



Yhtiön seitsemästoista täysi toimintavuosi.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2004

Katsauskausi lyhyesti

		1.1.-30.9.2004	1.1.-30.9.2003
Liikevaihto	1 000 €	7 092	6 523
Voitto ennen veroja	1 000 €	2 432	2 702
Katsauskauden voitto	1 000 €	1 902	1 919
			31.12.2003
Kiinteistökannan markkina-arvo	milj. €		95,4
Osakekohtainen nettovarallisuus (ennen laskennallista verovelkaa)	€		13,52
		30.9.2004	30.9.2003
Omavaraisuusaste	%	60	59
Korkosuojausaste	%	56	70
Vuokrausaste		99	98

Toimintaympäristö

Pääkaupunkiseudun vuokramarkkinoilla toimistotilojen ylitarjonta on lisääntynyt edelleen, mutta liike- ja varastotilojen tarjonta on ollut niukkaa. Catella Kiinteistö-konsultointi Oy:n mukaan toimistojen vajaakäyttöaste on noussut Espoossa yli 9 prosenttiin. Ilmeinen kehityspiirre toimistomarkkinoilla on vajaakäyttöasteiden jääminen pitkäksi aikaa suhteellisen korkealle tasolle. Hyväkuntoisten toimistojen vuokrat eivät ole kuitenkaan merkittävästi laskeneet. Liiketilojen vajaakäyttöaste on vain 1,6 prosenttia, tuotanto- ja varastotilojen vastaavasti vain noin 2 prosenttia.

Katsauskauden keskeisiä tapahtumia

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

Suutarilan uudiskohteen lisäksi merkittävin tilikauden investointi on ollut Kauppakeskus Martinsiltaan toteutettu Lidl-päivittäistavarakaupan muutostyöhanke. Myymälä avattiin 3.6.2004.

Muut saneeraushankkeet ovat Äyritien kiinteistön osittainen katto- ja julkisivusaneeraus sekä Oulunkylän Liukumäentien kiinteistön ns. korkeavaraston ja hyllyvaraston purku.

Kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden ajan ja 30.9.2004 se nousi 99 prosenttiin. Yhtiön omavaraisuusaste on pysynyt tavoitetasolla ja se oli 60 prosenttia 31.12.2003 annettuun ulkopuoliseen arvioon perustuvasta markkina-arvosta. Valmiin kiinteistökannan nettovuokratuotto on edelleen yli 11 prosentin tasolla.

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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj siirtyy raporttoimaan konsernin tilinpäätöstä IFRS-standardien mukaisesti 31.12.2005. IFRS-laskentaa on valmisteltu laskennan eri osa-alueilla vuonna 2004 ja laskentaa suoritetaan vertailutiedon keräämiseksi vuoden 2005 aikana. Laskentaan siirtymisen vaatimat järjestelmämuutokset on määritelty ja ne toteutetaan vuoden 2004 aikana. Suurin muutos yhtiön taloudellisessa raportoinnissa johtuu IAS 40-standardin mukaisesta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta. Yhtiö on päättänyt ryhtyä arvostamaan sijoituskiinteistöjä konsernitaseessa 2005 niiden käypään arvoon ja kirjaamaan raportointikauden aikana tapahtuneen arvonmuutoksen tuloslaskelmaan. Muita muutoksia laskentaperiaatteissa aiheuttavat säännökset laskennallisten verovaikutusten kirjaamisesta ja rahoitusinstrumenttien arvostamisesta.

Tuloskehitys

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto nousi 9 prosenttia ja oli 7,09 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 2,43 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden vastaavana aikana oli 2,70 miljoonaa euroa eli tulos laski 10 prosenttia. Tämä johtui liiketoiminnan muiden tuottojen (Hex Oyj:n osakkeiden myyntivoitto) 0,5 miljoonan euron laskusta. Katsauskauden voitto oli 1,90 miljoonaa euroa eli se oli samalla tasolla kuin edellisvuoden vastaavana aikana. Tilikauden verojen alentuminen johtui laskennallisen verovelan verokannan muutoksesta 26 prosenttiin 1.1.2005.

Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt ajanjaksolle 2005-2013 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä yhteisarvoltaan 20,3 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustavat 56 prosentin korkosuojausastetta (korkoriskisuojaus/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.-30.9.2004 oli 46 332 kappaletta (1,3 %) arvoltaan 384 323 euroa. Osakkeen kurssi 30.9.2004 oli 9,75 euroa. Kurssi on noussut 28 prosenttia katsauskauden aikana.

