

23.6..2010

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2010 (FAS)

Julkinen kaupankäynti Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkeella NASDAQ OMX Helsingissä päättyi 19.3.2010. Yhtiön osake delistattiin pörssilistalta yhtiön hakemuksesta Helsingin pörssin listauskomitean 21.1.2010 tekemän päätöksen mukaisesti.

Yhtiö on yhdenmukaistanut taloudellisen raportointinsa yhtiön emoyhtiön Oy Julius Tallberg Ab:n raportoinnin kanssa siten, että tilinpäätöksensä lisäksi yhtiö julkaisee raportit taloudellisesta tilanteestaan kaksi kertaa vuodessa neljän kuukauden katsauskausilta, jotka päättyvät huhti- ja elokuun lopussa. Yhtiö ilmoitti tiedotteessaan 19.3.2010, että yhtiö tulee asettamaan tilinpäätöksensä ja edellä mainitut taloudelliset raportit Internet-sivuilleen osakkeenomistajien nähtäville viimeistään kolmen kuukauden kuluttua kunkin katsauskauden päättymisen jälkeen. Yhtiö on tänään asettanut Internet-sivuilleen tämän vuoden 2010 ensimmäisen kolmannesvuosikatsauksen.

Lisäksi yhtiö on siirtynyt noudattamaan Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisia tilinpäätösperiaatteita (FAS) IFRS:n mukaisten tilinpäätösstandardien sijaan. Siirtymän keskeisimmät vaikutukset kohdistuvat kiinteistöjen arvostukseen ja tästä johtuviin laskennallisiin veroihin sekä rahoitusvälineiden arvostukseen. Yksityiskohtainen selvitys siirtymästä ja sen vaikutuksista on julkaistu tänään erillisellä tiedotteella yhtiön Internet-sivuilla.

## KONSERNIN TUNNUSLUVUT

(FAS)	1-4/10	1-4/09	1-12/09
Liikevaihto (1000 €)	3 170	3 359	10 017
Tulos ennen veroja (1000 €)	528	774	11 442
Tulos/osake,€	0,01	0,02	0,32
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,€			
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,€	2,73	2,54	2,84
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä	67 %	50 %	69 %
Taloudellinen vuokrausaste	97 %	97 %	98 %
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake,€	3,20		3,23

## MARKKINANÄKYMÄT

### SIJOITUSMARKKINAT

KTI:n kevään markkinakatsauksen mukaan usko alan kaupankäynnin vilkastumiseen lähitulevaisuudessa on varsin vahva, varsinkin ulkomaisen sijoittajakysynnän aktivoitumiseen uskotaan. Kaupankäynnin viriämistä on kuitenkin hidastanut kysynnän ja tarjonnan kohtaamisongelmat. Vuoden 2010 ensimmäisen neljänneksen aikana tehtiin kauppvoja noin 220 M€:lla, mikä on viime vuosien alhaisin neljännesvuosivolyymi.

### TOIMITILAMARKKINAT

KTI:n mukaan toimitilavuokramarkkinoilla tilanne heikkenee edelleen taloudellisen tilanteen painamana. Suurimmat paineet kohdistuvat toimitilamarkkinoille. Tyhjän toimitilamäärä kasvaa edelleen voimakkaasti. Tyhjillään olevat yli miljoona toimitilamarkkinoita luovat markkinoille haasteen, joiden täyttyminen kestää joka tapauksessa vuosia. Liiketilavuokramarkkinat puolestaan jatkavat vakaata kehitystään ja tyhjän tilan määrä pysyttelee maltillisissa lukemissa. Tuotanto- ja varastotilojen vuokratasoissa ei ole odotettavissa muutoksia lähimmän puolen vuoden sisällä.

### LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2010 oli 3,2 M€(3,4 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (97 %) mutta nettovuokratuotot laskivat 2,0 M€:oon (2,5 M€). Tulos ennen veroja oli 0,5 M€(0,8 M€). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,01 € (0,02 €).

Liikevaihdon lasku (- 0,19 M€) verrattuna jaksoon 1-4/09 johtuu Äyritie 4: n kiinteistöstä saamatta jääneistä vuokratuotoista 1.1. – 31.3.2010 välisenä aikana tilojen remontin ja päävuokralaisen kanssa sovituista vapaakuukausista johtuen. Kiinteistö on 1.4.2010 alkaen täyteen vuokrattu 3 ja 4 vuoden kestoisilla vuokrasopimuksilla.

