

19/2009

29.10.2009

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Osavuosisikatsaus JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2009

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

OSAVUOSIKATSAUS

29.10.2009 klo 10.00

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.9.2009 (IFRS)

Pääkohdat katsauskaudelta 1.1. - 30.9.2009. (Vertailu vuoden 2008 vastaaviin lukuihin)

- Liikevaihto oli 7,5 Meur (7,8 Meur).
- Kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste oli 97 % (97%).
- Nettovuokratuotot olivat 5,4 miljoonaa euroa (5,5 Meur).
- Sponda Oyj:n osakkeiden myynnistä kirjattu myyntivoittoa rahoitustuottoihin 9,0 Meur. Nettorahoituskulut ilman myyntivoittokirjausta olivat 0,9 Meur (0,2 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvomuutoksia sekä myyntivoittoa ja veroja oli 3,4 miljoonaa euroa (4,1 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -5,0 Meur (-3,0 Meur).
- Tulos ennen veroja oli 7,4 Meur (1,0 Meur).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,11 eur (0,10eur)
- Tulos/osake oli 0,21 eur (0,03 eur).
- Osakekohtainen oma pääoma oli 3,19 euroa (3,18 eur).
- Omavaraisuusaste oli 69 % (65 %).

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

- Liikevaihto oli 2,5 Meur (2,5 Meur).
- Nettovuokratuotot olivat 1,7 miljoonaa euroa (2,0 Meur).
- Sponda Oyj:n osakkeiden myynnistä kirjattu myyntivoittoa rahoitustuottoihin 8,7 Meur. Nettorahoituskulut ilman myyntivoittokirjausta olivat 0,2 Meur (-0,1 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvomuutoksia sekä myyntivoittoa ja veroja oli 1,2 miljoonaa euroa (1,7 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0 Meur (-2,6 Meur).
- Tulos ennen veroja oli 9,8 Meur (-0,8 Meur).
- Tulos/osake oli 0,28 eur (-0,02 eur).

Katsauskaudella ei tehty sijoituskiinteistöinvestointeja eikä -divestointeja. Yhtiö myi katsauskaudella kaikki Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sisältyneet Sponda Oyj:n osakkeet ja merkintäoikeudet 53,4 miljoonalla eurolla. Yhtiö merkitsi aiemmin kesäkuussa Sponda Oyj:n osakeannissa noin 7,8 miljoonaa osaketta 10 miljoonalla eurolla, jolloin näiden transaktioiden nettokassavirta oli noin 43 miljoonaa euroa ja rahoitustuottoihin tuloutui 9 miljoonaa euroa. Osakkeiden myyntitulolla on tehty ylimääräisiä lainanlyhennyksiä 30 miljoonaa euroa ja uusia lyhytaikaisia rahamarkkinasijoituksia 4,5 miljoonaa euroa. Toimenpiteellä yhtiö pyrkii kasvattamaan investointikapasiteettiaan sekä tulevia uudishankintoja että yhtiön omia jalostuskohteita varten.

Katsauskauden jälkeinen tapahtuma

Yhtiö on tänään erillisellä pörssitiedotteella ilmoittanut käynnistävänsä toimenpiteet, joiden tarkoituksena on hakeutua pois pörssilistalta. Osana tätä järjestelyä yhtiö hakee valtuutusta toteuttaa julkinen ostotarjous omista osakkeista, aikomuksenaan jättää hakemus osakkeen kaupankäynnin lopettamiseksi NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä tarjousajan päätyttyä. Yhtiön tarkoituksena on näin antaa niille osakkeenomistajille, jotka eivät halua jäädä listaamattoman Yhtiön osakkaiksi tai muuten haluavat luopua osakkeistaan ennen Delistausta, mahdollisuus luopua osakkeistaan ennen Yhtiön Delistausta.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	7-9/09	7-9/08	1-9/09	1-9/08	1-12/08
Liikevaihto (1000 eur)	2 483	2 537	7 530	7 800	10 242
Tulos ennen veroja (1000 eur)	9 829	-810	7 367	1 024	- 813
Tulos/osake, euroa	0,28	-0,02	0,21	0,03	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, euroa	0,03	0,02	0,11	0,10	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä, euroa			3,19	3,18	3,07
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä, milj. euroa			89,5	104,9	94,5
Välilliset kiinteistösijoitukset, markkina-arvo kats.kauden päätt., milj. euroa			0,0	0,0	34,5
Muut rahoitusvarat kats.kauden päätt., milj. euroa			28,1	23,7	22,6
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä			69 %	65 %	52 %
Taloudellinen vuokrausaste --			97 %	97 %	97 %

