

**KATSAUSKAUSI LYHYESTI**

Pääkohdat katsauskaudelta 1.1.–30.6.2009. (Vertailu vuoden 2008 vastaaviin lukuihin)

- Liikevaihto oli 5,0 Meur (5,3 Meur).
- Kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 96 % (97 %).
- Nettovuokratuotot nousivat 3,7 miljoonaan euroon (3,5 Meur).
- Nettorahoituskulut olivat 0,4 Meur (0,3 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvonmuutoksia ja veroja oli 2,2 miljoonaa euroa (2,4 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -5,0 Meur (-0,4 Meur).
- Tulos ennen veroja oli -2,5 Meur (1,8 Meur).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,08 eur (0,08eur)
- Tulos/osake oli -0,07 eur (0,05 eur).
- Osakekohtainen oma pääoma oli 2,96 euroa (3,21 eur).
- Omavaraisuusaste oli 52 % (64 %).
- Sponda Oyj:n omistusosuus oli 4,82 % (0 %).

Pääkohdat vuoden 2009 toiselta vuosineljännekseltä. (Vertailu vuoden 2008 vastaaviin lukuihin).

- Liikevaihto oli 2,5 Meur (2,5 Meur).
- Nettovuokratuotot olivat 1,9 miljoonaa euroa (1,7 Meur).
- Nettorahoituskulut olivat 0,1 Meur (0,2 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvonmuutoksia ja veroja oli 1,2 miljoonaa euroa (1,2 Meur).

- Tulos ennen veroja oli -0,8 Meur (0,7 Meur).
- Tulos/osake oli -0,02 eur (0,02 eur).

Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla 96 %:ssa (97 %) ja vuokralaiskysyntä on ollut hyvä. Nettovuokratuotot kasvoivat 7 % 3,7 miljoonaan euroon (3,5 Meur) ja liiketoiminnan nettorahavirta/osake pysyi ennallaan 0,08 eurossa (0,08 eur), vaikka konsernin liikevaihto laski 4 % edellisestä vuoteen verrattuna ollessa 5,0 miljoonaa euroa (5,3 Meur). Liikevaihdon lasku johtui vuoden 2008 kiinteistömyynneistä.

Katsauskaudella ei tehty sijoituskiinteistöinvestointeja eikä -divestointeja ja tappiollinen tulos johtui yksinomaan sijoituskiinteistöjen omaisuuden arvonlaskusta, joka oli -5,0 miljoonaa euroa (-0,4 Meur). Yhtiö on vähentänyt myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sisältyvää Sponda Oyj:n omistustaan myymällä osakkeita ja merkintäoikeuksia noin 20 miljoonalla eurolla. Yhtiö merkitsi Sponda Oyj:n osakeannissa noin 7,8 miljoonaa osaketta noin 10 miljoonalla eurolla, jolloin näiden transaktioiden nettokassavirta oli noin 10 miljoonaa euroa ja rahoitustuottoihin tuloutui 0,3 miljoonaa euroa. Toimenpiteellä yhtiö pyrkii kasvattamaan investointikapasiteettiaan sekä tulevia uudishankintoja että yhtiön omia jalostuskohteita varten. Yhtiön Sponda Oyj:n omistusosuus oli katsauskauden lopussa 4,82 %.

Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 2,96 euroa (3,21 eur) ja konsernin omavaraisuusaste 52 % (64 %).

		1.4.–30.6.09	1.4.–30.6.08	1.1.–30.6.09	1.1.–30.6.08	1.1.–31.12.08
Liikevaihto	1 000 €	<b>2 534</b>	2 517	<b>5 048</b>	5 264	10 242
Tulos ennen veroja	1 000 €	<b>-752</b>	656	<b>-2 462</b>	1 834	- 813
Tulos/osake	€	<b>-0,02</b>	0,02	<b>-0,07</b>	0,05	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake	€	<b>0,04</b>	0,05	<b>0,08</b>	0,08	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä	€			<b>2,96</b>	3,21	3,07
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä	milj. €			<b>89,5</b>	107,3	94,5
Väilliset kiinteistösijoitukset, markkina-arvo katsauskauden päättyessä	milj. €			<b>27,1</b>	0,0	34,5
Muut rahoitusvarat katsauskauden lopussa	milj. €			<b>22,7</b>	23,8	22,6
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä				<b>52 %</b>	64 %	52 %
Taloudellinen vuokrausaste katsauskauden päättyessä				<b>96 %</b>	97 %	97 %

