

7/2006

26.10.2006

## Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n osavuositiedote 1.1.-30.9.2006

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

26.10.2006

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2006

Yhtiön yhdeksästoista toimintavuosi.

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1.1.-30.9.2006	1.1.-30.9.2005
Liikevaihto (1000 E)	7.661	7.309
Voitto ennen veroja (1000 E)*)	6.355	3.486
	30.9.2006	30.9.2005
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.E	116,4	102,4
Osakekohtainen oma pääoma, E	14,65	12,90
Muutos	14%	
Omavaraisuusaste 30.9.	53%	52%
Korkosuojausaste 30.9.	60%	63%
Vuokrausaste 30.9.	96%	96%

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

Yhtiö siirtyi IFRS-raportointiin 31.12.2005 lähtien. Kaikki luvut ovat IFRS-raportoinnin mukaisia. Osavuositiedote ei täytä kaikkia IAS 34:n vaatimuksia.

### MARKKINANÄKYMÄT

#### SIJOITUSMARKKINAT

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla tuottovaatimustasot ovat viime vuoden ajan olleet selvässä laskussa, joka pääosin johtuu runsaasta ulkomaisesta sijoituskysynnästä. Helsingin ydinkeskustan ulkopuolella olevissa toimistotaloissa sijoittajien nettotuottovaatimus on laskenut tasolle 6,5-8,5 % kohdekohtaisista ominaisuuksista riippuen. Sijoitusvolyymi lisääntyi katsauskaudella ja oli Catella Property Oy:n mukaan noin 3 miljardia euroa. Sijoitushalukkuus ja -aktiiviteetti ovat edelleen korkeita ja suuntautuvat myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin kasvukeskuksiin. Hyvien sijoituskohteiden kysyntä ylittää tällä hetkellä tarjonnan voimakkaimmin pääkaupunkiseudulla.

#### TILAMARKKINAT

Pääkaupunkiseudulla tyhjän toimistotilan määrä on noussut hieman Catella Property

Oy:n mukaan elokuun tilanteessa. Vapaita liike- ja logistiikkatiloja on 2-3 % eli näissä tilatyypeissä on edelleen jo pitkään vallinnut ylikysyntätilanne.

#### KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toiminta keskittyi Kiint. Oy Liukumäentien laajennushankkeen toteuttamiseen ja olemassa olevan kiinteistökannan vuokraushallintaan ja taloudelliseen ylläpitoon. Liukumäentien hanke valmistui suunnitelmien mukaisesti heinäkuun lopussa ja luovutettiin Schenker Cargo Oy:n käyttöön. Yhtiön investointien määrä katsauskaudella oli 5,3 miljoonaa euroa.

Yhtiön 31.5.2006 Hartela Kiinteistömarkkinointi Oy:n kanssa allekirjoittaman myyntiesisopimuksen mukaan Vantaan Aviapoliksen Kartanonkosken alueella sijaitsevan Kiinteistö Oy Arinatie 8:n asemakaavan muutossuunnittelu on käynnistynyt ja kaavamuutoshakemus jätettiin 31.8.2006.

Konsernin kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden ajan ja se on tällä hetkellä 96 % (31.12.2005 94 %). Yhtiön omavaraisuusaste 30.9.2006 on pysynyt tavoitetasolla eli 53 %:ssa.

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

#### TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto nousi 5 % edellisvuoteen verrattuna ja oli 7,6 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 6,4 miljoonaa euroa eli 82 % edellisvuotta korkeampi. Tuloksen kasvu johtui pääosin sijoitusomaisuuden arvon muutoksesta, joka oli 3,4 miljoonaa euroa.

Koron nousukehityksen varalta yhtiöllä oli voimassa ajanjaksolle 2006-2013 eräänntyviä korkosuojausjärjestelyjä 30.9.2006 yhteisarvoltaan 20 miljoonaa euroa.

Nämä suojaukset edustivat 60 %:n korkosuojausastetta, kun yhtiön 5,4 miljoonan kiinteäkorkoinen laina huomioidaan (korkoriskisuojaus + kiinteäkorkoiset lainat / yhtiön kokonaislainakanta).