MARKKINANÄKYMÄT

SIJOITUSMARKKINAT

Epävarmuus ja odottava tunnelma leimaavat edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoita Suomessa loppuvuonna 2009. Kiinteistökauppoja käydään yhä ennätysellisen vähän, mutta arvioiden mukaan vilkastumista olisi jo näkyvissä. Reaalitalouden näkymät ovat viime aikoina hiukan parantuneet ja Catellan ennusteen mukaan kiinteistöjen tuottovaatimukset eivät todennäköisesti enää nouse loppuvuonna 2009. Kiinteistöjen arvot voivat kuitenkin vielä laskea mikäli vajaakäyttö lisääntyy ja nettovuokratuotot alentuvat.

TOIMITILAMARKKINAT

Toimitilojen vajaakäyttö lisääntyy kaikissa tilatyypeissä. Yli kymmenesosa pääkaupunkiseudun toimistotiloista on tyhjillään ja vajaakäytön odotetaan edelleen lisääntyvän ja vuokratason jonkin verran alentuvan. Teollisuus- ja varastotilojen sekä liiketilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan jonkin verran huononevan.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. - 30.9.2009 oli 7,5 miljoonaa euroa (7,8 Meur). Taloudellinen vuokrausaste oli 97 % (97 %) ja nettovuokratuotot 5,4 miljoonaa euroa olivat edellisvuoden tasolla (5,5 Meur). Tulos ennen veroja oli 7,4 miljoonaa euroa (1,0 Meur), josta Spondan osakkeiden myyntivoiton osuus oli 9 miljoonaa euroa (0,0 Meur) ja kiinteistöomaisuuden arvonneutoksen osuus -5,0 miljoonaa euroa (-3,0 Meur). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,21 eur (0,03 eur).

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 30.9.2009. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 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 % (8,2 %). Vuoden 2008 tilinpäätöksen lukuihin verrattuna nettotuottovaatimuksen nousu oli noin 0,4 %. Katsauskaudella on kirjattu arvonneutoksesta kuluja 5,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste oli katsauskauden päättyessä 69 % ja ylittää pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen 50 %:n tason.

Liiketoiminnan rahavirta tammi-syyskuussa oli 2,9 miljoonaa euroa (2,7 Meur). Liiketoiminnan rahavirta sisältää 0,6 miljoonaa euroa kaudella maksettua veroja (1,1 Meur).

Katsauskaudella ei tapahtunut sijoituskiinteistöjen myyntejä. Spondan osakkeita ja merkintäoikeuksia myytiin katsauskaudella 53,4 miljoonalla eurolla ja myynnistä tuloutui 9 miljoonaa euroa, joka on kirjattu rahoitustuottoihin. Aiemmin katsauskaudella ostettiin osakkeita 0,2 miljoonalla eurolla ja merkittiin merkintäetuoikeusannissa uusia osakkeita 9,8 miljoonalla eurolla. Katsauskaudella on sijoitettu varoja lyhytaikaisiin rahamarkkinainstrumentteihin 4,5 miljoonaa euroa. Vertailukaudella sijoituskiinteistöjen myynneistä vapautui varoja 47,7 miljoonaa euroa ja varat investoitiin rahamarkkinasijoituksiin 24,1 miljoonaa euroa sekä sijoituskiinteistöihin 2,5 miljoonaa euroa.

