

6/2006

10.08.2006

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedote 1.1.-30.6.2006

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

10.8.2006

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2006

Yhtiön yhdeksästoista toimintavuosi.

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1.1.-30.6.2006	1.1.-30.6.2005
Liikevaihto (1000 E)	5.013	4.777
Voitto ennen veroja (1000 E)	3.532	2.237
	30.6.2006	30.6.2005
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo milj. E	113,8	102,4
Osakekohtainen oma pääoma	14,18 E	12,65 E
Muutos	12%	
Omavaraisuusaste 30.6.	52%	54 %
Korkosuojausaste 30.6.	63%	62 %
Vuokrausaste 30.6.	95%	96 %

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 kiinteistösijoitusmarkkinoilla ulkomainen ostokysyntä on erityisen voimakasta vuokrasopimuskannaltaan riskittömissä toimistokohteissa. Kohtuullisen riskittömissä, Helsingin ydinkeskustan ulkopuolella vuokrattuissa toimistotaloissa sijoittajien nettotuottovaatimus on tasolla 6,75 - 8,75 % kohdekohtaisista ominaisuuksista riippuen. Katsauskaudella sijoitusvolyymi lisääntyi ja Catella Property Oy:n mukaan se oli noin 2 miljardia euroa. Sijoitushalukkuus ja -aktiiviteetti ovat edelleen korkeita ja suuntautuvat myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin kasvukeskuksiin. Hyvien sijoituskohteiden kysyntä ylittää tarjonnan tällä hetkellä voimakkaimmin pääkaupunkiseudulla.

TILAMARKKINAT

Pääkaupunkiseudulla tyhjän toimistotilan määrä on laskenut. Vapaita liike- ja logistiikkatiloja on 2-3 % eli näissä tilatyypeissä on jo pitkään vallinnut ylikysyntätilanne.

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toiminta on keskittynyt KOy Liukumäentien laajennushankkeen toteuttamiseen ja olemassa olevan kiinteistökannan vuokraushallinnointiin ja taloudelliseen ylläpitoon. Liukumäentien hanke valmistui suunnitelmien mukaisesti heinäkuun lopussa ja luovutettiin Schenker Cargo Oy:n käyttöön. Yhtiön investointien määrä katsauskaudella oli 4,2 miljoonaa euroa.

Yhtiö allekirjoitti 31.5.2006 Hartela Kiinteistömarkkinointi Oy:n kanssa esisopimuksen Vantaan Aviapoliksen Kartanonkosken alueella olevan Kiinteistö Oy Arinatie 8:n osakekannan myynnistä. Esisopimuksen mukaan ostaja ja myyjä hakevat tontille kaavamuutosta, jolla tontin käyttötarkoitus muutetaan asuntorakentamiseen sopivaksi. Lopullinen kauppa tehdään kaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Alustava kauppahinta on noin 6,7 miljoonaa euroa. Mikäli kaavamuutos ei toteudu, kauppa purkautuu.

Konsernin kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden ajan ja se on tällä hetkellä 95 % (31.12.2005 94 %). Yhtiön omavaraisuusaste on pysynyt tavoitetasolla ja oli 30.6.2006 53 %.

Yhteistyö amerikkalaisen Cargill Inc.:n kanssa on jatkunut pääkaupunkiseudulla. Yhteisesti omistettu Jert Properties Oy myi 21.3.2006 omistamansa kiinteistön, jonka myynnin tulosvaikutus oli positiivinen. Ko. kiinteistöyhtiön lopetusprosessi on käynnissä.

TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto nousi 5 % edellisvuoteen verrattuna ja oli 5 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 3,5 miljoonaa euroa eli 58 % edellisvuotta korkeampi. Tuloksen kasvu johtui pääosin sijoitusomaisuuden arvon muutoksesta, joka oli 1,7 miljoonaa euroa.

Koron nousukehityksen varalta yhtiöllä oli voimassa ajanjaksolle 2006-2013 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä 30.6.2006 yhteisarvoltaan 21,1 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustivat 63 %:n korkosuojausastetta, kun yhtiön 5,4 miljoonan kiinteäkorkoinen laina huomioidaan (korkoriskisuojaus+kiinteäkorkoiset lainat / yhtiön kokonaislainakanta).

