

**KATSAUSKAUSI LYHYESTI**

Pääkohdat katsauskaudelta 1.1.–31.3.2009 (vertailtuna vuoden 2008 vastaaviin lukuihin)

- Liikevaihto oli 2,5 Meur (2,7 Meur).
- Kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 97 % (97 %).
- Nettovuokratuotot nousivat 1,9 miljoonaan euroon (1,8 Meur).
- Nettorahoituskulut olivat 0,3 Meur (0,2 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvomuutoksia ja veroja oli 1 miljoonaa euroa (1,2 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -2,8 Meur (0 Meur).
- Tulos ennen veroja oli -1,7 Meur (1,2 Meur).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,04 eur (0,03 eur)
- Tulos/osake oli -0,05 eur (0,03 eur).
- Osakekohtainen oma pääoma oli 2,57 euroa (3,18 eur).
- Omavaraisuusaste oli 48 % (57 %).

Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla 97 %:ssa (97 %) ja vuokralaiskysyntä on ollut hyvä. Nettovuok-

ratuotot kasvoivat 4 % 1,9 miljoonaan euroon (1,8 Meur) ja liiketoiminnan nettorahavirta/osake parani ja oli 0,04 euroa (0,03 eur), vaikka konsernin liikevaihto laski 8 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 2,5 miljoonaa euroa (2,7 Meur). Lasku johtui Kauppakeskus Martinsillan myynnistä tammikuussa 2008 ja Arinatie 8 kiinteistön myynnistä joulukuussa 2008.

Katsauskaudella ei tehty investointeja eikä divestointeja ja tappiollinen tulos johtui yksinomaan sijoituskiinteistöjen omaisuuden arvonalaskusta, joka oli -2,8 miljoonaa euroa (0 Meur). Osakekohtainen oma pääoma laski 2,57 euroon (3,18 eur) ja konsernin omavaraisuusaste laski 48 %:iin (57 %). Osakekohtaista omaa pääomaa ja omavaraisuusastetta alentaa merkittävästi yhtiön omistamien Sponda Oyj:n osakkeiden arvomuutos, joka on kirjattu suoraan omaan pääomaan katsauskauden päätöspäivän osakekurssilla, 2,07 eur/osake. Tämä, katsauskauden aikaisen muutoksen vaikutus konsernin osakekohtaiseen omaan pääomaan on 0,32 euroa/osake. Huhtikuun 2009 aikana Spondan osakekurssi on kuitenkin noussut takaisin samalle tasolle kuin tilinpäätösajankohtana.

		1.1.–31.3.2009	1.1.–31.3.2008	1.1.–31.12.2008
Liikevaihto	1 000 €	2 514	2 747	10 242
Tulos ennen veroja	1 000 €	-1 710	1 177	- 813
Tulos/osake		-0,05	0,03	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa		0,04	0,03	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä	€	2,57	3,18	3,07
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä	milj. €	91,7	107,5	94,5
Väilliset kiinteistösijoitukset, markkina-arvo katsauskauden päättyessä	milj. €	23,0	0,0	34,5
Muut rahoitusvarat katsauskauden lopussa	milj. €	21,9	0,0	22,6
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä		48 %	57 %	52 %
Korkosuojausaste katsauskauden päättyessä		56 %	75 %	54 %
Taloudellinen vuokrausaste katsauskauden päättyessä		97 %	97 %	97 %

**MARKKINANÄKYMÄT
SIJOITUSMARKKINAT**

Tällä hetkellä Suomen kiinteistömarkkinoita leimaa maailmantalouden uhkista johtuva epävarmuus. Ostajia on selvästi aiempaa vähemmän liikkeellä ja kriteerit sijoituskohteen valinnassa ovat tiukentuneet oleellisesti. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla tuottovaatimukset ovat nousseet selkeästi ja nousun odotetaan jatkuvan ainakin vuonna 2009. Siten on odotettavissa, että kiinteistöjen arvot laskevat vielä nykyisistä arvoistaan. Tähän on olennaisesti vaikuttanut rahoitusalan kriisi, jonka johdosta kiinteistösijoituksiin saatava luototus on selkeästi tiukentunut. Kiristynyt rahoitus tilanne voi myös lisätä kiinteistöjen pakkomyyntejä.

