



Yhtiön seitsemästoista täysi toimintavuosi.

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.-30.6.2004

## Katsauskausi lyhyesti

		1.1.-30.6.2004	1.1.-30.6.2003
Liikevaihto	1 000 €	4 715	4 225
Voitto ennen veroja	1 000 €	1 556	1 319
			31.12.2003
Kiinteistökannan markkina-arvo	milj. €		95,4
Osakekohtainen nettovarallisuus (ennen laskennallista verovelkaa)	€		13,5
		30.6.2004	30.6.2003
Omavaraisuusaste	%	59	58
Korkosuojausaste	%	57	70
Vuokrausaste	%	98	98

### Toimintaympäristö

Kaksijakoisuus pääkaupunkiseudun toimitilojen vuokra-markkinoilla on voimistunut: toimitiloja vapautuu edelleen, mutta liike- ja varastotiloissa vallitsee niukkuus. Catella Kiinteistökonserni Oy:n mukaan toimistojen vajaakäyttöaste on noussut Espoossa yli 9 prosenttiin ja Helsingissä yli 7 prosenttiin, mutta Vantaalla vain noin 5 prosenttiin. Hyväkuntoisten toimistojen vuokrat eivät ole kuitenkaan merkittävästi laskeneet. Liiketilöiden vajaakäyttöaste on vain 1,2 prosenttia, tuotanto- ja varastotilojen vastaavasti vain noin 2 prosenttia.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla kansainvälisten sijoittajien aktiivisuus on jatkunut voimakkaana.

### Katsauskauden keskeisiä tapahtumia

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toiminta on keskittynyt olemassaolevan kiinteistökannan vuokraushallintaan ja taloudelliseen ylläpitoon. Edellisellä vuosineljänneksellä valmistuneen Suutarilan uudiskohteen lisäksi merkittävin tilikauden investointi on ollut Kauppakeskus Martinsiltaan toteutettu Lidl -päivittäistavarakaupan muutostyöhanke. Myymälä avattiin 3.6.2004.

Kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden ajan ja 30.6.2004 se oli 98 prosenttia. Yhtiön omavaraisuusaste on pysynyt tavoitetasolla ja se oli 46 prosenttia kirjanpitoarvosta ja 59 prosenttia 31.12.2003 annettuun ulkopuoliseen arvioon perustuvasta markkina-

arvosta. Valmiin kiinteistökannan nettovuokratuotto on edelleen 11 prosentin tasolla.

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

### **Tuloskehitys**

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto nousi 12 prosenttia ja oli 4,72 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 1,56 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden vastaavana aikana oli 1,32 miljoonaa euroa eli tulos nousi 18 prosenttia. Liikevaihdon ja tuloksen kasvuun vaikutti erityisesti Kanavarannan kiinteistön hankinta, minkä vaikutus ei näkynyt vertailuvuoden luvuissa.

Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt ajanjaksolle 2005-2013 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä yhteisarvoltaan 20,3 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustavat 57 prosentin korkosuojausastetta (korkoriski-suojaukset/yhtiön kokonaislainakanta).

Kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo 31.12.2003 oli 95,4 miljoonaa euroa. Kiinteistökannan markkina-arvo päivitetään vuoden vaihteessa.

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1.-30.6.2004 oli 36 884 kappaletta (1,0 %), arvoltaan 298 507 euroa. Osakkeen kurssi 30.6.2004 oli 9,00 euroa. Vaihto on ollut vähäistä, ja osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 18 prosenttia.

### **Loppuvuoden ja tulevaisuuden näkymät**

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla vuokrien ei ennusteta laskevan hyväkuntoisissa tiloissa. Liike- ja varastotilojen osalta vuokraustilanne säilynee suunnilleen nykyisellä tasollaan. Sijoitusmarkkinoilla ulkomaisten sijoittajien osuus jatkunee vahvana.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän korkeana, sillä vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on laskenut jonkin verran, mutta se on edelleenkin korkealla tasolla eli noin 33 miljoonaa euroa (31.12.2003: 34 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kesto-aika on 3,5 vuotta (31.12.2003 3,8 vuotta). Yhtiön rahoitustilanne ja maksuvalmius säilyvät hyvinä.