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 30.6.2006 tilanteessa. Arviointi perustuu yhtiön omaan, IVS 2005 5.2 mukaisesti määriteltyyn kiinteistöjen arviointiin. Arvioinnista on konsultoitu Catella Property Oy:tä koskien markkinatilanteen muutosta ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutosta huomioiden katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat.

Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävissä olevien sijoitusten arvonmuutos oli 1.1.-30.6.2006 seuraava:

Milj.euroa	30.6.2006	31.3.2006	31.12.2005
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	111,6	108,7	105,7
Myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo	2,2	2,0	2,2
Yhteensä	113,8	110,7	107,9
Myytävissä olevien sijoitusten velka-osuus	-0,9	-0,9	-1,0
Yhteensä	112,9	109,8	106,9
Sijoitusomaisuuden lisäys	4,2	2,4	7,2
Sij.omaisuuden käyvän arvon muutos	1,7	0,6	4,7
Muutos yhteensä	5,9	3,0	11,9

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1. - 30.6.2006 oli 67 389 kappaletta (1,9 %), arvoltaan 961 895 euroa. Osakkeen kurssi 30.6.2006 oli 15,40 euroa (31.12.2005; 13,40 euroa). Vaihto oli vähäistä, mutta kurssi nousi katsauskaudella 15 %.

VUODEN 2006 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinoiden vähitellen paranevat kysyntänäkymät vahvistavat tuotto-odotuksia. Vuoden 2006 kiinteistöjen sijoitusvolyyymi nousee Catella Property Oy:n ennusteen mukaan ennätystasolle eli 5,1 miljardiin euroon.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän korkeana, sillä vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 30.6.2006 edelleen korkealla tasolla eli noin 40 miljoonaa euroa (31.12.2005: noin 42 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika oli vajaa 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 noin 114 miljoonan euron kiinteistö-omaisuuden arvoa omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin ja kehittämällä yhtiön rakennusoikeuksia. Yhtiön tavoite kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

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

Osavuosikatsauksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 10.8.2006
Hallitus

TUNNUSLUVUT	IFRS 1.1.- 30.6.06	IFRS 1.1.- 30.6.05	IFRS 1.1.- 31.12.05
Vuokrausaste, %	95	96	94
Liikevaihto	5013	4777	9773
Liikevoitto	4319	2894	10599
Tulos/osake, eur	0,63	0,40	1,63
Oma pääoma/osake, eur	14,18	12,65	13,82
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	8,8	6,5	11,7
Oman pääoman tuotto,%p.a	9,0	6,4	12,4
Omavaraisuusaste, %	52,2	51,3	52,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, Meur	4,2	5,7	7,2
- % liikevaihdosta	83,0	119,6	79,5
Henkilökunta	4	4	4
KONSERNIN TULOSLASKELMA (1000 E)	IFRS 1.1.-	IFRS 1.1.-	MUUTOS IFRS 1.1.-

	30.6.06	30.6.05		31.12.05
Liikevaihto	5013	4777	236	9773
Muut tuotot	0	13	-13	13
Kulut				
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-182	-221	39	-582
Poistot	- 8	- 11	3	- 22
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1743	0	1743	4722
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-1627	-1291	-336	-2814
Liiketoiminnan muut kulut	-620	-373	-247	- 491
LIIKEVOITTO	4319	2894	1425	10599
Rahoitustuotot	14	13	1	27
Rahoituskulut	-801	-670	-131	-1372
Voitto ennen veroja	3532	2237	1295	9254
Tuloverot	-942	-583	-359	-2529
KATSAUSKAUDEN VOITTO	2590	1654	936	6725
Tulos/osake, EUR				
Laimennettu ja laimentamaton	0,63	0,40		1,63

