

28.10.2010

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2010 (FAS)

Katsauskauden aikana Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n liikevaihto ylsi edellisvuoden tasolle, 6,7 M€:oon (6,7 M€), vaikka liikevaihto laski ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana Äyritie 4: n kiinteistön remontin ja päävuokralaisen kanssa sovittujen vapaakuukausien takia. Runsaslumisen talven aiheuttamien lisäkustannusten ja toteutetuista vuokralaismuutostöistä johtuen katsauskauden nettovuokratuotto, 4,3 M€ ei kuitenkaan yltänyt edellisen vuoden tasolle (4,8 M€). Yhtiö ei myöskään ole saanut myyntivoittoja katsauskauden aikana kuten edellisvuonna, jolloin myyntivoittoja oli vastaavana ajanjaksona kertynyt 9 M€.

Elokuussa yhtiö hankki tuotanto- ja toimistokiinteistön Keravalta osoitteesta Huhtimontie 16 – 18. Rakennus on valmistunut v. 2009 ja sen laajuus on 7 278 kem². Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Europress Group Oy: lle, joka on Pohjoismaiden johtava jätteenkäsittelylaitteiden valmistaja. Tehdyn kaupan myötä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n kiinteistöportfolion sopimuskannan arvo ja kesto kasvoivat merkittävästi. Lisäksi kohde nuorensi ja monipuolista portfolion rakennetta.

Lisäksi kesäkuussa yhtiö päätti investoida tulevaan Motorcenter-hankkeeseen noin 4,8 M€. YIT Rakennus Oy tulee toteuttamaan n. 2 500 m²: n suuruisen liikerakennuksen, joka suunnitellaan ja urakoidaan monitoimirakennukseksi pääasiallisina käyttäjinä autoilijoiden palveluita tuottavat ja niitä tukevat yritykset. Kohde sijaitsee kehittyvällä alueella Vihdintien ja Konalantien risteyksessä. Kiinteistö valmistuu keväällä 2011. Kohteen tilat on jo tällä hetkellä pääosin vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla vakavaraisille vuokralaisille.

(FAS)	5-8/10	5-8/09	1-8/10	1-8/09	1-12/09
Liikevaihto (1000 €)	3 518	3 345	6 688	6 704	10 017
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 061	9 930	1 589	10 704	11 442
Tulos/osake,€	0,03	0,28	0,04	0,30	0,32
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,06	0,06	0,07	0,10	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,76	2,82	2,84
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä			73 %	61 %	69 %
Taloudellinen vuokrausaste			96 %	97 %	98 %
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			3,24	3,18	3,23

MARKKINANÄKYMÄT

SIJOITUSMARKKINAT

KTI:n alustavan kaupankäyntitilaston mukaan Suomen toimitilakiinteistöjen transaktiovolyymi oli elokuun loppuun mennessä n. 950 M€, joka vastaa edellisen vuoden tasoa. Ulkomaisten sijoittajien osuus kaupoista oli alle 25 %.

Catellan syksyn markkinakatsauksen mukaan kiinteistöinvestointimarkkinoiden ilmapiiri on tämän vuoden kevään ja kesän aikana parantunut, mutta koko vuoden transaktiovolyymi jäänee kuitenkin lähelle viimevuotista 1,6 miljardin euron lukemaa. Tämän jälkeen vuosittaisen transaktiovolyymien arvioidaan asettuvan 2-3 miljardin euron paikkeille.

TOIMITILAMARKKINAT

Catellan mukaan talouden käänne parempaan näyttää pysäyttävän toimistomarkkinan jyrkimmän laskun. Elpyminen ei kuitenkaan ole yhtenäistä ja pääkaupunkiseudun tyhjän toimistotilan määrän ennustetaan edelleen nousevan kesän vajaasta 1,1 miljoonasta neliöstä (vajaakäyttöaste 12,8 %) vuoden loppua kohti. Toimistovuokrien lasku pysähtyi keväällä, mutta muut kuin prime-vuokrat ovat kuitenkin edelleen erittäin alhaisella tasolla. Tyhjen liikeilojen määrän kaksi vuotta kestänyt nousu pääkaupunkiseudulla on pysähtynyt ja kääntynyt laskuun yksityisen kulutuskysynnän myönteisen kehityksen johdosta. Tuotanto- ja varastotilojen vajaakäyttöaste on vakiintunut noin 5 %:n tasolle.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2010 oli 6,7 M€ (6,7 M€). Toisen vuosikolmanneksen liikevaihto oli 3,5 M€ (3,3 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 96 %:ssa (97 %) mutta nettovuokratuotot laskivat 4,3 M€:oon (4,8 M€). Toisen vuosikolmanneksen nettovuokratuotto 2,4 M€ oli edellisen vuoden tasolla (2,4 M€). Nettovuokratuoton lasku alkuvuonna johtuu runsaslumisen talven aiheuttamista lisäkustannuksista ja toteutetuista vuokralaismuutostöistä. Kumulatiivinen tulos ennen veroja oli 1,6 M€ (10,7M€) ja toisen vuosikolmanneksen 1,1 M€ (9,9 M€). Vertailulukuihin sisältyy Spondan osakkeiden myyntivoittoa 9 M€.

