

3/2009

13.02.2009

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Tilinpäätöstiedote Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2008 (IFRS)

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

13.2.2009, klo 11.20

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. - 31.12.2008 (IFRS)

Pääkohdat katsauskaudelta 1.1.-31.12.2008 (vertailtuna vuoden 2007 vastaaviin lukuihin)

- Liikevaihto oli 10,2 Meur (11,4 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -6,0 Meur (10,9 Meur).
- Kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvänä ja oli 97 % (97%).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 5 % 7,2 miljoonaan euroon (6,8 Meur).
- Nettorahoituskulut alenivat selvästi ja olivat 0,3 Meur (2,0 Meur) sisältäen 0,2 Meur arvonnousukirjauksia (0 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvonneutoksia ja veroja nousi 47 % ja oli 5,0 Meur (3,4 Meur).
- Tulos ennen veroja oli -0,8 Meur (14,2 Meur).
- Sijoituskiinteistöjä myytiin 51,9 miljoonalla eurolla (28,4 Meur).
- Kokonaisinvestoinnit olivat 61,2 Meur (37,7 Meur).
- Tilikauden päättyessä varat olivat 156,9 Meur (154,1 Meur).
- Omavaraisuusaste oli 52 % (57%).
- Tulos/osake (EPS) oli -0,02 eur (0,41 eur).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (CEPS) oli 0,15 eur (0,16 eur)
- Osakekohtainen oma pääoma oli 3,10 euroa (3,29 eur).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2008 0,10 euroa/osake (0,10 euroa/osake)

Pääkohdat vuoden 2008 neljänneltä vuosineljännekseltä (vertailtuna vuoden 2007 vastaaviin lukuihin)

- Liikevaihto oli 2,4 Meur (3,2 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -3,1 Meur (1,7 Meur).
- Nettovuokratuotot olivat 1,7 Meur (1,7 Meur).
- Nettorahoituskulut olivat 0,1 Meur (0,7 Meur) sisältäen 0,3 Meur arvonnousukirjauksia (0).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvonneutosta ja veroja oli 1,0 Meur (0,6 Meur).
- Tulos ennen veroja oli -1,8 Meur (2,3 Meur).
- Tulos/osake (EPS) oli -0,05 eur (0,07 eur).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (CEPS) oli 0,05 eur (0,07 eur).

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

Tilikauden divestoinnit olivat 51,9 miljoonaa euroa (2007: 28,4 Meur) ja investoinnit 61,2 miljoonaa euroa (37,7 Meur), josta merkittävin oli Sponda Oyj:n 10,02 %:n osake- ja äänimäärän hankinta. Konsernin omavaraisuusaste säilyi 50 % tavoitetason yläpuolella ollen 52 % (57 %).

Tulos ennen veroja oli -0,8 miljoonaa euroa (vuonna 2007 14,2 Meur). Tappiollinen tulos johtui yksinomaan sijoituskiinteistöjen omaisuuden arvonnoususta, joka oli -6,0 miljoonaa euroa (10,9 Meur). Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkeana 97 %:ssa (97

%), mutta konsernin liikevaihto laski 11 % edelliseseen vuoteen verrattuna ollen 10,2 miljoonaa euroa (11,4 Meur). Lasku johtui Kauppakeskus Martinsillan myynnistä tammikuussa 2008. Liikevaihdon laskusta huolimatta konsernin tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvomuutoksia ja veroja nousi 47 % 5,0 miljoonaa euroon (3,4 Meur). Huomattava tulosparannus johtui merkittävästi pienentyneistä nettorahoituskuluista, jotka olivat 0,3 miljoonaa euroa (2,0 Meur). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,15 euroa (0,16 eur).

