

4.10.2016

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2016

Katsauskauden liikevaihto 11,0 M€ (10,1 M€) oli 8,4 % suurempi kuin v. 2015 vastaavan ajanjakson liikevaihto. Nettovuokratuotto 7,9 M€ (7,4 M€) oli 6,5 % edellisvuoden nettovuokratuottoa korkeampi. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,84 M€ (3,18 M€). Tuloksen heikentyminen edellisvuoteen nähden johtuu uusien kiinteistöinvestointien aiheuttamista lisääntyneistä poistoista ja rahoituskuluista.

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2016 oli 83,6 M€ (61,3 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,4 v. (3,9 v.).

Taloudellinen vuokrausaste on edellisvuoden tasolla 93 % (93 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2016 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 198,1 M€ (31.8.2015: 162,3 M€). Ko. käypä arvo on yhtiön historian korkein.

(FAS)	5-8/16	5-8/15	1-8/16	1-8/15	1-12/15
Liikevaihto (1000 €)	5 640	5 185	10 992	10 139	15 377
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 514	1 769	2 842	3 177	4 469
Tulos/osake,€	0,05	0,06	0,09	0,10	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€	0,17	0,15	0,32	0,27	0,37
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€			2,65	2,64	2,68
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€			4,16	3,95	4,03
Taloudellinen vuokrausaste			93 %	93 %	94 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			41 %	50 %	49 %
Omavaraisuusaste markkina- arvoin			50 %	58 %	57 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 29,2 M€ (3,4 M€).

Yhtiö osti 15.7.2016 tehdyillä kaupoilla Coriant Oy: ltä (ent. Tellabs Oy) Espoon Sinimäessä osoitteessa Sinimäentie 6 ja Espoon Sinikalliossa osoitteessa Sinikalliontie 7 sijaitsevat kiinteistöt. Sinimäentie 6: n kiinteistö muodostuu kolmesta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu laajuus on noin 25 000 m². Coriant Oy jäi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella käyttäjäksi noin 16 000 m²: n suuruisiin tiloihin, jotka ovat toimisto-, laboratorio- ja varastokäytössä. Sinikalliontie 7: n kiinteistö on viisikerroksinen toimistorakennus, joka on toistaiseksi tyhjillään. Kyseessä on entinen Tellabs Oy: n pääkonttorirakennus ja sen laajuus on noin 6 000 m². Pitkäaikaisen vuokratassavirran lisäksi kiinteistöihin sisältyy merkittävää jalostuspotentiaalia.

Lisäksi yhtiö investoi Keravalla Europress Group Oy: n käyttöön rakennettuun n. 2 000 m²: n suuruiseen tuotantotilojen laajennukseen, joka valmistui suunnitellusti 31.8.2016.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2016 aikana kiinteistökauppamarkkina on jatkunut vilkkaana. Kun vuoden 2015 kokonaiskauppavolyymi oli noin 5,5 miljardia euroa, ollaan tämän vuoden elokuussa Newsecin mukaan jo noin 4,5 miljardin euron tasolla, mikä ennakoi kuluva vuodesta ennätysvilkasta. Markkinoiden vilkkauteen vaikuttavat pääosin samat syyt kuin aiemminkin eli matala korkotaso, vaihtoehtoisten sijoitusmahdollisuuksien rajallisuus sekä finanssipääomien kumuloituminen. Tarjontaan puolestaan vaikuttavat mahdollisuudet myydä suuriakin portfolioita voitolla, yritysten kiinnostus keventää taseitaan sekä lukuisten rahastojen tuleminen purkuvaiheeseen.

Vuokramarkkinoilla vallitsee edelleen toimistotilojen ylitarjonta, mikä tulee olemaan pitkäaikainen ilmiö eikä poistu uusien työpaikkojen myötä. Käyttäjien tiloille kohdistuvat vaatimukset muuttuvat ja pyritään yhä tehokkaampaan tilankäyttöön. Tällöin varsinkin vanhemmat, perinteiset huonetoimistot tulevat kärsimään pysyvistä ylitarjonnasta. Mutta myös edellä kuvatulle toimistotyypille kohdistuu edelleen kysyntää ja hyvin hoidettuina ja markkinoituina niille löytyy käyttöä. Tästä on osoituksena yhtiön omistuksessa olevat pääosin vanhakot huonetoimistot, joiden vajaakäyttöaste on oleellisesti pienempi kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin.

