

1/2006

06.02.2006

## **JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE**

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

6.2.2006

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TIEDOTE VUODEN 2005  
TILINPÄÄTÖKSESTÄ

Yhtiön hallitus on 6.2.2006 hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2005. Tämän tilinpäätöksen tiedot on tilintarkastettu.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj siirtyy laatimaan konsernitilinpäätöksen IFRS-standardien mukaisesti vuositilinpäätöksessä 2005. Konserni arvostaa sijoituskiinteistöt konsernitaseessa niiden käypään arvoon ja kirjaa raportointikauden aikana tapahtuneen arvomuutoksen tuloslaskelmaan. Toinen merkittävä muutos laskentaperiaatteissa liittyy rahoitusinstrumenttien arvostamiseen, joka käsitellään IAS39:n määräämällä tavalla.

Konsernin tuloksellinen ja vakaa kehitys jatkui tilikauden aikana. IFRS:n mukainen tulos ennen veroja oli 9,3 miljoonaa euroa, kun se vuonna 2004 oli 5,5 miljoonaa euroa eli tulos nousi 68 %. Sijoituskiinteistöjen arvonnousu oli 4,7 miljoonaa euroa (2004: 0,7 miljoonaa euroa). Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu edelleen suomalaisen kirjanpitostandardin (FAS) mukaan.

Konsernin liikevaihto oli 9,8 miljoonaa euroa, joka oli edellisen vuoden tasolla.

Konsernin kiinteistökannan vuokrausaste oli edelleen korkealla tasolla eli 94 % (2004: 98 %).

Konsernin ulkopuoliseen IVS 2005 5.2 (kansainvälinen arviointistandardi) mukaisesti määriteltävään arvioon perustuva sijoituskiinteistöjen arvo oli tilikauden päättyessä 105,7 miljoonaa euroa (31.12.2004: 93,8 miljoonaa euroa). Tilikauden hankinnat sisältävä muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli 13 %. Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 13,82 euroon (31.12.2004: 12,51 euroa) eli 10 %. Vanhan käytännön mukaisesti laskettu osakekohtainen substanssiarvo ennen laskennallista verovelkaa nousi 16 euroon (2004: 14 euroa).

Konsernin investoinnit olivat tilikauden aikana 7,2 miljoonaa euroa, kun ne vuonna 2004 olivat 1,0 miljoonaa euroa. Investoinnit olivat Kiinteistö Oy Espoon Suomalaistentie, hankinta-arvoltaan 5,4 miljoonaa euroa sekä Kiinteistö Oy Helsingin Liukumäentien laajennushanke, josta 2005 loppuun mennessä toteutui 1,8 miljoonaa euroa. Hankkeen kokonaisarvo on noin 7 miljoonaa euroa ja sen on määrä valmistua kesällä 2006.

Konsernin markkina-arvoon perustuva omavaraisuusaste säilyi tavoitetasolla ollen 53 % (2004: 54 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 11,7 % (2004: 8,0 %) ja oman pääoman tuotto 12,4 % (2004: 9,3 %).

KIINTEISTÖMARKKINAT  
VUOKRAMARKKINAT

Konsernin kannalta keskeisillä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla vapaiden

toimistotilojen tarjonta kasvoi edelleen alkuvuoden aikana, mutta syksyllä tilan tarjonta kääntyi laskuun. Catella Property Oy:n mukaan syksyllä 2005 tyhjää toimitilaa oli yhteensä noin 0,9 milj. m<sup>2</sup> eli 5,4 %, joka oli edellisen vuoden tasolla. Eniten oli toimistotiloja tyhjillään syksyllä 2005, noin 8,9 % (vuotta aikaisemmin 9,1 %). Toimistotilojen vajaakäyttö oli vähäistä uusissa, saneeratuissa ja moderneissa kiinteistöissä. Sen sijaan vanhaan kiinteistökhantaan kohdistui vuonna 2005 suurempia vajaakäyttöriskejä. Vapaiden myymälätilojen tarjonta pysyi vuoden aikana suunnilleen ennallaan olleen syksyllä 1,7 %. Tuotanto/varastotiloista oli myös niukkuutta vajaakäyttöasteen ollessa noin 2,8 %. Vuokratasot pysyivät vuoden aikana lähes ennallaan.

#### KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Pääkaupunkiseudulla toimitilamarkkinoiden kokonaiskuva oli 2005 myönteinen ja kiinteistöinvestointeja tehtiin katsauskaudella aktiivisesti. Hyvistä kohteista oli enemmän kysyntää kuin tarjontaa. Suurten kiinteistöjen ja portfolioiden pääasiallisina ostajina olivat ulkomaiset kiinteistösijoittajat, lähinnä kiinteistörahastot, jotka ovat ostaneet kasvukeskusten kiinteistöjä ja ovat edelleen hakemassa uusia kohteita.

#### KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS JA OSAKEKOHTAINEN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

Konsernin ulkopuoliseen (Catella Property Oy) IVS 2005 5.2 mukaisesti määriteltyyn arvioon perustuva sijoituskiinteistöjen ja myytävissä olevien sijoitusten arvo 31.12.2005 tilanteesta oli 107,9 miljoonaa euroa (31.12.2004: 97,0 miljoonaa euroa). Muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli 11 %.

Konsernin sijoituskiinteistöjen arvo oli 105,7 miljoonaa euroa (2004: 93,8 miljoonaa euroa) ja myytävissä olevat sijoitukset ovat yhteisomistuksia Cargill Inc.:n kanssa, joiden arvo oli 2,2 miljoonaa euroa (2004: 3,2 miljoonaa euroa).

Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävissä olevien sijoitusten arvonmuutos oli tilivuonna seuraavat:

	2005	2004
	Milj.E	Milj.E
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	105,7	93,8
Myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo	2,2	3,2
Yhteensä	107,9	97,0
Myytävissä olevien sijoitusten velkaosuus	- 1,0	-1,2
Yhteensä	106,9	95,8
Sijoitusomaisuuden lisäys	7,2	1,0
Sijoitusomaisuuden käyvän arvon muutos	4,7	0,7
Myytävissä olevien sijoitusten käyvän arvon muutos	-0,8	1,4
Muutos yhteensä	11,1	3,1

Konsernin oman pääoman muutos oli tilivuonna seuraava:

	2005	2004	Muutos	
Oma pääoma 31.12., milj.E	57,0	51,6	5,4	10%
Oma pääoma 31.12. / osake, euroa	13,82	12,51	1,31	10%

Koska kiinteistöomaisuus on arvostettu markkina-arvoon, konsernin oma pääoma vastaa käypää substanssiarvoa.

Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 13,82 euroon eli 10 %, jota voidaan pitää hyvin tyydyttävänä.

#### LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto oli edellisen vuoden tasolla ja oli 9,8 miljoonaa euroa (2004: 9,9 miljoonaa euroa). Tulos ennen veroja oli 9,3 miljoonaa euroa, kun se vuonna 2004 oli 5,5 miljoonaa euroa eli tulos nousi 68 %. Tuloksen nousu johtui pääosin sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen kasvusta, joka oli 4,0 miljoonaa euroa.

Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kustannukset ja liiketoiminnan muut kulut nousivat ja ylläpitokulut laskivat hieman. Korkokulut olivat lähes edellisen vuoden tasolla.

Konsernin tulos ennen veroja oli 9,3 miljoonaa euroa, kun se vuonna 2004 oli 5,5 miljoonaa euroa eli tulos nousi 68 %. Tulosta voidaan pitää hyvänä.

Konsernin osakekohtainen tulos nousi 1,63 euroon edellisen vuoden 1,13 eurosta eli 44 %. Sijoitetun pääoman tuotto oli 11,7 %, (2004: 8,0 %) ja oman pääoman tuotto 12,4 % (2004: 9,3 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 8 (31.12.2004: 9).

#### TOIMINNAN RAHOITUS

Konsernin rahoitusasema oli koko tilivuoden ajan hyvä. Omavaraisuusaste oli pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisella tasolla eli 53 %. Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt liitetiedoissa eriteltyt korkosuojaussopimukset ajalle 2006-2013. Niiden yhteisarvo 31.12.2005 oli 17,6 miljoonaa euroa, joka edustaa tavoitteen mukaista 60 %:n korkosuojausastetta, kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron kiinteäkorkoinen laina.

#### RISKIEN HALLINTA

Riskien hallinta on keskeinen osa Julius Tallberg-Kiinteistöjen strategista ja operatiivista suunnittelua, päivittäistä päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää. Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmien toimivuus edellyttää, että yhtiön riskienhallinta on toteutettu järjestelmällisesti, riittävän kattavasti ja luotettavasti.