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	10-12/08	10-12/07	1-12/08	1-12/07
Liikevaihto, t	2 441	3 245	10 242	11 447
Tulos ennen veroja, t	-1 837	2 321	- 831	14 242
Tulos/osake,	-0,05	0,07	-0,02	0,41
Liiketoiminnan nettorahavirta/ osake,	0,05	0,07	0,15	0,16
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä ()			3,10	3,29
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä (milj.)			94,5	149,9
Välilliset kiinteistösijoitukset, markkina-arvo kats.kauden päätt. (milj.)			34,5	0,0
Muut rahoitusvarat kats.kauden lopussa (milj.)			22,6	0,0
Omavaraisuusaste katsauskauden päätyessä			52%	57%
Korkosuojausaste			35%	61%
Taloudellinen vuokrausaste			97%	97%

MARKKINANÄKYMÄT

SIJOITUSMARKKINAT

Tällä hetkellä Suomen kiinteistömarkkinoita leimaa maailmanlaajuisesta talouskriisistä johtuva suuri epävarmuus. Ostajia on liikkeellä selvästi aiempaa vähemmän ja kriteerit sijoituskohteen valinnassa ovat tiukentuneet. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla tuottovaatimukset ovat kasvaneet ja nousun odotetaan jatkuvan ainakin vuonna 2009. Odotettavissa on, että kiinteistöjen arvot tulevat vielä laskemaan nykyisistä arvoistaan. Tähän on olennaisesti vaikuttanut rahoitusalan kriisi, jonka johdosta kiinteistösijoituksiin saatava luototus on kiristynyt. Tämä saattaa lisätä myös kiinteistöjen pakkomyyntejä.

TOIMITILAMARKKINAT

Toimistotilojen vajaakäytön odotetaan kasvavan ja nousevan noin 10 %:iin pääkaupunkiseudulla. Teollisuus- ja varastotilojen vuokramarkkinatilanne säilyy ennallaan. Vuokratasot pysyvät samalla tasolla tai laskevat jonkun verran toimistotiloissa.

VUODEN 2009 NÄKYMÄT LYHYESTI

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahvan rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen vahvana, vaikka osinkotuotot välillisistä kiinteistösijoituksista jäisivät saamatta. Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2008 oli 22 miljoonaa euroa (32 Meur), ja sen keskimääräinen kesto-aika on 2,2 vuotta (2,6 vuotta). Myös nykyisen, korkean

vuokrausasteen ennustetaan pysyvän ennallaan.

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

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

Tilikauden tappiollisesta tuloksesta huolimatta yhtiön taloudellinen tila on vähintäänkin tyydyttävä. Vuosina 2006 ja 2007 kiinteistömarkkinat olivat suotuisat ja yhtiön kiinteistöjen arvot nousivat yhteensä 27,3 miljoonaa euroa.

Vuosina 2007 ja 2008 yhtiö hyödynsi markkinatilannetta ja realisoï yhteensä noin 80 miljoonan euron arvosta kiinteistöomaisuuttaan. Vastaavana aikana yhtiö on tehnyt suorita kiinteistöinvestointeja vain noin 40 miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toteutti kaksi huomattavaa kiinteistömyyntiä, joista oli sovittu jo vuosina 2006 ja 2007. Kauppakeskus Martinsillan noin 45 miljoonan euron osakekaupan omistus- ja hallintaoikeuden siirto toteutui tammikuussa 2008. Joulukuussa 2008 konserni myi Arinatie 8 kiinteistön. Kauppahinta oli noin 8 miljoonaa euroa. IFRS säännösten mukaisesti kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon, minkä takia realisoinnilla ei ollut olennaista tulosvaikutusta katsauskaudella.

Myynneistä vapautuneilla varoilla yhtiö hankki ensimmäisen kvartaalin aikana Koy Rälssintie 10 osakekannan ja lyhensi lainoja. Toisen kvartaalin aikana varoja sijoitettiin rahoitusinstrumentteihin ja neljännen kvartaalin aikana yhtiö teki välillisiä kiinteistösijoituksia ostamalla Sponda Oyj:n osakekannasta 10,02 %:n osuuden.

