



Yhtiön seitsemästoista täysi toimintavuosi.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-31.3.2004

Katsauskausi lyhyesti

		1.1.-31.3.2004	1.1.-31.3.2003
Liikevaihto	1 000 €	2 308	1 867
Voitto ennen veroja	1 000 €	698	513
			31.12.2003
Kiinteistökannan markkina-arvo	milj. €		95,4
Osakekohtainen nettovarallisuus (ennen laskennallista verovelkaa)	€		13,5
		31.3.2004	31.3.2003
Omavaraisuusaste	%	58	66
Korkosuojausaste	%	67	105

Markkinanäkymät

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoiden kaksijakoisuus on voimistunut: toimistotiloja vapautuu edelleen, mutta liike- ja varastotiloissa vallitsee niukkuus. Catella Kiinteistökonseptointi Oy:n mukaan toimistojen vajaakäyttöaste on noussut 7,7 prosenttiin. Vuokrat eivät ole kuitenkaan merkittävästi laskeneet. Liiketilojen vajaakäyttöaste on vain 1,2 prosenttia ja tuotanto- ja varastotilojen noin 2 prosenttia.

Katsauskauden keskeisiä tapahtumia

Yhtiön vuonna 2003 aloittama uudishanke Helsingin Suutarilassa, osoitteessa Tapulikaupungintie 37/Lampputie 3, valmistui sopimuksen mukaisesti ja luovutettiin käyttäjälleen Ramirent Oyj:lle. Uudisrakennuksessa

toimii Ramirent Oyj:n uusi, noin 2 500 m²:n suuruinen pääkonttori sekä vuokraamo-, myynti- ja huoltotiloja.

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

Kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden ajan ja 31.3.2004 se oli 98 prosenttia. Yhtiön omavaraisuusaste on pysynyt tavoitetasolla ja oli 45 prosenttia kirjanpitoarvosta sekä 58 prosenttia 31.12.2003 annettuun ulkopuoliseen arvioon perustuvasta markkina-arvosta. Valmiin kiinteistökannan nettovuokratuotto on edelleen lähes 11 prosentin tasolla.

Yhtiön yhteistyö amerikkalaisen Cargill Inc.:n kanssa on jatkunut pääkaupunkiseudulla.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 17.3.2004 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2003 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,29 euroa osakkeelta.

Yhtiön hallitukseen valittiin Thomas Tallberg, Ernst Gylfe, Kari Jordan, Susanna Renlund ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Thomas Tallbergin ja varapuheenjohtajaksi Ernst Gylfen.

Hallitus ei muodostanut toimikuntia.

Hallituksella ei ole voimassaolevia osakepääoman korottamisvaltuutuksia eikä valtuutusta yhtiön omien osakkeiden oston.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin Kim Karhu, KHT ja PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö.

Tuloskehitys

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto nousi 24 prosenttia ja oli 2,31 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 0,70 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden vastaavana aikana oli 0,51 miljoonaa euroa eli tulos parani 36 prosenttia. Liikevaihdon ja tuloksen kasvuun vaikutti erityisesti Kanavarannan kiinteistön hankinta, jonka vaikutus ei näy vertailuvuoden luvuissa. Myös rahoitustuotot kasvoivat merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna.

Yhtiö on tehnyt koron nousukehityksen varalta eräntyviä korkosuojausjärjestelyjä ajanjaksolle 2004-2013. Suojausjärjestelyjen yhteisarvo on 24,3 miljoonaa euroa ja ne edustavat 67 prosentin korkosuojausastetta (korkoriskisuojaus/yhtiön kokonaislainakanta).

Kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo oli 95,4 miljoonaa euroa 31.12.2003. Kiinteistökannan markkina-arvo ajantasaistetaan 31.12.2004.

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1.-31.3.2004 oli 25 414 kappaletta (0,7 prosenttia), arvoltaan 204 035 euroa.

Osakkeen kurssi 31.3.2004 oli 8,30 euroa. Osakevaihto on ollut vähäistä, mutta osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 9 prosenttia.

