



JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N JULKINEN OSTOTARJOUS OMISTA OSAKKEISTAAN

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ("Yhtiö" tai "Tarjouksentekijä") tarjoutuu arvopaperimarkkinalain (495/1989 muutoksineen, "AML") 6 luvun mukaisella vapaaehtoisella julkisella ostotarjouksella ostamaan tämän tarjousasiakirjan ("Tarjousasiakirja") sisältämien ehtojen mukaisesti enintään 2.600.000 Yhtiön liikkeeseen laskemaa osaketta ("Osakkeet"), mikä vastaa noin 9,85 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ("Ostotarjous").

Tarjouksentekijä on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("NASDAQ OMX Helsinki") pörssilistalla kaupankäyntitunnukseksi JTK1V.

Yhtiön hallitus on pörssinoteerauksesta johtuvista kustannuksista ja Yhtiön osakkeiden vähäisestä kaupankäynnistä johtuen selvittänyt NASDAQ OMX Helsingin listauskomitealta alustavaa kantaa mahdollisuudesta julkisen kaupankäynnin lopettamiseksi Yhtiön osakkeella sekä Yhtiön osakkeen poistamiseksi pörssilistalta (julkisen kaupankäynnin lopettaminen ja listalta poistaminen jäljempänä yhdessä "Delistaus").

Delistaus on tarkoitus toteuttaa siten, että Delistausta edeltävänä toimenpiteenä Yhtiö hankkii julkisella ostotarjouksella Osakkeita tarkoituksenaan mitätöidä hankitut Osakkeet. Yhtiö antaa näin osakkeenomistajille mahdollisuuden luopua Osakkeistaan ennen Yhtiön Delistausta, mikäli osakkeenomistajat eivät halua jäädä listaamattoman Yhtiön osakkeiksi tai muuten katsovat edukseen luopua Osakkeistaan ennen Delistausta.

Tarjottava vastike on 3,19 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty ("Osakkeen Tarjoushinta"). Osakkeen Tarjoushinta on 16,4 prosenttia korkeampi kuin Osakkeiden päätöskurssi (2,74 euroa) NASDAQ OMX Helsingissä 28.10.2009 eli viimeisenä kaupankäyntipäivänä ennen Delistaus-hankkeen julkistamispäivää. Osakkeen Tarjoushinta vastaa Yhtiön osakkeista NASDAQ OMX Helsingissä maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotettua keskiarvoa kolmen (3) kuukauden aikana ennen Delistaus-hankkeen julkistamisajankohtaa korotettuna 20,5 prosentin suuruisella preemiolla sekä Yhtiön osakkeista NASDAQ OMX Helsingissä maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotettua keskiarvoa kuuden (6) kuukauden aikana ennen Delistaus-hankkeen julkistamisajankohtaa korotettuna 24,1 prosentin suuruisella preemiolla.

Ostotarjouksen hyväksymisaika ("Tarjousaika") alkaa 14.12.2009 klo 10.00 (Suomen aikaa) ja päättyy 15.1.2010 klo 16.00 (Suomen aikaa), jollei Tarjousaikaa jatketa. Tarjouksen tarkemmat ehdot ilmenevät tämän Tarjousasiakirjan kappaleesta "Ostotarjouksen ehdot".

Osakkeenomistajat, joiden yhteenlaskettu osuus Yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä on noin 93,3 prosenttia, ovat tämän Tarjousasiakirjan päivämäärään mennessä yksipuolisesti ilmoittaneet kannattavansa Delistausta sekä ilmoittaneet jäävänsä Yhtiön osakkeenomistajiksi Delistauksesta huolimatta. Näin kyseiset osakkeenomistajat ovat sitoutuneet olemaan myymättä osakkeitaan tämän Ostotarjouksen yhteydessä sekä olemaan myymättä, siirtämättä tai muulla tavoin luovuttamatta Yhtiön osakkeita taikka niihin liittyviä oikeuksia kokonaan tai osittain ilman, että siirronsaaja olisi sitoutunut noudattamaan vastaavaa sitoumusta.

Tällä etusivulla esitetyt tiedot tulee lukea yhdessä muualla tässä Tarjousasiakirjassa sekä sen liitteissä esitettyjen tietojen kanssa.

OSTOTARJOUSTA EI TEHDÄ SUORAAN EIKÄ VÄLILLISESTI ALUEILLA, JOILLA SEN TEKEMINEN OLISI LAINVASTAISTA, EIKÄ TARJOUSASIAKIRJAA TAI SIIHEN LIITTYVIÄ HYVÄKSYMISLOMAKKEITA TOIMITETA TAI LÄHETETÄ EIKÄ NIITÄ SAA TOIMITTAA TAI LÄHETTÄÄ MILLÄÄN TAVALLA, KUTEN POSTITSE, TELEFAKSITSE, SÄHKÖPOSTITSE TAI PUHELIMITSE TAIKKA MILLÄÄN MUULLAKAAN TAVALLA, ALUEILLE TAI ALUEILTA, JOILLA SE OLISI LAINVASTAISTA.



TÄRKEITÄ TIETOJA

Tämä Tarjousasiakirja on laadittu Suomen lainsäädännön, mukaan luettuna AML, Valtiovarainministeriön asetus (479/2006) sekä Rahoitustarkastuksen standardi 5.2c (dnro 8/120/2004), mukaisesti. Tarjousasiakirjaan ja Ostotarjoukseen sovelletaan Suomen lakia ja kaikki niitä koskevat mahdolliset riidat ratkaistaan yksinomaan suomalaisissa tuomioistuimissa.

Tarjousasiakirja on saatavilla vain suomenkielisenä. Finanssivalvonta on hyväksynyt Tarjousasiakirjan, mutta ei vastaa tässä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on 10/214/2009.

Tarjousasiakirja on saatavilla 14.12.2009 alkaen Tarjouksentekijän toimipisteessä, osoitteessa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo, Ostotarjouksen järjestäjänä toimivan FIM Pankki Oy:n ("FIM") osoitteessa Pohjoisesplanadi 33 A, 00100 Helsinki ja NASDAQ OMX Helsingin palvelupisteessä osoitteessa Fabianinkatu 14, 00130 Helsinki sekä internetissä 14.12.2009 alkaen osoitteessa www.jtkoyj.com ja www.fim.com. Lisäksi tämän Tarjousasiakirjan kohdasta *Ostotarjouksen ehdot* on saatavissa englanninkielinen käännös erillisestä pyynnöstä FIM:ltä. Mikäli *Ostotarjouksen ehtojen* eri kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Tarjouksentekijä voi Suomen lainsäädännön sallimissa rajoissa ostaa Osakkeita Tarjousaikana sekä sen jälkeen myös NASDAQ OMX Helsingissä tai muutoin.

Ostotarjousta ei tehdä suoraan eikä välillisesti alueilla, joilla sen tekeminen olisi lainvastaista, eikä Tarjousasiakirjaa, siihen liittyviä hyväksymislomakkeita tai muuta materiaalia toimiteta eikä lähetetä eikä niitä saa toimittaa tai lähettää millään tavalla, kuten postitse, telefaksitse, sähköpostitse tai puhelimitse taikka millään muullakaan tavalla, alueille tai alueilta, joilla se olisi lainvastaista.

Tässä Tarjousasiakirjassa esitetyt Yhtiötä koskevat taloudelliset ja muut tiedot perustuvat Yhtiön 31.12.2008 päättyneeltä tilikaudelta julkistamaan tilinpäätökseen, Yhtiön 30.9.2009 päättyntä yhdeksän (9) kuukauden jaksoa koskevaan osavuositarkastukseen, Yhtiön julkistamiin pörssitiedotteisiin, kaupparekisterimerkintöihin, Yhtiön 4.12.2009 päivättyyn osaksluetteloon, Yhtiön kotisivuilla julkistettuihin tietoihin ja muihin Yhtiön tietoihin.

Tarjousasiakirjaa ei täydennetä eikä päivitetä minkään Yhtiön tämän Tarjousasiakirjan päivämäärän jälkeen julkistaman taloudellisen informaation tai Yhtiön julkistamien muiden pörssitiedotteiden perusteella, eikä Tarjouksentekijä muutoinkaan tiedota erikseen tällaisen taloudellisen informaation tai muiden pörssitiedotteiden julkistamisesta, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Tärkeitä päivämääriä

Alla on esitetty Ostotarjoukseen liittyviä tärkeitä päivämääriä olettaen, ettei Tarjousaikaa ole jatkettu Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti:

- 8.12.2009 Ilmoitus Tarjouksentekijän päätöksestä tehdä Ostotarjous
- 14.12.2009 Tarjousaika alkaa
- 21.12.2009 Ostotarjouksen viimeinen hyväksymispäivä vuonna 2009 toteutettavien kauppojen osalta. (Tilinhoitajien mahdollisesti antamat erityisohjeet ja hyväksymislomakkeiden mahdollinen aikaisempi toimittamispäivämäärä on huomioitava Ostotarjousta hyväksyttäessä. Lisätietoja löytyy tämän Tarjousasiakirjan kohdasta "*Ostotarjouksen ehdot – Ostotarjouksen hyväksymismenettely*".)
- 23.12.2009 Ostotarjouksen toteutuskaupat vuonna 2009 (arviolta)
- 30.12.2009 Ostotarjouksen yhteydessä vuonna 2009 tehtyjen kauppojen selvitys ja Osakkeen Tarjoushinnan maksu (arviolta)
- 15.1.2010 Tarjousaika päättyy, jollei sitä jatketa
- 19.1.2010 Ostotarjouksen alustavan tuloksen ilmoittaminen (arviolta)
- 20.1.2010 Ostotarjouksen lopullisen tuloksen ilmoittaminen (arviolta)
- 21.1.2010 Ostotarjouksen toteutuskaupat vuonna 2010 (arviolta)
- 26.1.2010 Ostotarjouksen yhteydessä vuonna 2010 tehtyjen kauppojen selvitys ja Osakkeen Tarjoushinnan maksu (arviolta)

TARJOUSASIAKIRJASTA VASTUULLISET TAHOT

Tarjouksentekijä

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
0691852-5
Suomalaistentie 7
02270 Espoo

Tarjouksentekijän vakuutus

Tarjouksentekijä on laatinut tämän Tarjousasiakirjan AML:n 6 luvun 4 §:n mukaisesti tässä kuvattua Ostotarjousta varten.

Tarjouksentekijä vakuuttaa, että sen parhaan ymmärryksen mukaan tässä Tarjousasiakirjassa annetut tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään Ostotarjouksen edullisuuden arviointiin todennäköisesti vaikuttavaa.

Espoossa

9.12.2009

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

TARJOUKSENTEKIJÄN NEUVONANTAJAT

Tarjouksentekijän taloudellinen neuvonantaja Ostotarjouksen yhteydessä

Access Partners Oy
Eteläesplanadi 18
00130 Helsinki

Tarjouksentekijän oikeudellinen neuvonantaja Ostotarjouksen yhteydessä

Hannes Snellman Asianajotoimisto Oy
Eteläranta 8
00130 Helsinki

Ostotarjouksen järjestäjä

FIM Pankki Oy
Pohjoisesplanadi 33 A
00100 Helsinki

SISÄLLYSLUETTELO

TAUSTA JA TAVOITTEET	7
Ostotarjouksen taustaa	7
Ostotarjouksen vaikutukset yhtiön liiketoimintaan ja omaisuuteen sekä johtoon ja työntekijöihin	7
Yhtiön strategiset suunnitelmat tulevaisuudelle	8
Yhtiön suunnittelemat muutokset taloudelliseen raportointiin	8
Ostotarjouksen rahoittaminen	8
Yhteenveto listaamattomaan Yhtiöön osakkaaksi jäämistä suunnittelevalle osakkeenomistajalle	8
Sovellettava laki	9
TIEDOT OSTOTARJOUKSEN HINNOITTELUPERUSTEISTA	10
Tarjousvastikkeen määrittelyperusteet	10
Osakkeiden kaupankäyntihinnat	11
OSTOTARJOUKSEN EHDOT	13
Ostotarjouksen kohde	13
Tarjoushinta	13
Tarjousaika	13
Korotus- ja hyvitysvelvollisuus	13
Ostotarjouksen hyväksymismenettely	14
Peruutusoikeus	15
Ostotarjouksen tuloksen ilmoittaminen	15
Osakkeiden maksuehdot ja selvitys	15
Omistusoikeuden siirtyminen	16
Varainsiirtovero ja muut maksut	16
Muut asiat	16
JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N ESITTELY	17
Yleistä	17
Osakepääoma ja omistusrakenne	17
Uusien osakkeiden antamista koskeva valtuutus	18
Yhtiön liikkeeseen laskemat vaihtovelkakirjalainat, optiolainat ja optio-oikeudet	18
Omat osakkeet ja omien osakkeiden hankkimista ja luovuttamista koskeva valtuutus	18
Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat	18
Taloudellinen informaatio	18
Yhtiön julkistamat tulevaisuudennäkymät ja seikat, jotka ovat omiaan vaikuttamaan arvopaperin arvoon	18
Osakassopimukset	19
Yhtiöjärjestys	19

LIITE A

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tilinpäätös 31.12.2008

LIITE B

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2009

LIITE C

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiöjärjestys

TAUSTA JA TAVOITTEET

Ostotarjouksen taustaa

Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella JTK1V.

Yhtiön osake on ollut NASDAQ OMX Helsingissä kaupankäynnin kohteena 18.2.1988 alkaen. Kaupankäynti Yhtiön osakkeella on ollut Yhtiön Nordea Pankin kanssa sopimasta markkinataukuksesta huolimatta erittäin vähäistä ja Yhtiön omistus erittäin keskittynyt. Yhtiö on arvioinut, ettei pörssinoteeraus ole tarpeellinen Yhtiön rahoituksen turvaamiseksi tai mahdollisten yritysjärjestelyiden tai kiinteistöhankintojen toteuttamiseksi ottaen huomioon, että pörssinoteerauksesta aiheutuu Yhtiölle vuosittain huomattavia kuluja. Yhtiön hallituksen käsityksen mukaan pörssinoteerauksesta koituvat hyödyt eivät vastaa siitä aiheutuvaa hallinnollista työtä ja kustannuksia suhteessa Yhtiön kokoon ja osakkeen vaihtoon. Muun muassa näiden Delistausta tukevien syiden johdosta Yhtiö on aloittanut Delistaukseen liittyvät valmistelut.

