

9/2009

06.05.2009

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Osavuositiedote Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedote 1.1.-31.3.2009

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

6.5.2009 klo 11.00

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.3.2009 (IFRS)

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 (0,03eur)
- Tulos/osake oli -0,05 eur (0,03 eur).
- Osakekohtainen oma pääoma oli 2,57 euroa (3,18 eur).
- Omavaraisuusaste oli 48 % (57%).

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

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

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	1-3/09	1-3/08	1-12/08
Liikevaihto (1000 eur)	2 514	2 747	10 242
Tulos ennen veroja (1000 eur)	-1 710	1 177	- 813
Tulos/osake, euroa	-0,05	0,03	-0,02

Liiketoiminnan nettorahavirta/osake,euroa	0,04	0,03	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä,euroa	2,57	3,18	3,07
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä (milj. euroa)	91,7	107,5	94,5
Välilliset kiinteistösijoitukset, markkina-arvo kats.kauden päätt.,milj.euroa	23,0	0,0	34,5
Muut rahoitusvarat kats.kauden lopussa (milj.)	21,9	0,0	22,6
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä	48 %	57 %	52 %
Korkosuojausaste	56 %	75 %	54 %
Taloudellinen vuokrausaste	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 rahoitustilanne 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 rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen vahvana. Vuokrasopimuskannan arvo 31.3.2009 oli 22 miljoonaa euroa (24 Meur), ja sen keskimääräinen kesto-aika 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 Eicon Business Park-jalostushankkeen vuokrausmarkkinointi on edelleen käynnissä ja hanke käynnistetään riittävän vuokrausasteen saavuttamisen jälkeen. Toteutuessaan tällä arvioidaan olevan positiivinen vaikutus kiinteistöomaisuuden arvomuutokseen.

LIIKEVAIHTO 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 KIIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.3.2009. 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 8,8 % (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 kiinteistösihtoutuksena hankittujen Sponda Oyj:n osakkeiden arvomuutos. Osakkeet on luokiteltu Myytävissä oleviin rahavaroihin ja niiden arvomuutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan verolla vähennettynä. Osakkeen pörssikurssin 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 noussut 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 saamiin 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 yhtiöllä ei ole aikomusta myydä

debentuureja 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 kiinteistö-sijoituksia Sponda Oyj:n osakkeisiin. Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta koronsuojaussopimuksella. 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 rahamarkkina-sijoitukset 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 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. 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 kiinteistö-sijoituksen, 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 maksettuaan 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 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 työsuhte-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy: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 Oy:n osakekurssin noususta johtuen yhtiön välillisen kiinteistösijoituksen 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 pakkomyyntejä.

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 Eicon 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

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

TUNNUSLUVUT	1-3/09	1-3/08	1-12/08
Vuokrausaste, %	97	97	97
Liikevaihto	2 514	2747	10242
Liikevoitto	-1 379	1374	-530
Tulos/osake, eur	-0,05	0,03	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,04	0,03	0,15
Oma pääoma /osake, eur	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, Meur	0,0	2,2	37,0

Bruttoinvestoinnit,					
% liikevaihdosta			0,0	80,7	361,4
Henkilökunta katsauskauden lopussa			7	6	7
TULOSLASKELMA					
1000 EUR			1-3/09	1-3/08	1-12/08
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, EUR					
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	
Myytävissä olevat rahoitusvarat						
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-12 207		-1 420	
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä			3174		369	
pois siirrettyihin eriin liittyvät verot						
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 laajan tuloksen jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille			-10 619	584	-2 339	
Vähemmistölle			0	0	0	
KONSERNITASE						
1000 EUR			31.3.09	31.3.08	31.12.08	1.1.08
VARAT						
Pitkäaikaiset varat						
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet			93	112	99	120
Aineettomat hyödykkeet			0	3	2	3
Sijoituskiinteistöt			91 700	100 500	94 500	98 800
Myytävissä olevat rahoitusvarat			33 275		45 481	
Lainat ja muut saamiset			7 689		7 671	
Johdannaisopimukset						

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 tulosvaikutteisesti						
kirjattavat rahoitusvarat				11 642		
Lainat ja muut saamiset			3 984		3 977	
Johdannaissopimukset			208		156	
Rahavarat			296	28 301	3 867	1
			4 746	40 200	8 522	4 075
Myytäväinä 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
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA						
1000 EUR				1-3/09	1-3/08	1-12/08
LIIKETOIMINNAN 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
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA				960	771	3 973
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT						
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin						-9
Sijoituskiinteistöjen myynti					47 660	55 213
Verot sijoituskiinteistöjen 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 RAHAVIRRAT				-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
LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA						
1000 Eur						
		Osakepääoma	Svop-rahasto	Muut rahasto	Kertyneet voitot	Yhteensä

				t	rat	
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 Osavuositiedotusstandardia.						
Osavuositiedotuksen 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 käyttöönotoilla on ollut vaikutusta osavuosikatsauksen esittämiseen lähinnä IAS 1 uudistusten myötä.						
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO						
1000 EUR				1-3/09	1-3/08	1-12/08
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo				94 500	98 800	98 800
kauden alussa						
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				91 700	100 500	94 500
kauden lopussa						
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät						
kauden alussa				0	51100	51100
Myynnit				0	-44500	-51949
Arvonmuutos				0	400	849

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	0	7000	0
kauden lopussa			
	91 700	107 500	94 500
RAHAVARAT	31.3.09	31.3.08	31.12.08
1000 EUR			
Käteinen raha ja pankkitilit	296	1	367
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	0	28300	3500
Yhteensä	296	28301	3867
IAS 39/IFRS 7 MUUTOS RAHOITUSVAROJEN UUDELLEENLUOKITTELUUN			
Ilman debentuuritalletusten uudelleenluokittelua pois Käypään arvoon			
tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin,			
konserni olisi kirjannut tuloslaskelmaan arvomuutosta seuraavasti:			
1000 EUR	1-3/09	1-12/08	
Rahoituskulut	1141	1016	
- Laskennallisen verosaamisen muutos	-297	-264	
Yhteensä	844	752	
AIKAISEMPIA TILIKAUSIA 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:			
	1.1.08	31.3.08	31.12.08
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.									
		JOHDANNAISSOPIMUKSET				31.3.09		31.3.08		31.12.08	
		1000 EUR									
		Koronvaihtosopimukset									
		Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo				24 035		19 265		18 035	
		Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo				-1355		-232		-858	
		Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo				6250				6250	
		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				31.3.09		31.3.08		31.12.08	
		1000 EUR								8	
		Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista				64 635		33 265		66 618	

vakuus annettu							
Omasta velasta annetut vakuudet							
Kiinnitykset				254	25 369	20 615	
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet				32 919	22 937	23 565	
Pantattujen rahoitusarvopaperien				44 948		57 129	
kirjanpitoarvo							

Lisätietoja:
Martti Leisti
0500-701019

Jakelu:
Nasdaq OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet