

6/2004

12.08.2004

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2004

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

12.8.2004

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2004

Yhtiön seitsemästoista täysi toimintavuosi.

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1.1.-30.6.2004	1.1.-30.6.2003
Liikevaihto (1000 e)	4.715	4.225
Voitto ennen veroja (1000 e)	1.556	1.319
Kiinteistökannan markkina-arvo 31.12.2003		95,4 milj.e
Osakekohtainen nettovarallisuus 31.12.2003 (ennen laskennallista verovelkaa)		13,5 e
Omavaraisuusaste 30.6.	59 %	58 %
Korkosuojausaste 30.6.	57 %	70 %
Vuokrausaste 30.6.	98 %	98 %

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kaksijakoisuus pääkaupunkiseudun toimitilojen vuokramarkkinoilla on voimistunut: toimistotiloja vapautuu edelleen, mutta liike- ja varastotiloissa vallitsee niukkuus. Catella Kiinteistökonsultointi Oy:n mukaan toimistojen vajaakäyttöaste on noussut Espoossa yli 9 prosenttiin ja Helsingissä yli 7 prosenttiin, mutta Vantaalla vain noin 5 prosenttiin. Hyväkuntoisten toimistojen vuokrat eivät ole kuitenkaan merkittävästi laskeneet. Liiketilojen vajaakäyttöaste on vain 1,2 prosenttia, tuotanto- ja varastotilojen vastaavasti vain noin 2 prosenttia.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla kansainvälisten sijoittajien aktiivisuus on jatkunut voimakkaana.

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toiminta on keskittynyt olemassaolevan kiinteistökannan vuokraushallintaan ja taloudelliseen ylläpitoon. Edellisellä vuosineljänneksellä valmistuneen Suutarilan uudiskohteen lisäksi merkittävin tilikauden investointi on ollut Kauppakeskus Martinsiltaan toteutettu Lidl-päivittäistavarakaupan muutostyöhanke. Myymälä avattiin 3.6.2004.

Kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden ajan ja 30.6.2004 se oli 98 prosenttia. Yhtiön omavaraisuusaste on pysynyt tavoitetasolla ja se oli 46 prosenttia kirjanpitoarvosta ja 59 prosenttia 31.12.2003 annettuun ulkopuoliseen arvioon perustuvasta

markkina-arvosta. Valmiin kiinteistökannan nettovuokratuotto on edelleen 11 prosentin tasolla.

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

TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto nousi 12 prosenttia ja oli 4,72 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 1,56 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden vastaavana aikana oli 1,32 miljoonaa euroa eli tulos nousi 18 prosenttia. Liikevaihdon ja tuloksen kasvuun vaikutti erityisesti Kanavarannan kiinteistön hankinta, minkä vaikutus ei näkynyt vertailuvuoden luvuissa.

Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt ajanjaksolle 2005-2013 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä yhteisarvoltaan 20,3 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustavat 57 prosentin korkosuojausastetta (korkoriskisuojaus / yhtiön kokonaislainakanta).

Kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo 31.12.2003 oli 95,4 miljoonaa euroa. Kiinteistökannan markkina-arvo päivitetään vuoden vaihteessa.

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1. - 30.6.2004 oli 36.884 kappaletta (1,0 %), arvoltaan 298.507 euroa. Osakkeen kurssi 30.6.2004 oli 9,00 euroa. Vaihto on ollut vähäistä, ja osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 18 prosenttia.

LOPPUVUODEN JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla vuokrien ei ennusteta laskevan hyväkuntoisissa tiloissa. Liike- ja varastotilojen osalta vuokraustilanne säilynee suunnilleen nykyisellä tasollaan. Sijoitusmarkkinoilla ulkomaisten sijoittajien osuus jatkunee vahvana.

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 se on edelleenkin korkealla tasolla eli noin 33 miljoonaa euroa (31.12.2003: 34 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kesto-aika on 3,5 vuotta (31.12.2003 3,8 vuotta). Yhtiön rahoitustilanne ja maksuvalmius säilyvät hyvinä.

