

27.2.2018

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2017

Tilikauden liikevaihto 19,3 M€ ylitti (+12,5 %) edellisvuoden liikevaihdon (17,2 M€) ja nettovuokratuotto nousi 12,3 M€:stä 13,8 M€:oon (+ 12,2 %) johtuen pääosin v. 2016 kesällä tehdyistä uusista kiinteistöinvestoinneista.

Tilikauden tulos ennen veroja 4,2 M€ jäi edellisvuodesta (6,9 M€), jolloin tuloutui 2,4 M€:n myyntivoitto KOy Tietäjäntie 12: n kaupasta. Tilikaudella 2017 kirjattiin 61,5 teur:n myyntitappio KOy Helsingin Valimotie 2: n kaupasta. Tuloksen heikentyminen edellisvuoteen nähden johtui lisäksi Lauttasaareissa osoitteessa Gyldenintie 2 sovitusta Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä, jonka tulosvaikutus yhtiön v. 2017 tulokseen oli noin 1,32 M€ negatiivinen.

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2017 oli 81,5 M€ (92,3 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,4 v. (4,9 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa on hieman alentunut ollen 92 % (93 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2017 oli ulkopuolisen arvion mukaan 192,8 M€ (31.12.2016: 192,1 M€).

(FAS)	9-12/17	9-12/16	1-12/17	1-12/16
Liikevaihto (1000 €)	6 164	6 161	19 305	17 153
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 641	4 051	4 227	6 893
Tulos/osake,€	0,06	0,13	0,14	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,12	0,06	0,45	0,38
Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä,€			2,80	2,79
Oikaistu nettosubstanssi-arvo/osake,€			4,42	4,22
Taloudellinen vuokrausaste			92 %	93 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			45 %	43 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			54 %	51 %

#### KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 3,7 M€ (30,6 M€).

Suurin investointi kohdistui Keravalle, josta yhtiö osti 15.6.2017 tehdyllä kaupalla Lemminkäinen Talo Oy: ltä KOy Keravan Huhtimontie 20: n koko osakekannan. Kyseessä oli rakentamaton tontti, joka rakennettiin syksyn 2017 aikana Europress Group Oy: n ulkovarastointialueeksi. Ko. investoinnin määrä oli yht. noin 1,9 M€.

Yhtiö myi 28.9.2017 tehdyllä kaupalla Pitäjänmäellä sijaitsevan KOy Helsingin Valimotie 2: n koko osakekannan yksityissijoittajalle. Kyseessä oli noin 1300 m<sup>2</sup>: n suuruinen liike- ja toimistokäytössä oleva kiinteistö, joka ei mm. pienen kokonsa vuoksi täyttänyt yhtiön sijoituskriteereitä.

Yhtiön hallitus on nimittänyt DI Timo Valtosen yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 1.5.2018 alkaen yhtiön nykyisen toimitusjohtajan Hannu Vuorelan siirtyessä eläkkeelle.

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2017 kaupankäyntivolyymi päättyi Catellan mukaan ennätysellisesti noin 10,0 miljardiin euroon. Edellinen ennätysvolyymi, vuonna 2016 saavutettu 7,1 miljardia euroa, ylittyi selvästi noin 41 prosentilla. Viime vuoden selvästi suurin kauppa tapahtui kesällä, kun Blackstone osti Spondan koko osakekannan. Spondan Suomessa olevien kiinteistöjen käypä arvo oli kaupantekohetkellä 3,7 miljardia euroa. Kyseessä oli kaikkien aikojen suurin yksittäinen kiinteistötransaktio Suomen markkinoilla.

Vuonna 2017 kansainvälisten sijoittajien osuus transaktiovolyymistä oli 77 %, mikä on korkeampi kuin koskaan aiemmin. Ulkomaisten sijoittajien osuus oli erityisen korkea toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöissä. Sen sijaan hoivakiinteistöissä ja asuntoportfolioissa ulkomaisten sijoittajien osuus pysyi edelleen alhaisena.

Transaktiovolyymien kasvun taustalla on kansainvälisten instituutiosijoittajien tarve löytää uusia sijoituskohteita. Kiinteistöt ovat tässä mielessä houkuttelevia sijoituskohteita, kun vaihtoehtojen sijoitusinstrumenttien, mm. korkomarkkina, tuotot ovat alhaisia ja osakemarkkinoiden riskit ovat kohonneet.

