

30.9.2011

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2011 (FAS)

Katsauskauden liikevaihto 7,5 M€ ylitti selvästi (+ 12 %) edellisvuoden tason (6,7 M€) pääosin v. 2010 ja v. 2011 tehdyistä uudishankinnoista johtuen. Katsauskauden nettovuokratuotto oli 4,9 M€ (4,1 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo oli 44,6 M€ (36 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 3,7 v. (3,3 v). Taloudellinen vuokrausaste on parantunut 1.5.2011 – 31.8.2011 välisenä aikana ja on korkealla tasolla 97 % (96 %).

(FAS)	5-8/11	5-8/10	1-8/11	1-8/10	1-12/10
Liikevaihto (1000 €)	3 800	3 518	7 490	6 688	10 328
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 137	1 061	1 757	1 589	2 409
Tulos/osake,€	0,03	0,03	0,05	0,04	0,07
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,08	0,05	0,14	0,09	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,71	2,76	2,78
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä			70 %	73 %	73 %
Taloudellinen vuokrausaste			97 %	96 %	96 %
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			3,35	3,24	3,37

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 28.2.2011 Durofix Oy: ltä Espoon Juvanmalmilla osoitteessa Juvan teollisuuskatu 15 sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistön, jonka laajuus on n. 5 000 m². Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu ja pääkäyttäjät ovat Delta Energy Systems (Finland) Oy ja Delta Motor Group Oy.

KOy Nummelan Juuritie 7:n osakekanta myytiin 7.3.2011.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti yksityissijoittajilta 30.6.2011 tehdyllä kaupalla Lohjanharjun liikekeskuksessa osoitteessa Sauvonrinne 12 sijaitsevan myymälä- ja varastokiinteistön, jonka laajuus on n. 4 500 m². Kiinteistö on kokonaisuudessaan vuokrattu erittäin pitkäaikaisella sopimuksella Puukeskus Oy: lle.

KOy MotorCenter Konalan uudisrakennus valmistui kesäkuussa 2011 osoitteessa Ristipellontie 21. Kohde on kokonaisuudessaan vuokrattu usealle eri käyttäjälle pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ja Hansaprint Oy allekirjoittivat 16.6.2011 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen koskien noin 2 800 m²: n suuruisia toimitiloja Vantaalla osoitteessa Petikontie 6.

SRV Rakennus Oy: n kanssa allekirjoitettiin 20.6.2011 hankesopimus, joka tähtää n. 5 000 m²: n logistiikkakeskuksen rakentamiseen Espoon Karamalmille osoitteeseen Karapellontie 11 – 13.

YIT Rakennus Oy: n kanssa allekirjoitettiin 1.7.2011 hankesopimus, joka tähtää n. 10 000 m²: n suuruisen liiketilakokonaisuuden rakentamiseen Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 7.

Yhteensä katsauskaudella tehtiin investointeja 11 M€lla.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Kesäkaudella ja sen jälkeen talustilannetta ja rahamarkkinatilannetta on leimannut suuri epävarmuus erityisesti USA:n ja Euroopan talustilannetta koskevista huonoista uutisista johtuen. Pelko vakavasta taantumasta tai jopa lamasta on lisääntynyt. Ennusteet tulevasta talouskehityksestä poikkeavat toisistaan, mikä lisää epävarmuutta. Talouskasvun odotetaan hidastuvan loppuvuonna ja sen jälkeen palattaneen rauhallisen kasvun aikaan.

Kiinteistökauppojen volyyymi on pysynyt alhaisella tasolla ja oli vuoden 2011 ensimmäisellä puoliskolla noin yhden miljardin euron suuruusluokkaa. Ennusteiden mukaan koko vuoden kaupankäyntivolyyymi tulee olemaan v. 2010 tasolla eli noin 2 Mrd€. Optimistisimmat arviot päättyvät n. 2,5 – 3 miljardin suuruusluokkaan.

