



KATSAUSKAUSI LYHYESTI

		1.1.-31.3.2006	1.1.-31.3.2005
Liikevaihto	1 000 €	2 474	2 314
Voitto ennen veroja	1 000 €	1 658	1 057
		31.3.2006	31.3.2005
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo	milj. €	110,7	97,0
Osakekohtainen oma pääoma	€	13,83	12,50
Muutos	%	+11	
Omavaraisuusaste	%	52	54
Korkosuojausaste	%	52	65
Vuokrausaste	%	95	98

Yhtiö siirtyi IFRS-raportointiin 31.12.2005 lähtien. Kaikki luvut ovat IFRS-raportoinnin mukaisia. Osavuositiedosta ei ole laadittu noudattaen kaikkia IAS 34:n vaatimuksia.

MARKKINANÄKYMÄT
SIJOITUSMARKKINAT

Suomen kiinteistömarkkinoilla sijoitushalukkuus ja -aktiiviteetti ovat jatkuneet vilkkaina viime vuoden tapaan ja suuntautuneet nyt myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin kasvukeskuksiin. Hyvien sijoituskohteiden kysyntä ylittää tarjonnan varsinkin pääkaupunkiseudulla. Kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat olleet viimeisen vuoden ajan selvässä laskussa.

TILAMARKKINAT

Catella Property Oy:n mukaan pääkaupunkiseudulla oli vuoden 2005 lopussa tyhjää toimistotilaa 8,1 % ja määrä on kääntynyt laskuun. Tyhjiä liike- ja logistiikkatiloja on edelleen vain noin 2-3 % eli näissä tilatyypeissä on jo pitkään vallinnut ylikysyntätilanne.

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n toiminta on keskittynyt Kiinteistö Oy Liukumäentie 15:n laajennushankkeen toteuttamiseen ja muun olemassa olevan kiinteistökannan vuokraushallinnointiin sekä taloudelliseen ylläpitoon. Liukumäentien hanke on edennyt suunnitelmien mukaisesti.

Vuokraustoiminnassa onnistuttiin parhaiten Suomalaistentien kiinteistön vuokrausasteen nostossa, joka osaltaan vaikutti positiivisesti kiinteistön arvoon.

Kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden ajan ja 31.3.2006 se oli 95 % (31.12.2005 94 %). Yhtiön omavaraisuusaste on pysynyt tavoitetasolla ja se oli 52 %.

Yhteistyö amerikkalaisen Cargill Inc.:n kanssa on jatkunut pääkaupunkiseudulla. 21.3.2006 Jert Properties Oy myi omistamansa kiinteistön hieman yli 31.12.2005 kirjatun IFRS-arvon. Ko. kiinteistöyhtiön lopetusprosessi on käynnissä.

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n 21.3.2006 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2005 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,31 €/osake. Yhtiön hallitukseen valittiin Magnus Bargum, Ernst Gylfe, Kaj Hedvall, Kari Jordan, Susanna Renlund, Martin Tallberg ja Thomas Tallberg. Yhtiöstä riippumattomia ovat Magnus Bargum, Ernst Gylfe, Kaj Hedvall ja Kari Jordan. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö.

Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Thomas Tallbergin. Hallitus muodosti keskuudestaan suunnittelu- ja rahoituskomitean, jonka puheenjohtajaksi valittiin Martin Tallberg ja jäseniksi Thomas Tallberg, Susanna Renlund ja Ernst Gylfe.

Hallituksella ei ole voimassaolevia osakepääoman korottamisvaltuuksia eikä valtuutusta yhtiön omien osakkeiden ostoon.

TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto oli hieman suurempi edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 2,47 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 1,66 miljoonaa euroa eli se oli 57 % edellisvuotta korkeampi. Tuloksen kasvu johtui pääosin sijoitusomaisuuden alkuvuoden arvon muutoksesta, joka oli 0,6 miljoonaa euroa.

Koron nousukehityksen varalta yhtiöllä oli voimassa ajanjaksolle 2005–2013 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä yhteisarvoltaan 16,5 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustavat 52 %:n korkosuojausastetta, kun yhtiön 5,4 miljoonan kiinteäkorkoinen laina huomioidaan (korkorisuosuojaukset+kiinteäkorkoiset lainat/yhtiön kokonaislainakanta). Suojausastetta nostettiin 2.5.2006 5 miljoonan euron lisäkorkosuojauskella. Näin suojausaste nousi yhtiön tavoitetasolle 61 %:iin.