Kaiken kaikkiaan konsernin kiinteistöinvestoinnit tilikaudella olivat 2,6 miljoonaa euroa ja investoinnit muihin sijoituksiin 58,5 miljoonaa euroa eli yhteensä tilikauden aikana investoinnit olivat 61,2 miljoonaa euroa, kun ne vuonna 2007 olivat 37,7 miljoonaa euroa. Toteutuneet myynnit vuonna 2008 olivat 51,9 miljoonaa euroa (28,4 Meur). Konsernin omavaraisuusaste säilyi 50 % tavoitetason yläpuolella, ollen 52 % (57 %).

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1.-31.12.2008 oli 10,2 miljoonaa euroa (11,4 Meur). Taloudellinen vuokrausaste oli 97 % (97 %) ja nettovuokratuotot kasvoivat 5 % 7,2 miljoonaan euroon (6,8 Meur). Tulos ennen veroja oli -0,8 miljoonaa euroa (14,2 Meur), josta kiinteistöomaisuuden arvomuutoksen osuus oli -6,0 miljoonaa euroa (10,9 Meur). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli -0,02 eur (0,41 eur).

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2008. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määritellyyn 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 8,6 %. Nettotuottovaatimuksen nousu noin 0,7 %:lla tilikauden aikana aiheutui kiinteistömarkkinoiden muutoksesta.

Katsauskauden aikana sijoituskiinteistöjen arvonnousuja kirjattiin 0,8 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia 6,8 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -6,0 miljoonaa euroa (10,9 Meur).

Konsernin sijoituskiinteistöjen omaisuuden määrä laski 149,9 miljoonasta eurosta 94,5 miljoonaan euroon, johtuen kiinteistömyynneistä ja arvonalennuksista, mutta välillisten kiinteistösijoitusten määrä nousi 34,5 miljoonaan euroon (0 Meur). Lisäksi rahoitusvaroissa on 22,6 miljoonaa euroa (0 Meur) sijoitettuna Nordea Pankin yrityslainakoriin sekä tanskalaisten ja ruotsalaisten pankkien debenttuureihin.

RAHAVIRTA, RAHOITUSASEMA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste ylitti pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen tason ollen tilikauden päättyessä 52 % (57 %). Taseen loppusumma oli 156,9 miljoonaa euroa (154,1 Meur).

Liiketoiminnan rahavirta tammi-joulukuussa oli 4,0 miljoonaa euroa (4,0 Meur). Liiketoiminnan rahavirta sisältää 0,7 miljoonaa euroa kaudella maksettuja veroja (0,3 Meur).

Investointien rahavirta tammi-joulukuussa oli -14,9 miljoonaa euroa (-11,4 Meur). Katsauskaudella sijoitettiin sijoituskiinteistöjen myynnistä saamista varoista 24,1 miljoonaa euroa (0 Meur) rahoitusinstrumentteihin. Sijoituskiinteistöihin investoitiin 2,6 miljoonaa euroa (37,7 Meur) ja välillisenä kiinteistösijoituksena sijoitettiin 34,4 miljoonaa euroa (0 Meur) Sponda Oyj:n osakkeisiin. Investointien rahavirta sisältää 9,0 miljoonaa euroa (0,2 Meur) kaudella maksettuja sijoituskiinteistöjen myyntivoittoihin liittyviä veroja.

Rahoituksen rahavirrat tammi-joulukuussa olivat 14,8 miljoonaa euroa (7,4 Meur). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 18,5 miljoonaa euroa josta 15 miljoonaa euroa oli sijoituskiinteistöjen myyntivaroilla tehtyä ylimääräistä lainanlyhennystä. Konserni otti loppuvuodesta 36 miljoonaa euroa lyhytaikaista luottoa välillisiin kiinteistösijoituksiin. Luotot muutettiin tammikuussa 2009 pitempiaikaisiksi luotoiksi, joiden erääntymisajat noudattavat rahoitusarvopapereiden erääntymisaikoja. Tilikauden aikana lainojen nettolisäys oli 17,5 miljoonaa euroa (8,8 Meur). Osinkoja maksettiin 2,6 miljoonaan euroa (1,4 Meur) ja rahavarat kasvoivat katsauskaudella 3,9 miljoonaa euroa (0 Meur).