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,04 € (0,30 €) ja toisella vuosikolmanneksella 0,03 € (0,28 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä oli kirjanpitoarvoin 73 % ja markkina-arvoin 74%, mikä ylittää tavoitteen mukaisen n. 60 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta tammi-elokuussa oli 1,7 M€ (2,7 M€). Ero edelliseen vuoteen selittyy alkuvuoden huomattavilla vuokralaiskorjausmenoilla, jotka on jo maksettu, mutta jaksotetaan tulokseen kuluksi vuokrasopimusten kestoajoille. Jaksotettavien ja jo maksettujen kulujen arvo konsernin taseessa siirtosaamisissa 31.8.2010 oli 1,1 M€.

Investointien rahavirta tammi-elokuussa oli 4,4 M€ (41,4 M€). Katsauskaudella hankittiin kiinteistöjä 11,2 M€:llä ja tehtiin aktivoitavia perusparannuksia 0,4 M€:llä. Rahamarkkinasijoituksia kotiutettiin 20,5 M€:llä ja tehtiin uusi 2,5M€:n sijoitus. Vertailukaudella ostettiin Spondan osakkeita lisää 10 M€:llä ja myytiin kaikki Spondan osakkeet 53,3 M€:llä.

Rahoituksen rahavirta tammi-elokuussa oli -12,4 M€ (-25,7 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 12 M€ (58,5 M€) ja otti uutta, toisella vuosikolmanneksella takaisin maksettua lyhytaikaista lainaa 6,0 M€ (35,5 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 3,6 M€ ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,6 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaus sopimukset ajalle 2010–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2010 oli 22,2 M€ (23,4 M€) eli korkosuojausaste oli 91 % (65 %). Korkosuojausaste on tavallista korkeampi ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat 31.8.2010 olivat 23,4 M€ (43,6 M€).

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 95,3 M€ (122,8 M€).

OSAKKEET

Omien osakkeiden mitätöinti (1.279.010 kpl) on rekisteröity kaupparekisterissä 7.5.2010. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä on nyt 25.128.020 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan olemassa olevien kiinteistöjen käyvät arvot nousivat 0,5 M€ ajankohtaan 31.12.2009 verrattuna ja josta 0,3 M€ on tullut toisella vuosikolmanneksella. Katsauskaudella tehtiin lisäksi uushankintoja 11,2 M€:llä ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehtiin perusparannusinvestointeja 0,4 M€:llä. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2010 oli yhteensä 102,0 M€ (31.12.2009: 90,7 M€). Tämä

merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,8 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2009 oli 8,9 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2010.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoon 31.8.2010 oli 3,24 €/osake (31.12.2009: 3,23 €/osake). Nettosubstanssiarvossa on huomioitu kiinteistöjen käyvän arvon muutos (+0,5 M€) ja rahoituserien muutokset (+0,4 M€) laskennallisella verovelalla vähennettynä.

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 15.4.2010 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,11 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew, Kari Sainio, Hannu Sohlberg ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ja Ramirent Finland Oyj ovat allekirjoittaneet lokakuussa jatkovuokrasopimuksen koskien Helsingin Suutarilassa osoitteessa Tapulikaupungintie 37/Lampputie 3 olevia rakennuksia (yht. n. 5 800 m²) ja ulkovarastointialueita. Sopimuksen mukaisesti osapuolet kehittävät Suutarilan kiinteistöjä pääosin v. 2011 aikana. Vuokrasopimus on voimassa vähintään 30.10.2020 asti. Sopimuksen myötä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n vuokrasopimuskannan arvo nousee merkittävästi. Katsauskauden aikana sekä katsauskauden jälkeen solmittujen vuokrasopimusten johdosta yhtiön koko vuokrasopimuskannan arvo on n. 36 M€ (31.12.2009 21 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto on n. 3,3 v (31.12.2009 2,1 v).

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvä rahoitustilanne ja maksuvalmius mahdollistavat edelleen kiinteistöomaisuuden merkittävänkin kasvattamisen. Yhtiö jatkaa sijoituspolitiikan mukaisten kiinteistöjen ostomahdollisuuksien kartoittamista vuoden toisella kolmanneksella tehtyjen hankintojen lisäksi.

Yhtiön tekemien kiinteistöinvestointien johdosta liikevaihdon odotetaan kasvavan tämän ja ensi vuoden aikana ja myös nettovuokratuoton odotetaan parantuvan edellisen vuoden tasolle.