TOIMITILAMARKKINAT

Pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäytön odotetaan lisääntyvän ja nousevan noin 12 %:iin ja vuokratasot voivat laskea jonkun verran. Teollisuus- ja varastotilojen sekä liiketilojen vuokramarkkinatilanteen ja vuokratasojen odotetaan pysyvän suunnilleen ennallaan.

VUODEN 2009 NÄKYMÄT LYHYESTI

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvän rahoitus tilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen vahvana. Vuokrasopimuskannan arvo 31.3.2009 oli 22 miljoonaa euroa (24 Meur), ja sen keskimääräinen kestoaika on 2,2 vuotta (2,4 vuotta). Myös nykyisen, korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän lähes ennallaan.

Yhtiön kiinteistöomaisuuden kasvattaminen uudishankinnoin on lähiaikoina epätodennäköistä. Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan Econia Business Park -jalostushankkeen vuokramarkkinointi on edelleen käynnissä ja hanke käynnistetään riittävän vuokrausasteen saavuttamisen jälkeen. Toiteutessaan tällä arvioidaan olevan positiivinen vaikutus kiinteistöomaisuuden arvomuutokseen.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.3.2009 oli 2,5 miljoonaa euroa (2,7 Meur). Taloudellinen vuokrausaste oli 97 % (97 %) ja nettovuokratuotot kasvoivat 4 % 1,9 miljoonaan euroon (1,8 Meur). Tulos ennen veroja oli -1,7 miljoonaa euroa (1,2 Meur), josta kiinteistöomaisuuden arvomuutoksen osuus oli -2,8 miljoonaa euroa (0 Meur). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli -0,05 eur (0,03 eur).

KONSERNIN KIIENTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.3.2009. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 8,8 % (8,0 %). Vuoden 2008 tilinpäätöksen lukuihin verrattuna nettotuottovaatimuksen nousu oli noin 0,2 %:ia ja aiheutui kiinteistömarkkinoiden yhä synkentyneistä näkymistä. Katsauskaudella on kirjattu arvomuutoksesta kuluja 2,8 miljoonaa euroa (0 Meur).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste, joka oli katsauskauden päättyessä 48 % (57 %) alittaa kuitenkin tilapäisesti pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen 50 %:n tason. Omavaraisuusastetta alentaa sijoituskiinteistöjen arvomuutoksen lisäksi vuoden 2008 lopulla välillisenä kiinteistösijoituksena hankittujen Sponda Oyj:n osakkeiden arvomuutos. Osakkeet on luokiteltu myytävissä oleviin rahavaroihin ja niiden arvomuutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan verolla vähennettynä. Osakkeen pörssiin lasku tilinpäätöspäivän arvosta 3,10 eur/ osake katsauskauden lopun arvoon 2,07 eur/osake aiheutti omaan pääomaan 8,5 miljoonan euron vähennyksen, joka on esitetty uudessa esitystavassa laajan tuloslaskelman eränä. Tilanteessa 30.4. Spondan osakkeen päätöskurssi on kuitenkin nousut arvoon 3,09 eur/osake, eli lähes samalle tasolle kuin tilinpäätöspäivänä. Sponda Oyj on päättänyt olla jakamatta osinkoa vuodelta 2008.

Liiketoiminnan rahavirta tammi-maaliskuussa oli 1,0 miljoonaa euroa (0,8 Meur). Liiketoiminnan rahavirta sisältää 0,2 miljoonaa euroa kaudella maksettuja veroja (0,1 Meur).

Katsauskaudella ei tapahtunut investointeja eikä sijoituskiinteistöjen myyntejä. Vertailukautena sijoituskiinteistöihin investoitiin 2,2 miljoonaa euroa ja myynnistä vapautui varoja 47,8 miljoonaa euroa.

Rahoituksen rahavirta tammi-maaliskuussa oli -4,5 miljoonaa euroa (-17,9 Meur). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 2 miljoonaa euroa (15 Meur). Osinkoja maksettiin 2,5 miljoonaa euroa (2,5 Meur) ja rahavarojen muutos katsauskaudella oli -3,6 miljoonaa euroa (28,3 Meur).

Taseen loppusumma oli 141,4 miljoonaa euroa (147,9 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 1,1 miljoonaa euroa ja laskennallisiin veroihin -0,3 miljoonaa euroa eli nettovaikutus tulokseen olisi ollut -0,8 miljoonaa euroa. Uudelleenluokitus tehtiin, koska yh-

tiöllä ei ole aikomusta myydä debentureja ennen näiden erääntymistä, jolloin arvonalennukset eivät tuloudu.