Loppuvuoden ja tulevaisuuden näkymät

Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n arvion mukaan pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden laatukoh- teiden vuokrien ei enää ennusteta laskevan. Liike- ja varastotilojen osalta vuokraustilanne säilynee suunnilleen nykyisellä tasollaan. Sijoitusmarkkinoilla ulkomaisten sijoittajien osuus jatkuu vahvana.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän korkeana, sillä vuokra- sopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimus- kannan arvo on noussut ennätyskorkealle tasolle eli noin 35,5 miljoonaa euroon (31.12.2003: 34 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kesto-aika on 3,8 vuotta (31.12.2003: 3,8 vuotta). Yhtiön rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden odotetaan säilyvän hyvinä.

Liikevaihdon arvioidaan nousevan edelliseen vuoteen verrattuna. Nousu johtuu pääosin siitä, että Kanavaranta 7:n kiinteistön tuotot olivat vain osittain mukana vertailu- vuoden luvuissa. Nykyisen korkean nettovuokratuotto- prosentin ennustetaan pysyvän yli 11 prosentin tasolla.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä, lähes 100 miljoonan euron kiinteistöomaisuuden arvoa omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspoli- tiikan mukaisin uudishankinnoin. Käyttämättömien, tällä hetkellä hyödynnettävien toimistorakennusoikeuk- sien (noin 32 000 m²) kehittäminen siirtyy toimisto- markkinoiden heikohkon markkinatilanteen seurauksena muutamalla vuodella, mutta erityisesti Liukumäentien logistiikkarakennusoikeuden hyödyntämiseksi etsitään aktiivisesti eri vaihtoehtoja. Käynnissä olevan Liuku- mäentien ns. korkeavaraston ja hyllyvaraston purkutyön jälkeen sen käyttämättömän rakennusoikeuden määrä nousee noin 10 000 kerrosneliömetriin.

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 28.10.2004
Hallitus

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.9. 2004	1.1.-30.9. 2003	Muutos	1.1.-31.12. 2003
LIIKEVAIHTO	7 092	6 523	569	8 791
Liiketoiminnan muut tuotot	25	550	-525	550
Henkilöstökulut	-248	-229	-19	-417
Poistot	-1 575	-1 523	-52	-2 047
Liiketoiminnan muut kulut	-1 900	-1 703	-197	-2 448
LIIKEVOITTO	3 394	3 618	-224	4 429
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	132	149	-17	143
Muut korko- ja rahoitustuotot	2	44	-42	95
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 096	-1 109	13	-1 479
	-962	-916	-46	-1 241
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA, SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	2 432	2 702	-270	3 188
Tuloverot	-530	-783	253	-989
KATSAUSKAUDEN VOITTO	1 902	1 919	-17	2 199

Konsernitase

1 000 euroa	30.9.2004	30.9.2003	31.12.2003
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat	71 423	71 406	71 339
Vaihtuvat vastaavat	296	489	737
	71 719	71 895	72 076
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	33 958	32 972	33 251
Vieras pääoma			
Laskennallinen verovelka	996	829	1 110
Pitkäaikainen vieras pääoma	25 510	30 262	28 156
Lyhytaikainen vieras pääoma	11 255	7 832	9 559
	71 719	71 895	72 076

Konsernin rahoituslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.9.2004	1.1.-30.9.2003	1.1.-31.12.2003
Tulorahoitus	3 346	2 770	3 851
Käyttöpääoman muutos	85	1 296	618
Liiketoiminnan kassavirta	3 431	4 066	4 469
Investoinnit	-1 704	-15 276	-16 381
Myynnit ja muut vähennykset	73	711	714
Investointien kassavirta	-1 631	-14 565	-15 667
Nettovelan lisäys+/vähennys-	-604	11 572	12 270
Maksetut osingot	-1 196	-1 072	-1 072
Rahoituksen kassavirta	-1 800	10 500	11 198
Rahavarojen muutos	0	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	0	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	0	0	0

Konsernin tunnusluvut

	30.9.2004	30.9.2003	31.12.2003
Tulos/osake, €	0,46	0,47	0,53
Oma pääoma/osake, €	8,24	8,00	8,06
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,66	7,91	7,34
Oman pääoman tuotto, % p.a.	7,55	7,86	6,73
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvo)	47,38	45,88	46,15
Omavaraisuusaste, % (markkina-arvo)	59,95	58,52	58,97
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, M€	1,70	15,28	16,38
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	23,97	234,25	186,34
Henkilökunta	4	4	4

Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut

1 000 euroa	30.9.2004	30.9.2003	31.12.2003
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	20 334	24 928	24 313
Markkina-arvo	-411	-612	-355

Annetut pantit, kiinnitykset ja vastuut

1 000 euroa	30.9.2004	30.9.2003	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