

12/2009

13.08.2009

## **Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Osavuositarkastus JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2009**

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

OSAVUOSIKATSAUS

13.8.2009 klo 11.00

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2009 (IFRS)

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 arvomuutoksia 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 arvomuutoksia 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).

### **KATSAUSKAUSI LYHYESTI**

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 % edelliseen vuoteen verrattuna ollen 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 arvonalaskusta, 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 %).

#### KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	4-6/09	4-6/08	1-6/09	1-6/08	1-12/08
Liikevaihto (1000 eur)	2 534	2 517	5 048	5 264	10 242
Tulos ennen veroja (1000 eur)	-752	656	-2 462	1 834	- 813
Tulos/osake, euroa	-0,02	0,02	-0,07	0,05	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,04	0,05	0,08	0,08	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä, euroa			2,96	3,21	3,07
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä (milj. euroa)			89,5	107,3	94,5
Välilliset kiinteistösijoitukset, markkina-arvo katsauskauden päätt., milj.euroa			27,1	0,0	34,5
Muut rahoitusvarat katsauskauden lopussa (milj.)			22,7	23,8	22,6
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä			52 %	64 %	52 %
Taloudellinen vuokrausaste			96 %	97 %	97 %

#### MARKKINANÄKYMÄT

##### SIJOITUSMARKKINAT

Suomen kiinteistösijoitusmarkkinoita leimaa edelleen epävarmuus tulevasta taloudellisesta kehityksestä ja laskusuhdanne jatkunee ainakin vuoden 2009. Toimitilakiinteistöjen markkinat ovat hiljaiset ja kaupankäynnin volyyymi 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 toimistotilojen vajaakäytön odotetaan edelleen lisääntyvän ja vuokratason jonkin verran alentuvan. Teollisuus- ja varastotilojen sekä liiketilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan jonkin verran huononevan.

## LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta 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 arvomuutoksen 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 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 9,0 % (8,0 %). Vuoden 2008 tilinpäätöksen lukuihin verrattuna nettotuottovaatimuksen nousu oli noin 0,4 %:ia ja aiheutui kiinteistömarkkinoiden yhä synkentyneistä näkymistä. Katsauskaudella on kirjattu arvomuutoksesta 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 merkintäetu oikeusannissa 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 miljoonan 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 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 0,02 miljoonaa euroa. Yrityslainakorin ja debentuuritalletusten keskiporkko oli 4,6 % (6,1 %).

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaus sopimukset 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 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Huomioitaessa lainapääoman vähennyksenä likvidit rahamarkkina-sijoitukset 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 keskiporkko 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 laajan tuloslaskelman tuloksessa, myytävissä olevien rahoitusvarojen voitoissa käypään arvoon arvostamisesta, että oman pääoman arvomuutosrahastossa 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 kurssinoususta 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 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 laskentamalla 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.-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 maksettuun 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 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

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 palvelutuottajien 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.

Lisätietoja:  
Martti Leisti  
0500-701019

Jakelu:  
Nasdaq OMX Helsinki  
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	4-6/09	4-6/08	1-6/09	1-6/08	1-12/08
Vuokrausaste, %			96	97	97
Liikevaihto	2 534	2 517	5 048	5 264	10242
Liikevoitto	-696	807	-2 076	2 182	-530
Tulos/osake,eur	-0,02	0,02	-0,07	0,05	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,04	0,05	0,08	0,08	0,15
Oma pääoma /osake, eur			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, Meur	0,0	0,2	0,0	2,4	37,0
Bruttoinvestoinnit,					
% liikevaihdosta	0,00	0,01	0,0	45,3	361,4
Henkilökunta katsauskauden lopussa			7	6	7
TULOSLASKELMA					
1000 EUR	4-6/09	4-6/08	1-6/09	1-6/08	1-12/08
Liikevaihto	2 534	2 517	5 048	5 264	10 242
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-643	-793	-1 299	-1 752	-3 075
Nettovuokratuot	1 891	1 724	3 749	3 512	7 167