Rahoituksen rahavirta tammi-syyskuussa oli -39,3 miljoonaa euroa (-19,2 Meur). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 36,6 miljoonaa euroa (16,5 Meur), josta 30,0 miljoonaa euroa on Spondan osakkeiden myynnistä saaduilla varoilla tehtyä ennen aikaista lainan poismaksua. Osinkoja maksettiin 2,6 miljoonaa euroa (2,6 Meur).

Myytävissä olevat rahoitusvarat käsittävät sijoitukset yrityslainakoriin 11,9 miljoonaa euroa (12,1 Meur). Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta koronsuojaus sopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa kuluksi 6 teur (34 teur). Yrityslainakorin ja debentuuritalletusten keskikorko oli 4,3 % (6,1 %).

Konserni on luokitellut Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin katsauskaudella tehdyn 1,5 miljoonan euron sijoituksen Mandatum Life Korkosalkkuun.

Rahavarojen muutos katsauskaudella oli 0,6 miljoonaa euroa (1,8 Meur).

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaus sopimukset ajalle 2009-2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.9.2009 oli 23,4 miljoonaa

euroa (18,7 miljoonaa euroa) eli korkosuojausaste oli 93 % (75 %), kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste on ylimääräisten lainanlyhennysten takia tilapäisesti tavallista korkeampi ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäisuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat olivat 30.9.2009 30,0 miljoonaa euroa (31,3 Meur) ja lainojen keskikorko oli 4,0 % (4,5 %).

Nettorahoituskulut ilman Spondan osakkeiden myyntivoittoa olivat tammi-syyskuussa 0,9 miljoonaa euroa (0,2 Meur), joka on 12,4 % liikevaihdosta (2,6 %).

Katsauskauden päättyessä taseen loppusumma oli 123,0 miljoonaa euroa (131,1 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 laskentamallia sovellettaessa suoraan konsernin liikevoittoon. Lisäksi talouden taantuma saattaa vaikeuttaa asiakasyritysten liiketoimintaa, mikä voi heijastua kiinteistöjen vuokratuottoihin. Lisäksi taloudellisen tilanteen heikentyminen voi äärimmäisyyss tapauksessa aiheuttaa luottotappioita yhtiön rahamarkkinasijoituksissa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.-30.9.2009 NASDAQ OMX Helsinki Pörssissä oli 426 382 kappaletta (1,6 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 1 miljoonaa euroa (1,7 miljoonaa euroa). Kaupantekokurssi vaihteli 1,96 ja 2,84 euron välillä (1,88 ja 3,03 euron välillä). Viimeinen kaupantekokurssi 30.9.2009 oli 2,83 euroa (30.9.2008 1,88 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 30.9.2009 oli 74,7 miljoonaa euroa (30.9.2008 49,6 miljoonaa euroa). Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy: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 3,19 eur (3,18 eur).

LIPUTUSILMOITUKSET

Katsauskaudella ei ole liputusilmoituksia.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 30.9.2009 suoraan yhteensä 1 953 082 osaketta, jotka tuottavat 7,40 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistavat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 63,11 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

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

Yhtiön hallitukseen valittiin Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Susanna Renlund, Kari Sainio ja Thomas Tallberg. Valituista hallituksen jäsenistä neljä on riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista eli jäsenet Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall ja Kari Sainio. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Thomas Tallbergin. Hallitus ei muodostanut toimikuntia.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-tilintarkastusyhteisö.