Delistaus on tarkoitus toteuttaa siten, että sitä edeltävänä toimenpiteenä Yhtiö hankkii tällä Ostotarjouksella Osakkeita tarkoituksenaan mitätöidä Osakkeet. Osakkeiden Tarjoushinta on 3,19 euroa Osakkeelta, joka vastaa Yhtiön osakekohtaista omaa pääomaa 30.9.2009. Ylimääräinen yhtiökokous, joka pidettiin 20.11.2009, valtuutti Yhtiön hallituksen hankkimaan Delistauksen toteuttamiseksi enintään 2.600.000 Osaketta. Valtuutus on voimassa 31.12.2010 asti. Toteuttamalla tämän Ostotarjouksen Yhtiö antaa osakkeenomistajille mahdollisuuden luopua Osakkeistaan ennen Yhtiön Delistausta, mikäli osakkeenomistajat eivät halua jäädä listaamattoman Yhtiön osakkeiksi tai muuten katsovat edukseen luopua Osakkeistaan ennen Delistausta. Yhtiön on tarkoitus jatkaa toimintaansa Delistauksen jälkeen nykyisissä puitteissa. Yhtiö pysyy erillisenä tytäryhtiönä Julius Tallberg -konsernissa.

NASDAQ OMX Helsingin listauskomitea on 19.10.2009 päivätyssä ennakkotiedossaan todennut, ettei se näe Yhtiön sille antamien tietojen perusteella estettä Delistaukselle, mikäli tietyt Yhtiön suunnittelemat toimenpiteet, kuten tämä Ostotarjous, toteutetaan. Lopullinen harkinta tehdään Yhtiön tekemän pörssilistalta poistamista koskevan hakemuksen perusteella, jonka yhteydessä listauskomitea arvioi erikseen pörssilistalta poistamisen kriteereitä.

Yhtiön 20.11.2009 pidetty ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi yksimielisesti hallituksen esityksen sen valtuuttamiseksi Osakkeiden hankintaan osana suunnitelmaa Delistata osakkeet.

Osakkeenomistajat, jotka edustavat yhteensä 24.629.962 Yhtiön osaketta ja joiden yhteenlaskettu osuus Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä on noin 93,3 prosenttia, ovat tämän Tarjousasiakirjan päivämäärään mennessä yksipuolisesti ilmoittaneet kannattavansa Delistausta sekä ilmoittaneet jäävänsä Yhtiön osakkeenomistajiksi Delistauksesta huolimatta. Näin kyseiset osakkeenomistajat ovat sitoutuneet olemaan myymättä osakkeitaan tämän Ostotarjouksen yhteydessä sekä olemaan myymättä, siirtämättä tai muulla tavoin luovuttamatta Yhtiön osakkeita taikka niihin liittyviä oikeuksia kokonaan tai osittain ilman, että siirronsaaja olisi sitoutunut noudattamaan vastaavaa sitoumusta. Mikäli Ostotarjous kuitenkin hyväksyttäisiin edellä mainitun sitoumuksen antaneen osakkeenomistajan Osakkeiden osalta, ei kyseistä hyväksyntää katsottaisi tehdyksi tämän Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti, eikä sitä näin ollen otettaisi huomioon. Tilanne, jossa Ostotarjous hyväksyttäisiin ylimääräisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta suuremman osakemäärän osalta, ei näin ollen ole mahdollinen.

Ostotarjouksen jälkeen Yhtiön on tarkoitus asettaa ostotoimeksianto NASDAQ OMX Helsingin pörssiin koskien kaikkia osakkeita, jotka tulevat julkisessa kaupankäynnissä myyntiin Ostotarjouksen jälkeen, mutta ennen Delistausta. Kyseisessä ostotoimeksiannossa tarjottava vastike perustuisi Yhtiön osakekohtaiseen omaan pääomaan per 30.9.2009 ja vastaisi siis enintään Ostotarjouksessa tarjottua vastiketta. Näin osakkeenomistajille jäisi mahdollisuus luopua Osakkeistaan myös Ostotarjouksen päättymisen ja varsinaisen Delistauksen välisenä aikana.

Yhtiön on tarkoitus tehdä NASDAQ OMX Helsingin listauskomitealle lopullinen hakemus koskien Delistausta arviolta 21.1.2010. Delistauksen on tarkoitus astua voimaan ja kaupankäynnin Yhtiön osakkeella päättyä arviolta 31.3.2010.

Ostotarjouksen vaikutukset yhtiön liiketoimintaan ja omaisuuteen sekä johtoon ja työntekijöihin

Yhtiö ei odota Ostotarjouksen toteuttamisella olevan välittömiä vaikutuksia Yhtiön liiketoimintaan, omaisuuteen taikka johdon tai työntekijöiden asemaan. Yhtiö ei ole tehnyt Yhtiön johdon tai muiden työntekijöiden kanssa mitään sopimuksia

Ostotarjouksen perusteella myönnettävistä palkkioista tai muista etuuksista, eikä Yhtiöllä ole osakkeisiin tai niihin perustuviin johdannaisiin liittyviä kannustinjärjestelmiä.

Yhtiön strategiset suunnitelmat tulevaisuudelle

Yhtiön on tarkoitus jatkaa ja kehittää liiketoimintaansa Delistauksen jälkeen nykyisissä puitteissa listaamattomana Yhtiönä. Yhtiöllä ei ole tiedossa merkittäviä Yhtiön omistukseen liittyviä tulevia omistusjärjestelyjä tai sellaisia strategian muutoksia, jotka olennaisesti vaikuttaisivat Yhtiön osakkeen arvoon lähitulevaisuudessa.

Yhtiön on tarkoitus hankkia jatkossa Delistauksen jälkeen kerran vuodessa, soveltuvien säännösten mahdollistamissa puitteissa, sille tarjottavia omia osakkeitaan soveltamalla vastaavia arvostusperiaatteita kuin mitä Yhtiö soveltaa tässä Ostotarjouksessa. Yhtiön emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab on todennut suurimpana osakkeenomistajana myötävaikuttavansa Yhtiön mahdollisuuden hankkia omia osakkeita myös jatkossa. Osto-ohjelmasta tiedotettaisiin vuosittain varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen. Kyseinen omien osakkeiden hankinta on tarkoitus toteuttaa ensimmäisen kerran 31.12.2010 päättyneen tilikauden tilinpäätöksen tultua vahvistetuksi, arviolta toukokuussa 2011. Yhtiön osake voidaan Delistauksen jälkeen ottaa kaupankäynnin kohteeksi vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla osakkeenomistajien toimesta tiettyjen edellytysten täytyessä. Jatkossa kaupankäynti Yhtiön osakkeilla johtaa lähtökohtaisesti velvollisuuden maksaa osakekaupoista varainsiirtovero.

Yhtiö ei suunnittele Yhtiön osakkeiden poistamista arvo-osuusjärjestelmästä.

Yhtiön tärkeänä strategisena tavoitteena on jatkaa johdonmukaista ja pitkäjänteistä osingonjakokäytäntöä.

Yhtiö ei tulevaisuudessa Delistauksen jälkeen suoraan sovelta listayhtiöiden hallinnointikoodia. Yhtiö kuitenkin huomioi kulloisenkin osakaspuhjan ja soveltaa hallinnointikoodin suosituksia tarkoituksenmukaisessa laajuudessa.

Yhtiön suunnitellut muutokset taloudelliseen raportointiin

Yhtiö selvittää mahdollisuutta siirtyä noudattamaan IFRS:n mukaisten tilinpäätösstandardien sijaan kirjanpitolain (1336/1997) mukaisia tilinpäätösperiaatteita ja kyseisen siirtymän aikataulua. Mikäli siirtyminen tapahtuu jo vuoden 2010 aikana, tilikauden 2010 tilinpäätös laadittaisiin noudattaen kyseisiä Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisia tilinpäätösperiaatteita. Kiinteistöjen arvonmäärittämisessä Yhtiön on tarkoitus tulevaisuudessa, vähintään kerran vuodessa tilikauden lopussa, teettää ulkopuolisen arvioitsijan toimesta kiinteistöomaisuuden arvonmäärittäminen. Kiinteistöjen arvonmuutokset eivät kuitenkaan sisältyisi tilinpäätökseen, vaan kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, ja tämän lisäksi olennaisten rahoitusvarojen ja johdannaissopimusten markkina-arvot ja arvoihin perustuva oma pääoma, laskettaisiin erikseen. Kyseisiin markkina-arvoihin perustuva osakekohtainen oma pääoma ilmoitettaisiin erikseen yhtiön vuosikertomuksen yhteydessä.

Yhtiö suunnittelee taloudellisen raportointinsa yhdenmukaistamista Yhtiön emoyhtiön Oy Julius Tallberg Ab:n raportoinnin kanssa siten, että tilinpäätöksensä lisäksi Yhtiö tulisi tulevaisuudessa julkaisemaan raportit taloudellisesta tilanteestaan lähtökohtaisesti kaksi (2) kertaa vuodessa neljän (4) kuukauden katsauskausiin, jotka päättyvät huhti-, ja elokuun lopussa. Yhtiö tulee asettamaan tilinpäätöksensä ja edellä mainitut taloudelliset raportit internet-sivuilleen osakkeenomistajien nähtävälle viimeistään kolmen kuukauden kuluttua kunkin katsauskauden päättymisen jälkeen. Kyseiset neljän kuukauden katsauskausiin laaditut raportit ovat tilintarkastamattomia.

Ostotarjouksen rahoittaminen

Ostotarjous rahoitetaan Yhtiöllä jo olevilla käteisvaroilla. Ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen mukaisesti Osakkeita voidaan hankkia vain Yhtiön vapaalla omalla pääomalla.

Yhteenvedo listaamattomaan Yhtiön osakkaaksi jäämistä suunnittelevalle osakkeenomistajalle

Mikäli osakkeenomistaja suunnittelee jättävänsä tämän Ostotarjouksen hyväksymättä ja säilyvänsä Yhtiön osakkaana Delistauksen jälkeen, tulee hänen huomioida seuraavat asiat:

- Yhtiön on tarkoitus jatkaa toimintaansa Delistauksen jälkeen nykyisissä puitteissa
- Yhtiön taloudellista raportointia suunnitellaan muutettavaksi: Yhtiö aikoo siirtyä noudattamaan IFRS:n mukaisten tilinpäätösstandardien sijaan kirjanpitolain (1336/1997) mukaisia tilinpäätösperiaatteita taloudellisessa raportoinnissaan
- Jatkossa kaupankäynti Yhtiön osakkeilla johtaa lähtökohtaisesti velvollisuuteen maksaa osakekaupoista varainsiirtovero
- Nykyisin voimassaolevien verosäännösten mukaan Yhtiön maksamien osinkojen verokohtelu muuttuu Yhtiön muuttuessa pörssilistatusta yhtiöstä listaamattomaksi yhtiöksi
- Kaupankäynti Yhtiön osakkeella NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalla ei ole mahdollista; kaupankäynti Osakkeilla edellyttää osakkaalta lähtökohtaisesti enemmän aktiivisuutta kuin Yhtiön osakkeen ollessa julkisen kaupankäynnin kohteena
- Yhtiö esittäisi yhtiökokoukselle omien osakkeidensa hankkimista ensimmäisen kerran Delistauksen jälkeen aikaisintaan 31.12.2010 päättyneen tilikauden tilinpäätöksen vahvistamisen jälkeen arviolta toukokuussa 2011
- Yhtiö ei suunnittele Yhtiön osakkeiden poistamista arvo-osuusjärjestelmästä

Sovellettava laki

Ostotarjoukseen ja Tarjousasiakirjaan sovelletaan Suomen lakia ja kaikki niitä koskevat riitaisuudet ratkaistaan toimivaltaisessa suomalaisessa tuomioistuimessa.

TIEDOT OSTOTARJOUKSEN HINNOITTELUPERUSTEISTA

Tarjousvastikkeen määrittelyperusteet

Tarjouksentekijä tarjoaa Ostotarjouksessa 3,19 euroa käteisenä jokaisesta Osakkeesta, jonka osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty tämän Tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti.

Tehtäessä vapaaehtoinen julkinen ostotarjous kaikista kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja muista osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista, tarjousvastiketta määritettäessä on AML:n 6 luvun 12 §:n mukaan lähtökohtana pidettävä korkeinta ostotarjouksen tekijän tai tähän 10 §:n 2 momentissa tarkoitettussa suhteessa olevan henkilön, yhteisön tai säätiön ostotarjouksen julkistamista edeltävän kuuden (6) kuukauden aikana tarjouksen kohteena olevista arvopapereista maksamaa hintaa. Yhtiö tai siihen AML 6 luvun 10 §:n 2 momentissa tarkoitettussa suhteessa olevat henkilöt, yhteisöt tai säätiöt eivät ole käyneet kauppaa Yhtiön osakkeilla tämän Tarjousasiakirjan päivämäärää edeltävän kuuden (6) kuukauden aikana. Yhtiön osakkeiden kaupankäyntihinnat Delistaus-hankkeen julkistamista 29.10.2009 edeltävien kolmen (3) vuoden ajalta käyvät ilmi jäljempänä olevasta taulukosta ja kuviosta.

Hanke Delistaamiseksi (sisältäen suunnitellun Ostotarjouksen ehdot ja Osakkeen Tarjoushinnan) julkistettiin 29.10.2009 ja Yhtiön osakkeen NASDAQ OMX Helsingissä julkisessa kaupankäynnissä määräytynyt päätöskurssi ennen kyseistä julkistamista 28.10.2009 oli 2,74 euroa.

Ostotarjouksen Tarjoushinta jokaiselta Osakkeelta on pyöristettynä sama kuin Yhtiön 30.9.2009 julkaistuun osavuosikatsaukseen perustuva osakekohtainen oma pääoma. Yhtiön noudattamien kirjanpitoperiaatteiden mukaan Yhtiön oma pääoma määritetään arvostaen Yhtiön sijoituskiinteistöt, myytävissä olevat sijoitukset ja tietyt rahoitusvarat katsauskauden päättyessä käyvän arvon mallia käyttäen.

Yhtiön 30.9.2009 julkaistussa osavuosikatsauksessa Yhtiön kiinteistöjen markkina-arvo määritellään IFRS:n ja kansainvälisten arviointistandardien (International Valuation Standards, "IVS") määräysten mukaisesti (IVS 2007 5.2) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Osakkeiden kaupankäyntihinnat

Alla olevassa kuvassa on esitetty Yhtiön osakkeen kurssikehitys ja kaupankäyntimäärät NASDAQ OMX Helsingissä Delistaus-hankkeen julkistamista 29.10.2009 edeltävien kolmen (3) vuoden ajalta.