**MARKKINANÄKYMÄT  
SIJOITUSMARKKINAT**

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita leimaa edelleen epävarmuus tulevasta taloudellisesta kehityksestä ja laskusuhdanne jatkunee ainakin vuoden 2009. Toimitilakiinteistöjen markkinat ovat hiljaiset ja kaupankäynnin volyymi on pieni. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla tuottovaatimukset ovat nousseet selkeästi ja nousun odotetaan jatkuvan ainakin vuonna 2009. Siten on odotettavissa, että kiinteistöjen arvot laskevat vielä jonkin verran nykyisistä arvoistaan. Lisäksi luoton saanti kiinteistökauppoja varten on selkeästi vaikeutunut. Taantuma ja kiristynyt rahoitustilanne voivat myös lisätä kiinteistöjen pakkomyyntejä markkinoilla.

**TOIMITILAMARKKINAT**

Toimitilojen vajaakäyttö lisääntynee kaikissa tilatyypeissä. Pääkaupunkiseudun toimitilatoimintojen vajaakäytön odotetaan edelleen lisääntyvän ja vuokratason jonkin verran alentuvan. Teollisuus- ja varastotoimintojen sekä liiketoimintojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan jonkin verran huononevan.

**LIIVEVAIHTO JA TULOS**

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.6.2009 oli 5,0 miljoonaa euroa (5,3 Meur). Taloudellinen vuokrausaste oli 96 % (97 %) ja nettovuokratuotot kasvoivat 7 % 3,7 miljoonaan euroon (3,5 Meur). Tulos ennen veroja oli -2,5 miljoonaa euroa (1,8 Meur), josta kiinteistöomaisuuden arvonmuutoksen osuus oli -5,0 miljoonaa euroa (-0,4 Meur). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli -0,07 eur (0,05 eur).

## KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 30.6.2009. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuotovaatimusten muutokset sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuotovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 9,0 % (8,0 %). Vuoden 2008 tilinpäätöksen lukuihin verrattuna nettotuotovaatimuksen nousu oli noin 0,4 %:ia ja aiheutui kiinteistömarkkinoiden yhä synkentyneistä näkymistä. Katsauskaudella on kirjattu arvonnmuutoksesta kuluja 5,0 miljoonaa euroa (0,4 Meur).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste oli katsauskauden päättyessä 52 % ja ylittää pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen 50 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta tammi-kesäkuussa oli 2,1 miljoonaa euroa (2,2 Meur). Liiketoiminnan rahavirta sisältää 0,4 miljoonaa euroa kaudella maksettuja veroja (0,2 Meur).

Katsauskaudella ei tapahtunut sijoituskiinteistöjen myyntejä. Spondan osakkeita ja merkintäoikeuksia myytiin katsauskaudella 20 miljoonalla eurolla ja myynnistä tuloutui 0,3 miljoonaa euroa joka on kirjattu rahoitustuottoihin. Katsauskaudella ostettiin osakkeita 0,2 miljoonalla eurolla ja merkittiin merkintätuotot uusia osakkeita 9,8 miljoonalla eurolla. Vertailukaudella sijoituskiinteistöjen myynneistä vapautui varoja 46,2 miljoonaa euroa ja varat investoitiin rahamarkkinasijoituksiin 24,1 miljoonaa euroa sekä sijoituskiinteistöihin 2,3 miljoonaa euroa.

Rahoituksen rahavirta tammi-kesäkuussa oli -3,8 miljoonaa euroa (-19,2 Meur). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 2,6 miljoonaa euroa (16,5) ja nosti 1,5 miljoonaa euron lyhytaikaisen luoton. Osinkoja maksettiin 2,6 miljoonaa euroa (2,6 Meur) ja rahavarojen muutos katsauskaudella oli 6,3 miljoonaa euroa (2,8 Meur).

