



Yhtiön kahdeksastoista täysi toimintavuosi.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.9.2005

Katsauskausi lyhyesti

		1.1.-30.9.2005	1.1.-30.9.2004
Liikevaihto	1000 €	7 309	7 092
Voitto ennen veroja	1000 €	2 401	2 432
Tulosta rasitti 220 000 euron kertaluonteinen korkosuojauksen purku.			
			31.12.2004
Kiinteistökannan markkina-arvo	milj. €		97
Osakekohtainen nettovarallisuus (ennen laskennallista verovelkaa)	€		14,42
Markkina-arvoon ei sisälly 9.5.2005 ostettu 5,4 milj. €:n Suomalaistentien kiinteistö.			
		30.9.2005	30.9.2004
Omavaraisuusaste	%	60	60
Korkosuojausaste	%	63	56
Vuokrausaste	%	95	99

Markkinanäkymät

SIJOITUSMARKKINAT

Pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla sijoitusten tuottovaatimukset ovat selkeästi laskeneet katsauskauden aikana. Syynä tähän kehitykseen ovat pääosin matalana pysynyt korkotaso ja vilkas ulkomainen kysyntä.

TILAMARKKINAT

Toimistojen vuokramarkkinoilla kysyntätilanne on ollut melko heikkoa. Viime aikaisen kehityksen perusteella voi kuitenkin olettaa pahimman toimistojen vuokrakysynnän taantumien olevan jo ohi, joskaan kysynnän elpymisen ei odoteta olevan kovin nopeata. Liiketilojen ja logistiikka-tilojen osalta kysyntätilanne on edelleen säilynyt hyvänä.

Katsauskauden keskeisiä tapahtumia

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toiminta on keskittynyt olemassa olevan kiinteistökannan vuokraushallinnointiin ja taloudelliseen ylläpitoon.

Edellisellä vuosineljänneksellä hankitun Suomalaistentien kiinteistön hallinnointi on integroitu yhtiöön ja sen tietojärjestelmiin ja vuokralaisjärjestelyn jälkeisiä vapaita tiloja ollaan parhaillaan vuokraamassa. Kiinteistö soveltuu hyvin yhtiön strategiaan ja on jo nykyisellä vuokrausasteella tuottava.

Kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden ajan ja 30.9.2005 se oli 95 % (30.6.2005: 96 %). Vuokrausaste laski hieman edellisen vuoden vastaavaan lukuun verrattuna Suomalaistentien vapaasta vuokrauspotentialista johtuen.

Yhtiön omavaraisuusaste on pysynyt tavoitetasolla ja oli 60 % ulkopuoliseen arvioon 31.12.2004 perustuvasta markkina-arvosta. Valmiin kiinteistökannan nettovuokratuotto on säilynyt korkealla tasolla ja oli 11,3 %.

Yhteistyö amerikkalaisen Cargill Inc.:n kanssa on jatkunut pääkaupunkiseudulla.

Tuloskehitys

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto oli hieman suurempi edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 7,31 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 2,40 miljoonaa euroa eli se oli edellisen vuoden tasolla, vaikka katsauskauden tulosta rasitti 0,2 miljoonan euron kertaluonteinen korkosuojauksen purkamiskulu ja vaikka yhtiöllä ei ollut osinkotuottoja edellisen vuoden tapaan.

Koron nousukehityksen varalta yhtiöllä on voimassa ajanjaksolle 2005–2013 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä yhteisarvoltaan 18,5 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustavat 63 %:n korkosuojausastetta, kun yhtiön 5,4 miljoonan kiinteäkorkoinen laina huomioidaan (korko riskisuojaukset+kiinteäkorkoiset lainat / yhtiön kokonaislainakanta).

Kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo 31.12.2004 oli 97 miljoonaa euroa. Markkina-arvoon ei sisälly 9.5.2005 ostettu 5,4 miljoonan euron arvoinen Suomalaistentien kiinteistö. Kiinteistökannan markkina-arvo ajantasaistetaan vuoden vaihteessa.

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1.–30.9.2005 oli 597 995 kappaletta (16,8 %), arvoltaan 6 236 495 euroa. Osakkeen kurssi 30.9.2005 oli 13,63 euroa (31.12.2004: 9,78 euroa). Vaihto on, yhtä suurta kauppaa lukuunottamatta, ollut vähäistä, mutta osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 39,4 %.

Katsauskauden jälkeisiä tapahtumia

Yhtiö solmi 28.10.2005 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Oy Schenker East Ab:n kanssa Liukumäentien kiinteistöä. Sopimuksen mukaan Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj rakennuttaa nykyiseen varasto-/logistiikkakiinteistöön noin 9600 m²:n laajennusosan sekä nykykiinteistön kellaritilaan uuden ajoluiskan. Projektin toteuttamiseksi yhtiö solmii KVR-urakkasopimuksen Rakennusgemini Oy:n kanssa. Hankkeen kokonaisarvo on noin 7 miljoonaa euroa. Sopimuksen mukaisesti hanke valmistuu kesällä 2006, jonka jälkeen uudella vuokrasopimuksella on positiivinen vaikutus yhtiön liikevaihtoon ja tulokseen.