Nettovuokratuoton lasku johtuu liikevaihdon laskun lisäksi runsaslumisen talven aiheuttamista lisäkustannuksista ja toteutetuista vuokralaismuutostöistä.

### RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste oli katsauskauden päättyessä 67 %, mikä ylittää pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen 50 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta tammi-huhtikuussa oli 0,3 M€ (1,2 M€). Ero edelliseen vuoteen selittyy alkuvuoden huomattavilla vuokralaiskorjausmenoilla, jotka on jo maksettu, mutta jaksotetaan tulokseen kuluksi vuokrasopimusten kestoajoille. Jaksotettavien ja jo maksettujen kulujen arvo konsernin taseessa siirtosaamisissa oli 30.4.2010 0,9 M€

Rahoituksen rahavirta tammi-huhtikuussa oli -5,0 M€ (-3,2 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 0,6 M€ (36,6 M€) ja otti uutta lainaa 2,0 M€ (36,1 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 3,6 M€ ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,6 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaussopimukset ajalle 2010–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2010 oli 22,2 M€ (23,4 M€) eli korkosuojausaste oli 87 % (43 %), kun huomioidaan yhtiön 5,4 M€ määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste on tilapäisesti tavallista korkeampi ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat 30.4.2010 olivat 30,8 M€ (66,1 M€).

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 101,8 M€ (135,5 M€).

### OSAKKEET

Omien osakkeiden mitätöinti (1.279.010 kpl) on rekisteröity kaupparekisterissä 7.5.2010. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä on nyt 25.128.020 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöjen käyvät arvot nousivat 0,2 M€ ajankohtaan 31.12.2009 verrattuna lähinnä Äyritien vuokrasopimusten vaikutuksesta. Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,8 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2009 8,9 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2010.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssivaro käyvin arvoin 30.4.2010 oli 3,20 €/osake (31.12.2009: 3,23 €/os). Nettosubstanssivarvossa on huomioitu kiinteistöjen käyvän arvon muutos (+0,2 M€) ja rahoituserien muutokset (+0,4 M€) laskennallisella verovelalla vähennettynä.

## YHTIÖN JOHTO

Hannu Vuorela on 1.5.2010 alkaen toiminut yhtiön toimitusjohtajana Martti Leistin jäätyä eläkkeelle.

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n 15.4.2010 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,11 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew, Kari Sainio, Hannu Sohlberg ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n hyvä rahoitustilanne ja maksuvalmius mahdollistavat kiinteistöomaisuuden merkittävänkin kasvattamisen. Yhtiö on ryhtynyt kartoittamaan sijoituspolitiikan mukaisten kiinteistöjen ostomahdollisuuksia.

Espoossa 23.06.2010  
Hallitus

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

<b>TUNNUSLUVUT</b>	1.1.-30.4.10	1.1.-30.4.09	1-12/09
Vuokrausaste, %	97	97	98
Liikevaihto, teur	3 170	3 359	10 017
Liikevoitto, teur	737	1 285	12 523
Tase, Meur	102	135	109
Tulos/osake, eur	0,01	0,02	0,32
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,01	0,04	0,15
Oma pääoma /osake, eur	2,73	2,54	2,84
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	3,1	3,7	11,5
Oman pääoman tuotto, % p.a.	1,5	2,4	11,8
Omavaraisuusaste, %	67,4	49,6	68,7
Investoinnit yhteensä, Meur	0,1	0,0	1,0
Investoinnit, % liikevaihdosta	4,3	0,6	10,3
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	25 128 020	26 407 030	26 224 521
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	25 375 116	26 407 030	26 406 030
Henkilökunta katsauskauden lopussa	7	7	7

## **TULOSLASKELMA**

1000 EUR	1.1.-30.4.10	1.1.-30.4.09	1.1.-31.12.09
Liikevaihto	3 170	3 359	10 017
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	8 974
Kulut			
Poistot	-630	-625	-1 880
Liiketoiminnan muut kulut	-1 803	-1 448	-4 588
<b>Liikevoitto</b>	<b>737</b>	<b>1 285</b>	<b>12 523</b>
Rahoituskulut (netto)	-209	-512	-1 081
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>528</b>	<b>774</b>	<b>11 442</b>
Tuloverot	-178	-238	-2 980
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>350</b>	<b>535</b>	<b>8 462</b>