Lainat ja muut saamiset sisältävät debentuuritalletuksia 11,7 miljoonaa euroa. Vertailukauden taseessa debentuuritalletukset on luokiteltu Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin (11,6 Meur). Konserni on käyttänyt IAS 39 ja IFRS 7 muutosten 'Reclassification of Financial Assets' sallimaa uudelleenluokittelua ja luokitellut debentuuritalletukset pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin takautuvasti per 1.7.2008. Ilman uudelleenluokittelua konserni olisi kirjannut katsauskaudella rahoituskuluihin 0,4 miljoonaa euroa ja laskennallisiin veroihin -0,1 miljoonaa euroa eli nettovaikutus tulokseen olisi ollut -0,3 miljoonaa euroa. Uudelleenluokitus tehtiin koska yhtiöllä ei ole aikomusta myydä debentureja ennen näiden erääntymistä, jolloin arvonalennukset eivät toteudu.

Myytavissä olevat rahoitusvarat käsittävät sijoitukset yrityslainakoriin 11 miljoonaa euroa (12,2 Meur) ja 27,1 miljoonaa euroa (0 Meur) välillisiä kiinteistöinvestointeja Sponda Oyj:n osakkeisiin. Puolet yrityslainakorin alkupe- räisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta koronsuojauksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauskantaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa tuotoksi 0,02 miljoonaa euroa. Yrityslainakorin ja debentuuritalletusten keskikorko oli 4,6 % (6,1 %).

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaussopimukset ajalle 2008–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.6.2009 oli 23,4 miljoonaa euroa (18,7 miljoonaa euroa) eli korkosuojausaste oli 43 % (75 %),

kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonaa euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Huomioitaessa lainapääoman vähennyksenä likvidit rahamarkkinasijoitukset nettokorkosuojausaste on 68 % (297 %). Tämä ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat olivat 30.6.2009 65,6 miljoonaa euroa (31,3 Meur) ja lainojen keskikorko oli 4,0 % (4,2 %).

Nettorahoituskulut olivat tammi-kesäkuussa 0,4 miljoonaa euroa (0,3 Meur), joka on 7,6 % liikevaihdosta (6,6 %).

Omaa pääomaa oli katsauskauden päättyessä 78,3 miljoonaa euroa (84,8 Meur) ja määrä nousi runsaalla 10 miljoonalla eurolla sitten 31.3.2009, jolloin omaa pääomaa oli 67,9 miljoonaa euroa. Muutos on merkittävä ja näkyy sekä toisen kvartaalin laajan tuloslaskelman tuloksessa, myytävissä olevien rahoitusvarojen voitoissa käypään arvoon arvostamisesta, että oman pääoman arvonnmuutosrahastossa joka on noussut 0,7 miljoonaa euroon (30.6.2009) tasolta -10,1 miljoonaa euroa (30.6.2009). Muutos selittyy lähinnä Sponda Oyj:n osakkeen kurssin noususta tasolta 1,29 euroa/osake 31.3.2009 tasolle 2,03 euroa/osake 30.6.2009.

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 150,8 miljoonaa euroa (134,7 Meur).

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Yhtiö arvioi säännöllisin väliajoin riskejä suhteessa yhtiön pitkän tähtäyksen strategisiin tavoitteisiin. Tunnistetuille riskeille yhtiö on laatinut riskienhallintastrategiat. Riskienhallinta on kuvattu vuoden 2008 vuosikertomuksessa ja yhtiön kotisivuilla.

Tämän hetkisinä merkittävimpinä riskialueina yhtiö pitää yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta. Tuotovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat. Muutokset arvostuksissa vaikuttavat käyvän arvon laskentamallia sovellettaessa suoraan konsernin liikevoittoon. Lisäksi talouden taantuma saattaa vaikeuttaa asiakasyritysten liiketoimintaa, mikä voi heijastua kiinteistöjen vuokratuottoihin.

