



KATSAUSKAUSI LYHYESTI

		1.1.-30.9.2006	1.1.-30.9.2005
Liikevaihto	1 000 €	7 661	7 309
Voitto ennen veroja ^{*)}	1 000 €	6 355	3 486
		30.9.2006	30.9.2005
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo	milj. €	116,4	102,4
Osakekohtainen oma pääoma	€	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. Osavuositarkastus 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 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 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 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä 30.9.2006 yhteisarvoltaan 20 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustivat 60 %:n korkosuo-

jausastetta, 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 määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutos sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu.

KONSERNIN SIOITUSOMAISUUDEN JA MYYTÄVISSÄ OLEVIEN SIOITUSTEN 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 velkaosuus	-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
Sijoitusomaisuuden omaisuuden käyvän arvon muutos	3,4	1,7	0,6	4,7
Muutos yhteensä	8,7	5,9	3,0	1,9

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 sijoitusvolyymin 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 pitkä-

aikaiseen 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 osingonjakokykyä. Yhtiö on kasvattanut osinkoa jo 10 vuoden ajan.

Osavuositarkastuksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espresso 26.10.2006

Hallitus

TUNNUSLUVUT

	IFRS 1.1.-30.9.2006	IFRS 1.1.-30.9.2005	IFRS 1.1.-31.12.2005
Vuokrausaste, %	96	96	94
Liikevaihto	7 662	7 309	9 773
Liikevoitto	7 473	4 486	10 599
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, milj. €	5,3	5,9	7,2
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	68,7	80,7	79,5
Henkilökunta	4	4	4

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 EUR	IFRS 1.1.-30.9.2006	IFRS 1.1.-30.9.2005	Muutos	IFRS 1.1.-31.12.2005
LIIKEVAIHTO	7 661	7 309	352	9 773
Muut tuotot	-15	13	-28	13
Kulut				
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-288	-295	7	-582
Poistot	-12	-17	5	-22
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3 445	0	3 445	4 722
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-2 953	-2 182	-771	-2 814
Liiketoiminnan muut kulut	-365	-342	-23	-491
LIIKEVOITTO	7 473	4 486	2 987	10 599
Rahoitustuotot	104	21	83	27
Rahoituskulut	-1 222	-1 021	-201	-1 372
Voitto ennen veroja	6 355	3 486	2 869	9 254
Tuloverot	-1 653	-907	-746	-2 529
KATSAUSKAUDEN VOITTO	4 702	2 579	2 123	6 725
Tulos/osake, EUR				
Laimennettu ja laimentamaton	1,14	0,63		1,63

KONSERNITASE

	IFRS	IFRS	IFRS
1 000 EUR	30.9.2006	30.9.2005	31.12.2005
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	36	44	41
Aineettomat hyödykkeet	6	10	9
Sijoituskiinteistöt	114 400	99 213	105 700
Myytavissä olevat sijoitukset	589	1 636	878
Saamiset	309	336	336
Laskennalliset verosaamiset	113	240	180
Yhteensä	115 454	101 479	107 144
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	264	205	886
Rahavarat	1	1	1
VARAT YHTEENSÄ	115 719	101 685	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	73	837	277
Suojausrahasto	29	-359	-190
Kertyneet voittovarot	28 460	23 012	23 013
Kauden voitto	4 702	2 579	6 725
Oma pääoma yhteensä	60 400	53 206	56 961
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	29 281	27 062	25 641
Laskennalliset verovelat	10 797	8 248	9 790
Pitkäaikaiset velat yhteensä	40 078	35 310	35 431
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	1 033	1 859	2 031
Lyhytaikaiset korolliset velat	14 208	11 310	13 607
Lyhytaikaiset velat yhteensä	15 241	13 169	15 638
Velat yhteensä	55 319	48 479	51 069
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	115 719	101 685	108 031
Korolliset velat	43 489	38 372	39 248

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	IFRS	IFRS	IFRS
1 000 EUR	1.1.-30.9.2006	1.1.-30.9.2005	1.1.-31.12.2005
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Tilikauden voitto	4 702	2 579	6 725
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot	15	-13	-13
Poistot	12	17	22
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-3 445	0	-4 722
Rahoituserät	1 118	1 001	1 345
Verot	1 207	907	2 529
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	666	208	-453
Osto- ja muiden velkojen muutos	-507	-565	458
Maksetut korot ja rahoituskulut	-1 116	-806	-1 641
Saadut korot	7	2	8
Maksetut verot	-474	-386	-623
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	2 186	2 943	3 635
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-5	-2	-3
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-5 255	-5 413	-7 182
Sijoitusten myyntitulot	27	18	18
Saadut osingot	84	1	1
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-5 150	-5 396	-7 163
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	6 981	6 429	8 900
Lainojen takaisinmaksut	-2 740	-2 740	-4 136
Maksetut osingot	-1 278	-1 237	-1 237
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	2 964	2 453	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 voittovarat	Yhteensä
1 000 EUR						
Oma pääoma 1.1.2005	21 027	6 109	848	-249	24 249	51 985
Arvonmuutosrahasto, omaan pääomaan merkitty muutos			-13			-13
Rahavirran suojaus, omaan pääomaan merkitty määrä				-150		-150
Laskennalliset verot			4	39		43
Osingonjako					-1 237	-1 237
Kauden tulos					2 579	2 579
Oma pääoma 30.9.2005	21 027	6 109	839	-360	25 591	53 206
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			-276			-276
Rahavirran suojaus, omaan pääomaan merkitty määrä				296		296
Laskennalliset verot			72	-77		-5
Osingonjako					-1 278	-1 278
Kauden tulos					4 702	4 702
Oma pääoma 30.9.2006	21 027	6 109	73	29	33 162	60 400

SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

	IFRS 1.1.-30.9.2006	IFRS 1.1.-30.9.2005	IFRS 1.1.-31.12.2005
1 000 EUR			
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	105 700	93 800	93 800
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	5 255	0	1 765
Hankitut sijoituskiinteistöt	0	5 413	5 413
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	3 445	0 ⁾	4 722
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa	114 400	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 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

1 000 EUR	30.9.2006	30.9.2005	31.12.2005
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	20 645	18 522	17 567

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

1 000 EUR	30.9.2006	30.9.2005	31.12.2005
Rahoituslaitoslainat joista vakuus annettu	43 489	38 372	38 514
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset	51 420	45 033	45 020