Vuoden 2005 ja tulevaisuuden näkymät

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla toimistovuokramarkkinoiden hiljalleen paranevat kysyntänäkymät vahvistavat tuotto-odotuksia, joskaan kehityksen ei ennakoita olevan kovin nopeata. Kiinteistöjen houkuttelevuutta lisää alhaisena pysyttelevä korkotaso, joka sekä luo kiinnostavia rahoitusmahdollisuuksia että vähentää etenkin korkosidonnaisten sijoitusmuotojen houkuttelevuutta. Tällä hetkellä 10 vuoden obligaatiokoron ja tuottovaatimusten erotus on huipputasolla. Näin ollen kiinteistöisijoitusten tuottovaatimukseen näyttäisi kohdistuvan edelleen laskupaineita.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän korkeana, sillä vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on 30.9.2005 edelleen korkealla tasolla ja se oli 36 miljoonaa euroa (30.6.2005: noin 37 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kesto-aika oli 3,6 vuotta (30.6.2005: 3,7 vuotta). Katsauskauden jälkeinen Oy Schenker East Ab:n vuokrasopimus kasvattaa sopimuskannan arvon ennätystasolle. Yhtiön rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoitaan säilyvän hyvinä.

Liikevaihdon arvioidaan pysyvän edellisen vuoden tasolla. Nykyisen korkean nettovuokratuoton ennustetaan säilyvän yli 10 %:n tasolla.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä yli 100 miljoonan euron kiinteistö-omaisuuden arvoa omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin. Yhtiön kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Liukumäentien 9600 m²:n logistiikkarakennus-oikeuden kehittäminen on parhaillaan käynnissä. Sen sijaan käyttämättömien, tällä hetkellä hyödynnettävien toimistorakennusoikeuksien (noin 32 000 m²) kehittäminen siirtyy toimistomarkkinoiden markkinatilanteen seurauksena.

Osakkeenomistajille tavoitteena on tarjota turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä.

Osavuosikatsauksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 31.10.2005

Hallitus

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.–30.9. 2005	1.1.–30.9. 2004	Muutos	1.1.–31.12. 2004
LIIKEVAIHTO	7 309	7 092	217	9 879
Liiketoiminnan muut tuotot	13	25	-12	27
Henkilöstökulut	-322	-248	-74	-403
Poistot	-1 380	-1 575	195	-2 463
Liiketoiminnan muut kulut	-1 979	-1 900	-79	-2 507
LIIKEVOITTO	3 641	3 394	247	4 533
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	18	132	-114	114
Muut korko- ja rahoitustuotot	3	2	1	26
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 261	-1 096	-165	-1 457
	-1 240	-962	-278	-1 317
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA, VARAUKSIA JA VEROJA	2 401	2 432	-31	3 216
Tuloverot	-625	-530	-95	-738
KATSAUSKAUDEN VOITTO	1 776	1 902	-126	2 478

Konsernitase

1 000 euroa	30.9.2005	30.9.2004	31.12.2004
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat	75 319	71 423	70 771
Vaihtuvat vastaavat	321	296	533
	75 640	71 719	71 304
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	35 073	33 958	34 534
Vieras pääoma			
Laskennallinen verovelka	1 143	996	1 143
Pitkäaikainen vieras pääoma	26 774	25 510	24 114
Lyhytaikainen vieras pääoma	12 650	11 255	11 513
	75 640	71 719	71 304

Konsernin rahoituslaskelma

1 000 euroa	1.1.–30.9.2005	1.1.–30.9.2004	1.1.–31.12.2004
Tulorahoitus	3 148	3 346	4 955
Käyttöpääoman muutos	314	85	31
Liiketoiminnan kassavirta	3 462	3 431	4 986
Investoinnit	-5 936	-1 704	-1 931
Myynnit ja muut vähennykset	21	73	64
Investointien kassavirta	-5 915	-1 631	-1 867
Nettovelan lisäys+/vähennys-	3 690	-604	-1 922
Maksetut osingot	-1 237	-1 196	-1 196
Rahoituksen kassavirta	2 453	-1 800	-3 118
Rahavarojen muutos	0	0	1
Rahavarat tilikauden alussa	0	0	1
Rahavarat tilikauden lopussa	0	0	2

Konsernin tunnusluvut

	30.9.2005	30.9.2004	31.12.2004
Tulos/osake,eur	0,43	0,46	0,60
Oma pääoma /osake, eur	8,51	8,24	8,38
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,9	6,6	6,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	6,8	7,6	7,3
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvo)	46,4	47,4	48,5
Omavaraisuusaste, % (markkina-arvo 31.12.)	59,7	60,0	61,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, milj. €	5,9	1,7	1,9
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	81,2	24,0	19,9
Henkilökunta	4	4	4

Johdannaisopimuksista johtuvat vastuut

1 000 euroa	30.9.2005	30.9.2004	31.12.2004
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	18 522	20 334	29 708
Markkina-arvo	-486	-411	-576

Annetut pantit, kiinnitykset ja vastuut

1 000 euroa	30.9.2005	30.9.2004	31.12.2004
Omasta velasta			
Kiinnitykset	45 033	43 641	39 641



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Karapellontie 11, PL 16, 02611 Espoo
Puhelin 0207 420 720, telefax 0207 420 739
www.jtkoyj.com