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 30.9.2006 tilanteessa. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määritellyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutos sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu.

Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävissä olevien sijoitusten arvonmuutos oli 1.1.-30.9.2006 seuraava:

Milj.euroa	30.9.2006	30.6.2006	31.3.2006	31.12.2005
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	114,4	111,6	108,7	105,7
Myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo	2,0	2,2	2,0	2,2
Kiinteistöomaisuus yhteensä	116,4	113,8	110,7	107,9
Myytävissä olevien sijoitusten velka-osuus	-1,0	-0,9	-0,9	-1,0
Yhteensä	115,4	112,9	109,8	106,9
Sijoitusomaisuuden lisäys	5,3	4,2	2,4	7,2
Sij.omaisuuden käyvän arvon muutos	3,4	1,7	0,6	4,7
Muutos yhteensä	8,7	5,9	3,0	11,9

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1.-30.9.2006 oli 82.445 kappaletta (2,3 %), arvoltaan 1.204.143 euroa. Osakkeen kurssi 30.9.2006 oli 16,50 euroa (31.12.2005: 13,40 euroa). Vaihto on ollut vähäistä, mutta osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 23 %.

#### KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Yhtiö allekirjoitti 9.10.2006 kauppakirjan NCC Rakennus Oy:n kanssa Helsingin Lauttasaarella olevan Kiinteistö Oy Nahkahousuntie 3:n osakekannan myynnistä. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle 31.1.2007. Osakekauppa ei vaikuta olennaisesti yhtiön tulokseen eikä taseeseen.

#### VUODEN 2006 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Korkojen viimeaikaisesta nousukehityksestä huolimatta korkotasot säilynevät suhteellisen alhaisina. Vuoden 2006 kiinteistöjen sijoitusvolyymi Suomen markkinoilla 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 30.9.2006 edelleen korkealla tasolla eli noin 38 miljoonaa euroa (31.12.2005: noin 42 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika oli noin 3,4 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 116 miljoonan euron kiinteistöomaisuuden arvoa omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin ja kehittämällä 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. Osavuosikatsauksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 26.10.2006

Hallitus

TUNNUSLUVUT	IFRS 1.1.- 30.9.06	IFRS 1.1.- 30.9.05	IFRS 1.1.- 31.12.05
Vuokrausaste, %	96	96	94
Liikevaihto	7662	7309	9773
Liikevoitto	7473	4486	10599
Tulos/osake, eur	1,14	0,63	1,63
Oma pääoma/osake, eur	14,65	12,90	13,82
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	10,1	6,7	11,7
Oman pääoman tuotto,%p.a	10,7	6,5	12,4
Omavaraisuusaste, %	52,9	52,4	52,8

Bruttoinvestoinnit			
käyttöomaisuuteen, Meur	5,3	5,9	7,2
- % liikevaihdosta	68,7	80,7	79,5
Henkilökunta	4	4	4

KONSERNIN TULOSLASKELMA (1000 E)	IFRS 1.1.- 30.9.06	IFRS 1.1.- 30.9.05	MUUTOS	IFRS 1.1.- 31.12.05
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------	---------------------------

Liikevaihto	7661	7309	352	9773
Muut tuotot	-15	13	-28	13
Kulut				
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-288	-295	7	-582
Poistot	- 12	- 17	5	- 22
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3445	0	3445	4722
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-2953	-2182	-771	-2814
Liiketoiminnan muut kulut	-365	- 342	- 23	- 491
LIIKEVOITTO	7473	4486	2987	10599
Rahoitustuotot	104	21	83	27
Rahoituskulut	-1222	-1021	-201	-1372
Voitto ennen veroja	6355	3486	2869	9254
Tuloverot	-1653	- 907	-746	-2529
KATSAUSKAUDEN VOITTO	4702	2579	2123	6725
Tulos/osake, EUR				
Laimennettu ja laimentamaton	1,14	0,63		1,63

KONSERNITASE (1000 E)	IFRS 30.9.06	IFRS 30.9.05	IFRS 31.12.05
--------------------------	-----------------	-----------------	------------------