31.3.2006 tilanteessa yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointia tarkistettiin ja se perustui yhtiön omaan, IVS 2005 5.2 mukaisesti määriteltyyn kiinteistöjen arviointiin. Arvioinnista on konsultoitu Catella Property Oy:tä koskien sekä markkinatilanteen että yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutosta huomioiden katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat.

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1.–31.3.2006 oli 46 113 kappaletta

KONSERNIN SIOJITUSOMAISUUDEN JA MYYTÄVISSÄ OLEVIENTEN SIOJITUSTEN ARVONMUUTOS OLI 1.1.-31.3.2006 SEURAAVA:

Milj.euroa	31.3.2006	31.12.2005
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	108,7	105,7
Myytäviissä olevien sijoitusten markkina-arvo	2,0	2,2
Yhteensä	110,7	107,9
Myytäviissä olevien sijoitusten velkaosuus	-0,9	-1,0
Yhteensä	109,8	106,9
Sijoitusomaisuuden lisäys	2,4	7,2
Sijoitusomaisuuden käyvän arvon muutos	0,6	4,7
Muutos yhteensä	3,0	11,9

(1,3 %), arvoltaan 633 193 euroa. Osakkeen kurssi 31.3.2006 oli 14,00 euroa (31.12.2005; 13,40 euroa). Vaihto on ollut vähäistä. Osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 4,5 %.

VUODEN 2006 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinoiden hiljalleen paranevat kysyntänäkymät vahvistavat tuotto-odotuksia, joskaan kehityksen ei ennakoita olevan kovin nopeaa. Kiinteistöjen houkuttelevuutta lisää suhteellisen alhaisena pysyttelevä korkotasoa, joka sekä luo kiinnostavia rahoitusmahdollisuuksia että vähentää etenkin korkosidonnaisten sijoitusmuotojen houkuttelevuutta. Korkojen viimeaikaisesta nousukehityksestä huolimatta korkotasot säilynevät suhteellisen alhaisina.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän korkeana, sillä vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.3.2006 edelleen korkealla tasolla ja se oli

42 miljoonaa euroa (31.12.2005: noin 42 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kesto-aika oli yli 4 vuotta (31.12.2005 4,2 vuotta). Yhtiön rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoita säilyvän hyvinä.

Liikevaihdon arvioidaan nousevan edellisen vuoden tasosta.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä 110 miljoonan euron kiinteistö-omaisuuden arvoa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisiin uudishankintoihin ja kehittää yhtiön rakennusoikeuksia. Yhtiön kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Osakkeenomistajille tavoitteena on tarjota turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä. Yhtiö on kasvattanut osinkoa jo 10 vuoden ajan.

Osavuositiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 9.5.2006

Hallitus

TUNNUSLUVUT

	IFRS	IFRS	IFRS
	1.1.-31.3.2006	1.1.-31.3.2005	1.1.-31.12.2005
Vuokrausaste, %	95	98	94
Liikevaihto	2 474	2 314	9 773
Liikevoitto	2 009	1 372	10 599
Tulos/osake, eur	0,30	0,19	1,63
Oma pääoma /osake, eur	13,83	12,50	13,82
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	8,2	6,3	11,7
Oman pääoman tuotto, % p.a.	8,6	6,0	12,4
Omavaraisuusaste, %	51,8	53,6	52,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, milj. €	2,4	0,1	7,2
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	95,5	4,7	79,5
Henkilökunta	4	4	4

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 EUR	IFRS	IFRS	Muutos	IFRS
	1.1.-31.3.2006	1.1.-31.3.2005		1.1.-31.12.2005
LIIKEVAIHTO	2 474	2 314	160	9 773
Muut tuotot	0	-2	2	13
Kulut				
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-92	-89		-582
Poistot	-4	-6		-22
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	642	0	642	4 722
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-789	-647		-2 814
Liiketoiminnan muut kulut	-222	-198	-24	-491
LIIKEVOITTO	2 009	1 372	637	10 599
Rahoitustuotot	7	7	0	27
Rahoituskulut	-358	-322	-36	-1 372
Voitto ennen veroja	1 658	1 057	601	9 254
Tuloverot	-430	-280	-150	-2 529
KATSAUSKAUDEN VOITTO	1 228	777	451	6 725
Tulos/osake, EUR				
Laimennettu ja laimentamaton	0,30	0,19		1,63