Piristynyt taloustilanne on viime aikoina hiljalleen alkanut näkyä pääkaupunkiseudun toimitilojen vuokramarkkinoilla aktiviteetin nousuna. Myös vuokratasoissa on nähty lievää nousua parhaimmilla sijainnilla ja odotukset tulevasta kehityksestä ovat positiivisia. Yritykset uskaltavat jälleen tehdä päätöksiä toimitilojensa suhteen. Hiljalleen vahvistunut kysyntä kohdistuu tilaratkaisuiltaan ja ulkoasultaan moderneihin toimitiloihin. Toistaiseksi uusia vuokrasopimuksia on solmittu vilkkaimmin melko pienistä tiloista.

Positiivisesta vireestä huolimatta pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinan iso kuva on edelleen haasteellinen ja alueelliset erot ovat suuria eri toimistoalueilla. Ulkoasultaan ja toiminnallisuudeltaan vanhentuneiden tilojen vuokraustilanne on edelleen haastava. Vapaan toimitilan määrän kehitys on ollut trendiltään kasvava lähes koko 2000-luvun ja tyhjää toimitilaa on edelleen noin 1,2 miljoonaa neliötä, mikä merkitsee noin 13,5 %: n vajaakäyttöastetta koko pääkaupunkiseudulla.

Liiketilöiden vajaakäyttöasteet ovat taloustilanteesta ja vähittäiskaupan haasteista huolimatta pysyneet suhteellisen alhaisella tasolla, hieman alle 5 %: ssa. Uudet rakenteilla olevat isot kauppakeskushankkeet tulevat lisäämään kilpailua, mikä vaikeuttaa erityisesti ns. B-luokan liiketilöiden kysyntää ja vuokraamista.

Teollisuus- ja varastotilojen vajaakäytössä ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Vajaakäyttöaste on alle 7 %, mikä on noin kaksinkertainen määrä finanssikriisiä edeltäneeseen aikaan nähden.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2017 oli 19,3 M€ (17,2 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 92 %:ssa (93 %), ja nettovuokratuotto oli 13,8 M€ (12,3 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 4,2 M€ (6,9 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,14 € (0,22 €).

## RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 45 % (43 %) ja markkina-arvoin 54 % (51 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 10,8 M€ (9,0 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 3,7 M€ (28,4 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -7,4 M€ (16,7 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 9,5 M€ (10,4 M€).

Uusia lainoja otettiin 5 M€ (30 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 71 t€ (20 t€) ja osinkoja maksettiin 2,9 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2017 olivat 77,0 M€ (81,5 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2018–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2017 oli 42,0 M€ (32,8 M€) eli korkosuojausaste oli 55 % (40 %).

## OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 28.4.2017 - 18.5.2017 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,10 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 16.380 kpl (4.732 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2017 on 23.749.940 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2017. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat -2,0 M€ (-0,3 M€) ajankohtaan 31.12.2016 verrattuna huomioiden uudishankinnat, myynnit ja investoinnit, yhteensä 2,7 M€ (24,8 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2017 oli yhteensä 192,8 M€ (31.12.2016: 192,1 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,4 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2016 oli 8,2 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2018.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2017 oli 4,42 €/osake (31.12.2016: 4,22 €/osake).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 12.4.2017 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2016 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

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. Hallitus käytti valtuutusta 28.4.2017 - 18.5.2017 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,10 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 16 380 kpl.

## VUODEN 2018 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2018 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on edelleen liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta, n. 92 %, pyritään aktiivisesti nostamaan vuokrausmarkkinoiden hienoisesta pirstymisestä myötä.

V. 2018 aikana yhtiö tulee enenevässä määrin panostamaan kiinteistökehityskohteiden jalostamiseen. Näistä esimerkkeinä ovat mm. Lauttasaareissa osoitteessa Gyldenintie 2 vireillä oleva asemakaavamuutos asuinkerrostalokäyttöön sekä Espoossa osoitteessa Sinimäentie 6 käynnistetty kehityshanke tulevaa liiketiläkäyttöä ajatellen.

V. 2018 tavoitteena on sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen v. 2017 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista.

#### YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 17.4.2018 klo 10.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2017 olivat 38,8 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 2,8 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2017 jaetaan osinkoa 0,12 euroa/osake eli yhteensä n. 2,8 M€.