Taulukko 1: Osakkeen kurssikehitys ja kaupankäyntimäärät ajalla 1.10.2006–28.10.2009¹

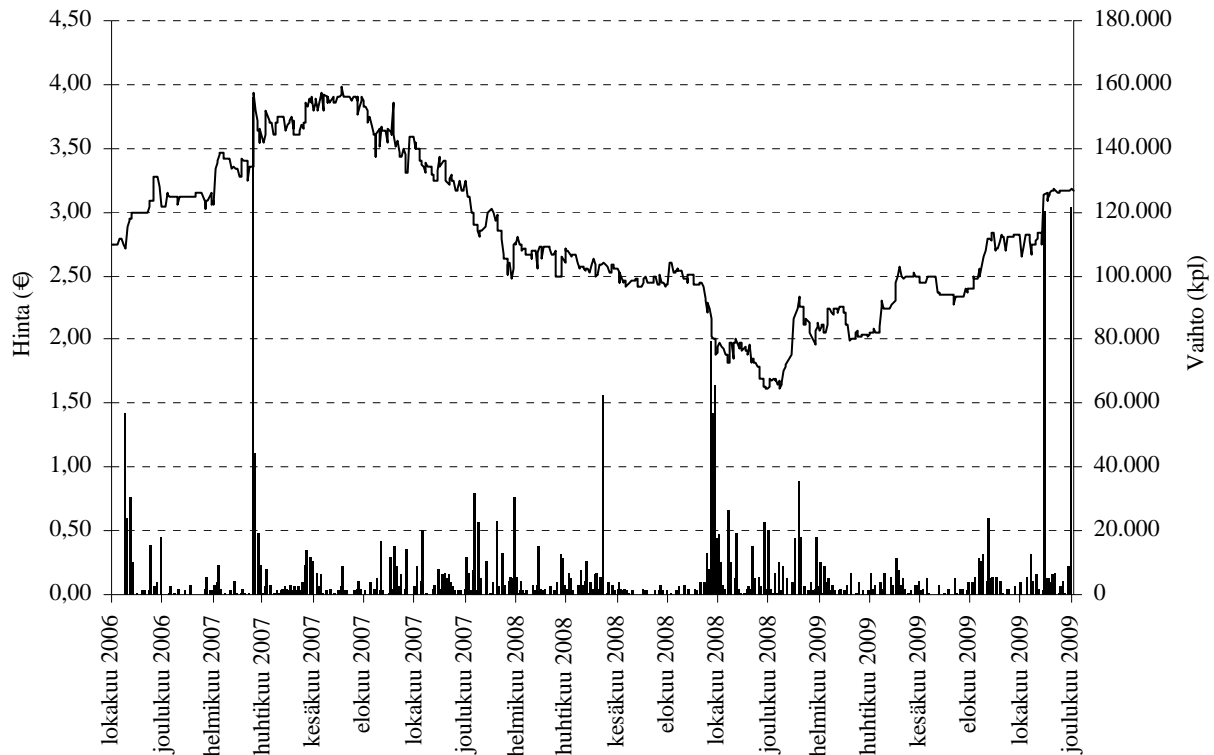
Ajanjakso	Osakkeen hinta jakson aikana			Osakkeen vaihto jakson aikana	
	Kaupankäynti- määrillä painotettu keskiarvo (€)	Ylin (€)	Alin (€)	Osakkeita (kpl)	Euroa (€)
1.10.2006-31.12.2006	2,91	3,28	2,70	194.996	567.107,58
1.1.2007-21.3.2007	3,24	3,46	2,97	232.105	751.247,64
22.3.2007-31.3.2007	3,78	4,10	3,54	97.279	368.109,59
1.4.2007-30.6.2007	3,77	3,99	3,50	139.227	525.018,87
1.7.2007-30.9.2007	3,66	4,10	3,31	138.657	507.181,07
1.10.2007-31.12.2007	3,15	3,55	2,80	219.596	690.786,63
1.1.2008-31.3.2008	2,69	3,03	2,48	212.721	571.982,64
1.4.2008-30.6.2008	2,60	2,80	2,40	166.798	433.765,25
1.7.2008-30.9.2008	2,16	2,61	1,88	303.438	656.041,43
1.10.2008-31.12.2008	1,81	2,04	1,53	263.099	475.857,38
1.1.2009-31.3.2009	2,16	2,33	1,94	182.672	394.875,54
1.4.2009-30.6.2009	2,33	2,59	2,04	109.376	255.122,02
1.7.2009-30.9.2009	2,60	2,84	2,28	134.334	349.935,45
1.10.2009-28.10.2009	2,68	2,98	2,21	42.561	114.207,60

Tietojen lähde: NASDAQ OMX Helsinki

¹ Osakkeen hinta ajalla 1.10.2006–21.3.2007, eli ennen Yhtiön järjestämää maksutonta osakeantia (1:5), perustuu NASDAQ OMX Helsingin toimittamaan kaupankäynti-informaatioon, jossa hinta on korjattu korjauskertoimella 0,16667. Osakkeen kappalemääräinen vaihto on korjattu käyttämällä samaa kerrointa. Osakesarjojen yhdistäminen ja siihen liittyvä ilmaisanti vuonna 2007 on jätetty huomioimatta.

Alla olevassa kuviossa on esitetty Yhtiön osakkeen kurssikehitys ja kaupankäyntimäärät NASDAQ OMX Helsingissä Delistaus-hankkeen julkistamista 29.10.2009 edeltävien kolmen (3) vuoden ajalta sekä Delistaus-hankkeen julkistamisen jälkeen 4.12.2009 asti.

Kuvio 1: Osakkeen kurssikehitys ja kaupankäyntimäärät ajalla 1.10.2006–4.12.2009²



Tietojen lähde: NASDAQ OMX Helsinki

Osakkeen Tarjoushinta on 3,19 euroa jokaisesta Osakkeesta, mikä on 16,4 % korkeampi kuin Yhtiön osakkeen päätöskurssi (2,74 euroa) NASDAQ OMX Helsingissä 28.10.2009 eli viimeisenä kaupankäyntipäivänä ennen Delistaus-hankkeen julkistamispäivää. Osakkeen Tarjoushinta vastaa Yhtiön osakkeista NASDAQ OMX Helsingissä maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotettua keskiarvoa kolmen (3) kuukauden aikana ennen Delistaus-hankkeen julkistamisajankohtaa korotettuna 20,5 prosentin suuruisella preemiolla³, Yhtiön osakkeista NASDAQ OMX Helsingissä maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotettua keskiarvoa kuuden (6) kuukauden aikana ennen Delistaus-hankkeen julkistamisajankohtaa korotettuna 24,1 prosentin suuruisella preemiolla³ sekä Yhtiön osakkeista NASDAQ OMX Helsingissä maksettujen hintojen kaupankäyntimäärillä painotettua keskiarvoa kahdentoista (12) kuukauden aikana ennen Delistaus-hankkeen julkistamisajankohtaa korotettuna 43,5 prosentin suuruisella preemiolla³.

² Osakkeen hinta ajalla 1.10.2006–21.3.2007, eli ennen Yhtiön järjestämää maksutonta osakeantia (1:5), perustuu NASDAQ OMX Helsingin toimittamaan kaupankäynti-informaatioon, jossa hinta on korjattu korjauskertoimella 0,16667. Osakkeen kappalemääräinen vaihto on korjattu käyttämällä samaa kerrointa. Osakesarjojen yhdistäminen ja siihen liittyvä ilmaisanti vuonna 2007 on jätetty huomioimatta.

³ Pörssitiedotteissa 29.10.2009 esitetyt preemiot on laskettu Bloomberg-tietokannan päiväkohtaisiin päätöskursseihin perustuen. Tässä Tarjousasiakirjassa ilmoitetut preemiot perustuvat NASDAQ OMX Helsingin toimittamaan kaupankäynti-informaatioon. Kaupankäyntimäärillä painotettujen keskiarvojen laskentaperiaatteena on käytetty kaupankäyntimäärillä painotettua keskiarvoa päiväkohtaisista kaupankäyntimäärillä painotetuista keskiarvoista NASDAQ OMX Helsingissä.

OSTOTARJOUKSEN EHDOT

Seuraavassa on esitetty Ostotarjouksen ehdot. Ostotarjouksen ehdoissa isolla alkukirjaimella kirjoitetut termit, joita ei ole määritelty Ostotarjouksen ehdoissa, on määritelty muualla tässä Tarjousasiakirjassa.

Ostotarjouksen kohde

Tarjouksentekijä tarjoutuu alla esitettyjen ehtojen mukaisesti ostamaan enintään 2.600.000 kappaletta Osakkeita, mikä vastaa enintään 9,85 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ja niiden tuottamista äänistä.

Tarjoushinta

Osakkeen Tarjoushinta on 3,19 euroa käteisenä kultakin Osakkeelta, jonka osalta Ostotarjous on sen ehtojen mukaisesti pätevästi hyväksytty.

Mikäli Yhtiön yhtiökokous päättää ennen sitä päivää, jolloin Ostotarjouksen mukaiset kaupat toteutetaan, osakeyhtiölain 13 luvun 1 §:n mukaisesta osingon tai muiden varojen jakamisesta, johon Ostotarjouksen hyväksyneellä osakkeenomistajalla on oikeus, Osakkeen Tarjoushintaa alennetaan Osakkeelle maksettavan osingon tai muun varojenjaon määrällä, mikäli Ostotarjouksen toteuttamiseen liittyvää kauppaa ei ole selvitetty ennen osingon tai muun varojenjaon täsmäytyspäivää.

Tarjousaika

Tarjousaika alkaa 14.12.2009 klo 10.00 (Suomen aikaa) ja päättyy 15.1.2010 klo 16.00 (Suomen aikaa), ellei Tarjousaikaa tai jatkettua Tarjousaikaa jatketa tai keskeytetä alla esitetyn mukaisesti. Osakkeenomistajat voivat valita hyväksyvätkö he Ostotarjouksen kauppojen toteuttamiseksi vuoden 2009 vai 2010 puolella. Ostotarjous toteutetaan saatujen hyväksyntöjen osalta joko joulukuussa 2009 tai tammikuussa 2010 sen mukaan, miten osakkeenomistaja on Ostotarjouksen hyväksymislomakkeessa ilmoittanut. Lisätietoja löytyy näiden ehtojen kohdasta ”*Ostotarjouksen hyväksymismenettely*”.

Tarjouksentekijä varaa oikeuden jatkaa Tarjousaikaa. Tarjouksentekijä ilmoittaa Tarjousajan mahdollisesta jatkamisesta tiedotteella viimeistään 15.1.2010. Lisäksi Tarjouksentekijä ilmoittaa mahdollisesta jo jatkettun tai keskeytetyn Tarjousajan jatkamisesta viimeistään kyseisen Tarjousajan päättymispäivänä. Tarjousajan enimmäispituus (mahdollinen jatkettu Tarjousaika mukaan lukien) on kymmenen (10) viikkoa.

Tarjouksentekijällä on oikeus keskeyttää Tarjousaika tai jatkettu Tarjousaika. Tarjousaika on kuitenkin vähintään kolme (3) viikkoa. Tarjouksentekijän keskeyttäessä Tarjousajan tai jatkettun Tarjousajan Tarjouksentekijä ilmoittaa sitä koskevasta päätöksestään mahdollisimman pian sen jälkeen, kun päätös on tehty, ja joka tapauksessa viimeistään viisi (5) pankkipäivää ennen keskeytettävän Tarjousajan tai jatkettun Tarjousajan päättymistä. Jos Tarjouksentekijä keskeyttää Tarjousajan tai jatkettun Tarjousajan, Tarjousaika tai jatkettu Tarjousaika päättyy Tarjouksentekijän ilmoittamana aikaisempaan ajankohtana.

Korotus- ja hyvitysvelvollisuus

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden hankkia Osakkeita Tarjousaikana tai sen jälkeen NASDAQ OMX Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin.

Mikäli Tarjouksentekijä tai muu AML:n 6 luvun 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu taho hankkii ennen Tarjousajan päättymistä Yhtiön osakkeita Ostotarjousta paremmin ehdoin, Tarjouksentekijän tulee AML:n 6 luvun 13 §:n mukaisesti muuttaa Ostotarjouksen ehtoja vastaamaan tällaisen hankinnan ehtoja (*korotusvelvollisuus*). Tarjouksentekijän tulee tällöin välittömästi julkistaa korotusvelvollisuuden syntyminen ja suorittaa Ostotarjousta paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välinen erotus Ostotarjouksen toteuttamisen yhteydessä niille arvopaperinhaltijoille, jotka ovat hyväksyneet Ostotarjouksen.

Mikäli Tarjouksentekijä tai muu AML:n 6 luvun 10 §:n 2 momentissa tarkoitettu taho hankkii Tarjousajan päättymistä seuraavien yhdeksän (9) kuukauden kuluessa Yhtiön osakkeita Osakkeen Tarjoushintaa korkeammalla hinnalla tai muutoin Ostotarjousta paremmin ehdoin, Tarjouksentekijän tulee AML:n 6 luvun 13 §:n mukaisesti hyvittää Ostotarjouksen hyväksyneille arvopaperinhaltijoille paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen

välinen ero (*hyvitysvelvollisuus*). Tarjouksentekijän tulee tällöin välittömästi julkistaa hyvitysvelvollisuuden syntyminen ja suorittaa Ostotarjousta paremmin ehdoin tapahtuneen hankinnan ja Ostotarjouksessa tarjotun vastikkeen välinen erotus kuukauden kuluessa hyvitysvelvollisuuden syntymisestä niille arvopaperinhaltijoille, jotka ovat hyväksyneet Ostotarjouksen.

Ostotarjouksen hyväksymismenettely

Useimmat suomalaiset tilinhoitajayhteisöt lähettävät asiakkanaan oleville Yhtiön osakasluetteloon merkityille osakkeenomistajille ilmoituksen Ostotarjouksesta sekä siihen liittyvät menettelyohjeet ja hyväksymislomakkeen. Osakkeenomistajat, jotka eivät saa tällaista ilmoitusta tilinhoitajayhteisöltään tai omaisuudenhoitajaltaan, voivat ottaa yhteyttä FIM asiakaspalveluun, asiakaspalvelu@fim.com, (puh. +358 9 6134 6250), josta tällaiset osakkeenomistajat saavat kaikki tarvittavat tiedot ja johon he voivat antaa hyväksyntänsä.

Niiden Yhtiön osakkeenomistajien, joiden Osakkeet on hallintarekisteröity ja jotka haluavat hyväksyä Ostotarjouksen, tulee antaa hyväksymisensä hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Pantattujen Osakkeiden osalta Ostotarjouksen hyväksyminen edellyttää pantinhaltijan suostumusta. Suostumuksen hankkiminen on Yhtiön kyseisen osakkeenomistajan vastuulla.