Liikevaihdon arvioidaan nousevan edelliseen vuoteen verrattuna. Nykyisen korkean nettovuokratuottoprosentin ennustetaan pysyvän yli 10 prosentin tasolla.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä, lähes 100 miljoonan euron kiinteistöomaisuuden arvoa omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin. Käyttämättömien, tällä hetkellä hyödynnettävien

toimistorakennusoikeuksien (noin 32 000 m²) kehittäminen siirtyy toimistomarkkinoiden heikohkon markkinatilanteen seurauksena muutamalla vuodella, mutta erityisesti Liukumäentien logistiikkarakennusoikeuden hyödyntämiseksi etsitään aktiivisesti eri vaihtoehtoja.

Yhtiön kiinteistökanan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Tavoitteenamme on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä ja kasvattamalla osingon määrää sekä kuluvan vuoden että lähivuosien aikana.

Osavuositarkastuksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 12.8.2004

Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA
(1000 e)

	1.1-30.6.04	1.1-30.6.03	Muutos	1.1-31.12.03
LIIKEVAIHTO	4 715	4 225	490	8 791
Liiketoiminnan muut tuotot	29	67	-38	550
Henkilöstökulut	- 187	- 171	-16	- 417
Poistot	-1 064	-1 003	-61	- 2 047
Liiketoiminnan muut kulut	-1 323	-1 184	-139	- 2 448
LIIKEVOITTO	2 170	1 934	236	4 429
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	126	67	59	143
Muut korko- ja rahoitustuotot	1	29	- 28	95
Korkokulut ja muut rahoituskulut	- 741	-711	- 30	- 1 479
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA, SATUNNAISERIAÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	1 556	1 319	237	3 188
Tuloverot	- 417	- 376	- 41	- 989
KATSAUSKAUDEN VOITTO	1 139	943	196	2 199

KONSERNITASE
(1000 e)

	30.6.2004	30.6.2003	31.12.2003
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat	71 672	70 734	71 339
Vaihtuvat vastaavat	315	590	737
	71 987	71 324	72 076
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	33 195	31 996	33 251
Vieras pääoma			
Laskennallinen verovelka	1 110	829	1 110

Pitkäaikainen vieras pääoma	26 088	30 839	28 156
Lyhytaikainen vieras pääoma	11 594	7 660	9 559
	71 987	71 324	72 076

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA
(1000 e)

	1.1.-30.6.04	1.1.-30.6.03	1.1.-31.12.03
Tulorahoitus	2 283	1 880	3 851
Käyttöpääoman muutos	4	1 255	618
Liiketoiminnan kassavirta	2 287	3 135	4 469
Investoinnit	-1 441	-14 039	-16 381
Myynnit ja muut vähennykset	73	186	714
Investointien kassavirta	-1 368	-13 853	15 667
Nettovelan lisäys+ /vähennys-	277	11 790	12 270
Maksetut osingot	-1 196	- 1 072	-1 072
Rahoituksen kassavirta	- 919	10 718	11 198
Rahavarojen muutos	0	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	0	0	0
Rahavarat tilikauden lopussa	0	0	0

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	30.6.2004	30.6.2003	31.12.2003
Tulos/osake,e	0,28	0,23	0,53
Oma pääoma/osake,e	8,05	7,76	8,06
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,59	6,36	7,34
Oman pääoman tuotto, % p.a.	6,86	5,89	6,73
Omavaraisuusaste, % (kirjanpitoarvo)	46,15	44,90	46,15
Omavaraisuusaste, % (markkina-arvo)	58,98	57,85	58,97
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, Me	1,44	14,03	16,38
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	30,54	332,20	186,34
Henkilökunta	4	4	4

JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

(1000 e)	30.6.2004	30.6.2003	31.12.2003
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	20 334	24 928	24 313
Markkina-arvo	- 288	- 770	- 355

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

(1000 e)	30.6.2004	30.6.2003	31.12.2003
Omasta velasta			
Kiinnitykset	43 641	43 641	43 641