Osakemarkkinoiden voimakas heilahtelu voi myös vaikuttaa suoraan yhtiön omaan pääomaan yhtiön välillisen kiinteistöinvestointien, eli Sponda Oyj:n osakekurssin vaihtelusta. Lisäksi taloudellisen tilanteen heikentyminen voi äärimmäisyystapauksessa aiheuttaa luottotappioita yhtiön rahamarkkinasijoituksissa.

## OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistuu vaihto ajalla 1.1.–30.6.2009 NASDAQ OMX Helsinki Pörssissä oli 292 048 kappaletta (1,1 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 0,6 miljoonaa euroa (1 miljoonaa euroa). Kaupantekokurssi vaihteli 1,96 ja 2,57 euron välillä (2,42 ja 3,03 euron välillä). Viimeinen kaupantekokurssi 30.6.2009 oli 2,35 euroa (30.6.2008 2,42 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 30.6.2009 oli 62,1 miljoonaa euroa (30.6.2008 63,9 miljoonaa euroa). Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui 26 407 030 täysin maksettuaan osakkeeseen. Yhtiöllä ei ole omistuksessaan omia osakkeita.

Konsernin oma pääoma/osake oli 2,96 eur (3,21 eur).

## LIPUTUSILMOITUKSET

Katsauskaudella ei ole liputusilmoituksia.

## HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 30.6.2009 suoraan yhteensä 1 956 632 osaketta, jotka tuottavat 7,41 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Montall Ab.

Tämä yhteisö omistaa yhteensä 10 920 osaketta, jotka tuottavat 0,04 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Johdon työsuhte-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

## VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 18.3.2009 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,10 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Susanna Renlund, Kari Sainio ja Thomas Tallberg. Valituista hallituksen jäsenistä neljä on riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista eli jäsenet Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall ja Kari Sainio.

Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Thomas Tallbergin. Hallitus ei muodostanut toimikuntia.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-tilintarkastusyhteisö.

Hallitus valtuutettiin päättämään enintään 1.320.351 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Valtuutus on voimassa 18.3.2010 asti.

Hallituksella on lisäksi käyttämättä ylimääräisen yhtiökokouksen 31.5.2007 osakeantivaltuutuksesta (18 miljoonaa osaketta) 16,67 miljoonaa osaketta ja valtuutus on voimassa 31.5.2010 asti.

## KATSausKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Yhtiö on jatkanut elokuussa Sponda Oyj:n osakkeiden myyntejä ja osakkeita on myyty 11,2 miljoonalla eurolla 12.8.2009 mennessä. Myynneistä tuloutuu rahoitustuottoihin 3,9 miljoonaa euroa. Toimenpiteellä yhtiö kasvattaa edelleen investointikapasiteettiaan tulevia uudishankintoja ja yhtiön omia jalostuskohteita varten. Yhtiön Sponda Oyj:n omistusosuus 12.8.2009 oli 3,2 %.

## VUODEN 2009 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Valtionvarainministeriön kesäkuun 2009 ennusteen mukaan maailmantalouden pahin taantumavaihe on jäämässä taakse. Elpyminen tulee kuitenkin tänä vuonna ja vielä ensi vuonnakin olemaan hidasta ja vaivalloista. Ennusteen mukaan vuoden 2009 BKT supistuu alkuvuoden jyrkän pudotuksen johdosta aiempia arvioita enemmän, noin 6 %. Vuonna 2010 tuotannon odotetaan kasvavan hieman.

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla tuottovaatimukset ovat nousseet selkeästi ja nousun odotetaan jatkuvan ainakin vuonna 2009. Siten on odotettavissa, että kiinteistöjen arvot laskevat vielä jonkin verran nykyisistä arvoistaan. Taantuma ja kiristynyt rahoitustilanne voivat myös lisätä kiinteistöjen pakkomyyntejä.

Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vajaakäytön odotetaan edelleen lisääntyvän ja vuokratasot voivat laskea jonkun verran. Teollisuus- ja varastotilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan huononevan jonkin verran.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvän rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen hyvin vahvana. Vuokrasopimuskannan arvo 30.6.2009 oli 19 miljoonaa euroa (24 Meur), ja sen keskimääräinen kestoaika on 2,0 vuotta (2,3 vuotta). Myös nykyisen, korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän lähes ennallaan. Yhtiö keskittyy palvelemaan asiakkaitaan, eli vuokralaisiaan ja tätä varten yhtiö on panostanut henkilöstöresursseihin sekä tehostanut palvelutuotajien toimintaa.