Myytävissä olevat rahoitusvarat käsittää sijoitukset yrityslainakoriin 10,2 miljoonaa euroa (0 Meur) ja 23,0 miljoonaa euroa (0 Meur) välillisiä kiinteistösijoituksia Sponda Oyj:n osakkeisiin. Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta koronsuojaus sopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa tuotoksi 0,05 miljoonaa euroa. Yrityslainakorin ja debentuuritalletusten keskiporkko oli 5,1 %.

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaussopimukset ajalle 2008–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.3.2009 oli 24,0 miljoonaa euroa (19,3 miljoonaa euroa) eli korkosuojausaste oli 36 % (75 %), kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Huomioitaessa lainapääoman vähennyksenä likvidit rahamarkkinasijoitukset nettokorkosuojausaste on 56 %. Tämä alittaa hieman konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat olivat 31.3.2009 64,6 miljoonaa euroa (31,7 Meur) ja lainojen keskiporkko oli 4,3 % (4,2 %).

Nettorahoituskulut olivat tammi-joulukuussa 0,3 miljoonaa euroa (0,2 Meur), joka on 13,1 % liikevaihdosta (7,3 %).

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Yhtiön riskinkantokyky määritellään säännöllisin väliajoin suhteessa yhtiön pitkäntähtäyksen strategiaan 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. Tuottovaatimusten 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 kiinteistösijoituksen eli Sponda Oyj:n osakekurssin vaihtelusta. Lisäksi taloudellisen tilanteen heikentyminen voi äärimmäisyystapauksessa aiheuttaa luottotappioita yhtiön rahamarkkinasijoituksissa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.–31.3.2009 NASDAQ OMX Helsinki Pörssissä oli 182 672 kappaletta (0,7 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 0,4 miljoonaa euroa (0,6 miljoonaa euroa). Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 1,96 ja 2,33 euron välillä (2,48 ja 3,03 euron välillä). Viimeinen kaupantekokurssi 31.3.2009 oli 2,02 euroa (31.3.2008 2,6 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 31.3.2009 oli 53,3 miljoonaa euroa (31.3.2008 68,7 miljoonaa euroa). Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui 26 407 030 täysin maksettua osakkeeseen. Yhtiöllä ei ole omistuksessaan omia osakkeita.

Konsernin oma pääoma/osake oli 2,57 eur (3,18 eur).

LIPUTUSILMOITUKSET

Katsauskaudella ei ole liputusilmoituksia.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.3.2009 suoraan yhteensä 1 956 632 osaketta, jotka tuottavat 7,41 %:n omistussuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab, Oy Mogador Ab, Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 19 369 162 osaketta, jotka tuottavat 73,35 %:n omistussuuden ja äänivallan yhtiössä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Johdon työsuhde-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

Sponda Oyj:n osakekurssin noususta johtuen yhtiön välillisen kiinteistösiirtokauden arvo on noussut katsauskauden 23,0 miljoonasta eurosta 30.4.2009 tilanteessa 34,4 miljoonaan euroon.

VUODEN 2009 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Valtionvarainministeriön maaliskuun 2009 ennusteen mukaan maailmantalouden taantuma on edelleen syvenemässä. Supistuva ulkomaankauppa on vetänyt Suomen teollisuustuotannon jyrkkään laskuun. Ennusteen mukaan vuoden 2009 BKT supistuu aiempia arvioita enemmän, noin 5 %. Vuonna 2010 tuotannon oletetaan supistuvan 1,5 %.

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla tuottovaatimukset ovat nousseet selkeästi ja nousun odotetaan jatkuvan ainakin vuonna 2009. Siten on odotettavissa, että kiinteistöjen arvot laskevat vielä nykyisistä arvoistaan. Kiristynyt rahoitustilanne voi myös lisätä kiinteistöjen pakkomyynnejä.

Pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vajaakäytön odotetaan lisääntyvän ja nousevan noin 12 %:iin ja vuokratasot voivat laskea jonkun verran. Teollisuus- ja varastotilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan pysyvän suunnilleen ennallaan.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvän rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen vahvana. Vuokrasopimuskannan arvo 31.3.2009 oli 22 miljoonaa euroa (24 Meur), ja sen keskimääräinen kestoaika on 2,2 vuotta (2,4 vuotta). Myös nykyisen, korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän lähes ennallaan. Yhtiö keskittyy palvelemaan asiakkaitaan, eli vuokralaisiaan ja tätä varten yhtiö on panostanut henkilöstöresursseihin sekä tehostanut palvelutuottajien toimintaa.