KONSERNITASE

1 000 EUR	IFRS 31.3.2006	IFRS 31.3.2005	IFRS 31.12.2005
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	40	50	41
Aineettomat hyödykkeet	8	13	9
Sijoituskiinteistöt	108 700	93 800	105 700
Myytavissä olevat sijoitukset	711	1 655	878
Saamiset	336	336	336
Laskennalliset verosaamiset	113	205	180
	109 908	96 059	107 144
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	264	153	886
Rahavarat	1	2	1
VARAT YHTEENSÄ	110 173	96 214	108 031
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Ylikurssirahasto	6 109	6 109	6 109
Arvonmuutosrahasto	153	848	277
Suojausrahasto	32	-250	-190
Kertyneet voittovarot	28 460	23 012	23 013
Kauden voitto	1 228	777	6 725
Oma pääoma yhteensä	57 009	51 524	56 961
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	24 969	23 730	25 641
Laskennalliset verovelat	10 030	8 119	9 790
Pitkäaikaiset velat yhteensä	34 999	31 849	35 431
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	881	1 225	2 031
Lyhytaikaiset korolliset velat	17 284	11 616	13 607
Lyhytaikaiset velat yhteensä	18 165	12 841	15 638
Velat yhteensä	53 164	44 690	51 069
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	110 173	96 214	108 031
Korolliset velat			
	42 253	35 346	39 248

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 EUR	IFRS 1.1.-31.3.2006	IFRS 1.1.-31.3.2005	IFRS 1.1.-31.12.2005
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Tilikauden voitto	1 228	777	6 725
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	0	0	-13
Poistot	4	6	22
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-642	0	-4 722
Rahoituserät	351	315	1 345
Verot	430	280	2 529
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	664	260	-453
Osto- ja muiden velkojen muutos	-887	-656	458
Maksetut korot ja rahoituskulut	-358	-281	-1 641
Saadut korot	0	1	8
Maksetut verot	-158	-129	-623
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	633	573	3 635
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	3	0	-3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2 363	0	-7 182
Sijoitusten myyntitulot	0	0	18
Saadut osingot	0	1	1
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-2 360	1	-7 163
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	3 677	1 335	8 900
Lainojen takaisinmaksut	-672	-672	-4 136
Maksetut osingot	-1 278	-1 237	-1 237
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	1 727	-574	3 527
Rahavarojen muutos	0	0	-1
Rahavarat tilikauden alussa	1	2	2
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1	2	1

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Suojausrahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2005	21 027	6 109	848	-250	24 250	51 984
Osingonjako					-1 237	-1 237
Kauden tulos					777	777
Oma pääoma 31.3.2005	21 027	6 109	848	-250	23 790	51 523
Oma pääoma 31.12.2005	21 027	6 109	277	-190	29 738	56 961
Oma pääoma 1.1.2006	21 027	6 109	277	-190	29 738	56 961
Arvonmuutosrahasto, omaan pääomaan merkitty muutos			-167			-167
Rahavirran suojaus, omaan pääomaan merkitty määrä				300		300
Laskennalliset verot			43	-78		-35
Osingonjako					-1 278	-1 278
Kauden tulos					1 228	1 228
Oma pääoma 31.3.2006	21 027	6 109	153	32	29 688	57 009

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

1 000 EUR	IFRS 1.1.-31.3.2006	IFRS 1.1.-31.3.2005	IFRS 1.1.-31.12.2005
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	105 700	93 800	93 800
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	2 358	0	1 765
Hankitut sijoituskiinteistöt	0	0	5 413
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	642	0	4 722
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa	108 700	93 800	105 700

IFRS:ssä vuonna 2006 tapahtuneet muutokset on huomioitu osavuositiedotuksessa. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj:tä koskevia standardeja ovat: IAS 19 (Muutos), Työsuhde-etuudet: Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot, konsernitason järjestelyt ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot IAS 39 (Muutos), Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen (Rahavirran suojauslaskennan soveltaminen ennakoituihin konsernin sisäisiin liiketoimiin IAS 39 (Muutos) Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen ja IFRS 4 (Muutos) Vakuutus sopimukset - Takaussopimukset IFRIC 4, Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen.

Käyttöönotto ei aiheuttanut tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sellaisia muutoksia, joilla olisi ollut vaikutusta tässä osavuositiedotuksessa esitettyihin tietoihin.

JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

1 000 EUR	31.3.2006	31.3.2005	31.12.2005
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	17 083	23 545	17 567

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

1 000 EUR	31.3.2006	31.3.2005	31.12.2005
Rahoituslaitoslainat, joista vakuus annettu			
	41 990	34 909	38 985
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset	49 020	39 641	45 020