Markkinoiden nousevien tuottovaatimusten takia kiinteistöjen arvonalennuksien odotetaan rasittavan merkittävästi koko vuoden 2009 tulosta, mutta Sponda Oyj:n osakkeiden toteutuneet myynnit parantavat tulosta.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistöomaisuuden kasvattaminen uudishankinnoin on lähiaikoina epätodennäköistä. Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan Eonia Business Park-jalostushankkeen vuokrausmarkkinointi on edelleen käynnissä mutta hanke käynnistetään vasta riittävän vuokrausasteen saavuttamisen jälkeen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahva rahoitusrakenne ja korkea vuokrausaste antavat yhtiölle hyvän perustan vastata taantuma-ajan haasteisiin.

Espoossa 13.8.2009

Hallitus

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2009 (IFRS)

## TUNNUSLUVUT

	1.4.–30.6.09	1.4.–30.6.08	1.1.–30.6.09	1.1.–30.6.08	1.1.–31.12.08
Vuokrausaste, %			96	97	97
Liikevaihto	<b>2 534</b>	2 517	5 048	5 264	10 242
Liikevoitto	<b>-696</b>	807	-2 076	2 182	-530
Tulos/osake, €	<b>-0,02</b>	0,02	-0,07	0,05	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	<b>0,04</b>	0,05	0,08	0,08	0,15
Oma pääoma /osake, €			2,96	3,21	3,07
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			-1,5	4,9	1,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.			-4,6	3,4	-0,6
Omavaraisuusaste, %			52,0	63,7	51,8
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin, M€	<b>0,0</b>	0,2	0,0	2,4	37,0
Bruttoinvestoinnit, % liikevaihdosta	<b>0,00</b>	0,01	0,0	45,3	361,4
Henkilökunta katsauskauden lopussa			7	6	7

## TULOSLASKELMA

1 000 €	1.4.–30.6.09	1.4.–30.6.08	1.1.–30.6.09	1.1.–30.6.08	1.1.–31.12.08
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>2 534</b>	2 517	5 048	5 264	10 242
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	<b>-643</b>	-793	-1 299	-1 752	-3 075
Nettovuokratuotto	<b>1 891</b>	1 724	3 749	3 512	7 167
Hallinnon kulut	<b>-356</b>	-517	-792	-925	-1 678
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	<b>-2 231</b>	-400	-5 032	-405	-6 019
Liikevoitto	<b>-696</b>	807	-2 076	2 182	-530
Rahoitustuotot	<b>600</b>	422	971	761	1 877
Rahoituskulut	<b>-656</b>	-573	-1 357	-1 110	-2 160
Tulos ennen veroja	<b>-752</b>	656	-2 462	1 834	-813
Tuloverot	<b>195</b>	-84	640	-389	292
<b>KATSAUSKAUDEN TULOS</b>	<b>-556</b>	572	-1 822	1 445	-521
Tulos/osake, €					
Laimennettu ja laimentamaton	<b>-0,02</b>	0,02	-0,07	0,05	-0,02

## LAAJA TULOSLASKELMA

<b>KATSAUSKAUDEN TULOS</b>	<b>-556</b>	572	-1 822	1 445	-521
Muut laajan tuloksen erät :					
Korkosuojaukset					
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot	<b>-23</b>	640	-416	343	-856
Siirretty rahoitustuottojen tai -kuluja oikaisuksi	<b>229</b>	-23	189	-105	-173
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot	<b>-54</b>	-160	59	-69	262
Myytavissä olevat rahoitusvarat					
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta	<b>14 564</b>	-343	2 357	-343	-1 420
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot	<b>-3 787</b>	89	-613	89	369
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	<b>10 930</b>	203	1 576	-85	-1 818
<b>KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>10 374</b>	776	-246	1 360	-2 339
Katsauskauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	<b>-556</b>	572	-1 822	1 445	-521
Vähemmistölle	<b>0</b>	0	0	0	0
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	<b>10 374</b>	776	-246	1 360	-2 339
Vähemmistölle	<b>0</b>	0	0	0	0

