

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT Oyj:n OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2002.



Yhtiön viidestoista täysi toimintavuosi.

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

		1.1. - 30.6.2002	1.1. - 30.6.2001
Liikevaihto	1000 €	3 654	3 868
Voitto ennen veroja	1000 €	1 327	783
			31.12.2001
Kiinteistökannan markkina-arvo	M€		84,7
Osakekohtainen nettovarallisuus (laskennallisen verovelan jälkeen)	€		11,43
		30.6.2002	30.6.2001
Korkosuojausaste	%	66	66
Vuokrausaste	%	99	99

MARKKINANÄKYMÄT

Tilanne pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla jatkuu edelleen varsin epäyttenäisenä. Toimistotiloja on runsaasti tarjolla tietyillä alueilla, mutta teollisuus- ja varastotilojen sekä liiketilojen kysyntä on edelleen vilkasta. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osalta sekä vuokrausaste että

vuokratasojen kehitys on pysynyt katsauskaudella vakaana.

Koska kiinteistömarkkinat reagoivat viipeellä yleiseen talouskehitykseen, ei kovin nopeita muutoksia vallitsevaan markkinatilanteeseen ole odotettavissa.

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toiminta on keskittynyt olemassaolevan kiinteistökannan vuokraushallintaan ja taloudelliseen ylläpitoon.

Uusinwestointeja ei ole katsauskaudella tehty.

Kiinteistökannan vuokrausaste on ollut korkea katsauskauden aikana ja oli 30.6.2002 99 %. Yhtiön omavaraisuusaste oli 53 % kirjanpitoarvosta ja 66 % ulkopuoliseen arvioon 31.12.2001 perustuvasta markkina-arvosta. Kiinteistökannan (il-

man käyttämättömiä rakennusoikeuksia) nettovuokratuotto prosentti on jatkanut nousuaan ja oli 30.6.2002 11,4 %.

Yhteistyö amerikkalaisen Cargill Inc.:n kanssa on jatkunut pääkaupunkiseudulla. Merkittävimmät yhteisomistuksessa olevat kiinteistöt ovat Helsingin Katajanokalla sijaitseva Kanavarannan kiinteistö ja Espoossa sijaitsevat Niittykummun Toimistotalo sekä SKF:n pääkonttorikiinteistö Olarinluomassa.



TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotot laskivat 5,5 % ja olivat 3,65 miljoonaa euroa. Lasku johtui vuoden 2001 viimeisellä neljänneksellä myydyin Koy Fredrikinkatu 47:n kiinteistön poisjääneistä vuokratuotoista. Yhtiön liikevoitto kasvoi kuitenkin 12 %:lla 1,83 miljoonaan euroon johtuen lähinnä suunnitelman mukaisten poistojen pienemisestä.

Voitto ennen veroja oli 1,33 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden vastaavana aikana oli 0,78 miljoonaa euroa eli kasvua oli 69 %. Tähän vaikuttivat sekä suunnitelman mukaisten poistojen väheneminen että rahoituskulujen pieneminen.

Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt

1-5 vuoden ajanjaksolle korkosuojausjärjestelyjä. Niiden yhteisarvo on tällä hetkellä 17,7 miljoonaa euroa, mikä edustaa 66 %:n korkosuojausastetta (korkoriskisuojaus / yhtiön kokonaislainakanta). Lisäksi yhtiöllä on voimassa vuodelle 2002 yksi 5 miljoonan euron korkoterminisopimus.

Kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo 31.12.2001 oli 84,7 miljoonaa euroa. Kiinteistökannan markkina-arvo ajantasaisesti on vuoden vaihteessa.

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1. - 30.6.2002 oli 88 613 kappaletta (2,5 %) arvoltaan 481 503 euroa. Osakkeen kurssi nousi katsauskauden aikana ja oli 5,45 euroa 30.6.2002.

UUODEN 2002 JA TULEVAISUUDEEN NÄKYMÄT

Epävakaista talouden näkymistä johtuen on todennäköistä, että pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden elpyminen siirtyy vähintään vuoden 2003 kevääseen. Vasta tällöin ennustetaan toimistojen nettokäyttöönoton palautuvan positiiviseksi ja tyhjien tilojen alkavan täyttyä.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannan vuokrausaste on ollut ja sen myös odotetaan säilyvän korkeana, sillä vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön luotettavien yritysten kanssa. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on 30.6.2002 noussut 26 miljoonaan euroon (31.3.2002 23 miljoonaa euroa) ja sopimuskannan keskimääräinen kesto-aika on 3,6 vuotta (3,2 vuotta 31.3.2002). Yhtiön rahoitustilanne ja maksuvalmius säilyvät hyvinä.