Lainat ja muut saamiset sisältävät sijoitukset debenttuureihin 11,6 miljoonaa euroa (0 Meur). Myytävissä olevat rahoitusvarat käsittävät sijoitukset yrityslainakoriin 11,0 miljoonaa euroa (0 Meur) ja 34,5 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 0,2 miljoonaa euroa. Yrityslainakorin ja debenttuurien keskiporko oli 6,5 %.

Konserni on takautuvasti per 1.7.2008 uudelleenluokitellut sijoitukset debenttuureihin, IFRS 7 ja IAS 39 standardeihin tehtyjen muutosten mahdollistamana pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja muihin saamisiin takautuvasti per 1.7.2008. Ilman uudelleenluokittelua konserni olisi kirjannut rahoituskuluihin 1,0 miljoonaa euroa ja laskennallisiin veroihin -0,3 miljoonaa euroa eli nettovaikutus tulokseen olisi ollut -0,7 miljoonaa euroa. Uudelleenluokitus tehtiin, koska yhtiöllä ei ole aikomusta myydä debenttuureja ennen näiden erääntymistä, jolloin arvonalennukset eivät tuloudu.

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaussopimukset ajalle 2008-2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2008 oli 18,0 miljoonaa

euroa (24,3 Meur) eli korkosuojausaste oli 35 % (61 %), kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste alittaa konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Koska korot ovat olleet laskussa, yhtiö on päättänyt väliaikaisesti laskea suojaustasotavoitettaan. Konsernin korolliset velat olivat 31.12.2008 66,6 miljoonaa euroa (47,8 Meur) ja lainojen keskikorko oli 4,6 % (4,1%).

Nettorahoituskulut olivat tammi-joulukuussa 0,3 miljoonaa euroa (2,0 Meur), joka on 2,8 % liikevaihdosta (17,2 %). Velkojen lyhennysten ja rahoitusinstrumentteihin sijoittamisen myötä nettorahoituskulut laskivat kauden korkotason noususta huolimatta. Rahoituskulut sisältävät käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen arvonalentumisesta kulua 0,05 miljoonaa euroa ja suojauslaskennan ulkopuolisia korkosuojaussopimusten arvonnoususta tuottoa 0,2 miljoonaa euroa.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Yhtiön riskinkantokyvystä päättää yhtiön hallitus ja riskinkantokyky määritellään säännöllisin väliajoin suhteessa yhtiön pitkäntähtäyksen strategisiin tavoitteisiin. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n riskien tunnistaminen ja arviointi päivitettiin keväällä 2008. Riskien arvioinnin tuloksena saatiin Julius-Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n riskikartat ja avainriskit. Tunnistetuille riskeille yhtiö on laatinut riskienhallintastrategiat. Riskienhallinta on kuvattu vuoden 2008 vuosikertomuksessa ja yhtiön kotisivuilla.

Yleismaailmallinen talouskriisi on yhtiön tämän hetken merkittävin riski- ja epävarmuustekijä. 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. Taloudellisen tilanteen heikentyminen saattaa äärimmäisyystapauksessa aiheuttaa myös luottotappioita rahamarkkinasijoituksissa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.-30.12.2008 NASDAQ OMX Helsinki Pörssissä oli 946 056 kappaletta (3,6 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 2,1 miljoonaa euroa (2,8 miljoonaa euroa). Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 1,61 ja 3,03 euron välillä (vuonna 2007 2,80 ja 4,1 euron välillä). Viimeinen kaupantekokurssi 30.12.2008 oli 1,88 euroa (31.12.2007 3,0 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 31.12.2008 oli 49,6 miljoonaa euroa (31.12.2007 79,2 miljoonaa euroa). Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui 26 407 030 täysin maksettuun osakkeeseen. Yhtiöllä ei ole omistuksessaan omia osakkeita.