#### VARAT

Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet	36	44	41
Aineettomat hyödykkeet	6	10	9
Sijoituskiinteistöt	114400	99213	105700
Myytävissä olevat sijoit.	589	1636	878
Saamiset	309	336	336
Laskennalliset vero- saamiset	113	240	180
Yhteensä	115454	101479	107144

Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	264	205	886
Rahavarat	1	1	1
VARAT YHTEENSÄ	115719	101685	108031

#### OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21027	21027	21027
Ylikurssirahasto	6109	6109	6109
Arvonmuutosrahasto	73	837	277
Suojausrahasto	29	-359	-190

Kertyneet voittovarot	28460	23012	23013
Kauden voitto	4702	2579	6725
Oma pääoma yhteensä	60400	53206	56961
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	29281	27062	25641
Laskennalliset verovelat	10797	8248	9790
Pitkäaikaiset velat yhteensä	40078	35310	35431
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	1033	1859	2031
Lyhytaikaiset korolliset velat	14208	11310	13607
Lyhytaikaiset velat yhteensä	15241	13169	15638
Velat yhteensä	55319	48479	51069
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHT	115719	101685	108031
Korolliset velat	43489	38372	39248
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (1000E)	IFRS	IFRS	IFRS
	1.1.-	1.1.-	1.1.-
	30.9.06	30.9.05	31.12.05
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Tilikauden voitto	4702	2579	6725
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	15	-13	-13
Poistot	12	17	22
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-3445	0	-4722
Rahoituserät	1118	1001	1345
Verot	1207	907	2529
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisen muutos	666	208	-453
Osto- ja muiden velkojen muutos	-507	-565	458
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1116	-806	-1641
Saadut korot	7	2	8
Maksetut verot	-474	-386	-623
LIIKETOIMINNAN NETTO-RAHAVIRTA	2186	2943	3635
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-5	-2	-3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-5255	-5413	-7182
Sijoitusten myyntitulot	27	18	18
Saadut osingot	84	1	1
Yhteensä	-5150	-5396	-7163
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	6981	6429	8900

Lainojen takaisinmaksut	-2740	-2740	-4136
Maksetut osingot	-1278	-1237	-1237
Yhteensä	2964	2453	3527

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

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA  
(1000E)

	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			-13			-13
Rahavirran suojaus, omaan pääomaan merkitty määrä				-150		- 150
Laskennalliset verot			4	39		43
Osingonjako				-1237	-1237	
Kauden tulos					2579	2579
Oma pääoma 30.9.05	21027	6109	839	-360	25591	53206
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			-276			-276
Rahavirran suojaus, omaan pääomaan merkitty määrä				296		296
Laskennalliset verot			72	-77		-5
Osingonjako					-1278	-1278
Kauden tulos					4702	4702
Oma pääoma 30.9.06	21027	6109	73	29	33162	60400

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO  
(1000E)

	IFRS 1.1.- 30.9.06	IFRS 1.1.- 30.9.05	IFRS 1.1.- 31.12.05
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	105700	93800	93800
Investoinnit sijoitus- kiinteistöihin	5255	0	1765
Hankitut sijoitus- kiinteistöt	0	5413	5413
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	3445	0*)	4722
Sijoituskiinteistöjen markkina- arvo kauden lopussa	114400	99213	105700

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

IFRS:ssä on vuonna 2006 tapahtunut muutoksia, jotka on huomioitu osavuositarkastuksessa. IFRS:n muutokset eivät ole aiheuttaneet tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sellaisia muutoksia, joilla olisi ollut vaikutusta tässä

osavuositarkastuksessa esitettyihin tietoihin.

JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

(1000E)	30.9.06	30.9.05	31.12.05
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	20645	18522	17567

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET  
JA VASTUUT

Rahoituslaitoslainat, joista vakuus annettu	43489	38372	38514
Omasta velasta annetut vakuudet Kiinnitykset	51420	45033	45020

Lisätietoja  
Toimitusjohtaja Martti Leisti  
P. 0207 420 721, 0500-701019

Jakelu:  
Pörssi  
Keskeiset tiedotusvälineet