Yhtiön liikevaihto laskee lievästi kuluvana vuonna. Vaihdon kehittyminen vuodesta 2003 eteenpäin riippuu suunniteltujen investointien laajuudesta ja toteutumisajankohdista. Nettovuokratuottoprosentin ennustetaan pysyvän nykyisellä korkealla tasolla eli yli 10 %.

Koy Fredrikinkatu 47:n kiinteistön kokoluokan myyntejä ei todennäköisesti toteudu kuluvan vuoden aikana.

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa lähivuosina kiinteistöomaisuuden arvoa omavaraisuusastetavoitteen puitteissa pääosin hyödyntämällä käyttämättömiä rakennusoikeuksia (yli 65 000 m²). Tavoite edesauttaa riskien hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Osakkeenomistajille yhtiön tavoitteena on tarjota turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokäytäntöä sekä kasvattamalla osingon määrää tulevina vuosina.

Osavuositarkastuksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 8.8.2002
Hallitus



KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1.-30.6.2002 1000 €	1.1.-30.6.2001 1000 €	Muutos 1000 €	1.1.-31.12.2001 1000 €
LIKEVAIHTO	3 654	3 868	-214	7 600
Ylläpitokulut	-837	-952	115	-1 738
NETTOVUOKRATUOTOT	2 817	2 916	-99	5 862
Liiketoiminnan muut tuotot	2	5	-3	1 909
Hallinnolliset kulut	-297	-350	53	-739
Suunnitelman mukaiset poistot	-691	-938	247	-1 854
LIKEVOITTO	1 831	1 633	198	5 178
Rahoitustuotot ja -kulut	-504	-850	346	-1 789
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA, SATUNNAISERÄÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	1 327	783	544	3 389
Tuloverot	-260	-219	-41	-857
KATSAUSKAUDEN VOITTO	1 067	564	503	2 532

Liikevaihto koostuu pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Suunnitelman mukaiset poistot: Toimisto- ja liikerakennukset 2 %, teollisuusrakennukset 3 %. Muut pitkävaikutteiset menot 10-20 % hankinta-arvosta. Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus kustannukset poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana. Koneet ja kalusto 25 % jäännösarvosta.

KONSERNITASE

	30.6.2002 1000 €	30.6.2001 1000 €	31.12.2001 1000 €
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat	58 481	66 604	59 094
Vaihtuvat vastaavat	313	377	882
	58 794	66 981	59 976
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	31 371	29 243	31 211
Vieras pääoma			
Laskennallinen verovelka	469	195	469
Pitkäaikainen vieras pääoma	20 401	20 534	21 367
Lyhytaikainen vieras pääoma	6 553	17 009	6 929
	58 794	66 981	59 976



TUNNUSLUVUT

		30.6.2002	30.6.2001	31.12.2001
Tulos/osake ¹⁾	€	0,26	0,14	0,61
Oma pääoma/osake ¹⁾	€	7,61	7,09	7,57
Sijoitetun pääoman tuotto	% p.a.	6,70	5,33	8,67
Oman pääoman tuotto	% p.a.	6,82	3,84	8,35
Omavaraisuusaste				
- kirjanpitoarvo	%	53,39	43,69	52,05
- markkina-arvo	%	66,25	57,23	65,10
Bruttoinvestoinnit				
käyttöomaisuuteen	M€	0,14	0,16	0,34
- osuus liikevaihdosta	%	3,7	4,2	4,5
Henkilökunta		4	4	4

¹⁾ Osakemääränä on käytetty 4.123.000 kpl eli katsauskauden päätöshetken osakemäärää.
Optiot on jätetty huomiotta, koska ne eivät vaikuta tunnuslukuihin.

JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	30.6.2002 1000 €	30.6.2001 1000 €	31.12.2001 1000 €
Koronvaihtosopimukset			
Kohde-etuuden arvo	17 673	17 660	17 673
Markkina-arvo	82	98	46
Korko-optiot			
Kohde-etuuden arvo	0	6 728	6 728
Markkina-arvo	0	20	0
Korkotermit			
Kohde-etuuden arvo	5 000	0	15 000
Markkina-arvo	4	0	38

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

	30.6.2002 1000 €	30.6.2001 1000 €	31.12.2001 1000 €
Omasta velasta			
Pantatut osakkeet	0	6 022	0
Kiinnitykset	29 200	35 580	31 201



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Karapellontie 11, PL 16, 02611 Espoo, Puhelin (09) 6840 920, Faksi (09) 6840 9290
www.jtkoyj.com