

8/2005

12.08.2005

## Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedote 1.1.-30.6.2005

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE  
12.8.2005

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2005

Yhtiön kahdeksastoista täysi toimintavuosi.

### KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1.1.-30.6.2005	1.1.-30.6.2004
Liikevaihto (1000 E)	4.777	4.715
Voitto ennen veroja (1000 E)	1.399	1.556

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

Markkina-arvoon ei sisälly 9.5.2005 ostettu 5,2 miljoonan euron Suomalaistentie 7 kiinteistö.

Omavaraisuusaste 30.6.	59 %	59 %
Korkosuojausaste 30.6.	62 %	57 %
Vuokrausaste 30.6.	96 %	98 %

### MARKKINANÄKYMÄT

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla vallitsee edelleen mielenkiintoinen tilanne, jossa sijoitusmarkkinat ja tilamarkkinat kehittyvät eri tavoin. Hyvät kiinteistösijoitukset kiinnostavat niin kotimaisia kuin ulkomaisiakin tahoja. Toisaalta erityisesti toimistojen vuokramarkkinoilla kysyntätilanne on ollut melko heikkoa. Viime aikojen merkkien perusteella voi kuitenkin olettaa pahimman toimistojen vuokratyömarkkinan taantumana olevan jo ohi. Vuokrien lasku näyttäisikin olevan hyvillä alueilla pysähtymässä.

### KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

Yhtiö kasvatti kiinteistökantaansa ostamalla 9.5.2005 Oy Agfa Gevaert Ab:ltä Espoon Suomenojalla, osoitteessa Suomalaistentie 7 sijaitsevan kiinteistön 5,2 miljoonan euron kauppahinnalla. Kaupan myötä yhtiön kiinteistökannan markkina-arvo nousi yli 100 miljoonan euron. Tontin pinta-ala on 18.623 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee kaksi toimistorakennusta ja varastorakennus, joiden yhteispinta-ala on noin 12000 kem<sup>2</sup>.

Kiinteistö sijaitsee merkittäväksi kaupalliseksi keskuksiksi kehittyneellä

Suomenojan alueella, jonka merkitys tulevaisuudessa tulee kasvamaan. Alueen liikennejärjestelyjä ollaan parhaillaan parantamassa. Ostettuun kiinteistöön liittyykin 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.

Kiinteistön hallinnointi on integroitu yhtiöön ja sen tietojärjestelmiin ja vuokralaisjärjestelyn jälkeisiä vapaita tiloja ollaan parhaillaan vuokraamassa. Kiinteistö soveltuu hyvin yhtiön strategiaan ja on jo nykyisellä vuokrausteella tuottava.

Muuten yhtiön toiminta on keskittynyt olemassa olevan kiinteistökannan vuokraushallinnointiin ja taloudelliseen ylläpitoon.

Kiinteistökannan vuokrauste on ollut korkea katsauskauden ajan ja 30.6.2005 se oli 96 % (31.3.2005 98 %). Vuokrauste laski hieman Suomalaistentien vapaasta vuokrauspotentiaalista johtuen. Yhtiön omavaraisuuste on pysynyt tavoitetasolla ja oli 45 % kirjanpitoarvosta ja 59 % ulkopuoliseen arvioon 31.12.2004 perustuvasta markkina-arvosta. Valmiin kiinteistökannan nettovuokratuotto on noussut 11,7 %:n tasolle.

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

#### TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto oli edellisen vuoden tasolla ja oli 4,78 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 1,40 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden vastaavana aikana oli 1,56 miljoonaa euroa eli tulos laski 10 %. Tämä johtui 0,2 miljoonan euron kertaluonteisesta korkosuojauksen purkamiskulusta sekä siitä, että yhtiöllä ei ollut osinkotuottoja edellisen vuoden tapaan.

Koron nousukehityksen varalta yhtiöllä on voimassa ajanjaksolle 2005-2013 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä yhteisarvoltaan 19 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustavat 62 %:n korkosuojausastetta, kun yhtiön 5,4 miljoonan kiinteäkorkoinen laina huomioidaan (korkoriskisuojaus+kiinteäkorkoiset lainat / yhtiön kokonaislainakanta).

Kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo 31.12.2004 oli 97 miljoonaa euroa. Markkina-arvoon ei sisälly 9.5.2005 ostettu 5,2 miljoonan euron arvoinen Suomalaistentie 7 kiinteistö. Kiinteistökannan markkina-arvo ajantasaistetaan vuoden vaihteessa.

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1.-30.6.2005 oli 530.797 kappaletta (14,9 %), arvoltaan 5 359 717 euroa. Osakkeen kurssi 30.6.2005 oli 12,20 euroa (31.12.2004; 9,78 euroa). Vaihto on, yhtä suurta kauppaa lukuun ottamatta, ollut vähäistä, mutta osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 24,7 %.