Konsernin joulukuussa 2005 tehdyn riskiarvioinnin mukaan yhtiön strategisten tavoitteiden riskitaso on alhainen. Vuokralaisportfolion riskienhallinnan, kilpailijoiden ja toimintaympäristön, alihankkijoiden ja toimittajien osalta riskitasoa voidaan pitää alhaisena. Myös talouden, rahoituksen ja investointien osalta riskitaso on alhainen. Yritys on lisäksi hyvin varautunut vahinko- ja vastuuriskien ja tietoturvan osalta. Henkilöstön alhaisen lukumäärän osalta varamiesjärjestelmän toimivuuden riskitaso pidempiaikaisissa poissaoloissa on korkeahko, joka on ongelmana tiedostettu.

#### KONSERNIN STRATEGISET TAVOITTEET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toimii aktiivisesti pääasiassa pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kiinteistösijoituksilta edellytetään korkean tuottopotentiaalin lisäksi hyvää sijaintia, korkeaa laatutasoa, hyvää toimivuutta sekä jalostusmahdollisuuksia. Tällä toimintatavalla konserni pyrkii strategisten tavoitteidensa saavuttamiseen, joita ovat:

- oman pääoman vakaa kasvu
- toiminnallisen tuloksen ja osingonjaon vakaa kasvu
- kiinteistöomaisuuden kannattava ja tasainen kasvu.

Konsernin toiminnan turvaava perusedellytys on korkea, vähintään yli 50 %:n omavaraisuusaste.

Konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä noin 106 miljoonan euron sijoituskiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuusastetavoitteen puitteissa konsernin sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin ja hyödyntämällä käyttämättömiä rakennusoikeuksia. Konsernin kiinteistökannan kasvutavoite edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä ja kasvattamalla osingon määrää kuluvana vuonna ja lähivuosien aikana.

#### KONSERNIN LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasolla. Konsernin vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Konsernin vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2005 41,5 miljoonaa euroa (2004: 35 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika 4,2 vuotta (2004: 3,8 vuotta). Konsernin toimintaympäristön odotetaan säilyvän kokonaisuutena tyydyttävänä, joten konserni jatkaa investointiohjelmansa toteuttamista suunnitellusti.

Konsernin lähiajan vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä. Tavoitteena on aktiivisesti lisätä markkinointia kuluvana vuonna. Konsernin tuloksen arvioidaan säilyvän vuokraustoiminnan ansiosta niin hyvänä, että se luo edellytykset osingonjaon kasvattamiselle kuluvana vuonna.

Kiinteistösijoitusmarkkinoista voimakkaasti riippuvaisen konsernin sijoituskiinteistöjen arvon muutosta on vaikea ennakoida, mutta pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden positiivisesta tilasta johtuen näköpiirissä ei arvioida olevan lyhyellä tähtäyksellä merkittäviä sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavia korkotason voimakkaan nousun kaltaisia uhkatekijöitä.

IFRS-TILINPÄÄTÖS 31.12.2005  
(1.000E)

#### KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004	Muutos %
Liikevaihto	9.773	9.879	-1,1
Liikevoitto	10.599	6.811	+55,6
Rahoituskulut (netto)	-1.345	-1.316	+2,2
Voitto ennen veroja	9.254	5.495	+68,4
Tuloverot	-2.529	- 841	+201,7
Tilikauden voitto	6.725	4.654	+44,5
Osakekohtainen tulos laimennettu	1,63	1,13	

laimentamaton	1,63	1,13	
---------------	------	------	--

KONSERNITASE  
(1.000E)

VARAT

Pitkäaikaiset varat	107.144	94.832	+13,0
Lyhytaikaiset varat	887	415	+113,7
Varat yhteensä	108.031	95.247	+13,4

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Emoyhtiön omistajille kuuluva  
oma pääoma

Osakepääoma	21.027	21.027	0
Ylikurssirahasto	6.109	6.109	0
Arvonmuutosrahasto	277	0	
Suojausrahasto	- 190	0	
Kertyneet voittovarot	29.738	24.427	+21,7
Oma pääoma yhteensä	56.961	51.563	+10,5

Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	9.790	7.734	+26,6
Korolliset velat	25.641	24.402	+5,1
Yhteensä	35.431	32.136	+10,3