## **KONSERNITASE**

1000 EUR	30.4.2010	30.4.2009	31.12.2009
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet	75 823	76 635	76 394
Muut osakkeet ja osuudet	1	34 398	1
Lainat ja muut saamiset	7 874	20 172	7 874
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>83 698</b>	<b>131 205</b>	<b>84 269</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVA1</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	35	286	537
Lainat ja muut saamiset	17 633	3 970	16 483
Rahavarat	419	1	7 211
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>18 087</b>	<b>4 257</b>	<b>24 231</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>101 785</b>	<b>135 462</b>	<b>108 500</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Svop-rahasto	7 030	11 110	10 528
Kertyneet voittovarot	40 134	34 436	34 436
Tilikauden voitto	349	535	8 462
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>68 540</b>	<b>67 109</b>	<b>74 454</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	22 775	59 405	22 775
Laskennalliset verovelat	1 176	1 053	1 175
	<b>23 951</b>	<b>60 458</b>	<b>23 950</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	1 278	1 191	1 511
Verojaksotus	0	0	1 954
Lyhytaikaiset korolliset velat	8 015	6 703	6 630
	<b>9 294</b>	<b>7 895</b>	<b>10 095</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>33 245</b>	<b>68 353</b>	<b>34 045</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>101 785</b>	<b>135 462</b>	<b>108 500</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1.1.-30.4.10	1.1.-30.4.09	1.1.-31.12.09
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>			
Katsauskauden tulos	350	535	8 462
Oikaisu;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	630	625	1 880
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	-8 974
Rahoituserät	209	512	1 081
Verot	178	238	2 980
Muut	77		
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-540	210	-123
Osto- ja muiden velkojen muutos	-274	42	316
Maksetut korot ja rahoituskulut	-404	-1 143	-2 387
Saadut korot	271	445	1 284
Maksetut verot	-234	-301	-642
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>263</b>	<b>1 164</b>	<b>3 877</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-137	-21	-1 029
Investoinnit muihin sijoituksiin		-1	-18 648
Muiden sijoitusten myynti		0	61 859
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	-1 953	-1 842	-2 103
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>-2 089</b>	<b>-1 863</b>	<b>40 080</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>			
Lainojen nostot	2 000	36 088	35 500
Lainojen takaisinmaksut	-615	-36 615	-72 730
Omien osakkeiden hankinta	-3 588	0	-742
Maksetut osingot	-2 764	-2 641	-2 641
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>-4 967</b>	<b>-3 168</b>	<b>-40 613</b>
Rahavarojen muutos	-6 793	-3 867	3 344
Rahavarat tilikauden alussa	7 211	3 867	3 867
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>419</b>	<b>1</b>	<b>7 211</b>
<b>MUUTOKSET OSAKKEISSA</b>			<b>Yhteensä</b>
31.12.2006 A-osakkeet	565 070		
B-osakkeet	3 557 930	4 123 000	4 123 000
15.3.2007 Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen		56 505	4 179 505
26.3.2007 Maksuton osakeanti 1:5		20 897 525	25 077 030
19.6.2007 Suunnattu anti		1 330 000	26 407 030
31.12.2007			26 407 030
31.12.2008			26 407 030
30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta			-182 509
31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet			26 224 521
1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta			-1 096 501
30.4.2010 Ulkona olevat osakkeet			25 128 020

**LIITETIEDOT**

JOHDANNAISSOPIMUKSET 30.4.2010 30.4.2009 31.12.2009  
1000 EUR

---

## Koronvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo 22 190 23 420 22 805  
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo -1 565 -1 355 -1 204

Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo 6 250 6 250 6 250  
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo 54 208 104

## OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 15.4.2010 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2009 osinko oli 0,11 euroa osakkeelta (0,10 euroa/osake tilikaudelta 2008). Maksetut osingot olivat 2,8 miljoonaa euroa (2,6 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 30.4.2010 30.4.2009 31.12.2009  
1000 EUR

---

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu 30 790 66 108 29 405

## Omasta velasta annetut vakuudet

Kiinnitykset  
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet 32 919 32 919 32 919

Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta 254 265 258