Vuoden 2004 ja tulevaisuuden näkymät

Vuokrien ei ennusteta laskevan hyväkuntoisissa tiloissa. Liike- ja varastotilojen osalta tilanne säilyy suunnilleen nykyisellä tasolla.

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 on edelleen korkealla tasolla eli yli 32 miljoonaa euroa (31.12.2003: 34 miljoonaa euroa). Vuokrasopimuskannan 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 arvoista kiinteistöomaisuuttaan edelleen omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin. Käyttämättömien rakennusoikeuksien (yli 64 000 m²) hyödyntäminen siirtyy muutamalla vuodella toimisto- ja markkinoiden heikohkon markkinatilanteen vuoksi. Yhtiön kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Tavoitteemme on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä ja kasvattamalla osingon määrää kuluvana ja tulevina vuosina.

Osavuosikatsauksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espossa 10.5.2004
Hallitus

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.3. 2004	1.1.-31.3. 2003	Muutos	1.1.-31.12. 2003
LIKEVAIHTO	2 308	1 867	441	8 791
Liiketoiminnan muut tuotot	28	16	12	550
Henkilöstökulut	-85	-84	-1	-417
Poistot	-553	-402	-151	-2 047
Liiketoiminnan muut kulut	-747	-626	-121	-2 448
LIKEVOITTO	951	771	180	4 429
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	122	19	103	143
Muut korko- ja rahoitustuotot	1	15	-14	95
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-376	-292	-84	-1 479
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA, SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	698	513	185	3 188
Tuloverot	-184	-102	-82	-989
KATSAUSKAUDEN VOITTO	514	411	103	2 199

Konsernitase

1 000 euroa	31.3.2004	31.3.2003	31.12.2003
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat	71 826	58 371	71 339
Vaihtuvat vastaavat	353	456	737
	72 179	58 827	72 076
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	32 570	31 464	33 251
Vieras pääoma			
Laskennallinen verovelka	1 110	829	1 110
Pitkäaikainen vieras pääoma	27 581	19 942	28 156
Lyhytaikainen vieras pääoma	10 918	6 592	9 559
	72 179	58 827	72 076

Konsernin rahoituslaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.3.2004	1.1.-31.3.2003	1.1.-31.12.2003
Tulorahoitus	1 027	841	3 851
Käyttöpääoman muutos	181	256	618
Liiketoiminnan kassavirta	1 208	1 097	4 469
Investoinnit	-1 087	-277	-16 381
Myynnit ja muut vähennykset	89	39	714
Investointien kassavirta	-998	-238	-15 667
Nettovelan lisäys+/vähennys-	986	213	12 270
Maksetut osingot	-1 196	-1 072	-1 072
Rahoituksen kassavirta	-210	-859	11 198
Rahavarojen muutos	1	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	-1	1	0
Rahavarat tilikauden lopussa	0	1	0

Konsernin tunnusluvut

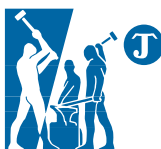
	31.3.2004	31.3.2003	31.12.2003
Tulos/osake, €	0,12	0,10	0,53
Oma pääoma/osake, €	7,90	7,63	8,06
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,07	5,54	7,34
Oman pääoman tuotto, % p.a.	6,25	5,18	6,73
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvo)	45,19	53,51	46,15
Omavaraisuusaste, % (markkina-arvo)	58,23	66,12	58,97
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, M€	1,09	0,25	16,38
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	46,55	13,28	186,34
Henkilökunta	4	4	4

Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut

1 000 euroa	31.3.2004	31.3.2003	31.12.2003
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	24 313	26 609	24 313
Markkina-arvo	-608	-469	-355
Korkotermiinit			
Kohde-etuuden arvo	0	5 000	0
Markkina-arvo	0	-8	0

Annetut pantit, kiinnitykset ja vastuut

1 000 euroa	31.3.2004	31.3.2003	31.12.2003
Omasta velasta			
Pantatut osakkeet	0	0	0
Kiinnitykset	43 641	29 200	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