Yhtiön osakkeenomistajan, joka on merkitty Yhtiön osakasluetteloon ja joka haluaa hyväksyä Ostotarjouksen, tulee täyttää, allekirjoittaa ja palauttaa hyväksymislomake osakkeenomistajan arvo-osuustiliä hoitavalle tilinhoitajayhteisölle sen antamien ohjeiden mukaisesti ja sen asettaman aikarajan kuluessa tai, jos tilinhoitajayhteisö ei vastaanota hyväksymislomakkeita (esimerkiksi Euroclear Finland Oy), osakkeenomistaja voi ottaa yhteyttä FIM:iin hyväksyäkseen Ostotarjouksen omistamiensa Osakkeiden osalta. Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden hylätä virheellisesti tai puutteellisesti tehdyt hyväksynät. Hyväksymislomake tulee toimittaa siten, että se vastaanotetaan Tarjousajan tai, jos Tarjousaikaa on jatkettu, jatkettun Tarjousajan kuluessa huomioiden kuitenkin tilinhoitajayhteisön antamat ohjeet. Osakkeenomistaja toimittaa hyväksymislomakkeen haluamallaan tavalla omalla vastuullaan ja hyväksymislomake katsotaan toimitetuksi vasta, kun tilinhoitajayhteisö tai FIM on sen todellisuudessa vastaanottanut.

Osakkeenomistajat voivat valita hyväksyvätkö he Ostotarjouksen kauppohen toteuttamiseksi vuoden 2009 vai 2010 puolella. Hyväksyäkseen Ostotarjouksen kauppohen toteuttamiseksi vuoden 2009 puolella tulee osakkeenomistajien hyväksyä Ostotarjous palauttamalla hyväksymislomake osakkeenomistajan arvo-osuustiliä hoitavalle tilinhoitajayhteisölle sen antamien ohjeiden ja määräaikojen mukaisesti sekä pyytämällä nimenomaisesti kauppohen toteuttamista vuoden 2009 aikana. Näin toimiessaan osakkeenomistaja nimenomaisesti luopuu AML:n 6 luvun 8 pykälän 2 momentin mukaisesta oikeudestaan perua Ostotarjouksen hyväksyminen Tarjousaikana, mikäli Osakkeista tehtäisiin AML:n 6 luvun 8 pykälän mukainen kilpaileva tarjous. Lisätietoja osakkeenomistajan oikeudesta peruuttaa Ostotarjouksen hyväksyminen löytyy tämän Tarjousasiakirjan kohdasta ”*Ostotarjouksen ehdot – peruutus-oikeus*”. Vuonna 2009 toteutettavien kauppohen tulee olla hyväksytyjä tämän Tarjousasiakirjan ehtojen mukaisesti 21.12.2009 mennessä. Tilinhoitajayhteisön hyväksymislomakkeen palautuksessa on osakkeenomistajan huomioitava tilinhoitajayhteisönsä asettama mahdollisesti aikaisempi aikaraja.

Hyväksymällä Ostotarjouksen Yhtiön osakkeenomistajat valtuuttavat FIM:n tai arvo-osuustiliään hoitavan tilinhoitajayhteisön myymään Osakkeet Tarjouksentekijälle Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti.

Osakkeenomistaja voi hyväksyä Ostotarjouksen ainoastaan ehdoilla ja kaikkien omistamiensa kyseisellä arvo-osuustilillä olevien Osakkeiden osalta. Tarjouksentekijällä on oikeus hylätä sellainen hyväksyntä, joka koskee vain osaa osakkeenomistajan omistamista ja samalla arvo-osuustilillä olevista Osakkeista.

Osakkeenomistaja, joka on Ostotarjouksen ehtojen mukaan pätevästi hyväksynyt Ostotarjouksen, ei saa myydä tai muutoin määrätä niistä Osakkeista, joiden osalta Ostotarjous on hyväksytty, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu. Asianomaiselle arvo-osuustilille kirjataan Osakkeita koskeva luovutusrajoitus sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on toimittanut Ostotarjouksen hyväksymislomakkeen. Jos Ostotarjousta ei toteuteta, Osakkeita koskeva luovutusrajoitus poistetaan arvo-osuustililtä mahdollisimman pian ja arviolta kolmen (3) pankkipäivän kuluessa siitä, kun Ostotarjouksesta luopumisesta on ilmoitettu.

Tarjouksentekijän osakkeenomistajat, joiden yhteenlaskettu osuus Yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä on noin 93,3 prosenttia, ovat tämän Tarjousasiakirjan päivämäärään mennessä sitoutuneet olemaan myymättä osakkeitaan Ostotarjouksen yhteydessä. Mikäli Ostotarjous kuitenkin hyväksyttäisiin edellä mainitun sitoumuksen antaneen Yhtiön

osakkeenomistajan osakkeiden osalta, ei kyseistä hyväksyntää katsottaisi tehdyksi tämän Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti, eikä sitä näin ollen otettaisi huomioon. Näin ollen tilanne, jossa Ostotarjous hyväksyttäisiin ylimääräisen yhtiökokouksen antamaa valtuutusta suuremman osakemäärän osalta, ei ole mahdollinen.

Peruutusoikeus

Ostotarjouksen hyväksyminen on sitova, eikä sitä voi peruuttaa, ellei sovellettavasta lainsäädännöstä muuta johdu. Hyväksymällä Ostotarjouksen siten, että osakkeenomistaja pyytää Ostotarjouksen toteutettavaksi osaltaan vuoden 2009 aikana, osakkeenomistaja nimenomaisesti luopuu AML:n 6 luvun 8 pykälän 2 momentin mukaisesta oikeudestaan perua Ostotarjouksen hyväksyminen Tarjousaikana, mikäli Osakkeista tehtäisiin AML:n 6 luvun 8 pykälän mukainen kilpaileva tarjous.

Ostotarjouksen tuloksen ilmoittaminen

Tarjousentekijä tulee ilmoittamaan Ostotarjouksen alustavan tuloksen arviolta toisena (2.) Tarjousajan tai, soveltuvin osin, jatkettua Tarjousajan päättymistä seuraavana pankkipäivänä, ja lopullisen tuloksen arviolta kolmantena (3.) Tarjousajan tai, soveltuvin osin, jatkettua Tarjousajan päättymistä seuraavana pankkipäivänä. Lopullista tulosta koskevassa ilmoituksessa vahvistetaan niiden Osakkeiden prosenttimäärä, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty. Tarjousaikana ei ilmoiteta erikseen tietoja Ostotarjouksen edistymisestä vuoden 2009 puolella toteutettujen kauppajen osalta. Yhtiö ilmoittaa omilla osakkeillaan tekemänsä kaupat AML:n 2 luvun 10a §:n mukaisesti, mutta ei muuten tiedota Ostotarjouksesta Tarjousaikana ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Osakkeiden maksuehdot ja selvitys

Niiden Osakkeiden, joiden osalta Ostotarjous on Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti pätevästi hyväksytty 21.12.2009 mennessä, myynti toteutetaan Ensimmäisenä Toteutuspäivänä 23.12.2009 ("Ensimmäinen Toteutuspäivä"). Osakkeenomistajien, jotka haluavat Osakkeidensa myynnin toteutettavan Ensimmäisenä Toteutuspäivänä, tulee huomioida tilinhoitajien mahdollisesti antamat erityisohjeet ja hyväksymislomakkeiden mahdollinen aikaisempi toimittamispäivämäärä.

Ensimmäisenä Toteutuspäivänä toteutettavat kaupat selvitetään arviolta kolmantena (3.) Ensimmäistä Toteutuspäivää seuraavana pankkipäivänä ("Ensimmäinen Selvityspäivä"). Osakkeen Tarjoushinta maksetaan Ensimmäisenä Selvityspäivänä osakkeenomistajan arvo-osuustilin hoitotilille tai niiden osakkeenomistajien osalta, joiden omistus on hallintarekisteröity, hyväksymislomakkeessa määritellylle pankkitilille. Mikäli osakkeenomistajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin hänen arvo-osuustilinsä, Osakkeen Tarjoushinta maksetaan osakkeenomistajan pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti siten, että se on osakkeenomistajan pankkitilillä arviolta viimeistään kahden (2) pankkipäivän kuluttua Ensimmäisestä Selvityspäivästä.

Niiden Osakkeiden, joiden osalta Ostotarjous on Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti pätevästi hyväksytty 21.12.2009 jälkeen, mutta ennen Tarjousajan päättymistä 15.1.2010, myynti toteutetaan Toisena Toteutuspäivänä, joka on viimeistään neljäs (4.) Tarjousajan, tai soveltuvin osin, jatkettua Tarjousajan päättymistä seuraava pankkipäivä ("Toinen Toteutuspäivä").

Toisena Toteutuspäivänä toteutettavat kaupat selvitetään arviolta kolmantena (3.) Toista Toteutuspäivää seuraavana pankkipäivänä ("Toinen Selvityspäivä"). Osakkeen Tarjoushinta maksetaan Toisena Selvityspäivänä osakkeenomistajan arvo-osuustilin hoitotilille tai niiden osakkeenomistajien osalta, joiden omistus on hallintarekisteröity, hyväksymislomakkeessa määritellylle pankkitilille. Mikäli osakkeenomistajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin hänen arvo-osuustilinsä, Osakkeen Tarjoushinta maksetaan osakkeenomistajan pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti siten, että se on osakkeenomistajan pankkitilillä arviolta viimeistään kahden (2) pankkipäivän kuluttua Toisesta Selvityspäivästä.

Osakkeiden kaupat tapahtuvat NASDAQ OMX Helsingissä tai, jos se ei ole mahdollista, NASDAQ OMX Helsingin ulkopuolella OTC-kauppoina. Tarjousentekijä pidättää itsellään oikeuden lykätä Osakkeen Tarjoushinnan maksamista, mikäli suoritus estyy tai keskeytyy ylivoimaisen esteen vuoksi. Tarjousentekijä suorittaa maksun kuitenkin heti, kun suorituksen estävä tai keskeyttävä ylivoimainen este on ratkaistu.

Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus Osakkeisiin, joiden osalta Ostotarjous on pätevästi hyväksytty Ostotarjouksen ehtojen mukaisesti, siirtyy Tarjouksentekijälle soveltuvin osin Ensimmäisenä tai Toisena Selvityspäivänä Osakkeiden Tarjoushinnan maksua vastaan.

Varainsiirtovero ja muut maksut

Tarjouksentekijä maksaa Ostotarjouksen mukaisesti tehdyn Osakkeiden myynnin yhteydessä mahdollisesti Suomessa perittävän varainsiirtoveron.

Kukin osakkeenomistaja vastaa maksuista, jotka tilinhoitajayhteisö osakkeenomistajan kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella mahdollisesti perii sekä tilinhoitajayhteisöjen, omaisuudenhoitajien, hallintarekisteröinnin hoitajien tai muiden tahojen kunkin osakkeenomistajan kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella mahdollisesti veloittamista vakuuksien vapauttamiseen tai mahdollisten muiden Osakkeiden myynnin estävien rajoitusten poistamiseen liittyvistä palkkioista tai muista palkkiosta.

Tarjouksentekijä vastaa muista tavanomaisista kuluista, jotka aiheutuvat Ostotarjouksen edellyttämistä arvo-osuuskirjauksista, Ostotarjouksen mukaisten Osakkeita koskevien kauppojen toteuttamisesta tai Osakkeiden Tarjoushinnan maksamisesta.

Muut asiat

Tarjouksentekijä pidättää itsellään oikeuden (i) muuttaa Ostotarjouksen ehtoja AML:n 6 luvun 7 §:n mukaisesti ja (ii) jatkaa Tarjousaikaa ja muuttaa Ostotarjouksen ehtoja AML:n 6 luvun 8 §:n mukaisesti.

Tarjouksentekijällä on oikeus päättää harkintansa mukaisesti kaikista muista Ostotarjoukseen liittyvistä asioista.

Ostotarjousta ei tehdä suoraan eikä välillisesti alueilla, joilla sen tekeminen olisi lainvastaista, eikä tätä Tarjousasiakirjaa, siihen liittyviä hyväksymislomakkeita tai muuta materiaalia toimiteta tai lähetetä eikä niitä saa toimittaa tai lähettää millään tavalla, kuten postitse, telefaksin tai sähköpostin välityksellä tai puhelimitse taikka millään muulla tavalla, alueille tai alueilta, joilla se olisi lainvastaista.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N ESITTELY

Yleistä

Yhtiö on Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella JTK1V. Yhtiön rekisteröity toiminimi on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, ruotsiksi Julius Tallberg-Fastigheter Abp ja sen kotipaikka on Espoo. Yhtiön rekisteröity osoite on Suomalaisentie 7, 02270 Espoo. Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0691852-5. Yhtiön tilikausi alkaa vuosittain 1.1. ja päättyy 31.12.

Yhtiö on julkisesti noteerattu kiinteistösijoitusyhtiö, joka harjoittaa kiinteistösijoitus ja -jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla sekä muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa. Yhtiön yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan Yhtiön toimialana on kiinteistöjen, kiinteistöosakeyhtiöiden ja näiden osakkeiden omistaminen, hallinta ja Yhtiön näin hallitsemien tilojen ja kiinteistöjen vuokraaminen. Yhtiö voi myös harjoittaa rakennuttamiensa tai saneeraamiensa asuntojen tai toimitilojen edelleenmyyntiä ja muuta kiinteistökauppaa. Yhtiö voi myös harjoittaa arvopaperikauppaa.

Osakepääoma ja omistusrakenne

Yhtiön rekisteröity osakepääoma on tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä 21.027.300 euroa ja Yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden lukumäärä 26.407.030 osaketta. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä osakepääoman vähimmäis- ja enimmäismäärästä. Yhtiön hallussa ei ole ennen Ostotarjouksen toteuttamista omia osakkeita.

Yhtiön osakkeet ovat kaikki samanlaisia ja kukin osake oikeuttaa äänestämään yhtiökokouksessa yhdellä (1) äänellä sekä tuottaa yhtäläisen oikeuden osinkoon. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa ja ne on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön 20 suurinta osakkeenomistajaa 4.12.2009.

Taulukko 2: Yhtiön 20 suurinta osakkeenomistajaa 4.12.2009

Osakas	Osakkeita	Osakkeista ja äänistä
Oy Julius Tallberg Ab (ei myy osakkeitaan Ostotarjouksessa)	16.654.242	63,1%
Oy Mogador Ab (ei myy osakkeitaan Ostotarjouksessa)	2.704.000	10,2%
Tallberg Thomas (ei myy osakkeitaan Ostotarjouksessa)	1.505.892	5,7%
Sohlberg Hannu (ei myy osakkeitaan Ostotarjouksessa)	1.330.000	5,0%
Tallberg Martin (ei myy osakkeitaan Ostotarjouksessa)	916.044	3,5%
Oy Rosaco Ab (ei myy osakkeitaan Ostotarjouksessa)	592.010	2,2%
Renlund Susanna (ei myy osakkeitaan Ostotarjouksessa)	426.936	1,6%
Tallberg Nina (ei myy osakkeitaan Ostotarjouksessa)	341.820	1,3%
Helsinki Investment Trust Oy	180.000	0,7%
Nieminen Jorma	150.000	0,6%
2M Ventures Oy	139.310	0,5%
Tallberg Marja (ei myy osakkeitaan Ostotarjouksessa)	97.344	0,4%
Nordea Pankki Suomi Oyj	69.606	0,3%
Saxby Holding Oy	65.000	0,2%
Thominvest Oy	63.888	0,2%
Iljana Investment Ab	51.671	0,2%
Palmgren Henrik	50.000	0,2%
Gripenberg Gustaf	42.000	0,2%
Varjovaara Miika	40.000	0,2%
Odin Eiendom	32.400	0,1%
Muut	954.867	3,6%
Yhteensä	26.407.030	100%

Tietojen lähde: Euroclear Finland Oy, pois lukien tiedot osakkeenomistajien antamista sitoumuksista. Lisätietoja Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien antamista sitoumuksista olla myymättä osakkeitaan Ostotarjouksessa löytyy tämän Tarjousasiakirjan kohdasta "Tausta ja tavoitteet – Ostotarjouksen taustaa".