Konsernin oma pääoma/osake oli 3,10 eur (3,29 eur).

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan Oy Mogador Ab:n omistusosuus osakepääomasta ja äänimäärästä on ylittänyt yhden kymmenesosan (10 %) osakekaupalla, joka tehtiin 25.9.2008.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2008 suoraan yhteensä 2 874 666 osaketta, jotka tuottavat 10,87 %:n omistusosuuden 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 omistusosuuden 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 18.3.2008 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2007 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,10 /osake.

Yhtiön hallitukseen kuuluivat Magnus Bargum, Markus Fogelholm (18.3.2008 alkaen), Kaj Hedvall, Kari Jordan (18.3.2008 saakka), Susanna Renlund, Kari Sainio, Martin Tallberg (20.1.2009 saakka) 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 18.3.2009 asti.

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Hallituksen jäsen Martin Tallberg erosi 20.1.2009 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksesta. Sponda Oyj:n nimitysvaliokunta on esittänyt häntä Sponda Oyj:n hallitukseen.

VUODEN 2009 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Nordean tammikuun 2009 ennusteen mukaan Euroalue on sodanjälkeisen ajan syvimmissä taantumassa. Myös Suomi kärsii tästä taantumasta ja ennusteen mukaan vuoden 2009 BKT on supistumassa selvästi (-1,3 %).

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

pakkomyyntejä.

Toimistotilojen vajaakäytön odotetaan lisääntyvän ja nousevan noin 10 %:iin pääkaupunkiseudulla. Teollisuus- ja varastotilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan pysyvän suunnilleen ennallaan. Vuokratasojen odotetaan säilyvän ennallaan tai laskevan jonkun verran toimistotiloissa.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahvan rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen vahvana, vaikka osinkotuotot välillisistä kiinteistösijoituksista jäisivät saamatta. Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2008 oli 22 miljoonaa euroa (32 Meur), ja sen keskimääräinen kesto aika on 2,2 vuotta (2,6 vuotta). Myös nykyisen, korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän 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 lyhyellä tähtäyksellä uudishankinnoin on epätodennäköistä. Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan Eonia 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.

Yhtiön tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto.

YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 18.3.2009 klo 16.30.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2008 olivat 42,2 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 25,6 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2008 jaetaan osinkoa 0,10 euroa/osake eli yhteensä 2,6 miljoonaa euroa.

Espoossa 13.2.2009
Hallitus

Lisätietoja:
Toimitusjohtaja Martti Leisti
0500-701019

Jakelu:
OMX Nasdaq Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	10-12/08	10-12/07	1-12/08	1-12/07
1000 eur				
Vuokrausaste, %			97	97
Liikevaihto	2 441	3 245	10242	11447

Liikevoitto	-1 761	3 077	-530	16214
Tulos/osake,eur	-0,05	0,07	-0,02	0,41
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,05	0,07	0,15	0,16
Oma pääoma /osake, eur			3,10	3,29
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			1,0	13,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.			-0,6	13,1
Omavaraisuusaste, %			52,3	57,0
Bruttoinvestoinnit				
käyttöomaisuuteen, Meur	0,1	0,0	2,6	37,7
Bruttoinvestoinnit				
käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	2,6	0,0	25,5	329,5
Henkilökunta katsauskauden lopussa			7	6

KONSERNIN TULOSLASKELMA				
1000 EUR	10-12/ 08	10-12/07	1-12/08	1-12/07
Liikevaihto	2 441	3 245	10 242	11 447
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-764	-1 559	-3 075	-4 625
Nettovuokratuotto	1 677	1 686	7 167	6 822
Hallinnon kulut	-386	-336	-1 678	-1 476
Voitto/tappio käypään arvoon				
arvostamisesta	-3 052	1 727	-6 019	10 868
Liikevoitto	-1 761	3 077	-530	16 214
Rahoitustuotot	645	50	1 877	144
Rahoituskulut	-721	-806	-2 160	-2 116