#### VUODEN 2005 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla toimistovuokramarkkinoiden hiljalleen paranevat kysyntänäkymät vahvistavat tuotto-odotuksia. Kiinteistöjen houkuttelevuutta lisää alhaisena pysyttelevä korkotasoa, joka sekä luo kiinnostavia rahoitusmahdollisuuksia että vähentää muiden sijoitusmuotojen houkuttelevuutta. Näin ollen kiinteistösijoitusten tuottovaatimukseen näyttäisi kohdistuvan laskupaineita.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän korkeana, sillä vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on 30.6.2005 noussut ennätystasolle Suomalaistentien kiinteistön sopimuskannasta johtuen ja se oli lähes 37 miljoonaa euroa (31.3.2005: 33 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika oli 3,7 vuotta (31.3.2005 3,6 vuotta). Yhtiön rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän hyvinä.

Liikevaihdon arvioidaan pysyvän edellisen vuoden tasolla. Nykyisen korkean nettovuokratuoton 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. Yhtiön kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta. Käyttämättömien, tällä hetkellä hyödynnettävien toimistorakennusoikeuksien (noin 32 000 m<sup>2</sup>) kehittäminen siirtyy toimistomarkkinoiden markkinatilanteen seurauksena muutamalla vuodella.

Osakkeenomistajille tavoitteena on tarjota turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä.

Osavuositarkastuksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 12.8.2005  
Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA  
(1000 E)

	1.1-30.6.05	1.1-30.6.04	Muutos	1.1-31.12.04
LIIKEVAIHTO	4 777	4 715	62	9 879
Liiketoiminnan muut tuotot	13	29	-16	27
Henkilöstökulut	- 221	- 187	-34	- 403
Poistot	- 909	-1 064	155	-2 463
Liiketoiminnan muut kulut	-1 364	-1 323	-41	-2 507
LIIKEVOITTO	2 296	2 170	126	4 533
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	12	126	-114	114
Muut korko- ja rahoitustuotot	1	1	0	26
Korkokulut ja muut rahoituskulut	- 910	- 741	-169	-1 457
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA, SATUNNAISERIA, VARAUKSIA JA VEROJA	1 399	1 556	-157	3 216
Tuloverot	- 365	- 417	52	- 738
KATSAUSKAUDEN VOITTO	1 034	1 139	-105	2 478

KONSERNITASE (1000 E)	30.6.2005	30.6.2004	31.12.2004
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat	75 570	71 672	70 771
Vaihtuvat vastaavat	322	315	533
	75 892	71 987	71 304
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	34 331	33 195	34 534
Vieras pääoma			
Laskennallinen verovelka	1 143	1 110	1 143
Pitkäaikainen vieras pääoma	27 446	26 088	24 114
Lyhytaikainen vieras pääoma	12 972	11 594	11 513
	75 892	71 987	71 304

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA  
(1000 E)

	1.1.-30.6.05	1.1.-30.6.04	1.1.-31.12.04
Tulorahoitus	1 933	2 283	4 955
Käyttöpääoman muutos	305	4	31
Liiketoiminnan kassavirta	2 238	2 287	4 986
Investoinnit	-5 713	-1 441	-1 931
Myynnit ja muut vähennykset	20	73	64
Investointien kassavirta	-5 693	-1 368	-1 867
Nettovelan lisäys+ /vähennys-	4 692	277	-1 922
Maksetut osingot	-1 237	-1 196	-1 196
Rahoituksen kassavirta	3 455	- 919	-3 118
Rahavarojen muutos	0	0	1
Rahavarat tilikauden alussa	0	0	1
Rahavarat tilikauden lopussa	0	0	2

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	30.6.2005	30.6.2004	31.12.2004
Tulos/osake, E	0,25	0,28	0,60
Oma pääoma/osake, E	8,33	8,05	8,38
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,5	6,6	6,8
Oman pääoman tuotto, % p.a.	6,0	6,9	7,3
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvo)	45,3	46,2	48,5
Omavaraisuusaste, % (markkina-arvo 31.12.)	58,8	59,0	61,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, ME	5,7	1,4	1,9
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen,			

% liikevaihdosta	119,6	30,5	19,9
Henkilökunta	4	4	4

JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT  
(1000 E)

	30.6.2005	30.6.2004	31.12.2004
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	19.005	20 334	29 708
Markkina-arvo	- 628	- 288	- 576

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT  
(1000 E)

	30.6.2005	30.6.2004	31.12.2004
Omasta velasta			
Kiinnitykset	45 033	43 641	39 641

Lisätietoja:

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