Uusien osakkeiden antamista koskeva valtuutus

Yhtiö hallituksella ei ole tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä valtuutusta uusien osakkeiden antamiseen osakeannilla tai antamalla optio-oikeuksia tai muita Osakkeisiin oikeuttavia instrumentteja.

Yhtiön liikkeeseen laskemat vaihtovelkakirjalainat, optiolainat ja optio-oikeudet

Yhtiöllä ei ole tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä optioita tai muita arvopapereita, joiden perusteella voisi saada Yhtiön osakkeita.

Omat osakkeet ja omien osakkeiden hankkimista ja luovuttamista koskeva valtuutus

Yhtiöllä tai sen tytäryhtiöllä ei ole tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä hallinnassaan Yhtiön omia osakkeita.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 20.11.2009 hallituksen päättämään osakkeiden hankkimisesta Yhtiön vapaalla omalla pääomalla osakeyhtiölain 15 luvun 5 §:n 2 momentin mukaisesti. Valtuutuksen nojalla voidaan hankkia enintään 2.600.000 osaketta yhdessä tai useammassa erässä. Osakemäärä vastaa noin 9,85 prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä.

Hallitus on valtuutettu päättämään osakkeiden hankintahinnasta ja hankkimisen muista ehdoista siten, että valtuutuksen nojalla hankittavien osakkeiden hankintahinta määritellään Yhtiön kulloisenkin osakekohtaisen omaan pääoman perusteella. Valtuutuksen nojalla hankittavien osakkeiden vähimmäis- ja enimmäishinta määräytyvät siis Yhtiön osakekohtaisen oman pääoman puitteissa.

Valtuutuksen mukainen osakkeiden hankinta voidaan yhtiökokouksen päätöksen mukaan toteuttaa Yhtiön tekemällä julkisella ostotarjouksella tai julkisessa kaupankäynnissä ja sellaisissa pörssiissä, joiden säännöt sallivat yhtiöiden käydä kauppaa omilla osakkeillaan. Valtuutuksessa ei suljeta pois hallituksen oikeutta hankkia osakkeita muussa kuin vallitsevassa osakeomistuksen suhteessa.

Valtuutus on voimassa 31.12.2010 asti.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön hallituksessa tulee olla vähintään 5 ja enintään 8 jäsentä. Tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Yhtiön hallitukseen kuuluvat seuraavat henkilöt: Susanna Renlund (puheenjohtaja), Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Kari Sainio ja Thomas Tallberg.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä Martti Leisti. Kuten Yhtiö on 13.8.2009 tiedottanut, jää Martti Leisti eläkkeelle toimitusjohtajan tehtävistä vuoden 2010 aikana. Yhtiön hallitus on 8.12.2009 nimittänyt Yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 1.5.2010 alkaen DI Hannu Vuorelan.

Yhtiön tilintarkastajana toimii PricewaterhouseCoopers Oy KHT-Yhteisö päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kim Karhu.

Taloudellinen informaatio

Tähän Tarjousasiakirjaan sisältyy Yhtiön tilinpäätös 31.12.2008 päättyneeltä tilikaudelta (Liite A) ja Yhtiön julkistama osavuosikatsaus 30.9.2009 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta (Liite B).

Yhtiön julkistamat tulevaisuudennäkymät ja seikat, jotka ovat omiaan vaikuttamaan arvopaperin arvoon

Yhtiön tulevaisuudennäkymät on kuvattu Yhtiön tilinpäätöksessä 31.12.2008 päättyneeltä tilikaudelta ja Yhtiön julkistamassa osavuosikatsauksessa 30.9.2009 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta (ks. Liitteet A ja B).

Yhtiö on 29.10.2009 irtisanonut Yhtiön ja Nordea Pankin välisen LP-markkinatakaussopimuksen päättymään välittömästi. Irtisanominen liittyy Yhtiön suunnittelemaan Delistaukseen.

Yhtiö on 29.10.2009 tiedottanut aikomuksestaan toteuttaa Delistaus. Tarkemmat tiedot Delistauksesta ilmenevät kappaleesta ”*Tausta ja tavoitteet – Ostotarjouksen taustaa*”.

Yhtiö on 8.12.2009 tiedottanut, että sen hallitus on nimittänyt Yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 1.5.2010 alkaen DI Hannu Vuorelan.

Osakassopimukset

Tarjousentekijän tiedossa ei ole, Ostotarjoukseen liittyviä sitoumuksia lukuun ottamatta, Yhtiön osakkeiden omistukseen ja äänivallan käyttöön liittyviä osakkeenomistajien tai osakkeenomistajien ja Yhtiön välisiä sopimuksia eikä muita Yhtiön ja osakkeenomistajien omistukseen ja äänivallan käyttöön liittyviä sopimuksia tai järjestelyjä, jotka olisivat omiaan olennaisesti vaikuttamaan Ostotarjouksen edullisuuden arviointiin.

Lisätietoja Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien antamista sitoumuksista olla myymättä osakkeitaan Ostotarjouksessa löytyy tämän Tarjousasiakirjan kohdasta ”*Tausta ja tavoitteet – Ostotarjouksen taustaa*” ja kohdassa ”*Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n esittely – Osakepääoma ja omistusrakenne*” olevasta taulukosta 2.

Yhtiöjärjestys

Yhtiön yhtiöjärjestys on liitetty tämän Tarjousasiakirjan liitteeksi (Liite C).

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TILINPÄÄTÖS 31.12.2008

Yhtiön 31.12.2008 päättäneeltä tilikaudelta julkistama tilinpäätös on sisällytetty tähän Liitteeseen A siinä muodossa kuin Yhtiö on sen julkistanut.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2008 – 31.12.2008

YLEISKATSAUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n nykyinen toimintaympäristö on haasteellinen. Katsauskauden aikana kiinteistömarkkinoiden näkymät heikkenivät ja varsinkin kahden viimeisen kvartaalin aikana kiinteistöjen arvostukset laskivat merkittävästi. Näistä johtuen yhtiön tilikauden tulos kääntyi tappiolliseksi. Tulos ennen veroja oli -0,8 miljoonaa euroa (vuonna 2007 14,2 Meur) ja tappiollinen tulos johtui yksinomaan sijoituskiinteistöjen omaisuuden arvonalaskusta, joka oli -6,0 miljoonaa euroa (10,9 Meur). Arvonlasku oli huomattava ja johtui globaalista taloustaantumasta.

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 realisoi yhteensä noin 80 miljoonan euron arvosta kiinteistöomaisuuttaan. Vastaavana aikana yhtiö on tehnyt suoria kiinteistöinvestointeja vain noin 40 miljoonaa euroa.

Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla 97 %:ssa (97 %), mutta konsernin liikevaihto laski 11 % edelliseen vuoteen verrattuna ollessaan 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 lähinnä merkittävästi pienentyneistä nettorahoituskuluista, jotka olivat 0,3 miljoonaa euroa (2,0 Meur). Liiketoiminnan nettorahavirta/osake oli 0,15 euroa (0,16 eur).

Tilikauden aikana Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toteutti kaksi huomattavaa kiinteistömyyntiä, joista oli sovittu jo vuosina 2006 ja 2007. 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 eu-

roa 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 omaisuusaste säilyi 50 % tavoitetason yläpuolella, ollessaan 52 % (57 %).

Konsernin kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli tilikauden päättyessä 94,5 miljoonaa euroa (149,9 Meur) ja konsernin välillisten kiinteistösijoitusten markkina-arvo 34,5 miljoonaa euroa (0 Meur). Muiden rahoitusvarojen arvo oli 22,6 miljoonaa euroa (0 Meur). Taseen loppusumma oli 156,9 miljoonaa euroa (154,1 Meur), mutta konsernin osakekohtainen oma pääoma laski arvonalennuksista johtuen 3,10 euroon (3,29 eur) eli lasku oli 6 %. Sijoitetun pääoman tuotto oli 1 % (13,2 %) ja oman pääoman tuotto -0,6 % (13,1 %).

KONSERNIN TOIMINTAYMPÄRISTÖ
Sijoitusmarkkinat

Tällä hetkellä Suomen kiinteistömarkkinoita leimaa maailmanlaajuisesta talouskriisistä johtuva suuri epävarmuus. Ostajia on liikkeellä selvästi aiempaa vähemmän ja kriteerit sijoituskohteen valinnassa ovat tiukentuneet oleellisesti. Erityisesti ulkomaiset sijoittajat ovat varovaisia ja odottavalla kannalla. Investointikohteiden tuottovaatimus on noussut viime vuoden aikana. Tähän on olennaisesti vaikuttanut rahoitusalan kriisi, jonka johdosta kiinteistösijoituksiin saatava luototus on selkeästi kiristynyt.

Toimitilamarkkinat

Pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla tyhjää tilaa oli katsauskauden alussa noin 8 % ja määrä lisääntyi jonkin verran katsauskauden aikana. Toimistojen vuokrataso pysyi kuitenkin likimain ennallaan. Vapaiden myymälätilojen sekä tuotanto- ja varastotilojen tarjonta oli edelleen niukka ja vuokrataso pysyi ennallaan.

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 miljoonaa 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 DIVESTOINNIT
JA INVESTOINNIT

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 arvotetaan käypään arvoon, minkä takia realisoimalla ei ollut olennaista tulosvaikutusta katsauskaudella.

Tammikuussa 2008 toteutui Koy Rälssintie 10:n 2,2 miljoonan euron osakekaupan omistus- ja hallintaoikeuden siirto yhtiölle ja toisen kvartaalin aikana yhtiö sijoitti 24,1 miljoonaa euroa rahoitusinstrumentteihin. Lokakuussa yhtiön hallitus päätti, että myös välilliset kiinteistösijoitukset kuuluvat yhtiön strategiaan. Tilikauden viimeisellä neljänneksellä yhtiö hankki 10,02 % Sponda Oyj:n osake- ja äänimäärästä. Hankintahinta oli 34,4 miljoonaa euroa.

KONSERNIN KIIENTEISTÖJEN
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 arviointijärjestelmän 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 miljoonaa euroon johtuen kiinteistömyynneistä ja arvonalennuksista, mutta välillisten kiinteistösijoitusten määrä nousi 34,5 miljoonaa euroon (0 Meur). Lisäksi rahoitusvaroissa on 22,6 miljoonaa euroa (0 Meur) sijoitettuna Nordea Pankin yritysainakoriin sekä tanskalaisten ja ruotsalaisten pankkien debenttuureihin.

RAHAVIRTA, RAHOITUS-ASEMA 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 miljoonaa euroa (1,4 Meur) ja rahavarat kasvoivat katsauskaudella 3,9 miljoonaa euroa (0 Meur).

Lainat ja muut saamiset sisältävät sijoitukset debenttureihin 11,6 miljoonaa euroa (0 Meur). Myytävissä olevat rahoitusvarat käsittävät sijoitukset yritysainakoriin 11,0 miljoonaa euroa (0 Meur) ja 34,5 miljoonaa euroa (0 Meur) välillisiä kiinteistösijoituksia Sponda Oyj:n osakkeisiin. Puolet yritysainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihdelulta koronsuojaus sopimuksella. Yritysainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa tuotoksi 0,2 miljoonaa euroa. Yritysainakorin ja debentuurien keskiporkko oli 6,5 %.

Konserni on takautuvasti per 1.7.2008 uudelleenluokitellut sijoitukset debenttureihin, IFRS 7 ja IAS 39 standardeihin tehtyjen muutosten mahdollistamana, pois käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavista rahoitus-

varoista lainoihin ja muihin saamisiin. 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 debenttureja 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 miljoonaa euroa) 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 krolliset velat olivat 31.12.2008 66,6 miljoonaa euroa (47,8 Meur) ja lainojen keskiporkko 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 tulosvaikuttavasti kirjattavien rahoitusvarojen arvonalentumisesta kuluu 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 arvostuksessa 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.

KONSERNIN STRATEGISET TAVOITTEET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj toimii aktiivisesti pääasiassa pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kiinteistösijoituksilta edellytetään korkean tuottopotentialin lisäksi hyvää sijaintia, korkeaa laatutasoa, hyvää toimivuutta sekä jalostusmahdollisuuksia. Ammattitaitoisella kiinteistöjen hallinnomisella, kehittämisellä ja jalostamisella kiinteistöjen tuottoja sekä arvoja pyritään kasvattamaan. Tällä toimintatavalla konserni pyrkii strategisten tavoitteidensa saavuttamiseen, joita ovat:

- oman pääoman vakaa kasvu
- toiminnallisen tuloksen kasvu ja osingonjaon vakaus
- kiinteistöomaisuuden kannattava ja tasainen kasvu.

Konsernin toiminnan turvaava perusedellytys on korkea omavaraisuusaste, joka tällä hetkellä on vähintään 50 %.

Konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa nykyistä sijoituskiinteistöomaisuutta edelleen omavaraisuusastetavoitteen puitteissa yhtiön sijoituspolitiikan mukaisin uudishankinnoin ja jalostamalla käyttämättömiä rakennusosuuksia. Yhtiö voi myös sijoittaa välillisiin kiinteistösijoituksiin. Konsernin kiinteistöomaisuuden kasvutavoite ja sijoittaminen välillisiin kiinteistösijoituksiin edesauttaa riskin hajauttamista ja parantaa kustannustehokkuutta.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osakkeen arvoa ja osingonjakokykyä.

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 Meur). Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 1, 61 ja 3,03 euron välillä (vuonna 2007 2,80 ja 4,10 euron välillä). Viimeinen kaupantekokurssi 30.12.2008 oli 1,88 euroa (31.12.2007 3,00 euroa). Yhtiön osakekannan markkina-arvo 31.12.2008 oli 49,6 miljoonaa euroa (31.12.2007 79,2 Meur). Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui

26 407 030 täysin maksettua osakkeeseen. Yhtiöllä ei ole omistuksessaan omia osakkeita.