Yleinen talustilanne ei ole ainakaan vielä heijastunut merkittävästi toimitilamarkkinaan. Tuottovaatimukset ovat säilyneet ennallaan, parhaiden toimistokohteiden vuokratasot ovat aavistuksen verran jopa nousseet. Myös toimitilojen vajaakäyttöaste on lievästi laskenut alkuvuoden aikana. Uusien toimitilojen tulo markkinoille on pitänyt vähemmän kysytyjen alueiden vuokratason maltillisena hoitokulujen voimakkaasta noususta huolimatta.

Alhainen korkotaso ja osakemarkkinoiden voimakas heilahtelu tulevat lisäämään kiinnostusta kiinteistösijoituksiin, joiden tuotto on historiallisesti ollut suhteellisen vakaata ja turvallista.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2011 oli 7,5 M€ (6,7 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (96 %), ja nettovuokratuotto oli 4,9 M€ (4,1 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 1,8 M€ (1,6 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,05 € (0,04 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä oli kirjanpitoarvoin 70 % ja markkina-arvoin 71 %, mikä ylittää vähimmäistavoitteen mukaisen n. 60 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 3,6 M€ (2,4 M€). Investointien rahavirta katsauskaudella oli -6,6 M€ (6,1 M€). Tehdyistä rahamarkkinasijoituksista realisoitui katsauskaudella yhteensä 3,9 M€ (20,5 M€). Katsauskaudella hankittiin kaksi kiinteistöä ja tehtiin investointeja yhteensä 11,0 M€:lla (12,4 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli 3,8 M€ (-14,9 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 5,6 M€ (12 M€). Uusia lainoja nostettiin 10 M€ (6 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,03 M€ (3,6 M€) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (2,8 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset ajalle 2011–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2011 oli 21,0 M€ (22,2 M€) eli korkosuojausaste oli 57 % (91 %). Korkosuojausaste on konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisella vähimmäissuojaustavoitetasolla, joka on n. 60 %. Konsernin korolliset velat 31.8.2011 olivat 27,2 M€ (23,4 M€).

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 98,2 M€ (95,3 M€).

OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 9.185 kpl, jotka mitätöitiin. Ulkona olevia osakkeita 31.8.2011 oli 25.118.835 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot laskivat 0,2 M€ huomioiden katsauskaudella tehdyt perusparannusinvestoinnit 0,5 M€. Katsauskaudella tehtiin uushankintoja 10,5 M€:llä. Koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo 31.8.2011 oli yhteensä 116,9 M€ (31.12.2010: 106,7 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,7 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2010 oli 8,7 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2011.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.8.2011 oli 3,35 €/osake (31.12.2010: 3,37 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 5.4.2011 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2010 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.

VUODEN 2011 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj jatkaa edelleen sijoitusstrategian mukaisten kiinteistöjen ostomahdollisuuksien kartoittamista ja uushankintojen toteuttamista vielä v. 2011 aikana on mahdollista.

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

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on noussut voimakkaasti viimeisen vuoden aikana yltäen kesällä 2011 yhtiön historian korkeimpaan lukuun, n. 45 M€:oon. Tämä seikka yhdessä pitkäaikaisten ja luotettavien vuokralaisten kanssa antaa toiminnallemme hyvät edellytykset hitaammankin talouskasvun aikana.

Vuosien 2010 ja 2011 aikana tehtyjen kiinteistöinvestointien johdosta sekä yhtiön liikevaihto että tulos tulevat kasvamaan selvästi vuoteen 2010 nähden.