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

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

Espoossa 6.5.2009

Hallitus

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2009 (IFRS)

TUNNUSLUVUT

	1.1.–31.3.09	1.1.–31.3.08	1.1.–31.12.08
Vuokrausaste, %	97	97	97
Liikevaihto	2 514	2 747	10 242
Liikevoitto	-1 379	1 374	-530
Tulos/osake, €	-0,05	0,03	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,04	0,03	0,15
Oma pääoma /osake, €	2,57	3,18	3,07
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	-2,9	5,4	1,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.	-6,8	4,1	-0,6
Omavaraisuusaste, %	48,0	57,4	51,8
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin, M€	0,0	2,2	37,0
Bruttoinvestoinnit, % liikevaihdosta	0,0	80,7	361,4
Henkilökunta katsauskauden lopussa	7	6	7

TULOSLASKELMA

1 000 €	1.1.–31.3.09	1.1.–31.3.08	1.1.–31.12.08
LIIKEVAIHTO	2 514	2 747	10 242
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-656	-959	-3 075
Nettovuokratuotto	1 858	1 788	7 167
Hallinnon kulut	-436	-408	-1 678
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-2 801	-5	-6 019
Liikevoitto	-1 379	1 374	-530
Rahoitustuotot	371	339	1 877
Rahoituskulut	-702	-536	-2 160
Tulos ennen veroja	-1 710	1 177	-813
Tuloverot	445	-305	292
KATSAUSKAUDEN TULOS	-1 265	872	-521
Tulos/osake, €			
Laimennettu ja laimentamaton	-0,05	0,03	-0,02

LAAJA TULOSLASKELMA

KATSAUSKAUDEN TULOS	-1 265	872	-521
Muut laajan tuloksen erät :			
Korkosuojaukset			
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot	-393	-297	-856
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi	-40	-82	-173
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot	113	91	262
Myytavissä olevat rahoitusvarat			
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta	-12 207		-1 420
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot	3 174		369
Muut laajan tuloksen erät	-9 354	-288	-1 818
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	-10 619	584	-2 339
Katsauskauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-1 265	872	-521
Vähemmistölle	0	0	0
Katsauskauden tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-10 619	584	-2 339
Vähemmistölle	0	0	0

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2009 (IFRS)

KONSERNITASE				
1 000 €	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008	1.1.2008
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	93	112	99	120
Aineettomat hyödykkeet	0	3	2	3
Sijoituskiinteistöt	91 700	100 500	94 500	98 800
Myytavissä olevat rahoitusvarat	33 275	0	45 481	
Lainat ja muut saamiset	7 689	0	7 671	
Johdannaissopimukset				
Laskennalliset verosaamiset	3 897	61	631	
	136 654	100 676	148 384	98 923
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	258	257	522	4 074
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat		11 642		
Lainat ja muut saamiset	3 984	0	3 977	
Johdannaissopimukset	208		156	
Rahavarat	296	28 301	3 867	1
	4 746	40 200	8 522	4 075
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät		7 000	0	51 100
VARAT YHTEENSÄ	141 400	147 876	156 906	154 098
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027	21 027
Arvonmuutosrahasto	-10 084	0	-1 051	0
Suojausrahasto	-974	-172	-652	116
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11 110	11 110	11 110	11 110
Kertyneet voittovarot	48 067	51 229	51 229	43 412
Kauden tulos	-1 265	872	-521	10 457
Oma pääoma yhteensä	67 881	84 065	81 142	86 122
Pitkäaikaiset velat				
Rahalaitoslainat	59 405	30 635	29 405	36 806
Johdannaissopimukset	1 355	0	858	1 400
Laskennalliset verovelat	4 350	7 054	4 992	15 226
Pitkäaikaiset velat yhteensä	65 110	37 689	35 255	53 432
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	3 180	25 073	3 296	3 567
Rahalaitoslainat	5 230	1 051	37 213	10 977
Lyhytaikaiset velat yhteensä	8 410	26 123	40 509	14 544
Velat yhteensä	73 519	63 032	74 986	74 986
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	141 400	147 876	156 906	154 098
Korolliset velat	64 635	31 686	66 618	47 783

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2009 (IFRS)

