

4/2006

09.05.2006

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedote 1.1.-31.3.2006

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2006

9.5.2006

Yhtiön yhdeksästoista toimintavuosi.

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1.1.-31.3.2006	1.1.-31.3.2005
Liikevaihto, 1000 E	2.474	2.314
Voitto ennen veroja, 1000 E	1.658	1.057
	31.3.2006	31.3.2005
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo milj. E	110,7	97,0
Osakekohtainen oma pääoma, E	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. Osavuositiedotusta 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 Oyj:n toiminta on keskittynyt Kiinteistö Oy Liukumäentie 15:n laajennushankkeen toteuttamiseen ja muun olemassa olevan kiinteistökannan vuokraushallintoihin 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 Oyj: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 E/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 (korkoriskisuojaus+kiinteäkorkoiset lainat / yhtiön kokonaislainakanta). Suojausastetta nostettiin 2.5.2006 5 miljoonan euron lisäkorkosuojausjauksella. 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.

Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävissä olevien sijoitusten arvonmuutos oli 1.1.-31.3.2006 seuraava:

Milj.euroa	31.3.2006	31.12.2005
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	108,7	105,7
Myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo	2,0	2,2
Yhteensä	110,7	107,9
Myytävissä olevien sijoitusten velkaosuus	-0,9	-1,0
Yhteensä	109,8	106,9

Sijoitusomaisuuden lisäys	2,4	7,2
Sij.omaisuuden käyvän arvon muutos	0,6	4,7
Muutos yhteensä	3,0	11,9

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1.-31.3.2006 oli 46.113 kappaletta (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 ennakoida olevan kovin nopeaa. Kiinteistöjen houkuttelevuutta lisää suhteellisen alhaisena pysyttelevä korkotaso, joka sekä luo kiinnostavia rahoitusmahdollisuuksia että vähentää etenkin korkosidonnaisten sijoitusmuotojen houkuttelevuutta. Korkeiden 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 ennakoidaan säilyvän hyvinä.

Liikevaihdon arvioidaan nousevan edellisen vuoden tasosta.

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

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

Osavuositiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 9.5.2006
Hallitus

TUNNUSLUVUT	IFRS 1.1.- 31.3.06	IFRS 1.1.- 31.3.05	IFRS 1.1.- 31.12.05
Vuokrausaste, %	95	98	94
Liikevaihto	2474	2314	9773
Liikevoitto	2009	1372	10599
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, Meur	2,4	0,1	7,2
- % liikevaihdosta	95,5	4,7	79,5
Henkilökunta	4	4	4

KONSERNIN TULOSLASKELMA (1000 E)	IFRS 1.1.- 31.3.06	IFRS 1.1.- 31.3.05	MUUTOS	IFRS 1.1.- 31.12.05
Liikevaihto	2474	2314	160	9773
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	4722
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-789	-647		-2814
Liiketoiminnan muut kulut	-222	-198	-24	- 491
LIIKEVOITTO	2009	1372	637	10599
Rahoitustuotot	7	7	0	27
Rahoituskulut	-358	-322	-36	-1372
Voitto ennen veroja	1658	1057	601	9254
Tuloverot	-430	-280	-150	-2529
KATSAUSKAUDEN VOITTO	1228	777	451	6725
Tulos/osake, EUR				
Laimennettu ja laimentamaton	0,30	0,19		1,63

KONSERNITASE (1000 E)	IFRS 31.3.06	IFRS 31.3.05	IFRS 31.12.05
--------------------------	-----------------	-----------------	------------------

VARAT

Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet	40	50	41
Aineettomat hyödykkeet	8	13	9
Sijoituskiinteistöt	108700	93800	105700
Myytävissä olevat sijoit.	711	1655	878
Saamiset	336	336	336
Laskennalliset vero- saamiset	113	205	180
Yhteensä	109908	96059	107144

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	264	153	886
Rahavarat	1	2	1
VARAT YHTEENSÄ	110173	96214	108031

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21027	21027	21027
Ylikurssirahasto	6109	6109	6109
Arvonmuutosrahasto	153	848	277
Suojausrahasto	32	-250	-190
Kertyneet voittovarot	28460	23012	23013

Kauden voitto	1228	777	6725
Oma pääoma yhteensä	57009	51524	56961
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	24969	23730	25641
Laskennalliset verovelat	10030	8119	9790
Pitkäaikaiset velat yhteensä	34999	31849	35431
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	881	1225	2031
Lyhytaikaiset korolliset velat	17284	11616	13607
Lyhytaikaiset velat yhteensä	18165	12841	15638
Velat yhteensä	53164	44690	51069
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHT	110173	96214	108031
Korolliset velat	42253	35346	39248
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (1000E)	IFRS	IFRS	IFRS
	1.1.-	1.1.-	1.1.-
	31.3.06	31.3.05	31.12.05
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Tilikauden voitto	1228	777	6725
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	0	0	-13
Poistot	4	6	22
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-642	0	-4722
Rahoituserät	351	315	1345
Verot	430	280	2529
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisen muutos	664	260	-453
Osto- ja muiden velkojen muutos	-887	-656	458
Maksetut korot ja rahoituskulut	-358	-281	-1641
Saadut korot	0	1	8
Maksetut verot	-158	-129	- 623
LIIKETOIMINNAN NETTO-RAHAVIRTA	633	573	3635
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	3	0	-3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2363	0	-7182
Sijoitusten myyntitulot	0	0	18
Saadut osingot	0	1	1
Yhteensä	-2360	1	-7163
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	3677	1335	8900

Lainojen takaisinmaksut	-672	-672	-4136
Maksetut osingot	-1278	-1237	-1237
Yhteensä	1727	-574	3527

Rahavarojen muutos	0	0	-1
Rahavarat tilikauden alussa	1	2	2
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1	2	1

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Suojaus- rahasto	Kertyn. Yht. voitto- varat	
Oma pääoma 1.1.05	21027	6109	848	-250	24250	51984
Osingonjako					-1237	-1237
Kauden tulos					777	777
Oma pääoma 31.3.05	21027	6109	848	-250	23790	51523
Oma pääoma 31.12.05	21027	6109	277	-190	29738	56961
Oma pääoma 1.1.06	21027	6109	277	-190	29738	56961
Arvonmuutosrahasto, omaaan pääomaan merkitty muutos			-167			-167
Rahavirran suojaus, omaaan pääomaan merkitty määrä				300		300
Laskennalliset verot			43	-78		-35
Osingonjako					-1278	-1278
Kauden tulos					1228	1228
Oma pääoma 31.3.06	21027	6109	153	32	29688	57009

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

(1000E)	IFRS 1.1.- 31.3.06	IFRS 1.1.- 31.3.05	IFRS 1.1.- 31.12.05
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	105700	93800	93800
Investoinnit sijoitus- kiinteistöihin	2358	0	1765
Hankitut sijoitus- kiinteistöt	0	0	5413
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	642	0	4722
Sijoituskiinteistöjen markkina- arvo kauden lopussa	108700	93800	105700

IFRS:ssä vuonna 2006 tapahtuneet muutokset on huomioitu osavuositarkastuksessa. 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 osavuositarkastuksessa esitettyihin tietoihin.

JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

(1000E)	31.3.06	31.3.05	31.12.05
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	17083	23545	17567
ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT			
Rahoituslaitoslainat, joista vakuus annettu	41990	34909	38985
Omasta velasta annetut vakuudet Kiinnitykset	49020	39641	45020

Lisätietoja: Martti Leisti 0500-701019