Espoossa 28.10.2010
Hallitus

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

TUNNUSLUVUT	5-8/10	5-8/09	1-8/10	1-8/09	1-12/09
Vuokrausaste, %			96	97	98
Liikevaihto, teur	3 518	3 345	6 688	6 704	10 017
Liikevoitto, teur	1 324	10 353	2 060	11 639	12 523
Tase, Meur			95	123	109
Tulos/osake, eur	0,03	0,28	0,04	0,30	0,32
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,06	0,06	0,07	0,10	0,15
Oma pääoma /osake, eur			2,76	2,82	2,84
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			3,9	14,5	11,5
Oman pääoman tuotto, % p.a.			2,3	16,4	11,8
Omavaraisuusaste, %			72,8	60,7	68,7
Investoinnit yhteensä, Meur	11,55	0,02	11,7	0,04	1,0
Investoinnit, % liikevaihdosta	328,4	0,7	174,8	0,6	10,3
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			25 128 020	26 407 030	26 224 521
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			25 250 043	26 407 030	26 406 030
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	7	7

TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/10	5-8/09	1-8/10	1-8/09	1-12/09
Liikevaihto	3 518	3 345	6 688	6 704	10 017
Liiketoiminnan muut tuotot	0	8 973	0	8 974	8 974
Kulut					
Poistot	-667	-624	-1 297	-1 249	-1 880
Liiketoiminnan muut kulut	-1 528	-1 341	-3 331	-2 789	-4 588
Liikevoitto	1 324	10 353	2 060	11 639	12 523
Rahoituskulut (netto)	-262	-423	-471	-935	-1 081
Voitto ennen veroja	1 061	9 930	1 589	10 704	11 442
Tuloverot	-317	-2 619	-495	-2 857	-2 980
Tilikauden voitto	744	7 311	1 094	7 847	8 462
Tulos/osake, EUR	0,03	0,28	0,04	0,30	0,32

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2010	31.8.2009	31.12.2009
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	86 708	76 033	76 394
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
Lainat ja muut saamiset	201	20 172	7 874
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	86 911	96 206	84 269
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	23	270	537
Lainat ja muut saamiset	7 523	3 970	16 483
Rahavarat	881	22 345	7 211
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	8 426	26 585	24 231
VASTAAVAA YHTEENSÄ	95 337	122 791	108 500
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	7 030	11 110	10 528
Kertyneet voittovarot	40 134	34 436	34 436
Tilikauden voitto	1 094	7 847	8 462
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	69 285	74 420	74 454
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	22 160	36 990	22 775
Laskennalliset verovelat	1 176	1 053	1 175
	23 336	38 043	23 950
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	1 460	1 442	1 511
Verojaksotus	25	2 256	1 954
Lyhytaikaiset korolliset velat	1 230	6 630	6 630
	2 715	10 327	10 095
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	26 051	48 370	34 045
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	95 337	122 791	108 500

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/10	1-8/09	1-12/09
LIIKETOIMINNAN RAHAVIR RAT			
Katsauskauden tulos	1 094	7 847	8 462
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 297	1 249	1 880
Liiketoiminnan muut tuotot	0	-8 974	-8 974
Rahoituserät	471	935	1 081
Verot	495	2 857	2 980
Muut	77		
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-862	262	-123
Osto- ja muiden velkojen muutos	-62	189	316
Maksetut korot ja rahoituskulut	-863	-1 921	-2 387
Saadut korot	481	800	1 284
Maksetut verot	-471	-524	-642
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	1 657	2 721	3 877
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIR RAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-11 688	-43	-1 029
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 500	-9 984	-18 648
Muiden sijoitusten myynti	20 520	53 359	61 859
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	-1 953	-1 920	-2 103
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	4 380	41 413	40 080
RAHOITUKSEN RAHAVIR RAT			
Lainojen nostot	6 000	35 500	35 500
Lainojen takaisinmaksut	-12 015	-58 515	-72 730
Omien osakkeiden hankinta	-3 588	0	-742
Maksetut osingot	-2 764	-2 641	-2 641
RAHOITUKSEN RAHAVIR RAT	-12 367	-25 656	-40 613
Rahavarojen muutos	-6 330	18 478	3 344
Rahavarat tilikauden alussa	7 211	3 867	3 867
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	881	22 345	7 211
MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL			Yhteensä
31.12.2006 A-osakkeet	565 070		
B-osakkeet	3 557 930	4 123 000	4 123 000
15.3.2007 Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen		56 505	4 179 505
26.3.2007 Maksuton osakeanti 1:5		20 897 525	25 077 030
19.6.2007 Suunnattu anti		1 330 000	26 407 030
31.12.2007			26 407 030
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			-1 096 501
31.8.2010 Ulkona olevat osakkeet			25 128 020

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2010	31.8.2009	31.12.2009
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	22 190	23 420	22 805
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 711	-1 331	-1 204
Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo		6 250	6 250
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo		153	104

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 15.4.2010 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2009 osinko oli 0,11 euroa osakkeelta (0,10 euroa/osake tilikaudelta 2008). Maksetut osingot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,6 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2010	31.8.2009	31.12.2009
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	23 390	43 620	29 405
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	31 919	32 919	32 919
Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo		29 473	
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	261	258