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.–31.3.09	1.1.–31.3.08	1.1.–31.12.08
LIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	-1 265	872	-521
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	8	8	32
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	2 801	5	6 019
Rahoituserät	331	197	283
Verot	-445	305	-292
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	280	357	22
Osto- ja muiden velkojen muutos	72	-612	-555
Maksetut korot ja rahoituskulut	-894	-588	-1 858
Saadut korot	298	339	1 539
Maksetut verot	-226	-112	-696
LIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	960	771	3 973
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin			-9
Sijoituskiinteistöjen myynti		47 660	55 213
Verot sijoituskiint. myynnistä			-8 958
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-1	-2 200	-2 615
Investoinnit muihin sijoituksiin			-58 549
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-1	45 460	-14 918
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	34 000	0	36 000
Lainojen takaisinmaksut	-36 000	-15 396	-18 548
Maksetut osingot	-2 530	-2 535	-2 641
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-4 530	-17 931	14 811
Rahavarojen muutos	-3 571	28 300	3 866
Rahavarat tilikauden alussa	3 867	1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	296	28 301	3 867

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2009 (IFRS)

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Osakepääoma	Svop- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	21 027	11 110	116	53 869	86 122
Katsauskauden laaja tulos				584	584
Osingonjako				-2 641	-2 641
Oma pääoma 31.3.2008	21 027	11 110	116	51 812	84 065
Oma pääoma 1.1.2009	21 027	11 110	-1 703	50 707	81 141
Katsauskauden laaja tulos				-10 619	-10 619
Osingonjako				-2 641	-2 641
Oma pääoma 31.3.2009	21 027	11 110	-1 703	37 447	67 881

MUUTOKSET OSAKKEISSA

				Yhteensä
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
31.3.2009				26 407 030

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 tulkinnot:

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

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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2009 (IFRS)

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

1 000 €	1.1.–31.3.09	1.1.–31.3.08	1.1.–31.12.08
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	94 500	98 800	98 800
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	1	0	396
Hankitut sijoituskiinteistöt	0	2 216	2 216
Myynnit	0	0	-44
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	-2 801	-516	-6 868
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa	91 700	100 500	94 500
Myyttävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden alussa	0	51 100	51 100
Myynnit	0	-44 500	-51 949
Arvonmuutos	0	400	849
Myyttävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden lopussa	0	7 000	0
	91 700	107 500	94 500

RAHAVARAT

1 000 €	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Käteinen raha ja pankkitilit	296	1	367
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0	28 300	3 500
Yhteensä	296	28 301	3 867

IAS 39/IFRS 7 MUUTOS RAHOITUSVAROJEN UDELLEENLUOKITTELUUN

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

1 000 €	1.1.-31.3.2009	1.1.-31.12.2008
Rahoituskulut	1 141	1 016
- Laskennallisen verosaamisen muutos	-297	-264
Yhteensä	844	752

AIKAISEMPIA TILIKAUZIA KOSKEVAN VIRHEEN OIKAISU

Sijoituskiinteistöjen alkuperäisen kirjauksen laskennallisen verovelan määrää on oikaistu 779 teur IAS 8:n mukaisesti taannehtivasti. Kirjaus lisää laskennallista verovelkaa ja pienentää omaa pääomaa. Korjaus liittyy IAS 12.15.b:n mukaiseen omaisuuserän alkuperäiseen kirjaamiseen. Oikaisu ei vaikuta osakekohtaiseen tulokseen ja se on määrältään samansuuruinen jokaisella vertailukaudella. Oikaisun vaikutukset vertailutietoihin ovat seuraavat:

1 000 €	1.1.2008	31.3.2008	31.12.2008
Oma pääoma			
Alkuperäinen arvo	86 901	84 844	81 921
Korjattu arvo	86 122	84 065	81 142
Ero	-779	-779	-779
Laskennallinen verovelka			
Alkuperäinen arvo	14 447	6 275	4 213
Korjattu arvo	15 226	7 054	4 992
Ero	779	779	779

Tunnusluvut on oikaistu vastaavasti.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–31.3.2009 (IFRS)

JOHDANNAISSOPIMUKSET

1 000 €	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	24 035	19 265	18 035
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 355	-232	-858
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo	6 250		6 250
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	208		156

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 €	31.3.2009	31.3.2008	31.12.2008
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu			
	64 635	33 265	66 618
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset	254	25 369	20 615
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	32 919	22 937	23 565
Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo	44 948		57 129