Liikevaihdon arvioidaan nousevan edelliseen vuoteen verrattuna. Nykyisen korkean nettovuokratuotto-prosentin ennustetaan pysyvän yli 10 prosentin tasolla.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä, lähes 100 miljoonan euron kiinteistöomaisuuden arvoa omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin. Käyttämättömien, tällä hetkellä hyödynnettävien toimistorakennusoikeuksien (noin 32 000 m<sup>2</sup>) kehittäminen siirtyy toimistomarkkinoiden heikohkon markkinatilanteen seurauksena muutamalla vuodella, mutta erityisesti Liukumäentien logistiikkarakennusoikeuden hyödyntämiseksi etsitään aktiivisesti eri vaihtoehtoja.

Yhtiön kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Tavoitteenamme on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä ja kasvattamalla osingon määrää sekä kuluvan vuoden että lähivuosien aikana.

Osavuosikatsauksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 12.8.2004

Hallitus

## Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.6. 2004	1.1.-30.6. 2003	Muutos	1.1.-31.12. 2003
LIKEVAIHTO	4 715	4 225	490	8 791
Liiketoiminnan muut tuotot	29	67	-38	550
Henkilöstökulut	-187	-171	-16	-417
Poistot	-1 064	-1 003	-61	-2 047
Liiketoiminnan muut kulut	-1 323	-1 184	-139	-2 448
LIKEVOITTO	2 170	1 934	236	4 429
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	126	67	59	143
Muut korko- ja rahoitustuotot	1	29	-28	95
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-741	-711	-30	-1 479
	-614	-615	1	-1 241
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA, SATUNNAISERIA, VARAUKSIA JA VEROJA	1 556	1 319	237	3 188
Tuloverot	-417	-376	-41	-989
KATSAUSKAUDEN VOITTO	1 139	943	196	2 199

## Konsernitase

1 000 euroa	30.6.2004	30.6.2003	31.12.2003
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat	71 672	70 734	71 339
Vaihtuvat vastaavat	315	590	737
	71 987	71 324	72 076
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	33 195	31 996	33 251
Vieras pääoma			
Laskennallinen verovelka	1 110	829	1 110
Pitkäaikainen vieras pääoma	26 088	30 839	28 156
Lyhytaikainen vieras pääoma	11 594	7 660	9 559
	71 987	71 324	72 076

## Konsernin rahoituslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.6.2004	1.1.-30.6.2003	1.1.-31.12.2003
Tulorahoitus	2 283	1 880	3 851
Käyttöpääoman muutos	4	1 255	618
Liiketoiminnan kassavirta	2 287	3 135	4 469
Investoinnit	-1 441	-14 039	-16 381
Myyntit ja muut vähennykset	73	186	714
Investointien kassavirta	-1 368	-13 853	-15 667
Nettovelan lisäys+/vähennys-	277	11 790	12 270
Maksetut osingot	-1 196	-1 072	-1 072
Rahoituksen kassavirta	-919	10 718	11 198
Rahavarojen muutos	0	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	0	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	0	0	0

## Konsernin tunnusluvut

	30.6.2004	30.6.2003	31.12.2003
Tulos/osake, €	0,28	0,23	0,53
Oma pääoma/osake, €	8,05	7,76	8,06
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,59	6,36	7,34
Oman pääoman tuotto, % p.a.	6,86	5,89	6,73
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvo)	46,15	44,90	46,15
Omavaraisuusaste, % (markkina-arvo)	58,98	57,85	58,97
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, M€	1,44	14,03	16,38
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	30,54	332,20	186,34
Henkilökunta	4	4	4

## Johdannaisopimuksista johtuvat vastuut

1 000 euroa	30.6.2004	30.6.2003	31.12.2003
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	20 334	24 928	24 313
Markkina-arvo	-288	-770	-355

## Annetut pantit, kiinnitykset ja vastuut

1 000 euroa	30.6.2004	30.6.2003	31.12.2003
Omasta velasta			
Kiinnitykset	43 641	43 641	43 641



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj  
Karapellontie 11, PL 16, 02611 Espoo  
Puhelin (09) 6840 920, telefax (09) 6840 9290  
[www.jtkoyj.com](http://www.jtkoyj.com)