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

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Yhtiö on tänään erillisellä pörssitiedotteella julkistanut ryhtyvänsä toimenpiteisiin, joiden tarkoituksena on hakeutua pois pörssilistalta. Tämän toteuttamiseksi yhtiön hallitus tulee hakemaan valtuutusta julkiselle ostotarjoukselle omista osakkeistaan. Hallitus kutsuu koolle ylimääräisen yhtiökokouksen pidettäväksi 20.11.2009 käsittelemään hallituksen valtuuttamista päättämään enintään 2.600.000 oman osakkeen hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 9,85 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä. Tarjousajan suunnitellaan alkavan 14.12.2009 ja loppuvan 15.1.2010. Omien osakkeiden hankintahinta olisi 3,19 eur/osake, joka vastaa osakekohtaista omaa pääomaa per 30.9.2009. Tietyt suuret omistajat, edustaen n. 93 % yhtiön osakkekannasta, ovat ilmoittaneet kannattavansa hallitukselle annettavaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi sekä sitoutuneet olemaan myymättä osakkeita ostotarjouksessa ja antaneet samalla suostumuksensa osakkeiden poistamiseksi pörssilistalta.

Lokakuun alussa allekirjoitettiin merkittävä vuokrasopimuksen jatkosopimus, jonka johdosta vuokrasopimuskanta on noussut 21 miljoonaan euroon ja vuokrasopimuskannan kestoaika 2,1 vuoteen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on 23.10.2009 tehdyllä kaupalla ostanut Gunnebo Nordic Oy:ltä kiinteistön 0,8 miljoonan euron kauppahinnalla osoitteessa Juuritie 7, Nummela.

VUODEN 2009 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

Yhtiön nykyisen, korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän lähes ennallaan ja

vuokrasopimuskannan arvo oli 30.9.2009 19 miljoonaa euroa (24 Meur), ja sen keskimääräinen kestoaika oli 1,9 vuotta (2,4 vuotta). Johdon tämänhetkisen näkemyksen mukaan loppuvuodelle 2009 ei tule kirjattavaksi merkittäviä sijoituskiinteistöjen arvomuutoksia ja vuoden viimeisen neljänneksen tulos tulee olemaan lievästi positiivinen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvän rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän edelleen hyvin vahvana. Spondan osakkeiden myynti on vahvistanut konsernin rahoitusasemaa entisestään.

Kiinteistöomaisuuden kasvattaminen merkittävin uudishankinnoin on kuitenkin lähiaikoina epätodennäköistä. Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan Eicon 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 erinomaisen perustan vastata sekä taantuma-ajan että sen jälkeisiin haasteisiin.

Espoossa 29.10.2009
Hallitus

Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Lisätietoja:
Martti Leisti
0500-701019

Jakelu:
Nasdaq OMX Helsinki
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	7-9/09	7-9/08	1-9/09	1-9/08	1-12/08
Vuokrausaste, %			97	97	97
Liikevaihto (t)	2 483	2 537	7 530	7800	10242
Liikevoitto (t)	1 402	-952	-674	1230	-530
Tulos/osake, eur	0,28	-0,02	0,21	0,03	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,03	0,02	0,11	0,10	0,15
Oma pääoma /osake, eur			3,19	3,18	3,07
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			8,4	2,6	1,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.			8,8	1,3	-0,6
Omavaraisuusaste, %			68,6	64,8	51,8

	Laimennettu ja laimentamaton		0,28	-0,02	0,21	0,03	-0,02

LAAJA TULOSLASKELMA							

	Katsauskauden tulos		7 273	-599	5 452	845	-521

	Muut laajan tuloksen erät :						

	Korkosuojaukset						

	Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot		-307	-322	-723	21	-856

	Siirretty rahoitustuottojen tai -kuluja						

	oikaisuksi		161	-37	350	-142	-173

	Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä						

	pois siirrettyihin eriin liittyvät verot		38	94	97	25	262

	Myytävässä olevat rahoitusvarat						

	Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta		7 217	-31	9 879	-374	-1 420

	Siirretty rahoitustuottojen tai -kuluja						

	oikaisuksi		-8 748		-9 053		

	Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä						

	pois siirrettyihin eriin liittyvät verot		398	8	-215	97	369

	Muut laajan tuloksen erät yhteensä		-1 241	-288	335	-373	-1 818

	KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS		6 032	-887	5 787	472	-2 339

	Katsauskauden tuloksen jakautuminen:						