Espoossa 27.2.2018

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut <http://kiinteistot.tallberg.fi/>

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	9-12/17	9-12/16	1-12/17	1-12/16
Vuokrausaste, %			92	93
Liikevaihto, teur	6 164	6 161	19 305	17 153
Liikevoitto, teur	2 147	4 581	5 743	8 427
Tase, Meur			150	154
Tulos/osake, eur	0,06	0,13	0,14	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,11	0,06	0,45	0,38
Oma pääoma /osake, eur			2,80	2,79
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			3,9	6,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.			4,9	8,2
Omavaraisuusaste, %			44,6	43,1
Investoinnit yhteensä, Meur	1,7	1,4	3,7	30,6
Investoinnit, % liikevaihdosta	27,0	22,8	19,2	178,5
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 749 940	23 766 320
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 756 385	23 767 993
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6

## TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/17	9-12/16	1-12/17	1-12/16
Liikevaihto	6 164	6 161	19 305	17 153
Liiketoiminnan muut tuotot	0	2 378	0	2 378
Kulut				
Poistot	-1 643	-1 607	-6 509	-4 753
Liiketoiminnan muut kulut	-2 374	-2 352	-7 053	-6 351
<b>Liikevoitto</b>	<b>2 147</b>	<b>4 581</b>	<b>5 743</b>	<b>8 427</b>
Rahoituskulut (netto)	-506	-530	-1 516	-1 534
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>1 641</b>	<b>4 051</b>	<b>4 227</b>	<b>6 893</b>
Tuloverot	-284	-899	-946	-1 575
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1 357</b>	<b>3 152</b>	<b>3 281</b>	<b>5 318</b>
Tulos/osake, EUR	0,06	0,13	0,14	0,22

## KONSERNITASE

1000 EUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineelliset hyödykkeet	146 301	150 956
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>146 302</b>	<b>150 957</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	379	434
Lainat ja muut saamiset	572	2 913
Rahavarat	2 587	119
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 538</b>	<b>3 465</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>149 840</b>	<b>154 422</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 913	1 984
Kertyneet voittovarot	40 349	37 883
Katsauskauden voitto	3 281	5 318
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>66 570</b>	<b>66 212</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	66 000	61 000
Muut velat		0
Laskennalliset verovelat	3 332	3 125
	<b>69 332</b>	<b>64 125</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	2 938	3 615
Lyhytaikaiset korolliset velat	11 000	20 470
	<b>13 938</b>	<b>24 085</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>83 270</b>	<b>88 210</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>149 840</b>	<b>154 422</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1-12/17	1-12/16
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>		
Katsauskauden tulos	3 281	5 318
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Poistot	6 509	4 753
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	802	-1 949
Rahoituserät	1 516	1 534
Verot	946	1 575
Muut		
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	195	492
Osto- ja muiden velkojen muutos	-140	-672
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 500	-1 403
Saadut korot	6	4
Maksetut verot	-822	-678
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>10 793</b>	<b>8 974</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-3 703	-28 378
Muiden sijoitusten myynti	3 255	1 619
Verot sij.kiinteistöjen myynneistä	-484	0
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-932</b>	<b>-26 759</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>		
Lainojen nostot	5 000	30 000
Lainat emoyhtiöltä	0	
Lainojen takaisinmaksut	-9 470	-10 440
Omien osakkeiden hankinta	-71	-20
Maksetut osingot	-2 852	-2 852
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>-7 393</b>	<b>16 688</b>
Rahavarojen muutos	2 468	-1 097
Rahavarat katsauskauden alussa	119	1 216
<b>RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>2 587</b>	<b>119</b>

**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

**LIITETIEDOT****JOHDANNAISSOPIMUKSET** 31.12.2017 31.12.2016  
1000 EUR

---

Koronvaihtosopimukset		
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	42 000	32 750
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 997	-1 403

**OSINGONJAKO**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 12.4.2017 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2016 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2015). Maksetut osingot olivat 2,9 miljoonaa euroa (2,9 Meur) katsauskaudella.

**ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT** 31.12.2017 31.12.2016  
1000 EUR

---

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	77 000	81 470
Omasta velasta annetut vakuudet		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	18 888	25 959
Kiinnitykset kiinteistöihin	61 530	61 530
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382