



KATSAUSKAUSI LYHYESTI

		1.1.-30.6.2006	1.1.-30.6.2005
Liikevaihto	1 000 €	5 013	4 777
Voitto ennen veroja	1 000 €	3 532	2 237
		30.6.2006	30.6.2005
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo	milj. €	113,8	102,4
Osakekohtainen oma pääoma 30.6.2006	€	14,18	12,65 €
Muutos	%	+12	
Omavaraisuusaste	%	52	54
Korkosuojausaste	%	63	62
Vuokrausaste	%	95	96

Yhtiö siirtyi IFRS-raportointiin 31.12.2005 lähtien. Kaikki luvut ovat IFRS-raportoinnin mukaisia. Osavuositiedot ei ole laadittu noudattaen kaikkia IAS 34:n vaatimuksia.

MARKKINANÄKYMÄT
SIJOITUSMARKKINAT

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoilla ulkomainen ostokysyntä on erityisen voimakasta vuokrasopimuskannaltaan riskittömissä toimisto-kohteissa. Kohtuullisen riskittömissä, Helsingin ydinkeskustan ulkopuolella vuokratuissa toimistotaloissa sijoittajien nettotuottovaatimus on tasolla 6,75–8,75 % kohdekohtaisista ominaisuuksista riippuen. Sijoitusvolyyymi lisääntyi katsauskaudella ja oli Catella Property Oy:n mukaan 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 Kiinteistö Oy Liukumäentien laajennushankkeen toteuttamiseen ja olemassaolevan 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 yhtiön omistaman 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 katsaus-

kauden ajan ja se on tällä hetkellä 95 % (31.12.2005 94 %). Yhtiön omavaraisuusaste on pysynyt tavoitetasolla ja oli 52 % 30.6.2006.

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 % edelliseen vuoteen 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 SIOJITUSOMAISUUDEN JA MYYTÄVISSÄ OLEVIEN SIOJITUSTEN 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 velkaosuus	-0,9	-0,9	-1,0
Yhteensä	112,9	109,8	106,9
Sijoitusomaisuuden lisäys	4,2	2,4	7,2
Sijoitusomaisuuden 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 on ollut vähäistä, mutta osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 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 kiinteistöomaisuuden 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.

Osavuosisikatsauksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espossa 10.8.2006

Hallitus

TUNNUSLUVUT

	IFRS	IFRS	IFRS
	1.1.-30.6.2006	1.1.-30.6.2005	1.1.-31.12.2005
Vuokrausaste, %	95	96	94
Liikevaihto	5 013	4 777	9 773
Liikevoitto	4 319	2 894	10 599
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, milj. €	4,2	5,7	7,2
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	83,0	119,6	79,5
Henkilökunta	4	4	4

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 EUR	IFRS	IFRS	Muutos	IFRS
	1.1.-30.6.2006	1.1.-30.6.2005		1.1.-31.12.2005
LIIKEVAIHTO	5 013	4 777	236	9 773
Muut tuotot	0	13	-13	13
Kulut				
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-182	-221	39	-582
Poistot	-8	-11	3	-22
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	1 743	0	1 743	4 722
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-1 627	-1 291	-336	-2 814
Liiketoiminnan muut kulut	-620	-373	-247	-491
LIIKEVOITTO	4 319	2 894	1 425	10 599
Rahoitustuoto	14	13	1	27
Rahoituskulut	-801	-670	-131	-1 372
Voitto ennen veroja	3 532	2 237	1 295	9 254
Tuloverot	-942	-583	-359	-2 529
KATSAUSKAUDEN VOITTO	2 590	1 654	936	6 725
Tulos/osake, EUR				
Laimennettu ja laimentamaton	0,63	0,40		1,63