Liiketilojen käyttöasteet ovat taloustilanteesta ja vähittäiskaupan haasteista huolimatta pysyneet suhteellisen hyvällä tasolla, selvästi toimistojen käyttöasteita korkeampina. Uudet rakenteilla olevat isot kauppakeskushankkeet ja olemassa olevien kauppakeskusten laajentamiset tulevat lisäämään kilpailua. Tämä tulee vaikuttamaan erityisesti ns. B-luokan liiketilojen kysyntään ja vuokriin.

Vaimea vienti heijastuu teollisuus- ja logistiikkatilojen kysyntään. Pääkaupunkiseudulla ko. tilojen vajaakäyttöaste on lähes 7 prosenttia. Tyhjän teollisuustilan määrä on kaksinkertaistunut finanssikriisin jälkeen.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2016 oli 11,0 M€ (10,1 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 93 % (93 %), ja nettovuokratuotto oli 7,9 M€ (7,4 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 2,8 M€ (3,2 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,09 € (0,10 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 41 % (50 %) ja markkina-arvoin 50 % (58 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 7,6 M€ (6,6 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 27,7 M€ (3,5 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli 20,2 M€ (-2,5 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 4 M€ (4,5 M€). Uusia lainoja otettiin 27 M€ (10 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 20 t€ (4,9 M€) ja osinkoja maksettiin 2,9 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2016 olivat 84,9 M€ (58,4M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2016–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2016 oli 33,5 M€ (35,8 M€) eli korkosuojausaste oli 39 % (61 %). Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 M€:n koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017.

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 27.4.2016 ja 17.5.2016 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,91 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 4.732 kpl (1.333.158 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.8.2016 on 23.766.320 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan koko kiinteistöomaisuuden käypä arvo nousi 30,5 M€ (5,8 M€), josta katsauskaudella kiinteistökantaan tehtyjen investointien osuus oli 29,2 M€ (3,4 M€) ja arvonnousun osuus oli 1,3 M€ (2,4 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2016 oli yhteensä 198,1 M€ (31.8.2015: 162,3 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2016.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssivaro käyvin arvoin 31.8.2016 oli 4,16 €/osake (31.8.2015: 3,95 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n 13.4.2016 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2015 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 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 27.4.2016 ja 17.5.2016 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,91 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 4.732 kpl.

VUODEN 2016 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuodelle 2016 yhtiön toiminnan kannalta keskeiseksi tavoitteeksi asetettiin liiketoiminnan hallittu kasvattaminen investoimalla yhtiön sijoituskriteerit täyttäviin kiinteistökohteisiin. Tämä tavoite toteutui heinäkuussa tehtyjen kiinteistöinvestointien myötä. Tuolloin yhtiö osti Coriant Oy: ltä (ent. Tellabs Oy) Espoon Sinimäessä osoitteessa Sinimäentie 6 ja Espoon Sinikalliossa osoitteessa Sinikalliontie 7 sijaitsevat kiinteistöt, joiden yhteenlaskettu laajuus on noin 31 000 m². Pitkäaikaisen vuokratassavirran lisäksi kiinteistöihin sisältyy merkittävää jalostuspotentiaalia.

Myös Keravalle rakennetun Europress Group Oy: n käyttöön tulleen n. 2 000 m²: n tuotantotilojen laajennuksen hallittu toteuttaminen oli yksi vuoden 2016 keskeisimpiä tavoitteita. Myös tämä tavoite toteutui hankkeen valmistuttua suunnitellusti elokuussa.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausaste pyritään edelleen pitämään korkealla tasolla vallitsevasta yleisestä taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan vuonna 2016 paranevan vuoteen 2015 nähden.