KONSERNITASE

(1000 E)	IRFS 30.6.06	IFRS 30.6.05	IFRS 31.12.05
----------	-----------------	-----------------	------------------

VARAT

Pitkäaikaiset varat

Aineelliset käyttöomaisuus-

hyödykkeet 36 46 41

Aineettomat hyödykkeet 7 11 9

Sijoituskiinteistöt 111600 99213 105700

Myytävissä olevat sijoit. 725 1636 878

Saamiset 309 336 336

Laskennalliset vero-

saamiset 113 276 180

Yhteensä 112791 101518 107144

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut

saamiset 730 207 886

Rahavarat 1 2 1

VARAT YHTEENSÄ 113522 101727 108031

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille

kuuluva oma pääoma

Osakepääoma 21027 21027 21027

Ylikurssirahasto 6109 6109 6109

Arvonmuutosrahasto 164 837 277

Suojausrahasto 122 -465 -190

Kertyneet voittovarot 28460 23012 23013

Kauden voitto 2590 1654 6725

Oma pääoma yhteensä 58472 52175 56961

Pitkäaikaiset velat

Korolliset velat 29952 27734 25641

Laskennalliset verovelat 10414 8184 9790

Pitkäaikaiset velat yhteensä 40366 35918 35431

Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	1443	1993	2031
Lyhytaikaiset korolliset velat	13241	11641	13607
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14684	13634	15638
Velat yhteensä	55050	49552	51069
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHT	113522	101727	108031
Korolliset velat	43193	39375	39248
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (1000E)			
	IFRS	IFRS	IFRS
	1.1.-	1.1.-	1.1.-
	30.6.06	30.6.05	31.12.05
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Tilikauden voitto	2590	1654	6725
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	0	-13	-13
Poistot	8	11	22
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-1743	0	-4722
Rahoituserät	787	670	1345
Verot	942	583	2529
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisen muutos	321	70	-453
Osto- ja muiden velkojen muutos	-370	151	458
Maksetut korot ja rahoituskulut	-761	-931	-1641
Saadut korot	6	1	8
Maksetut verot	-316	-257	-623
LIIKETOIMINNAN NETTO-RAHAVIRTA	1464	1940	3635
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-2	0	-3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-4157	-5413	-7182
Sijoitusten myyntitulot	27	18	18
Saadut osingot	0	0	1
Yhteensä	-4131	-5395	-7163
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	6014	6760	8900
Lainojen takaisinmaksut	-2068	-2068	-4136
Maksetut osingot	-1278	-1237	-1237
Yhteensä	2668	3455	3527
Rahavarojen muutos	0	0	-1
Rahavarat tilikauden alussa	1	2	2
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1	2	1
LASKELMA OMAN PÄÄÖMAN MUUTOKSISTA			

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvon- muutos- rahasto	Suojaus- rahasto	Kertyn. Yht. voitto- varat	
Oma pääoma 1.1.05	21027	6109	848	-249	24249	51985
Arvonmuutosrahasto, omaan pääomaan merkitty muutos			-10			-10
Rahavirran suojaus, omaan pääomaan merkitty määrä				-216		-216
Osingonjako					-1237	-1237
Kauden tulos					1654	1654
Oma pääoma 30.6.05	21027	6109	838	-465	24666	52175
Oma pääoma 31.12.05	21027	6109	277	-190	29738	56961
Oma pääoma 1.1.06	21027	6109	277	-190	29738	56961
Arvonmuutosrahasto, omaan pääomaan merkitty muutos			-153			-153
Rahavirran suojaus, omaan pääomaan merkitty määrä				422		422
Laskennalliset verot			40	-110		-70
Osingonjako					-1278	-1278
Kauden tulos					2590	2590
Oma pääoma 31.3.06	21027	6109	164	122	31050	58472

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO
(1000E)

	IFRS 1.1.- 30.6.06	IFRS 1.1.- 30.6.05	IFRS 1.1.- 31.12.05
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	105700	93800	93800
Investoinnit sijoitus- kiinteistöihin	4157	0	1765
Hankitut sijoitus- kiinteistöt	0	5413	5413
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	1743	0*)	4722
Sijoituskiinteistöjen markkina- arvo kauden lopussa	111600	99213	105700

*) Luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia, koska vuoden 2005 aikana kiinteistöomaisuus arvioitiin vain 31.12.2005. Vuodesta 2006 lähtien kiinteistöomaisuus on arvioitu neljännesvuosittain.

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)	30.6.06	30.6.05	31.12.05
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	21128	19005	17567
 ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT			
Rahoituslaitoslainat, joista vakuus annettu	43193	39375	38514
Omasta velasta annetut vakuudet Kiinnitykset	51420	45033	45020

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Martti Leisti
p. 0207 420 720, 0500-701019