hallitus

TUNNUSLUVUT	5-8/12	5-8/11	1-8/12	1-8/11	1-12/11
Vuokrausaste, %			98	97	97
Liikevaihto, teur	4 369	3 800	8 770	7 490	11 650
Liikevoitto, teur	2 130	1 497	3 557	2 421	3 621
Tase, Meur			104	98	104
Tulos/osake,eur	0,05	0,03	0,08	0,05	0,08
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,10	0,08	0,21	0,14	0,21
Oma pääoma /osake, eur			2,70	2,71	2,74
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			5,3	4,0	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.			4,4	2,6	2,7
Omavaraisuusaste, %			65,4	69,5	66,4
Investoinnit yhteensä, Meur	1,1	4,7	1,7	11,0	17,8
Investoinnit, % liikevaihdosta	25,0	124,9	18,9	147,5	152,7
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			25 117 005	25 118 835	25 118 835
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			25 117 918	25 123 233	25 121 763
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

#### TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/11	5-8/11	1-8/12	1-8/11	1-12/11
Liikevaihto	4 369	3 800	8 770	7 490	11 650
Kulut					
Poistot	-974	-799	-1 936	-1 546	-2 729
Liiketoiminnan muut kulut	-1 265	-1 503	-3 277	-3 524	-5 300
<b>Liikevoitto</b>	<b>2 130</b>	<b>1 497</b>	<b>3 557</b>	<b>2 421</b>	<b>3 621</b>
Rahoituskulut (netto)	-378	-361	-760	-664	-1 056
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>1 752</b>	<b>1 137</b>	<b>2 797</b>	<b>1 757</b>	<b>2 565</b>
Tuloverot	-489	-339	-801	-542	-668
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>1 263</b>	<b>797</b>	<b>1 996</b>	<b>1 215</b>	<b>1 897</b>
Tulos/osake, EUR	0,05	0,03	0,08	0,05	0,08

#### KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2012	31.8.2011	31.12.2011
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet	101 057	96 213	101 574
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
Lainat ja muut saamiset	201	201	201
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>101 260</b>	<b>96 416</b>	<b>101 776</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	485	93	255
Lainat ja muut saamiset	387	411	926
Rahavarat	1 883	1 322	881
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>2 755</b>	<b>1 827</b>	<b>2 061</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>104 015</b>	<b>98 243</b>	<b>103 838</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 992	6 998	6 998
Kertyneet voittovarot	37 746	38 863	38 863
Tilikauden voitto	1 996	1 215	1 897
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>67 761</b>	<b>68 103</b>	<b>68 786</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	26 760	20 930	28 845
Laskennalliset verovelat	1 588	1 415	1 588
	<b>28 348</b>	<b>22 345</b>	<b>30 433</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 236	1 564	1 919
Lyhytaikaiset korolliset velat	5 670	6 230	2 700
	<b>7 906</b>	<b>7 794</b>	<b>4 619</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>36 254</b>	<b>30 139</b>	<b>35 052</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>104 015</b>	<b>98 243</b>	<b>103 838</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1-8/12	1-8/11	1-12/11
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>			
Katsauskauden tulos	1 996	1 215	1 897
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 936	1 546	2 729
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	307	501	573
Rahoituserät	760	664	1 056
Verot	801	542	668
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-102	112	-193
Osto- ja muiden velkojen muutos	43	-25	183
Maksetut korot ja rahoituskulut	-696	-657	-1 153
Saadut korot	4	40	44
Maksetut verot	167	-309	-613
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>5 216</b>	<b>3 629</b>	<b>5 191</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-2 079	-11 045	-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
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-2 079</b>	<b>-6 616</b>	<b>-13 005</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>			
Lainojen nostot	1 500	10 000	15 000
Lainojen takaisinmaksut	-615	-5 615	-6 230
Lainat konserniyhtiöille	0	2 500	2 500
Omien osakkeiden hankinta	-6	-32	-32
Maksetut osingot	-3 014	-3 015	-3 015
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>-2 135</b>	<b>3 838</b>	<b>8 223</b>
Rahavarojen muutos	1 002	851	409
Rahavarat tilikauden alussa	881	471	471
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>1 883</b>	<b>1 322</b>	<b>881</b>
<b>MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL</b>			<b>Yhteensä</b>
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
4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta			-1 830
31.8.2012 Ulkona olevat osakkeet			25 117 005

## LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2012	31.8.2011	31.12.2011
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	22 730	20 960	20 345
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 718	-1 223	-1 161
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo	10 000	5000	10 000
Sopimusten käypä arvo	818	-138	-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/osakeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2010). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2012	31.8.2011	31.12.2011
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	32 430	27 160	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