	Emoyhtiön		7 273	-599	5 452	845	-521

	osakkeenomistajille						
	Vähemmistöille		0	0	0	0	0
	Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen:						
	Emoyhtiön osakkeenomistajille		6 032	-887	5 787	472	-2 339
	Vähemmistöille		0	0	0	0	0
KONSERNITASE							
1000 EUR							
			30.9.09	30.9.08	31.12.08		
VARAT							
Pitkääaikaiset varat							
	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		81	105	99		
	Aineettomat hyödykkeet			2	2		
	Sijoitukseen teistöt		89 500	97 800	94 500		
	Myytavissä olevat rahoitusvarat			12 125	45 481		
	Lainat ja muut saamiset		7 725	11 596	7 671		
	Johdannaisopimukset			167			
	Laskennalliset verosaamiset		493	155	631		
			97 799	121 950	148 384		
Lyhytaikaiset varat							
	Myyntisaamiset ja muut saamiset		218	246	522		
	Myytavissä olevat rahoitusvarat		11 906				
	Käypään arvoon						

	tulosvaikutteisesti						
	kirjattavat rahoitusvarat		1 506				
	Lainat ja muut saamiset		7 000		3 977		
	Johdannaissopimukset		153		156		
	Rahavarat		4 424	1 836	3 867		
			25 207	2 081	8 522		
	Myytäväinä olevat						
	pitkäaikaiset omaisuuserät			7 100	0		
	VARAT YHTEENSÄ		123 006	131 131	156 906		
	OMA PÄÄOMA JA VELAT						
	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osakepääoma		21 027	21 027	21 027		
	Arvonmuutosrahasto		-439	-278	-1 051		
	Suojausrahasto		-930	20	-652		
	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		11 110	11 110	11 110		
	Kertyneet voittovarot		48 067	51 229	51 229		
	Kauden tulos		5 452	845	-521		
	Oma pääoma yhteensä		84 287	83 954	81 142		
	Pitkäaikaiset velat						
	Rahalaitoslainat		23 390	30 020	29 405		
	Johdannaissopimukset		1 373	141	858		
	Laskennalliset verovelat		3 955	6 526	4 992		
	Pitkäaikaiset velat yhteensä		28 718	36 687	35 255		

Lyhytaikaiset velat							
Ostovelat ja muut velat			3 372	9 260	3 296		
Rahalaitoslainat			6 630	1 230	37 213		
Lyhytaikaiset velat yhteensä			10 002	10 491	40 509		
Velat yhteensä			38 720	47 178	74 986		
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ			123 006	131 131	156 906		
Korolliset velat			30 020	31 250	66 618		
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA							
1000 EUR				1-9/09	1-9/08	1-12/08	
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT							
Katsauskauden tulos				5 452	845	-521	
Oikaisut;							
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa							
Poistot				20	24	32	
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos				5 033	2 967	6 019	
Rahoituserät				-8 041	207	283	
Verot				1 916	178	-292	
Käyttöpääoman muutokset							
Myynti- ja muiden saamisten muutos				203	563	22	

Osto- ja muiden velkojen muutos			103	-711	-555	
Maksetut korot ja rahoituskulut			-2 149	-1 419	-1 858	
Saadut korot			956	1 096	1 539	
Maksetut verot			-599	-1 058	-696	
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA			2 893	2 692	3 973	
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT						
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin					-9	
Sijoituskiinteistöjen myynti				47 676	55 213	
Investoinnit sijoituskiinteistöihin			-33	-2 540	-2 615	
Investoinnit muihin sijoituksiin			-14 484	-24 142	-58 549	
Muiden sijoitusten myynti			53 359			
Verot sij.kiinteistöjen ja muiden sijoitusten myynneistä			-1 921	-2 678	-8 958	
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA			36 921	18 316	-14 918	
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT						
Lainojen nostot			35 500	0	36 000	
Lainojen takaisinmaksut			-72 115	-16 533	-18 548	
Maksetut osingot			-2 642	-2 641	-2 641	
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			-39 257	-19 174	14 811	
Rahavarojen muutos			557	1 835	3 866	
Rahavarat tilikauden			3 867	1	1	

alussa						
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA			4 424	1 836	3 867	