to								
Hallinnon kulut			-356	-517		-792	-925	-1 678
Voitto/tappio käypään arvoon								
arvostamisesta			-2 231	-400		-5 032	-405	-6 019
Liikevoitto			-696	807		-2 076	2 182	-530
Rahoitustuotot			600	422		971	761	1 877
Rahoituskulut			-656	-573		-1 357	-1 110	-2 160
Tulos ennen veroja			-752	656		-2 462	1 834	-813
Tuloverot			195	-84		640	-389	292
KATSAUSKAUDEN TULOS			-556	572		-1 822	1 445	-521
Tulos/osake, EUR								
Laimennettu ja laimentamaton			-0,02	0,02		-0,07	0,05	-0,02
LAAJA TULOSLASKELMA								
Katsauskauden tulos			-556	572		-1 822	1 445	-521
Muut laajan tuloksen erät :								
Korkosuojaukset								
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot			-23	640		-416	343	-856
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi			229	-23		189	-105	-173
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä								



pois siirrettyihin eriin liittyvät verot	-54	-160	59	-69	262
Myytävissä olevat rahoitusvarat					
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta	14 564	-343	2 357	-343	-1 420
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä					
pois siirrettyihin eriin liittyvät verot	-3 787	89	-613	89	369
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	10 930	203	1 576	-85	-1 818
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	10 374	776	-246	1 360	-2 339
Katsauskauden tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-556	572	-1 822	1 445	-521
Vähemmistöll e	0	0	0	0	0
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	10 374	776	-246	1 360	-2 339
Vähemmistöll e	0	0	0	0	0
KONSERNITASE					
1000 EUR	30.6.09	30.6.08	31.12.08		
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	87	108	99		

Aineettomat hyödykkeet	0	2	2
Sijoituskiinteistöt	89 500	100 300	94 500
Myytavissä olevat rahoitusvarat	38 148	12 156	45 481
Lainat ja muut saamiset	7 707		7 671
Johdannaisopimukset		385	
Laskennalliset verosaamiset	691	135	631
	136 133	113 086	148 384
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	239	230	522
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat		11 596	
Lainat ja muut saamiset	3 992		3 977
Johdannaisopimukset	179		156
Rahavarat	10 218	2 811	3 867
	14 628	14 637	8 522
Myytävänä olevat			
pitkäaikaiset omaisuuserät		7 000	0
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>150 760</b>	<b>134 723</b>	<b>156 906</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Arvonmuutosrahasto	693	-254	-1 051
Suojausrahasto	-821	285	-652
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11 110	11 110	11 110

	Kertyneet voittovarot		48 067	51 229		51 229	
	Kauden tulos		-1 822	1 445		-521	
	Oma pääoma yhteensä		78 255	84 841		81 142	
	Pitkäaikaiset velat						
	Rahalaitoslainat		40 890	30 020		29 405	
	Johdannaissopimukset		1 229	0		858	
	Laskennalliset verovelat		4 498	7 149		4 992	
	Pitkäaikaiset velat yhteensä		46 617	37 169		35 255	
	Lyhytaikaiset velat						
	Ostovelat ja muut velat		1 260	11 483		3 296	
	Rahalaitoslainat		24 630	1 230		37 213	
	Lyhytaikaiset velat yhteensä		25 889	12 713		40 509	
	Velat yhteensä		72 506	49 103		74 986	
	OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		150 760	134 723		156 906	
	Korolliset velat		65 520	31 250		66 618	
	KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA						
	1000 EUR			1-6/09		1-6/08	1-12/08
	LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT						
	Katsauskauden tulos			-1 822		1 445	-521