Espoossa 30.9.2011
Hallitus

Luvut ovat tilintarkastamattomia

TUNNUSLUVUT	5-8/11	5-8/10	1-8/11	1-8/10	1-12/10
Vuokrausaste, %			97	96	96
Liikevaihto, teur	3 800	3 518	7 490	6 688	10 328
Liikevoitto, teur	1 497	1 324	2 421	2 060	3 269
Tase, Meur			98	95	96
Tulos/osake,eur	0,03	0,03	0,05	0,04	0,07
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,08	0,05	0,14	0,09	0,15
Oma pääoma /osake, eur			2,71	2,76	2,78
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			4,0	3,9	3,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.			2,6	2,3	2,4
Omavaraisuusaste, %			69,5	72,8	73,2
Investoinnit yhteensä, Meur	4,74	10,65	11,0	11,7	13,5
Investoinnit, % liikevaihdosta	124,9	302,6	147,5	174,8	130,7
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			25 118 835	25 128 020	25 128 020
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			25 123 233	25 250 043	25 209 257
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/11	5-8/10	1-8/11	1-8/10	1-12/10
Liikevaihto	3 800	3 518	7 490	6 688	10 328
Kulut					
Poistot	-799	-667	-1 546	-1 297	-2 038
Liiketoiminnan muut kulut	-1 503	-1 528	-3 524	-3 331	-5 020
Liikevoitto	1 497	1 324	2 421	2 060	3 269
Rahoituskulut (netto)	-361	-262	-664	-471	-860
Voitto ennen veroja	1 137	1 061	1 757	1 589	2 409
Tuloverot	-339	-317	-542	-495	-665
Tilikauden voitto	797	744	1 215	1 094	1 744
Tulos/osake, EUR	0,03	0,03	0,05	0,04	0,07

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2011	31.8.2010	31.12.2010
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	96 213	87 513	87 778
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
Lainat ja muut saamiset	201	201	201
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	96 416	87 715	87 981
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	93	23	70
Lainat ja muut saamiset	411	6 718	7 129
Rahavarat	1 322	881	471
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 827	7 621	7 671
VASTAAVAA YHTEENSÄ	98 243	95 337	95 651
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	6 998	7 030	7 030
Kertyneet voittovarot	38 863	40 134	40 134
Tilikauden voitto	1 215	1 094	1 744
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	68 103	69 285	69 935
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	20 930	22 160	16 545
Laskennalliset verovelat	1 415	1 176	1 435
	22 345	23 336	17 980
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	1 564	1 460	1 506
Lyhytaikaiset korolliset velat	6 230	1 230	6 230
	7 794	2 715	7 736
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	30 139	26 051	25 716
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	98 243	95 337	95 651

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/11	1-8/10	1-12/10
LIIKETOIMINNAN RAHAVIR RAT			
Katsauskauden tulos	1 215	1 094	1 744
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	1 546	1 297	2 038
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	501	117	0
Rahoituserät	664	471	860
Verot	542	495	665
Muut		77	77
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	112	-250	-1 058
Osto- ja muiden velkojen muutos	-25	-62	75
Maksetut korot ja rahoituskulut	-657	-863	-1 376
Saadut korot	40	481	558
Maksetut verot	-309	-471	-708
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3 629	2 386	2 875
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIR RAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-11 045	-12 417	-12 477
Sijoituskiinteistöjen myynti	558		0
Muiden sijoitusten myynti	3 871	20 520	20 297
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	-1 953	-1 954
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-6 616	6 150	5 866
RAHOITUKSEN RAHAVIR RAT			
Lainojen nostot	10 000	6 000	6 000
Lainojen takaisinmaksut	-5 615	-12 015	-12 630
Lainat konserniyhtiöille	2 500	-2500	-2 500
Omien osakkeiden hankinta	-32	-3 588	-3 588
Maksetut osingot	-3 015	-2 764	-2 764
RAHOITUKSEN RAHAVIR RAT	3 838	-14 867	-15 482
Rahavarojen muutos	851	-6 331	-6 740
Rahavarat tilikauden alussa	471	7 211	7 211
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1 322	881	471

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
31.8.2011 Ulkona olevat osakkeet	25 118 835

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2011	31.8.2010	31.12.2010
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	20 960	22 190	21 575
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 223	-1 711	-1 172

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 5.4.2011 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2010 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,11 euroa/osake tilikaudelta 2009). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (2,8 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2011	31.8.2010	31.12.2010
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	27 160	23 390	22 775
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	31 919	31 919	31 919
Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo			
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	254	254	254