Tulos ennen veroja	-1 837	2 321	-813	14 242
Tuloverot	471	-496	292	-3 785
Katsauskauden tulos	-1 366	1 825	-521	10 457
Tulos/osake, EUR				
Laimennettu ja laimentamaton	-0,05	0,07	-0,02	0,41
KONSERNITASE				
1000 EUR		31.12.08	31.12.07	
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		99	120	
Aineettomat hyödykkeet		2	3	
Sijoituskiinteistöt		94 500	98 800	
Myytavissä olevat rahavarat		45 481	0	
Lainat ja muut saamiset		7 671	0	
Johdannaispimukset			329	
Laskennalliset verosaamiset		631	0	
		148 384	99 252	
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset ja muut saamiset		522	3 745	
Lainat ja muut saamiset		3 977		
Johdannaispimukset		156		
Rahavarat		3 867	1	
		8 522	3 746	
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät		0	51 100	

VARAT YHTEENSÄ		156 906	154 098
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		21 027	21 027
Arvonmuutosrahasto		-1 051	0
Suojausrahasto		-652	116
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		11 110	11 110
Kertyneet voittovarot		52 008	44 191
Kauden tulos		-521	10 457
Oma pääoma yhteensä		81 922	86 901
Pitkäaikaiset velat			
Rahalaitoslainat		29 405	36 806
Johdannaissopimukset		858	149
Laskennalliset verovelat		4 213	14 447
Pitkäaikaiset velat yhteensä		34 476	51 402
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat		3 296	4 818
Rahalaitoslainat		37 213	10 977
Lyhytaikaiset velat yhteensä		40 509	15 795
Velat yhteensä		74 986	67 197
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		156 906	154 098
Korolliset velat		66 618	47 783
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA			

	1000 EUR			1-12/08	1-12/07
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT					
	Katsauskauden tulos			-521	10 457
	Oikaisut;				
	Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa				
	Poistot			32	15
	Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos			6 019	-10 868
	Rahoituserät			283	1 972
	Verot			-292	3 785
	Käyttöpääoman muutokset				
	Myynti- ja muiden saamisten muutos			22	176
	Osto- ja muiden velkojen muutos			-555	697
	Maksetut korot ja rahoituskulut			-1 858	-2 078
	Saadut korot			1 539	144
	Maksetut verot			-696	-290
	LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA			3 973	4 010
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT					
	Investoinnit aineettomiin ja				
	aineellisiin hyödykkeisiin			-9	-99
	Sijoituskiinteistöjen myynti			55 213	22 444
	Verot sijoituskiinteistöjen myynnistä			-8 958	-224
	Investoinnit sijoituskiinteistöihin			-2 615	-33 510
	Investoinnit muihin sijoituksiin			-58 549	0
	INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA			-14 918	-11 389
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT					
	Lainojen nostot			36 000	22 100
	Lainojen takaisinmaksut			-18 548	-13 319

Maksetut osingot			-2 641	-1 402	
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			14 811	7 379	
Rahavarojen muutos			3 866	0	
Rahavarat tilikauden alussa			1	1	
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA			3 867	1	

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA							
1000 EUR							
			Osake-	Yli-	Muut	Kertyne	Yhteen
			pääoma	kurss	rahast	et	sä
				i-	ot	voitto-	
				rahas		varat	
			to				
Oma pääoma 1.1.2007		21 027	6 109	341	45 593	73 070	
Korkosuojauskset							
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot				56		56	
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi				-102		-102	
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot				12		12	
Myytavissä olevat rahavarat							
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta				-258		-258	
Tuloslaskelmaan siirretty määrä							
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot				67		67	
Kauden tulos					10 457	10 457	
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut			0	-225	10 457	10 232	