Lyhytaikaiset velat

Velat yhteensä	15.638	11.548	+35,4
----------------	--------	--------	-------

Velat yhteensä	51.069	43.684	+16,9
----------------	--------	--------	-------

Oma pääoma ja velat yhteensä	108.031	95.247	+13,4
------------------------------	---------	--------	-------

RAHAVIRTALASKELMA

(1.000 E)

	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004	Muutos
Tilikauden voitto	6.725	4.654	+44,5
Oikaisut	- 839	1.442	-158,2
Käyttöpääoman muutokset	5	202	-97,5
Maksetut/saadut korot ja rahoituskulut	-1.633	-1.456	+12,2
Maksetut verot	- 623	- 778	-19,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	3.635	4.064	-10,6
Investointien nettorahavirta	-7.163	- 820	+773,5
Rahoituksen nettorahavirta	3.527	-3.243	+208,7
Rahavarat tilikauden lopussa	1	2	-50,0

VIIDEN VUODEN LUKUSARJAT

	2005	2004	2003	2002	2001
	IFRS	IFRS	FAS	FAS	FAS
Liikevaihto, milj.E	9,8	9,9	8,8	7,3	7,6
Liikevoitto, 1000E	10,6	6,8	4,4	3,6	5,2
% liikevaihdosta	108,5	68,9	50,4	49,7	68,1
Voitto ennen veroja, milj.E	9,3	5,5	3,2	2,6	3,4
% liikevaihdosta	94,7	55,6	36,3	35,6	44,4
Tavanomaisentoiminnan voitto, milj.E	6,7	4,7	2,2	1,8	2,5
% liikevaihdosta	68,9	47,1	25,0	24,9	33,3
Oman pääoman tuotto, %	12,4	9,3	6,7	5,7	8,3

Sij.pääoman tuotto, %	11,7	8,0	6,6	8,7	4,8
Omavaraisuusaste, %	52,8	54,2	58,9	66,4	65,1
Bruttoinvestoinnit, milj.E	7,2	1,0	16,4	1,2	0,3
% liikevaihdosta	79,5	42,6	186,3	16,8	4,5
Vuokrasopimuskanta, milj.E	41	35	34	25	25
Henkilöstö, keskim.	4	4	4	4	4
Osakekohtainen tulos, E	1,63	1,13	0,53	0,44	0,61
Osakekohtainen oma pääoma, E	13,82	12,51	8,06	7,79	7,57
Osingot, 1000 E	1278	1237	1196	1072	907
Osakekohtainen osinko,E	0,31*	0,30	0,29	0,26	0,22
Osinko tuloksesta, %	13,1	26,6	54,7	59,1	36,1
Efektiivinen osinkotuotto,%	2,6	3,4	4,9	5,0	4,4
P/E-luku	8	9	14	12	8
Osakkeen ylin kurssi, E	14,07	10,10	7,60	5,70	5,45
Osakkeen alin kurssi, E	9,44	7,10	4,95	4,85	4,24
Tilikauden keskiarvo, E	11,77	8,85	5,97	5,36	4,61
Osakkeen kurssi 31.12.	13,40	9,78	7,60	5,20	5,00
Osakekannan markkina-arvo, B-osake, 1000E	47676	34797	27040	18501	17789
Osakkeiden vaihto,1000E	6577	663	429	1577	767
Osakkeiden vaihto, kpl	622305	74955	71859	293958	166341
Osakkeiden vaihto, %	17,5	2,1	2,0	8,3	4,7
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1000 kpl)	4123	4123	4123	4123	4123
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa (1000 kpl)	4123	4123	4123	4123	4123

\*) hallituksen ehdotus

Poikkeamat IFRS/FAS tunnusluvuissa johtuvat pääasiallisesti sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon.

#### VASTUUSITOUMUKSET

Omien velkojen vakuudeksi annetut vakuudet ja velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä sijoituskiinteistöön

	2005	2004
Pankkilainat	38.514	34.395
Kiinnitetyt panttikirjat	45.020	39.641
Yhteensä	68.137	67.090

#### YHTIÖKOKOUS JA EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 21.3.2006 klo 17.00. Hallitus ehdottaa, että osinkoa vuodelta 2005 jaetaan 0,31 euroa/osake eli yhteensä 1.278.130,00 euroa.

#### JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

Hallitus

Lisätietoja:  
Martti Leisti  
0207 420 721  
0500-701 019