

7/2005

10.05.2005

## Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-31.3.2005

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

10.5.2005

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2005

Yhtiön kahdeksastoista täysi toimintavuosi.

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1.1.-31.3.2005	1.1.-31.3.2004
Liikevaihto (1000 E)	2.314	2.308
Voitto ennen veroja (1000 E)	496	698

Voiton lasku johtui 220 000 euron kertaluonteisesta korkosuojauksen purkamisesta.

Kiinteistökannan markkina-arvo 31.12.2004	97 milj.E
Osakekohtainen nettovarallisuus 31.12.2004 (ennen laskennallista verovelkaa)	14,42 E

Omavaraisuusaste 31.3.	61 %	58 %
Korkosuojausaste 31.3.	65 %	67 %

### MARKKINANÄKYMÄT

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla liike- ja varastotilojen suhdannetilanne on edelleen suotuisa ja myös heikosti kehittyneillä toimistomarkkinoilla on havaittavissa kysynnän virkistymistä. Uusien toimistovuokrasopimusten hintatason lasku näyttäisi pysähtyneen, mutta markkinat ovat selkeästi jakautuneet tilojen sijainnin ja laadun mukaan eri tavoilla kehittyviin osamarkkinoihin.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla etenkin ykkösluokan toimitilakohteiden kysyntä on yhä vilkasta. Ulkomaiset sijoittajat ovat edelleen aktiivisia ja hakevat Suomesta vakaita ja riskittömiä olosuhteita sekä muuta läntistä Eurooppaa parempaa tuottoa.

### KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toiminta on keskittynyt olemassa olevan kiinteistökannan vuokrahallintoihin ja taloudelliseen ylläpitoon. Uusinvestointeja ja realisointeja ei tehty katsauskaudella.

Kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden ajan ja 31.3.2005 se oli 98 %. Yhtiön omavaraisuusaste on pysynyt tavoitetasolla ja oli 48 % kirjanpitoarvosta ja 61 % ulkopuoliseen arvioon 31.12.2004 perustuvasta markkina-arvosta. Valmiin kiinteistökannan nettovuokratuotto on edelleen lähes 11 %:n tasolla.

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

## VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 15.3.2005 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2004 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,30 E/osake.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen 6. ja 10. pykälää päätettiin muuttaa seuraavasti:

6§: Hallituksen jäsenten lukumääräksi muutettiin 5-8 varsinaista jäsentä.

10§: Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on KHT-yhteisö, ei varatilintarkastajaa valita. Yhtiön tilintarkastajan on oltava KHT tai KHT-yhteisö.

Yhtiön hallitukseen valittiin Magnus Bargum, Ernst Gylfe, Kaj Hedvall, Kari Jordan, Susanna Renlund, Martin Tallberg ja Thomas Tallberg.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-yhteisö.

Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Thomas Tallbergin ja varapuheenjohtajaksi Susanna Renlundin.

Hallitus ei muodostanut keskuudestaan toimikuntia.

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

## TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto oli edellisen vuoden tasolla ja oli 2,31 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 0,50 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden vastaavana aikana oli 0,70 miljoonaa euroa eli tulos laski 29 %. Tämä johtui 0,2 miljoonan euron kertaluonteisesta korkosuojauksen purkamisesta sekä siitä, että yhtiöllä ei ollut osinkotuottoja edellisen vuoden tapaan.

Koron nousukehityksen varalta yhtiöllä on voimassa ajanjaksolle 2005-2013 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä yhteisarvoltaan 23,5 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustavat 65 %:n korkosuojausastetta (korkoriskisuojauskset / yhtiön kokonaislainakanta).

Kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo 31.12.2004 oli 97 miljoonaa euroa. Kiinteistökannan markkina-arvo ajantasaistetaan vuoden vaihteessa.

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1. - 31.3.2005 oli 507 976 kappaletta (14,3 %), arvoltaan 5 108 702 euroa. Osakkeen kurssi 31.3.2005 oli 10,55 euroa. Osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 7,9 %, mutta vaihto on ollut vähäistä.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Yhtiö osti 9.5.2005 Oy Agfa-Gevaert Ab:ltä Espoon Suomenojalla, osoitteessa

Suomalaistentie 7 sijaitsevan kiinteistön 5,2 miljoonan euron kauppahinnalla. Näin yhtiön kiinteistökannan markkina-arvo nousi yli 100 miljoonan euron.

Kiinteistöllä on kaksi toimistorakennusta ja varastorakennus yhteispinta-alaltaan noin 12000 kem<sup>2</sup>. Kiinteistö sijaitsee merkittäväksi kaupalliseksi keskuksiksi kehittyneellä Suomenojan alueella, jonka merkitys tulevaisuudessa kasvaa. Alueen liikennejärjestelyjä ollaan parhaillaan parantamassa.

Myös nyt ostettuun kiinteistöön liittyy merkittävää jalostuspotentiaalia. Toimistotaloissa vuokralaisina toimivat Oy Agfa-Gevaert Ab, Bayer Oy ja Agfa Photo Oy sekä varastorakennuksessa Oy Arwidson Ab, jonka tilalle syksyllä 2005 tulee Förlagssystem Finland Ab.