Oikaisut;							
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa							
Poistot			14		16		32
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos			5 032		405		6 019
Rahoituserät			386		348		283
Verot			-640		389		-292
Käyttöpääoman muutokset							
Myynti- ja muiden saamisten muutos			204		445		22
Osto- ja muiden velkojen muutos			-84		-247		-555
Maksetut korot ja rahoituskulut			-1 485		-996		-1 858
Saadut korot			831		631		1 539
Maksetut verot			-372		-224		-696
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA			2 064		2 212		3 973
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT							
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin							-9
Sijoituskiinteistöjen myynti					47 676		55 213
Investoinnit sijoituskiinteistöihin			-32		-2 298		-2 615
Investoinnit muihin sijoituksiin			-9 984		-24 142		-58 549
Muiden sijoitusten myynti			19 980				
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä			-1 922		-1 464		-8 958
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA			8 042		19 772		-14 918

RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT							
Lainojen nostot				35 500		0	36 000
Lainojen takaisinmaksut				-36 615		-16 533	-18 548
Maksetut osingot				-2 642		-2 641	-2 641
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT							
				-3 757		-19 174	14 811
Rahavarojen muutos							
				6 349		2 810	3 866
Rahavarat tilikauden alussa							
				3 867		1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA							
				10 218		2 811	3 867
LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA							
1000 EUR							
			Osakepääoma	Svop-	Muut	Kertyneet	Yhteensä
				rahasto	rahas-	voitto-	
					tot	varat	
Oma pääoma	21 027		11 110	116		53 869	86 122
1.1.2008							
Katsauskauden laaja tulos				-85		1 445	1 360
Osingonjako						-2 641	-2 641
Oma pääoma 30.6.2008	21 027		11 110	31		52 673	84 841
Oma pääoma	21 027		11 110	-1 703		50 707	81 141
1.1.2009							
Katsauskauden laaja tulos				1 576		-1 822	-246
Osingonjako						-2 641	-2 641
Oma pääoma 30.6.2009	21 027		11 110	-127		46 244	78 255

MUUTOKSET OSAKKEISSA							Yhteensä
							kpl
31.12.2008							26407030
30.6.2009							26407030
LIITETIEDOT							
Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardia.							
Osavuositarkastuksen 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 käyttöotoilla on ollut vaikutusta osavuositarkastuksen esittämiseen lähinnä IAS 1							
uudistusten myötä.							
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO							
1000 EUR			1-6/09		1-6/08	1-12/08	
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa			94 500		98 800	98 800	
Investoinnit sijoituskiinteistöihin			32		170	396	

	Hankitut sijoituskiinteistöt		0		2 216	2 216
	Myynnit		0		-45	-44
	Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos		-5 032		-841	-6 868
	Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa		89 500		100 300	94 500
	Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät					
	kauden alussa		0		51100	51100
	Myynnit		0		-44535	-51949
	Arvonmuutos		0		435	849
	Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät		0		7000	0
	kauden lopussa					
			89 500		107 300	94 500
	RAHAVARAT		30.6.09		30.6.08	31.12.08
	1000 EUR					
	Käteinen raha ja pankkitilit		918		311	367
	Lyhytaikaiset pankkitalletukset		9300		2500	3500
	Yhteensä		10218		2811	3867
	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		1-6/09		1-12/08	
	Rahoituskulut		363		1016	
	- Laskennallisen verosaamisen		-94		-264	

		muutos							
		Yhteensä			269		752		
		JOHDANNAISSOPIMUKSET			30.6.09		30.6.08		31.12.08
		1000 EUR							
		Koronvaihtosopimukset							
		Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo		23 420		18 650		18 035	
		Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo		-1171		410		-858	
		Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo		6250		6250		6250	
		Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo		179		-128		156	
		Lisäksi konsernilla on koronvaihtosopimuksia, jotka liittyvät velkojen ohjauskoron vaihtamiseen							
		kolmen kuukauden euriborista kuukauden euriboriin:							
		Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo		35000					
		Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo		-58					
		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		30.6.09		30.6.08		31.12.08	
		1000 EUR							
		Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu		65 520		32 650		66 618	



Omasta velasta annetut vakuudet							
Kiinnitykset			254		25 369	20 615	
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet			32 919		22 937	23 565	
Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo			49 847			57 129	