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

LIPUTUSILMOITUKSET

Yhtiölle tulleen ilmoituksen mukaan 25.9.2008 Oy Mogador Ab:n omistusosuus osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti yhden kymmenesosan (10 %).

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 määrävallassa 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 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 omis-

tamisen 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 syvimmässä 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 pakkomyynntejä.

Toimistotilojen vajaakäytön odotetaan lisääntyvän ja nousevan noin 10 %:iin pääkaupunkiseudulla. Teollisuus- ja varastotilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan pysyvän

suunnilleen ennallaan. Vuokratasojen odotetaan pysyvän ennallaan tai laskevan jonkun verran toimistotiloissa.

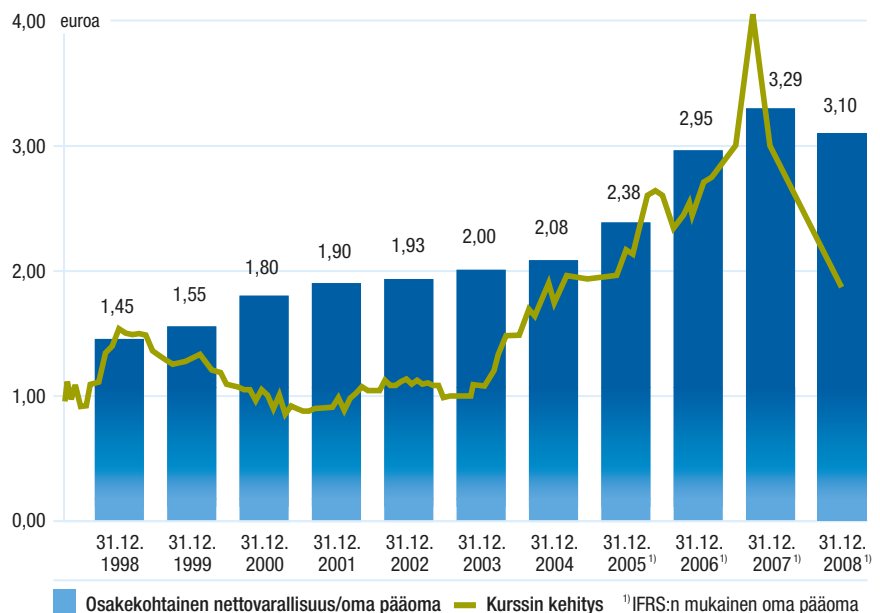
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahvan rahoituslaitteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän yleisestä taloustilanteesta huolimatta edelleen vahvana, vaikka osinkotuotot välillisistä kiinteistösijoituksista jäisivät saamatta. Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2008 oli 22 miljoonaa euroa (32 Meur), ja sen keskimääräinen kestoaika 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 Econia Business Park -jalostushankkeen vuokrausmarkkinointi on edelleen käynnissä ja hanke käynnistetään riittävän vuokrausasteen saavuttamisen jälkeen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vahva rahoitusrakente ja korkea vuokrausaste antavat yhtiölle hyvän perustan vastata taantumajan haasteisiin.

Yhtiön tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto.

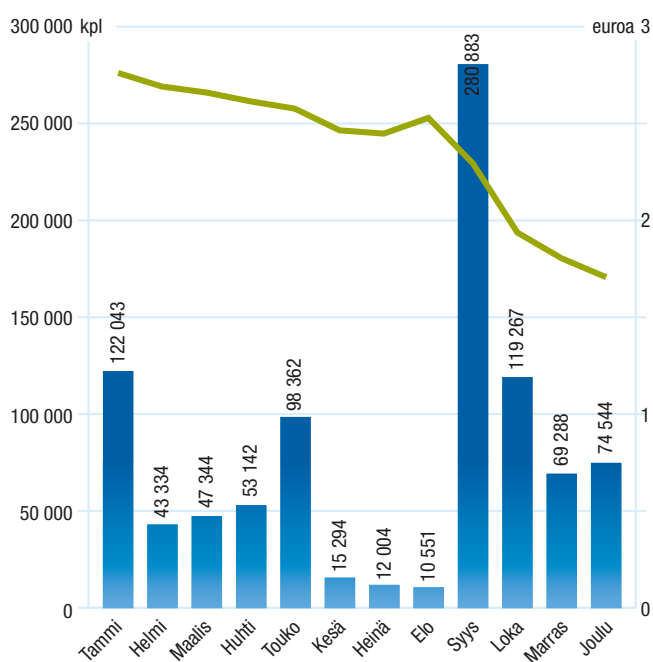
OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN JA KURSSIN KEHITYS



KONSERNIN TULOSLASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa	liitetieto	2008	2007
LIIKEVAIHTO	1	10 242	11 447
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	2	-3 075	-4 625
NETTOVUOKRATUOTTO		7 167	6 822
Hallinnon kulut	3,4,5	-1 678	-1 476
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	6	-6 019	10 868
LIIKEVOITTO		-530	16 214
Rahoitustuotot	7	1 877	144
Rahoituskulut	7	-2 160	-2 116
TULOS ENNEN VEROJA		-813	14 242
Tuloverot	8	292	-3 785
TILIKAUDEN TULOS		-521	10 457
Osakekohtainen tulos			
laimennettu	9	-0,02	0,41
laimentamaton		-0,02	0,41

RAHAVIRTALASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa		2008	2007
RAHAVIRTOJEN RAHAVIRROT			
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRROT			
Tilikauden voitto		-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 RAHAVIRROT			
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

OSAKKEEN KURSSIN JA VAIHTOMÄÄRÄN KEHITYS 2008



RAHOITUKSEN RAHAVIRROT			
Lainojen nostot		36 000	22 100
Lainojen takaisinmaksut		-18 548	-13 319
Maksetut osingot		-2 641	-1 402
RAHOITUKSEN RAHAVIRROT		14 811	7 379
Rahavarojen muutos		3 866	0
Rahavarat tilikauden alussa		1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA		3 867	1

Sivuilla 10-25 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNITASE				OMA PÄÄOMA JA VELAT			
1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2008	31.12. 2007	1 000 euroa	liitetieto	31.12. 2008	31.12. 2007
VARAT				OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Pitkäaikaiset varat				Emoyhtiön omistajille kuuluva			
Aineelliset käyttöom.hyödykkeet	10	99	120	oma pääoma	20		
Aineettomat hyödykkeet	11	2	3	Osakepääoma		21 027	21 027
Sijoituskiinteistöt	12	94 500	98 800	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		11 110	11 110
Myytavissä olevat rahoitusvarat	13	45 481	0	Arvonmuutosrahasto		-1 051	0
Lainat ja muut saamiset	14	7 671	0	Suojausrahasto		-652	116
Johdannaissopimukset	15	0	329	Kertyneet voittovarot		51 487	54 648
Laskennalliset verosaamiset	16	631	0	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		81 921	86 901
		148 384	99 252	PITKÄAIKAISET VELAT			
Lyhytaikaiset varat				Laskennalliset verovelat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	522	3 745		16	4 213	14 447
Lainat ja muut saamiset	14	3 977	0	Rahoitusvelat	21	29 405	36 806
Johdannaissopimukset	15	156	0	Johdannaissopimukset	15	858	149
Rahavarat	18	3 867	1			34 476	51 402
		8 522	3 746	LYHYTAIKAISET VELAT			
Myytäväenä olevat				Ostovelat ja muut velat			
pitkäaikaiset omaisuuserät	19	0	51 100		22	1 454	3 266
				Tilikauden verotettavaan			
VARAT YHTEENSÄ		156 906	154 098	tuloon perustuvat verovelat			
						1 842	1 552
				Rahoitusvelat			
					21	37 213	10 977
						40 509	15 795
				VELAT YHTEENSÄ			
						74 985	67 197
				OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ			
						156 906	154 098

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA							
1 000 euroa	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Suojaus- rahasto	Svop- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2007	21 027	6 109	191	150	0	45 592	73 070
Korkosuojaukset							
Omaan pääomaan kirjatut voitot				56			56
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi				-102			-102
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot				12			12
Myytavissä olevat rahavarat							
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta							
Tuloslaskelmaan siirretty määrä			-258				-258
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot			67				67
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot			-191	-34			-225
Kauden voitto						10 457	10 457
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	-191	-34	0	10 457	10 232
Suunnattu anti					5 001		5 001
Siirrot		-6 109			6 109		0
Osingonjako						-1 402	-1 402
Oma pääoma 31.12.2007	21 027	0	0	116	11 110	54 648	86 901

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA							
1 000 euroa	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Suojaus- rahasto	Svop- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	21 027	0	0	116	11 110	54 648	86 901
Korkosuojaukset							
Omaan pääomaan kirjatut voitot				-856			-856
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulojen oikaisuksi				-173			-173
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot				262			262
Myytavissä olevat rahavarat							
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-1 420				-1 420
Tuloslaskelmaan siirretty määrä							
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriiin liittyvät verot			369				369
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot			-1 051	-767			-1 818
Kauden voitto						-521	-521
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	-1 051	-767	0	-521	-2 339
Suunnattu anti							
Siirrot							
Osingonjako						-2 641	-2 641
Oma pääoma 31.12.2008	21 027	0	-1 051	-651	11 110	51 486	81 921

Sivuilla 10-25 esitettävät liitetiedot muodostavat olennaisen osan tilinpäätöstä.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET PERUSTIEDOT

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja muissa kehittyvissä taluskeskuksissa Suomessa.

Konsernin emoyritys on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 7, 02270 Espoo. Yhtiön osakkeet noteerataan NASDAQ OMX Helsinki Oy pörssissä luokassa ”Rahoitus”.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Suomalaisentie 7, 02270 Espoo.

Hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi kokouksessaan 13.2.2009. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus muuttaa tilinpäätöstä.

LAATIMISPERUSTA

Konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2008 voimassaolevia standardeja ja tulkintoja.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, myytävissä olevia sijoituk-

sia, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja velkoja, johdannaissopimuksia ja myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuus-eriä, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä, samoin kuin harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisesta. Tietoa harkinnasta, jota johto on käyttänyt konsernin noudattamia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan ja joilla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, on esitetty kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät”.

Konserni on soveltanut 1.1.2008 alkaen seuraavia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja:

- IFRIC 11/IFRS 2 - Konserniyhtiöiden osakkeita ja omia osakkeita koskevat liitetiedot
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements
- IFRIC 14 /IAS 19 - Etuus pohjaisista järjestelyistä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahastointi-vaatimukset ja näiden välinen yhteys

Näiden käyttöönotoilla ei ole ole vaikutusta tilinpäätökseen.

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 saamiin takautuvasti per 1.7.2008. Uudelleenluokittelu on mahdollista tiettyjen ehtojen täytyessä ja tällaisessa tapauksessa on annettava tilinpäätöksessä lisätietoja.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu emoyhtiön ja tytäryhtiöiden tuloslaskelmien, taseiden ja liitetietojen yhdistelmänä.

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni omistaa yli puolet äänivallasta tai sillä on oikeus määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista. Keskinäinen osakeomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutettu tytäryrityksensä silleen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja voitot eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt on konsolidoitu suhteellisella yhdistelymenetelmällä siten, että konsernitilinpäätös sisältää konsernin hallinnassa olevat tilat sekä niihin liittyvät muut varat ja velat.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaisesti, jolloin emoyhtiön käyttöomaisuudessa olevien tytäryhtiöosakkeiden hankintameno on eliminoitu tytäryhtiön hankintahetken omia pääomia vastaan. Hankitun nettovarallisuuden kirjanpitoarvojen ylittävää osuus kohdistetaan kokonaisuudessaan maa-alueeseen ja rakennuksiin. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, kirjataan IAS 40 mukaan omaisuuserien hankintana eikä IFRS 3 mukaisina liiketoiminnan hankintoina. Konsernissa yksittäiset sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään omaisuuserän hankintana ja hankintahetken tilanteesta ei kirjata laskennallista verovelkaa.

SIOJITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 Sijoituskiinteistöstandardin mukaista käyvän arvon mallia, jolloin arvonneuotokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon ja tämän jälkeen ne arvostetaan käyvän arvon mallia käyttäen. Ulkopuolisen arvioijan määrittelemä käypä arvo pyydetään hankinta-ajankohtaa seuraavan täyden vuosineljänneksen päättyessä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelee ulkopuolinen arvioija kansainvälisten IVS-periaatteiden (International Valuation Standards) mukaisesti vähintään kerran vuodessa.

Käypä arvo vastaa toimivien markkinoiden markkina-arvoa ja sen määrittämisessä on käytetty tuotto- ja kauppaa- arvomenetelmiä sekä kiinteistönvälitystoiminnan markkinatietoutta. Rakentamattomien tonttien ja käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa on käytetty kauppaa- arvomenetelmää. Luonteeltaan selvien sijoituskiinteistöjen kohdalla on painotettu kassavirtaperusteista tuottoarvomenetelmää. Kiinteistösijoitusten käypä nettotuottovaatimustaso johdetaan teoreettisen tarkastelun ohella vastaavanlaisia kohteita koskevista, sijoittajatahojen tekemistä vertailukaupoista. Kunkin kiinteistön tuottovaatimus määritellään erikseen huomioiden kiinteistökohtaiset sekä markkinaehtoiset riskit.

Sijoituskiinteistön hankinnan jälkeiset menot, jotka ovat syntyneet kiinteistöön tehdyistä lisäyksistä, sen osan korvaamisesta uudella tai kiinteistön ylläpidosta, sisällytetään kiinteistösijoituksen kirjanpitoarvoon vain jos on todennäköistä, että vastainen taloudellinen hyöty koituu yhteisön hyväksi ja meno on luotettavasti määritettävissä. Sijoituskiinteistön kirjanpitoarvoon ei sisällytetä kiinteistön huoltomenoja (korjaus ja kunnossapito), vaan ne kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne ovat toteutuneet.

MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

Pitkäaikaiset omaisuuserät luokitellaan myytävänä oleviksi, mikäli niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuserän myynnistä jatkuvan käytön sijaan. Myytävänä olevaksi luokitellun edellytyksien katsotaan täyttyvän, kun myynti on erittäin todennäköinen ja omaisuuserä on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin, kun johto on sitoutunut myyntiin ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta.

Välittömästi ennen luokittelua myytävänä olevaksi omaisuuserät arvostetaan niihin sovellettavien IFRS-standardien mukaisesti. Luokitteluhetkestä lähtien myytävänä olevat omaisuuserät arvostetaan kirjanpitoarvoon tai sitä alempana myynnistä aiheutuvilla kuluilla vähennettyyn käypään arvoon. Jos omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla myöhemmin nousee, yhteisön on kirjattava tästä voittoa.

AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät omassa käytössä olevat toimistokoneet ja -kalusteet sekä autot ja omassa käytössä olevien vuokrakiinteistöjen perusrakennukset.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu poistoilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon.