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2009 (IFRS)

<b>KONSERNITASE</b>			
1 000 €	<b>30.6.2009</b>	30.6.2008	31.12.2008
<b>VARAT</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	<b>87</b>	108	99
Aineettomat hyödykkeet	<b>0</b>	2	2
Sijoituskiinteistöt	<b>89 500</b>	100 300	94 500
Myytavissä olevat rahoitusvarat	<b>38 148</b>	12 156	45 481
Lainat ja muut saamiset	<b>7 707</b>		7 671
Johdannaissopimukset		385	
Laskennalliset verosaamiset	<b>691</b>	135	631
	<b>136 133</b>	113 086	148 384
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	<b>239</b>	230	522
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat		11 596	
Lainat ja muut saamiset	<b>3 992</b>		3 977
Johdannaissopimukset	<b>179</b>		156
Rahavarat	<b>10 218</b>	2 811	3 867
	<b>14 628</b>	14 637	8 522
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät		7 000	0
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>150 760</b>	134 723	156 906
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	<b>21 027</b>	21 027	21 027
Arvonmuutosrahasto	<b>693</b>	-254	-1 051
Suojausrahasto	<b>-821</b>	285	-652
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	<b>11 110</b>	11 110	11 110
Kertyneet voittovarot	<b>48 067</b>	51 229	51 229
Kauden tulos	<b>-1 822</b>	1 445	-521
Oma pääoma yhteensä	<b>78 255</b>	84 841	81 142
Pitkäaikaiset velat			
Rahalaitoslainat	<b>40 890</b>	30 020	29 405
Johdannaissopimukset	<b>1 229</b>	0	858
Laskennalliset verovelat	<b>4 498</b>	7 149	4 992
Pitkäaikaiset velat yhteensä	<b>46 617</b>	37 169	35 255
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	<b>1 260</b>	11 483	3 296
Rahalaitoslainat	<b>24 630</b>	1 230	37 213
Lyhytaikaiset velat yhteensä	<b>25 889</b>	12 713	40 509
<b>Velat yhteensä</b>	<b>72 506</b>	49 103	74 986
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>150 760</b>	134 723	156 906
Korolliset velat			
	<b>65 520</b>	31 250	66 618

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2009 (IFRS)

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.–30.6.09	1.1.–30.6.08	1.1.–31.12.08
<b>LIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>			
Katsauskauden tulos	<b>-1 822</b>	1 445	-521
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	<b>14</b>	16	32
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	<b>5 032</b>	405	6 019
Rahoituserät	<b>386</b>	348	283
Verot	<b>-640</b>	389	-292
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	<b>204</b>	445	22
Osto- ja muiden velkojen muutos	<b>-84</b>	-247	-555
Maksetut korot ja rahoituskulut	<b>-1 485</b>	-996	-1 858
Saadut korot	<b>831</b>	631	1 539
Maksetut verot	<b>-372</b>	-224	-696
<b>LIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>2 064</b>	2 212	3 973
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin			-9
Sijoituskiinteistöjen myynti		47 676	55 213
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	<b>-32</b>	-2 298	-2 615
Investoinnit muihin sijoituksiin	<b>-9 984</b>	-24 142	-58 549
Muiden sijoitusten myynti	<b>19 980</b>		
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä	<b>-1 922</b>	-1 464	-8 958
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>8 042</b>	19 772	-14 918
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>			
Lainojen nostot	<b>35 500</b>	0	36 000
Lainojen takaisinmaksut	<b>-36 615</b>	-16 533	-18 548
Maksetut osingot	<b>-2 642</b>	-2 641	-2 641
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>-3 757</b>	-19 174	14 811
Rahavarojen muutos	<b>6 349</b>	2 810	3 866
Rahavarat tilikauden alussa	<b>3 867</b>	1	1
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>10 218</b>	2 811	3 867

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2009 (IFRS)

## LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Osakepääoma	Svop- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	<b>Yhteensä</b>
Oma pääoma 1.1.2008	21 027	11 110	116	53 869	<b>86 122</b>
Katsauskauden laaja tulos			-85	1 445	<b>1 360</b>
Osingonjako				-2 641	<b>-2 641</b>
Oma pääoma 30.6.2008	21 027	11 110	31	52 673	<b>84 841</b>
Oma pääoma 1.1.2009	21 027	11 110	-1 703	50 707	<b>81 141</b>
Katsauskauden laaja tulos			1 576	-1 822	<b>-246</b>
Osingonjako				-2 641	<b>-2 641</b>
Oma pääoma 30.6.2009	21 027	11 110	-127	46 244	<b>78 255</b>

## MUUTOKSET OSAKKEISSA

	<b>Yhteensä</b>
31.12.2008	<b>26 407 030</b>
30.6.2009	<b>26 407 030</b>

## LIITETIEDOT

Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositiedot -standardia. Osavuositiedotteen laatimisessa on sovellettu samoja laatimisperiaatteita kuin tilikauden 2008 tilinpäätöksessä kuitenkin siten, että konserni on ottanut 1.1.2009 alkaen käyttöön seuraavat uudet/uudistetut standardit ja tulkinnat:

- IFRS 8 Toiminnalliset segmentit
- IAS23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen

Näiden käyttönoitoilla on ollut vaikutusta osavuositiedotteen esittämiseen lähinnä IAS 1 uudistusten myötä.

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2009 (IFRS)

## SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

1 000 €	1.1.–30.6.09	1.1.–30.6.08	1.1.–31.12.08
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	<b>94 500</b>	98 800	98 800
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	<b>32</b>	170	396
Hankitut sijoituskiinteistöt	<b>0</b>	2 216	2 216
Myynnit	<b>0</b>	-45	-44
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	<b>-5 032</b>	-841	-6 868
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa	<b>89 500</b>	100 300	94 500
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden alussa	<b>0</b>	51 100	51 100
Myynnit	<b>0</b>	-44 535	-51 949
Arvonmuutos	<b>0</b>	435	849
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden lopussa	<b>0</b>	7 000	0
	<b>89 500</b>	107 300	94 500

## RAHAVARAT

1 000 €	30.6.2009	30.6.2008	31.12.2008
Käteinen raha ja pankkitilit	<b>918</b>	311	367
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	<b>9 300</b>	2 500	3 500
Yhteensä	<b>10 218</b>	2 811	3 867

## IAS 39/IFRS 7 MUUTOS RAHOITUSVAROJEN UUDELLEENLUOKITTELUUN

Ilman debentuuritalletusten uudelleenluokittelua pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin, konserni olisi kirjannut tuloslaskelman arvonmuutosta seuraavasti:

1 000 €	1.1.-30.6.2009	1.1.-31.12.2008
Rahoituskulut	<b>363</b>	1 016
- Laskennallisen verosaamisen muutos	<b>-94</b>	-264
Yhteensä	<b>269</b>	752

## JOHDANNAISSOPIMUKSET

1 000 €	30.6.2009	30.6.2008	31.12.2008
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	<b>23 420</b>	18 650	18 035
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	<b>-1 171</b>	410	-858
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo	<b>6 250</b>	6 250	6 250
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	<b>179</b>	-128	156
Lisäksi konsernilla on koronvaihtosopimuksia, jotka liittyvät velkojen ohjauksen vaihtamiseen kolmen kuukauden euriborista kuukauden euriboriin:			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	<b>35 000</b>		
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	<b>-58</b>		

## OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 18.3.2009 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2008 osinko oli 0,10 euroa osakkeelta (0,10 euroa/osake tilikaudelta 2007). Maksetut osingot olivat 2,6 miljoonaa euroa (2,6 Meur) katsauskaudella.

## ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

1 000 €	30.6.2009	30.6.2008	31.12.2008
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	<b>65 520</b>	32 650	66 618
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset	<b>254</b>	25 369	20 615
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	<b>32 919</b>	22 937	23 565
Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo	<b>49 847</b>		57 129