KONSERNITASE

	IFRS	IFRS	IFRS
1 000 EUR	30.6.2006	30.6.2005	31.12.2005
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	36	46	41
Aineettomat hyödykkeet	7	11	9
Sijoituskiinteistöt	111 600	99 213	105 700
Myytavissä olevat sijoitukset	725	1 636	878
Saamiset	309	336	336
Laskennalliset verosaamiset	113	276	180
	112 791	101 518	107 144
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	730	207	886
Rahavarat	1	2	1
VARAT YHTEENSÄ	113 522	101 727	108 031
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Ylikurssirahasto	6 109	6 109	6 109
Arvonmuutosrahasto	164	837	277
Suojausrahasto	122	-465	-190
Kertyneet voittovarot	28 460	23 012	23 013
Kauden voitto	2 590	1 654	6 725
Oma pääoma yhteensä	58 472	52 175	56 961
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	29 952	27 734	25 641
Laskennalliset verovelat	10 414	8 184	9 790
Pitkäaikaiset velat yhteensä	40 366	35 918	35 431
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	1 443	1 993	2 031
Lyhytaikaiset korolliset velat	13 241	11 641	13 607
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 684	13 634	15 638
Velat yhteensä	55 050	49 552	51 069
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	113 522	101 727	108 031
Korolliset velat	43 193	39 375	39 248

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	IFRS	IFRS	IFRS
1 000 EUR	1.1.-30.6.2006	1.1.-30.6.2005	1.1.-31.12.2005
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Tilikauden voitto	2 590	1 654	6 725
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	0	-13	-13
Poistot	8	11	22
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-1 743	0	-4 722
Rahoituserät	787	670	1 345
Verot	942	583	2 529
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	321	70	-453
Osto- ja muiden velkojen muutos	-370	151	458
Maksetut korot ja rahoituskulut	-761	-931	-1 641
Saadut korot	6	1	8
Maksetut verot	-316	-257	-623
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	1 464	1 940	3 635
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-2	0	-3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-4 157	-5 413	-7 182
Sijoitusten myyntitulot	27	18	18
Saadut osingot	0	0	1
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-4 131	-5 395	-7 163
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	6 014	6 760	8 900
Lainojen takaisinmaksut	-2 068	-2 068	-4 136
Maksetut osingot	-1 278	-1 237	-1 237
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	2 668	3 455	3 527
Rahavarojen muutos	0	0	-1
Rahavarat tilikauden alussa	1	2	2
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1	2	1

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Suojausrahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2005	21 027	6 109	848	-249	24 249	51 985
Arvonmuutosrahasto, omaan pääomaan merkitty muutos			-10			0 -10
Rahavirran suojaus, omaan pääomaan merkitty määrä				-216		0 -216
Osingonjako					-1 237	-1 237
Kauden tulos					1 654	1 654
Oma pääoma 30.6.2005	21 027	6 109	838	-465	24 666	52 175
Oma pääoma 31.12.2005	21 027	6 109	277	-190	29 738	56 961
Oma pääoma 1.1.2006	21 027	6 109	277	-190	29 738	56 961
Arvonmuutosrahasto, omaan pääomaan merkitty muutos			-153			-153
Rahavirran suojaus, omaan pääomaan merkitty määrä				422		422
Laskennalliset verot			40	-110		-70
Osingonjako					-1 278	-1 278
Kauden tulos					2 590	2 590
Oma pääoma 30.6.2006	21 027	6 109	164	122	31 050	58 472

SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

1 000 EUR	IFRS 1.1.-30.6.2006	IFRS 1.1.-30.6.2005	IFRS 1.1.-31.12.2005
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	105 700	93 800	93 800
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	4 157	0	1 765
Hankitut sijoituskiinteistöt	0	5 413	5 413
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	1 743	0 ⁾	4 722
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa	111 600	99 213	105 700

⁾ 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

1 000 EUR	30.6.2006	30.6.2005	31.12.2005
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	21 128	19 005	17 567

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

1 000 EUR	30.6.2006	30.6.2005	31.12.2005
Rahoituslaitoslainat, joista vakuus annettu	43 193	39 375	38 514
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset	51 420	45 033	45 020