Hyödykkeistä tehdään suunnitelmanmukaiset poistot taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Arvioitua taloudellisen vaikutusajan ovat seuraavat:

- Koneet, kalusto ja moottoriajoneuvot 3-10 vuotta.
- Vuokratuissa tiloissa tehdyt perusrakennukset merkitään taseeseen ja kirjataan kuluksi vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomiin hyödykkeisiin sisältyvät atk-ohjelmien lisenssit, jotka merkitään taseeseen alkuperäiseen hankintamenoon ja kirjataan tasapoistoina tuloslaskelmaan niiden taloudellisen vaikutusajan (5 vuotta) kuluessa.

ARVONALENTUMINEN

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin aineellisen tai aineettoman omaisuuserän arvo on laskenut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

RAHOITUSVARAT JA RAHOITUSVELAT

Konsernin rahoitusvarat on luokiteltu standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin:

- Lainat ja muut saamiset
- Myytävissä olevat rahoitusvarat
- Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka liittyvät selkeästi tiettyyn erään, on sisällytetty rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä.

Lainat ja muut saamiset

ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiö pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun ja ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, koska ne erääntyvät 12 kuukauden aikana. Yli vuoden kuluttua erääntyvät saamiset kirjataan pitkäaikaisiin eriin.

Yhtiö on luokitellut tähän ryhmään myös pois käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista varoista siirretyt debentuuritalletukset, joihin se on soveltanut IAS 39 ja IFRS 7 muutosten 'Reclassification of Financial Assets' sallimaa uudelleenluokittelua takautuvasti per 1.7.2008. Erät siirretään luokasta toiseen uudelleenluokittelupäivän käypään arvoon. Käyvistä arvosta tulee niiden uusi hankintamenu tai jaksotettu hankintamenu. Ennen luokittelun muutosta kirjattuja käyvän arvon muutoksista johtuvia voittoja tai tappioita ei peruuteta. Lainoihin ja muihin saamisiin ja eräpäivään asti pidettäviin sijoituksiin siirrettävien erien efektiiviset korot määritetään uudelleenluokittelupäivänä. Rahavirtaennusteiden myöhemmät muutokset otetaan huomioon efektiivisissä koroissa ei-takautuvasti.

Myytavissä olevat rahoitusvarat

ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määritetty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Osakkeet luokitellaan myytävissä oleviin rahoitusvaroihin ja ne arvostetaan käypään arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset merkitään arvomuutosrahastoon omaan pääomaan. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Rahoitusvaroihin kuuluva erä luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään, kun se on hankittu kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi tai se luokitellaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä tähän luokkaan. Johdannaiset, jotka eivät täytä IAS 39 suojauslaskennan ehtoja tai joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kuuluvat tähän ryhmään. Konsernilla on korkosuojaus, johon ei sovelleta suojauslaskentaa. Tämän johdannaisen käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana se on syntynyt.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta ja vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista sekä muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan taseeseen alun perin käypään arvoon transaktiomenot sisällyttäen. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Luottolimiitin käytetty osa sisältyy lyhytaikaisiin velkoihin.

JOHDANNAISSOPIMUKSET JA SUOJAUSLASKENNAN SOVELTAMINEN

Konserni käsittelee johdannaisoppimukset IAS 39 Rahoitusinstrumentit; kirjaaminen ja arvostaminen määräämällä tavalla. Johdannaisoppimukset merkitään kirjanpitoon alun perin hankintamenuun, joka vastaa niiden käypää arvoa. Koronvaihtosopimusten käypä arvo määritellään diskonttaamalla sopimusten ennakoitujen rahavirrat tilinpäätöshetkellä vallitse-

villa koroilla. Konserni soveltaa rahavirran suojauslaskentaa vaihtuvakorkoisten lainojen suojaamiseen käyttämällä koronvaihtosopimuksia. Johdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, ovat kaupankäyntitarkoituksessa pidettäviä rahoitusvaroja.

Konserni dokumentoi suojaussuhteen syntyessä suojattavan kohteen ja suojausinstrumenttien välisen suhteen sekä konsernin riskienhallintavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian. Konserni dokumentoi, suojausta aloittaessaan ja jatkuvasti siitä eteenpäin, arvionsa siitä, vastaako suojausinstrumenttien käyvän arvon muutos erittäin tehokkaasti alla olevien rahavirtojen tai muiden suojattavien erien käyvän arvon muutosta.

Rahavirran suojauslaskennan ehdot täyttävien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan. Kun rahavirran suojaukseksi hankittu suojausinstrumentti erääntyy, myydään tai suojauslaskennan kriteerit eivät enää täyty, suojausinstrumentista kertynyt voitto tai tappio jää omaan pääomaan siihen asti, kunnes ennakoitu liiketoimi toteutuu. Kuitenkin, jos ennakoitun liiketoimen ei enää oleteta toteutuvan, omaan pääomaan kertynyt voitto tai tappio kirjataan tuloslaskelmaan. Vuoden sisällä erääntyvien johdannaisien käypä arvo esitetään lyhytaikaisissa saamisissa tai veloissa.

Konserni ei sovelleta suojauslaskentaa yrityslainakoritalletukseen otetulle suojauslaskennalle (puolet pääomasta eli 6,25 Meur) vaan johdannainen on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavaksi.

RAHOITUSVAROJEN ARVONALENTUMINEN

Rahoitusvarojen kerryttävissä oleva rahamäärä on joko käypä arvo tai odotettavissa olevien vastaisten, alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen rahavirtojen nykyarvo. Alentumistappio kirjataan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerryttävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa tapahtuu olennainen muutos. Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perittyä täysimääräisesti.

Myytavissä oleviin rahoitusvaroihin sisältyvät pörssissä noteeratut osakkeet arvostetaan tilinpäätöksessä tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Mikäli osakesijoitusten käypä arvo on alittanut hankintamenuun merkittävästi ja arvonalennuksen odotetaan olevan pysyvä (vähintään vuosi), käyvän arvon rahastoon kertynyt tappio siirretään tuloslaskelmaan. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin sisältämä yrityslainakori arvostetaan tilinpäätösajankohdan takaisinostoarvoon. Yrityslainakoriin liittyvän ns. luottovastuutahtumariskin toteutuessa kirjataan arvonalennustappio tuloslaskelmaan. Yhtiön arvion mukaan tämän riskin toteutumista ei kuitenkaan pidetä todennäköisenä.

Myytavissä olevien rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloslaskelman kautta, kun taas korkoinstrumentteihin kohdistuneen arvonalentumistappion myöhempi peruuttaminen kirjataan tulosvaikutteisesti.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä kaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuneet transaktiomenot, jotka voidaan selkeästi kohdistaa tiettyyn lainaan, jaksotetaan kuluksi efektiivisen koron menetelmällä.

TULOVEROT

Tuloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta voimassaolevan ve-

rokannan mukaisesti. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin kausiin liittyvillä veroilla. Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoituskiinteistöjen ja johdannaisopimusten uudelleenarvostuksista. Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät suoraan omaa pääomaa hyvittäen tai veloitteen kirjattuihin eriin. Laskennallinen verosaaminen kirjataan, mikäli on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädetyt verokantot. Mikäli IFRS 3 mukaiset liiketoimintojen yhdistämiskriteerit eivät täyty, sijoituskiinteistöjen hankinnat tulkitaan omaisuuserien hankinnoiksi ja hankintahetken tilanteesta ei kirjata laskennallista verovelkaa.

MYYNIN TULOUTUS

Tuotot vuokrasopimuksista kirjataan kuukausittain vuokrasopimuksien määrittämien kuukausivuokrien mukaan. Kertakorvaus, joka saadaan voimassa olevan vuokrasopimuksen yhteisesti sovitusta purkamisesta, jaksotetaan jäljellä olevalle purettulle vuokra-ajalle tai sitä lyhyemmälle vaikutusajalle.

VUOKRASOPIMUKSET

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot jaksotetaan vuokrasopimusten kestoajalle. Vuokrat on sidottu elinkustannuksiin.

Vuokrasopimukset vuokralle ottajana, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konsernilla ei ole rahoitusleasingosopimuksiksi luokiteltavia vuokrasopimuksia, joissa se olisi vuokralle ottajana tai vuokralle antajana.

TYÖSUHDE-ETUJED

Konsernin henkilöstöllä on lakisäätöinen sekä vapaaehtoinen eläkevaikutus suomalaisessa eläkevakuutusyhtiössä. Näihin maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jota veloitus koskee.

Konsernissa on käytössä koko henkilökuntaa koskeva kannustinjärjestelmä. Bonuksen saamisen ehtona on tiettyjen taloudellisten pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteiden saavuttaminen. Bonukset kirjataan kuluksi vuosittain taloudellisten tavoitteiden toteutumisen perusteella.

JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIHIN LIITTYVÄT KESKEISET EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Tilinpäätöstä laadittaessa joudutaan tekemään tulevaisuutta koskevia arvioita ja oletuksia, joiden lopputulemat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Konsernissa arviot liittyvät pääosin sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen ja laskennallisten verojen kirjaamiseen.

Sijoitusomaisuuden käypä arvo kuvastaa rahamäärää, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimiin halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markki-

noinnin jälkeen osapuolten toimissa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muuttajat ovat tuottovaatimus, vuokrausaste, markkinavuokrat ja hoitokulut. Samalla johdolta vaaditaan arvioita mm. tulevaisuuden inflaatio-odotuksista, kassavirroista, ajanmukaistamiskuluista, investoinneista sekä arvioita nykyisten sopimusten jatkumistodennäköisyyksistä.

Merkittävää johdon arviointia edellytetään myös laskennallisten verovelkojen ja -saamisten kirjaamisessa. Julius Tallberg-Kiinteistöt -konsernin kohdalla merkittävien laskennallinen verovelka kirjataan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon välistä erosta.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernin liiketoiminta muodostuu sijoituskiinteistöjen vuokraustoinnasta ja niihin liittyvästä arvonnoususta, jota seurataan yhtenä kokonaisuutena. Sijoituskiinteistöt sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, joten maantieteellinen segmentointi ei ole perusteltu.

UJDET TAI MUUTETUT STANDARDIT JA TULKINNAT

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat, jotka eivät ole vielä voimassa ja joita konserni ei ole vielä soveltanut. Vuonna 2009 sovellettavat standardit ja tulkinnat, jotka on hyväksytty EU:ssa:

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

Vuodesta 2009 sovellettavasta EU:ssa hyväksytyistä normistosta on johdon tämänhetkisen arvion mukaan merkitystä lähinnä IAS 23:n ja IAS 1:n uudistuksilla. Uudistettu IAS 1 vaikuttaa tilinpäätöksen esittämiseen. Uudistetun IAS 23 mukaan tiettyjen pitkän valmistusajan vaatien hyödykkeiden valmistusajan korkomenot tulee aktivoida hankintamenoon. Konsernin kannalta tämä tulisi sovellettavaksi lähitulevaisuudessa lähinnä uudishankkeiden valmistusajakauteen arvostamiseen. Standardin soveltamisella ei ole tulosvaikutusta, vaan se merkitsee kuluisirtoa korkokuluista sijoituskiinteistöjen arvomuutokseen.

Vuonna 2009 sovellettavat standardit ja tulkinnat, jotka ei vielä ole hyväksytty EU:ssa:

- IAS 27 (uudistettu) Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös
- IFRS 2 (uudistettu) Osakeperusteiset maksut - Vesting Conditions and Cancellations
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 32 (uudistettu) Rahoitusinstrumentit: esittämistapa - Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation
- Improvements to IFRSs
- Muutokset standardeihin IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto ja IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös - Cost of Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate.
- IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate
- IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation
- IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen - standardin muutos - Eligible Hedged Items

Vuodesta 2009 sovellettavat tulkinnat ja standardien muutokset, jotka eivät ole vielä EU:ssa hyväksytty, eivät ole johdon tämänhetkisen arvion mukaan merkittäviä konsernitilinpäätöksen kannalta.

KONSERNIN LIITETIEDOT		
1 000 euroa	2008	2007
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	10 236	11 441
Muu myynti	6	6
	10 242	11 447
2. Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		
Hoitokulut:		
Välittömät hoitokulut		
Sijoituskiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa kaudella	2 901	4 289
Sijoituskiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoja kaudella	174	335
	3 075	4 624
Hoitokuluihin sisältyvät kiinteistöjen korjauskulut olivat vuonna 2008 87 teur (vuonna 2007 917 teur). Vuokralaiskorjauksista johtuvat kulut olivat vuonna 2008 935 teur (vuonna 2007 1,115 teur).		
3. Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	664	560
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	101	79
Muut henkilösivukulut	62	71
Yhteensä	827	710
Tiedot johdon työsuhde-etuuksista esitetään liitetiedossa 29 Lähipiiri.		
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	6	5
Konsernin henkilökunta vuoden lopussa	7	6
4. Poistot ja arvonalentumiset		
Aineettomat hyödykkeet		
ATK-ohjelmat	1	2
	1	2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Koneet ja kalusto	12	7
Moottoriajoneuvot	19	6
	31	13
5. Liiketoiminnan muut kulut		
Hallinnon yleiskulut	819	752
Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut:		
Tilintarkastuspalvelut	49	51
Toimeksiannot	13	18
Veroneuvonta	8	0
Muut palkkiot	23	22
	93	91
6. Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-6 868	10 568
Arvonmuutos myytävänä olevista pitkäaikaisista omaisuuseristä	849	300
	-6 019	10 868
7. Rahoitustuotot ja rahoituskulut		
Korkotuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	518	8
Korkotuotot myytävissä olevista rahavaroista	677	0
Korkotuotot lyhytaikaisista pankkitalletuksista	344	31
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	155	0

1 000 euroa	2008	2007
Rahoitusvelkojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, siirretty omasta pääomasta	183	105
Rahoitustuotot	1 877	144
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista veloista	-2 067	-1 878
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-37	0
Rahoitusvelkojen käyvän arvon muutos:		
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, siirretty omasta pääomasta	-10	-3
- Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennassa, muut	0	-14
Arvon muutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-46	0
Muut rahoituskulut	0	-221
Rahoituskulut	-2 160	-2 116
Nettorahoituskulut	-283	-1 972
8. Tuloverot		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	10 031	2 000
Edellisten tilikausien verot	-87	45
Laskennalliset verot		
Väli aikaisten erojen syntymiseen tai purkautumiseen liittyvä laskennallinen verokulu tai tuotto	-10 236	1 740
Yhteensä	-292	3 785
Tuloslaskelman verokulun ja konsernin laskettujen verojen täsmäytyslaskelma;		
Tulos ennen veroja	-813	14 242
Verot 26 % verokannalla	-211	3 703
Verovapaat osingot		
Edellisten tilikausien verot	-87	45
Muut	6	37
Verot tuloslaskelmassa	-292	3 785
Efektiivinen verokanta %	35,9	26,6
9. Osakekohtainen tulos		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, euroa	-520 881,18	10 457 303,77
Emoyhtiön osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	26 407 030	25 716 674
Laimentamaton osakekohtainen tulos, euroa	-0,02	0,41
Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa osakkeiden lukumäärän painotetussa keskiarvossa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuntamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla ei ole laimentavia osakkeiden määrää lisääviä instrumentteja.		