#### VUODEN 2005 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Lyhyellä tähtäimellä pääkaupunkiseudun toimistotilojen tilanne on vakiintumassa ja kysynnän ennakoidaan kääntyvän kasvuun. Vuokrien ei enää ennusteta laskevan ainakaan hyväkuntoisissa tiloissa. Liike- ja varastotilojen osalta tilanne säilyy suunnilleen nykyisellä tasolla.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän korkeana, sillä vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on laskenut jonkin verran, mutta on edelleen korkea eli 33 miljoonaa euroa (31.12.2004: 35 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika on 3,6 vuotta (31.12.2004: 3,8 vuotta). Yhtiön rahoitustilanne ja maksuvalmius säilyvät hyvinä. Edellä esitettyissä luvuissa ei ole huomioitu 9.5.2005 tehtyä Agfan kiinteistön kauppaa, joka merkittävästi parantaa yhtiön kyseisiä tunnuslukuja.

Liikevaihdon arvioidaan pysyvän edellisen vuoden tasolla. Nykyisen korkean nettovuokratuottoprosentin ennustetaan säilyvän yli 10 %:n tasolla.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä yli 100 miljoonan euron kiinteistö-omaisuuden arvoa omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin. Käyttämättömien, tällä hetkellä hyödynnettävien toimistorakennus-oikeuksien (noin 32 000 m<sup>2</sup>) kehittämisen siirtyä toimistomarkkinoiden heikohkon markkinatilanteen seurauksena muutamalla vuodella. Toisaalta, erityisesti Liukumäentien kiinteistön logistiikkarakennusoikeuden (noin 9600 m<sup>2</sup>) hyödyntämiseksi etsitään aktiivisesti eri vaihtoehtoja. Yhtiön kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

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

Osavuosikatsauksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 10.5.2005

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA  
(1000 E)

1.1-31.3.05 1.1-31.3.04 Muutos 1.1-31.12.04

LIIKEVAIHTO	2 314	2 308	6	9 879
Liiketoiminnan muut tuotot	- 2	28	-30	27
Henkilöstökulut	- 89	- 85	- 4	- 403
Poistot	- 448	- 553	105	-2 463
Liiketoiminnan muut kulut	- 738	- 747	9	-2 507
LIIKEVOITTO	1 037	951	86	4 533
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	7	122	-115	114
Muut korko- ja rahoitustuotot	0	1	- 1	26
Korkokulut ja muut rahoituskulut	- 548	- 376	-172	-1 457
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA, SATUNNAISERIAÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	496	698	-202	3 216
Tuloverot	-135	-184	49	- 738
KATSAUSKAUDEN VOITTO	361	514	-153	2 478

KONSERNITASE  
(1000 E)

VASTAAVAA

Pysyvät vastaavat	70 430	71 826	70 771
Vaihtuvat vastaavat	268	353	533

70 698 72 179 71 304

VASTATTAVAA

Oma pääoma	33 658	32 570	34 534
------------	--------	--------	--------

Vieras pääoma

Laskennallinen verovelka	1 143	1 110	1 143
Pitkäaikainen vieras pääoma	23 442	27 581	24 114

Lyhytaikainen vieras pääoma	12 455	10 918	11 513
	70 698	72 179	71 304

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA  
(1000 E)

1.1.-31.3.05 1.1.-31.3.04 1.1.-31.12.04

Tulorahoitus	814	1 027	4 955
Käyttöpääoman muutos	- 133	181	31
Liiketoiminnan kassavirta	681	1 208	4 986
Investoinnit	- 107	-1 087	-1 931

Myynnit ja muut vähennykset	0	89	64
Investointien kassavirta	- 107	- 998	-1 867
Nettovelan lisäys+ /vähennys-	663	986	-1 922
Maksetut osingot	-1 237	-1 196	-1 196
Rahoituksen kassavirta	- 574	- 210	-3 118
Rahavarojen muutos	0	1	1
Rahavarat tilikauden alussa	0	-1	1
Rahavarat tilikauden lopussa	0	0	2

#### KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	31.3.2005	31.3.2004	31.12.2004
Tulos/osake,E	0,09	0,12	0,60
Oma pääoma/osake,E	8,16	7,90	8,38
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,1	6,1	6,8
Oman pääoman tuotto,% p.a.	4,2	6,3	7,3
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvo)	47,6	45,2	48,5
Omavaraisuusaste, % (markkina-arvo)	61,3	58,2	61,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, ME	0,1	1,1	1,9
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	4,7	46,6	19,9
Henkilökunta	4	4	4

#### JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

(1000 E)	31.3.2005	31.3.2004	31.12.2004
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	23 545	24 313	29 708
Markkina-arvo	- 352	- 608	- 576

#### ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

(1000 E)	31.3.2005	31.3.2004	31.12.2004
Omasta velasta			
Kiinnitykset	39 641	43 641	39 641

#### Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Martti Leisti  
p. 020 7420 721, 0500-701 019