	yhteensä						
	Suunnattu anti			5 001			5 001
	Siirrot		-6 109	6 109			
	Osingonjako				-1 402		-1 402
Oma pääoma 31.12.2007		21 027	0	11 226	54 648		86 901
Oma pääoma 1.1.2008		21 027	0	11 226	54 648		86 901
	Korkosuojaukset						
	Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot			-856			-856
	Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi			-173			-173
	Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä						
	pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			262			262
	Myytavissä olevat rahavarat						
	Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-1 420			-1 420
	Tuloslaskelmaan siirretty määrä						
	Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä			369			369
	pois siirrettyihin eriin liittyvät verot						
	Kauden tulos				-521		-521
	Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yht.		0	-1 818	-521		-2 339
	Osingonjako				-2 641		-2 641
Oma pääoma 31.12.2008		21 027	0	9 408	51 486		81 921
MUUTOKSET OSAKKEISSA							
	31.12.2006	A-osakkeet		565 070			
		B-osakkeet		3 557 930	4 123		4 123 000

		eet		000	
15.3.2007		Uusia B-osakkeita		56 505	4 179 505
		ja osakesarjojen yhdistäminen			
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

LIITETIEDOT

Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardia.

Osavuosikatsauksen laatimisessa on sovellettu samoja laatimisperiaatteita kuin

tilikauden 2007 tilinpäätöksessä kuitenkin siten, että konserni on ottanut

1.1.2008 alkaen käyttöön seuraavat uudet/uudistetut standardit ja tulkinnat:

- IFRIC 11/IFRS 2 - Konserniyhtiöiden osakkeita ja omia osakkeita koskevat liitetiedot

- IFRIC 12 Service Concession Arrangements

- IFRIC 14 /IAS 19 - Etuusperiaatteista järjestelystä johtuvan omaisuususerän yläraja,

vähimmäisrahastointivaatimukset ja näiden välinen yhteys

Näiden käyttöönotoilla ei ole vaikutusta osavuosikatsaukseen.

Lisäksi 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.					
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO					
1000 EUR			1-12/08	1-12/07	
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo					
kauden alussa			98 800	96 300	
Investoinnit sijoituskiinteistöihin			396	0	
Hankitut sijoituskiinteistöt			2 216	37 724	
Siirto myytävissä olevista sijoituksista			0	1 057	
Velkaosuus			0	1 103	
Myynnit			-44	0	
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos			-6 868	10 474	
Siirto myytäviin sijoituksiin			0	-47 858	
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo					
kauden lopussa			94 500	98 800	
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät					
kauden alussa			51100	31200	
Siirto sijoituskiinteistöistä			0	47 858	
Myynnit			-51949	-28352	
Arvonmuutos			849	394	
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät			0	51100	
kauden lopussa					
			94 500	149 900	
RAHAVARAT			31.12.08	31.12.07	
1000 EUR					
Käteinen raha ja pankkitilit			367	1	

Lyhytaikaiset pankkitalletukset		3500	0
Yhteensä		3867	1

IAS 39/IFRS 7 MUUTOS RAHOITUSVAROJEN UDELLEENLUOKITTELUUN

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

1000 EUR		1-12/08	
Rahoituskulut		1016	
- Laskennallisen verosaamisen muutos		-264	
Yhteensä		752	

JOHDANNAISSOPIMUKSET		31.12.08	31.12.07
1000 EUR			
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo		18 035	24 312
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo		-858	180

Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo		6250	
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo		156	

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 18.3.2008
kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2007 osinko
oli 0,10 euroa osakkeelta (0,06 euroa/osake tilikaudelta 2006).
Maksetut osingot olivat 2,6 miljoonaa euroa (1,4 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT		31.12.08	31.12.07
1000 EUR			

Rahoituslaitoslainat ja muut velat		66 618	48 642	
joista vakuus annettu				
Omasta velasta annetut vakuudet				
Kiinnitykset		20 615	46 168	
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet		23 565	22 937	
Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo		57 129		