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

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 4.10.2016
Hallitus

Jakelu:
Internet sivut <http://kiinteistot.tallberg.fi/>
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	5-8/16	5-8/15	1-8/16	1-8/15	1-12/15
Vuokrausaste, %			93	93	94
Liikevaihto, teur	5 640	5 185	10 992	10 139	15 377
Liikevoitto, teur	2 083	2 189	3 847	3 964	5 702
Tase, Meur			157	126	132
Tulos/osake,eur	0,05	0,06	0,09	0,10	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,17	0,15	0,32	0,27	0,37
Oma pääoma /osake, eur			2,65	2,64	2,68
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			4,2	4,9	4,6
Oman pääoman tuotto, % p.a.			5,1	5,6	5,3
Omavaraisuusaste, %			40,6	50,2	48,8
Investoinnit yhteensä, Meur	27,7	1,4	29,2	3,4	9,4
Investoinnit, % liikevaihdosta	490,4	27,4	265,8	33,7	60,8
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			23 766 320	23 771 052	23 771 052
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			23 768 829	24 659 447	24 362 504
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	6	6

TULOSLASKELMA

1000 EUR	5-8/16	5-8/15	1-8/16	1-8/15	1-12/15
Liikevaihto	5 640	5 185	10 992	10 139	15 377
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	11	11
Kulut					
Poistot	-1 662	-1 481	-3 146	-2 738	-4 286
Liiketoiminnan muut kulut	-1 895	-1 514	-3 999	-3 448	-5 399
Liikevoitto	2 083	2 189	3 847	3 964	5 702
Rahoituskulut (netto)	-569	-420	-1 005	-787	-1 234
Voitto ennen veroja	1 514	1 769	2 842	3 177	4 469
Tuloverot	-358	-402	-676	-732	-981
Katsauskauden voitto	1 155	1 367	2 166	2 445	3 487
Tulos/osake, EUR	0,05	0,06	0,09	0,10	0,14

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2016	31.8.2015	31.12.2015
VASTAAVAA			
PYSYVAT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet	154 803	124 699	128 971
Muut osakkeet ja osuudet	1	1	1
PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA	154 804	124 700	128 973
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	253	116	270
Lainat ja muut saamiset	486	65	1 359
Rahavarat	1 304	1 151	1 216
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA	2 043	1 333	2 845
VASTAAVAA YHTEENSA	156 847	126 033	131 818
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	1 984	2 003	2 003
Kertyneet voittovarot	37 883	37 248	37 248
Katsauskauden voitto	2 166	2 445	3 487
OMA PAAOMA YHTEENSA	63 060	62 724	63 766
VIERAS PAAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	61 000	34 940	38 470
Pitkäaikaiset korolliset velat	186	580	0
Muut velat	3 103	1 847	2 153
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	64 289	37 367	40 623
Lyhytaikainen vieras pääoma	5 557	2 502	3 988
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	23 940	23 440	23 440
Lyhytaikaiset korolliset velat	29 497	25 942	27 428
VIERAS PAAOMA YHTEENSA	93 787	63 308	68 051
VASTATTAVAA YHTEENSA	156 847	126 033	131 818

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/16	1-8/15	1-12/15
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	2 166	2 445	3 487
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	3 146	2 738	4 286
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	277	214	328
Rahoituserät	1 005	787	1 234
Verot	676	732	981
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	957	1 180	-267
Osto- ja muiden velkojen muutos	829	-250	821
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 015	-783	-1 189
Saadut korot	2	21	21
Maksetut verot	-433	-435	-662
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	7 610	6 648	9 040
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-27 680	-3 492	-9 350
Ennakkomaksut	0	0	0
Muiden sijoitusten myynti	0	0	0
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	0	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-27 680	-3 492	-9 350
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	25 000	10 000	21 000
Lainat emoyhtiöltä	2 000	-3 000	-3 000
Lainojen takaisinmaksut	-3 970	-1 470	-8 940
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-20	-4 971	-4 971
Maksetut osingot	-2 852	-3 012	-3 012
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	20 158	-2 453	1 077
Rahavarojen muutos	88	703	767
Rahavarat katsauskauden alussa	1 216	448	448
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	1 304	1 151	1 216
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	
31.8.2016 Ulkona olevat osakkeet		23 766 320	

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2016	31.8.2015	31.12.2015
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	33 500	21 750	34 850
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 817	-1 251	-1 493
Valuutanvaihtosopimukset			
Sopimusten velan nimellisarvo		5 000	5 000
Sopimusten käypä arvo		-169	-97

Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 M€:n koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017.

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 13.4.2016 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2015 osinko oli 0,12 euroa osakkeelta (0,12 euroa/osake tilikaudelta 2014). Maksetut osingot olivat 2,9 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2016	31.8.2015	31.12.2015
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	82 940	52 850	61 910
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	10 905	10 905	10 905
Kiinnitykset kiinteistöihin	58 785	51 630	51 630
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382