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA
1000 EUR

	Osakepää- oma	Svop- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	21 027	11 110	116	53 869	86 122
Katsauskauden laaja tulos			-373	845	472
Osingonjako				-2 641	-2 641
Oma pääoma 30.9.2008	21 027	11 110	-257	52 073	83 954
Oma pääoma 1.1.2009	21 027	11 110	-1 703	50 707	81 141
Katsauskauden laaja tulos			335	5 452	5 787
Osingonjako				-2 641	-2 641
Oma pääoma 30.9.2009	21 027	11 110	-1 368	53 518	84 287

MUUTOKSET OSAKKEISSA				Yhteensä
31.12.2008				26407030
30.9.2009				26407030

LIITETIEDOT

Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositiedot -standardia.			
Osavuositiedotteen laatimisessa on sovellettu samoja laatimisperiaatteita kuin			
tilikauden 2008 tilinpaatoksessa 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						
- IAS 40 (uudistettu) Sijoituskiinteistöt						
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat						
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen						
Näiden käyttöönotoilla on ollut vaikutusta osavuosisikatsauksen esittämiseen lähinnä IAS 1						
uudistusten myötä.						
SIJOITUSKIIENTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO						
1000 EUR			1-9/09	1-9/08	1-12/08	
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa		94 500	98 800	98 800		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		33	332	396		
Hankitut sijoituskiinteistöt		0	2 216	2 216		
Myynnit		0	-45	-44		
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos		-5 033	-3 502	-6 868		
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa		89 500	97 800	94 500		
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät						
kauden alussa		0	51100	51100		
Myynnit		0	-44535	-51949		
Arvonmuutos		0	535	849		
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset		0	7100	0		

	omaisuuserät						
	kauden lopussa						
				89 500	107 300	94 500	
	RAHAVARAT			30.9.09	30.9.08	31.12.08	
	1000 EUR						
	Käteinen raha ja pankkitilit			3089	136	367	
	Lyhytaikaiset pankkitalletukset			1335	1700	3500	
	Yhteensä			4424	1836	3867	
	IAS 39/IFRS 7 MUUTOS RAHOITUSVAROJEN UDELLEENLUOKITTELUUN						
	Ilman debentuuritalletusten uudelleenluokittelua pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista						
	rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin, konserni olisi kirjannut tuloslaskelmaan arvomuutosta seuraavasti:						
	1000 EUR			1-9/09	1-9/08	1-12/08	
	Rahoituskulut (+)/ -tuotot (-)			-705	586	1016	
	- Laskennallisen veron muutos			183	-152	-264	
	Yhteensä			-522	434	752	
	JOHDANNAISSOPIMUKSET			30.9.09	30.9.08	31.12.08	
	1000 EUR						
	Koronvaihtosopimukset						
	Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo			23 420	18 650	18 035	
	Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo			-1331	55	-858	
	Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo			6250	6250	6250	

Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	153	-34	156
--	-----	-----	-----

Lisäksi konsernilla on koronvaihtosopimuksia, jotka liittyvät velkojen ohjauskoron vaihtamiseen

kolmen kuukauden euriborista kuukauden euriboriin:

Koronvaihtosopimukset, velan
nimellisarvo

5000

Positiivinen (+) ja negatiivinen
(-) käypä arvo

-43

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

30.9.09

30.9.08

31.12.08

1000 EUR

Rahoituslaitoslainat ja muut velat
joista vakuus annettu

30 020

32 650

66 618

Omasta velasta annetut
vakuudet

Kiinnitykset

0

25 115

20 361

Pantatut
sijoituskiinteistöosak
keet

32 919

22 937

23 565

Pantattujen rahoitusarvopaperien
kirjanpitoarvo

29 473

57 129

Vuokra- ja leasingvastuut omasta
puolesta

261

270

268