1 000 euroa	Koneet ja kalusto	Moottoriajoneuvot	Muut aineell. hyödykkeet	Yht.
10. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet				
Hankintameno 1.1.08	78	85	65	228
Lisäykset	10	0	0	10
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.08	88	85	65	238
Kertyneet poistot 1.1.08	-35	-8	-65	-108
Poistot	-12	-19	0	-31
Poistojen vähennykset	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.08	-47	-27	-65	-139
Kirjanpitoarvo 1.1.08	43	77	0	120
Kirjanpitoarvo 31.12.08	41	58	0	99
Hankintameno 1.1.07	48	34	65	147
Lisäykset	30	84	0	114
Vähennykset	0	-33	0	-33
Hankintameno 31.12.07	78	85	65	228
Kertyneet poistot 1.1.07	-28	-21	-65	-114
Poistot	-7	-6	0	-13
Poistojen vähennykset	0	19	0	19
Kertyneet poistot 31.12.07	-35	-8	-65	-108
Kirjanpitoarvo 1.1.07	20	13	0	33
Kirjanpitoarvo 31.12.07	43	77	0	120

1 000 euroa	ATK-ohjelmat	Yht.
11. Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.08	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.08	24	24
Kertyneet poistot 1.1.08	-21	-21
Poistot	-1	-1
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.08	-22	-22
Kirjanpitoarvo 1.1.08	3	3
Kirjanpitoarvo 31.12.08	2	2
Hankintameno 1.1.07	24	24
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Hankintameno 31.12.07	24	24
Kertyneet poistot 1.1.07	-18	-18
Poistot	-3	-3
Vähennykset	0	0
Kertyneet poistot 31.12.07	-21	-21
Kirjanpitoarvo 1.1.07	6	6
Kirjanpitoarvo 31.12.07	3	3

1 000 euroa	2008	2007
12. Sijoituskiinteistöt		
Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Konserni soveltaa kiinteistöjen arvostuksessa käyvän arvon mallia. Sijoituskiinteistöjen arvioinnissa käytetään ulkopuolisena arvioijana Catella Property Oy:tä.		
Tilikauden alussa	98 800	96 300
Lisäykset	2 612	37 724
Myynnit	-44	
Käyvän arvon muutos	-6 868	10 474
Siirto myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin	0	-47 858
Siirto myytävissä olevista sijoituksista	0	1 057
velkaosuus	0	1 103
Tilikauden lopussa	94 500	98 800
Luonteeltaan selvien sijoituskiinteistöjen kohdalla painotetaan kassavirtaperusteista tuottoarvomenetelmää.		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt tuottovaatimukset	8,61 %	7,93 %
Tonttien ja käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa on käytetty kauppa-arvomenetelmää.		
Liitetiedossa 19 on esitetty myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi luokiteltujen sijoituskiinteistöjen erittely:		
Tulosvaikutteisesti kirjatut		
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	10 236	11 441
Välittömät hoitokulut, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa tilikaudella	-2 901	-4 289
Välittömät hoitokulut, jotka eivät ole tuottaneet vuokratuottoa	-174	-335
Edellä oleviin sijoituskiinteistöjen vuokratuottoihin sisältyy myytävien omaisuuseriin siirrettyjen sijoituskiinteistöjen luvut:		
Vuokratuotot	706	4 057
Välittömät hoitokulut tiloista, jotka ovat tuottaneet vuokratuottoa	-195	-1 218

VAKUUTUSARVOT 31.12.2008 Sijoituskiinteistöissä on voimassa täysarvovakuutukset, poikkeuksena Koy Liukumäentie 15, jossa on kiinteistövakuutus vakuutusmäärältään yhteensä 21,3 milj. euroa sekä Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n teollisuus/varastorakennuksen osalta palovakuutus määrältään 1,2 milj. euroa. Konsernin vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

13. Myytävissä olevat rahoitusvarat

Konserni on luokitellut myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi keväällä 2008 tekemänsä 12,5 miljoonan euron sijoituksen yrityslainakoriin. Pohjoismainen yrityslainakori, on Nordea Pankki Suomi Oyj:n liikelelaskema joukkolaina (obligatio), joka erääntyy vuonna 2010. Yrityslainakori on vaihtuvakorkoinen (viitekorko EUR 3kk) ja sen tuotto on viitekorko lisättyä viiteyritysten keskimääräisellä laina-ajan luottoriskipreemiolla. Viiteyrityksiä on viisi ja kukin niistä on viitesalkussa samalla painolla (20%). Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta, eli 6,25 miljoonaa euroa, on suojattu koronvaihtelulta koronsuojaus sopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu vuonna 2008 arvostuseroa tuotoksi 0,2 miljoonaa euroa. Yrityslainakorin käypä arvo perustuu Nordean ilmoittamaan takaisinostoarvoon tilinpäätöspäivänä. Yrityslainakorin käypään arvoon arvostamisesta on kirjattu vuonna 2008 tappiota 1,5 miljoonaa euroa oman pääoman rahastoon. Sijoituksen keskikorko oli vuonna 2008 6,9 %.

Myytävissä olevaksi rahavaroiksi on myös luokiteltu loppuvuodesta 2008 tehty välillinen kiinteistö sijoitus kiinteistö sijoitusyhtiö Sponda Oyj:n osakkeisiin (10,02% osakkeista ja äänimäärästä). Osakkeet on arvostettu tilinpäätöspäivän ostokurssiin ja arvomuutos 0,1 miljoonaa euroa on kirjattu oman pääoman rahastoon.

1 000 euroa	2008	2007
Tilikauden alussa	0	748
Lisäykset:		
- välilliset kiinteistö sijoitukset (Sponda Oyj:n osakkeet)	34 401	
- yrityslainakori (Nordean liikkeelle laskema joukkolaina)	12 500	
Käyvän arvon muutos (kirjattu omaan pääomaan)	-1 420	
Tuloslaskelmaan kirjattu kuluksi (arvonalennus)		-1
Käyvän arvon muutoksen siirto tulokseen		-258
Siirto sijoituskiinteistöihin		-489
Tilikauden lopussa	45 481	0

14. Lainat ja muut saamiset

Pitkäaikaiset		
Lainat ja muut saamiset	7 671	0
Lyhytaikaiset		
Lainat ja muut saamiset	3 977	0
	11 648	0

15. Johdannais sopimukset

Suojauslaskennassa olevat korkojohdannaiset ovat kokonaisuudessaan pitkäaikaisia saamisia/velkoja, kun koronvaihtosopimukset erääntyvät yli vuoden kuluessa ja lyhytaikaisia, jos erääntymiseen on alle vuosi. Rahavirran suojauksen ehdot täyttävien johdannaisinstrumenttien tehokkaan osuuden käyvän arvon muutos kirjataan suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Omaan pääomaan kirjatut voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla suojattu erä merkitään tuloslaskelmaan.

	2008		2007	
Koronvaihtosopimukset, jotka suojauslaskennassa	Varat	Velat	Varat	Velat
Pitkäaikainen osuus:				
Posit.(varat)/negatiivinen (velat) käypä arvo	0	858	329	149

Konsernilla on pitkäaikaisiin rahoituslainoihin kytkettyjä koronvaihtosopimuksia, joiden kiinteät korot 31.12.2008 vaihtelevat välillä 3,68% - 4,82% (3,07% - 4,82%). Vaihtuvakorkoisten lainojen korot on pääsääntöisesti sidottu 3 kk Euriboriin. Lainojen koronvaihtosopimusten nimellisarvo oli 31.12.2008 18.035 teur (24.312 teur). Konserni ei sovelta suojauslaskentaa yrityslainakorisijoitukseen otetulle suojaukselle vaan johdannainen on luokiteltu Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavaksi. Tällaiset johdannaiset kirjataan lyhytaikaisiin varoihin tai velkoihin.

Liitetieto 14. jatkuu

Standardeihin IFRS 7 ja IAS 39 tehtyjen muutosten mahdollistamana konserni on takautuvasti per 1.7.2008 uudelleenluokitellut debentuuritalletukset luokkaan "Lainat ja muut saamiset". Aiempi luokitus oli "Käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat". Saamiset on uudelleenluokiteltu 1.7.2008 tasearvoonsa 11.596 teur ja tuloslaskelman rahoituskulut sisältävät 30.6.08 asti kirjattua saamisten arvonalennusta 46 teur. Uudelleenluokiteltujen rahavarojen käyvät arvot olivat 31.12.2008 10.579 teur ja kirjanpitoarvot 11.648 teur.

Tuloslaskelmaan on merkitty seuraavat voitot, tappiot, tuotot ja kulut uudelleenluokitelluista rahavaroista:

	2008	Ennen
	Luokittelumuutoksen jälkeen	luokittelumuutosta
1 000 euroa		
Tappio käyvän arvon muutoksesta	0	-46
Korkotuotot	366	146
	366	100

Konserni katsoo, että vuoden 2008 kolmannella neljänneksellä tapahtunut rahoitusmarkkinoiden maailmanlaajuinen heikentyminen on ollut sellainen harvinainen tapahtuma, joka mahdollistaa tällaisen luokittelun muutokset. Lisäksi konsernilla on aikomus ja kyky pitää debentuuritalletukset niiden eräpäiviin asti. Talletukset muodostuvat kolmen pohjoismaisen pankin debentuurilainoista, joista yksi erääntyy vuonna 2009 ja on kirjattu lyhytaikaisiin saamisiin. Debentuurilainat ovat vaihtuvakorkoisia (EUR 3kk).

Saamiset kirjataan jaksotettuun hankintamenoonsa efektiivisen koron menetelmällä, saamisten efektiivinen korko vuonna 2008 oli 5,7 %.

Arvioidut diskonttaamattomat rahavirrat, jotka konserni luokittelun muutos päivänä odottaa saavansa näistä uudelleenluokitelluista rahoitusvaroista:

2009	4 000
2010	0
2011	3 900
2012	4 000
	11 900

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

1 000 euroa	2008
Rahoituskulut	1 016
- Laskennallisen verosaamisen muutos	-264
Yhteensä	752

Liitetieto 15. jatkuu

	2008		2007	
	Varat	Velat	Varat	Velat
Koronvaihtosopimukset, jotka eivät suojauslaskennassa				
Lyhytaikainen osuus:				
Posit.(varat)/negatiivinen (velat) käypä arvo	156	0	0	0

Yrityslainakorin korkojohdannaisen nimellisarvo on puolet alkuperäisestä pääomasta eli 6.250 teur. Koronvaihtosopimuksen kiinteä korko on 4,05 %. Yrityslainakorin korko on sidottu kolmen kuukauden Euriboriin.

Koronvaihtosopimusten erääntyminen on esitelty liitetiedostossa 26.

16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennalliset verosaamiset	1.1.2008	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/myydyt sijoituskiinteistöt	31.12.2008
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon			390		390
Rahoituserien arvostus käypään arvoon		12			12
Johdannaisten arvostus käypään arvoon			229		229
		12	619		631
Laskennalliset verovelat	1.1.2008				31.12.2008
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	0		20		20
Rahoituserien arvostus käypään arvoon	0	18			18
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	14 417	-1 189		-9 093	4 135
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	30	40	-30		40
	14 447	-1 131	-10	-9 093	4 213
Laskennalliset verosaamiset	1.1.2007				31.12.2007
Konsernin sisäisten myyntivoittojen eliminointi	113	-113			0
Johdannaisten arvostus käypään arvoon					0
	113	-113			0
Laskennalliset verovelat	1.1.2007				31.12.2007
Myytavissä olevien sijoitusten arvostus käypään arvoon	67		-67		0
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon	12 791	4 170		-2 544	14 417
Johdannaisten arvostus käypään arvoon	53		-23		30
	12 911	4 170	-90	-2 544	14 447

1 000 euroa	2008	2007
17. Myyntisaamiset ja muut saamiset		
Lainat ja muut saamiset		
Myyntisaamiset	120	158
Siirtosaamiset	248	58
Veronluonteisista eristä johtuvat saamiset	154	329
Kauppahintasaatava	0	3 200
	522	3 745
Siirtosaamiset:		
Korot myytävissä olevista sijoituksista	0	51
Muut korot ja rahoitusserät	135	1
Vakuutuskorvaus	25	0
Muut	88	6
	248	58
Muut siirtosaamiset ovat lähinnä kulujaksotuksia. Saamisista ei ole kirjattu arvonalennuksia tilikauden aikana. Kaikki saamiset ovat euromääräisiä.		
Erääntymättömät	26	112
Erääntyneet	94	46
Alle 30 päivää	92	35
30-60 päivää	0	11
Yli 60 päivää	2	
Yhteensä	120	158

1 000 euroa	2008	2007
18. Rahavarat		
Rahavarat muodostuvat seuraavasti:		
Käteinen raha ja pankkitilit	367	1
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	3 500	0
	3 867	1
19. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät		
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden alussa	51 100	31 200
Myyntit	-51 949	-28 258
Arvonmuutos	849	300
Siirto sijoituskiinteistöistä	0	47 858
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden lopussa	0	51 100

Myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi vuonna 2007 luokitelluista Koy Kauppakeskus Martinsilta ja Koy Arinatie 8 myynnit toteutuivat suunnitelman mukaan vuonna 2008. Koy Arinatie 8 myynti tapahtui kiinteistökauppana ja Koy Kauppakeskus Martisillan myynti osakekauppana. Vertailuvuonna 2007 toteutuivat Koy Helsingin Kanavaranta 7 ja Koy Nahkahousuntie 3:n myynnit.

20. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Svop-rahasto	Yhteensä
1.1.2007	4 123 000	21 027	6 109		27 136
Osakeanti ja yhdistely	56 505				
Maksuton osakeanti 1:5	20 897 525				
Suunnattu anti	1 330 000			5 001	5 001
Siirto			-6 109	6 109	
31.12.2007	26 407 030	21 027	0	11 110	32 137
31.12.2008	26 407 030	21 027	0	11 110	32 137

Vuonna 2007 yhtiön A- ja B-sarjan osakkeet yhdistettiin sekä päätettiin suunnata maksuton 56 505 osakkeen osakeanti A-sarjan osakkeenomistajille. Lisäksi hallitus päätti kokouksessaan 21.3.2007 käyttää valtuutusta toteuttaa maksuton osakeanti, jossa osakkeenomistajille annettiin yhteensä 20 897 525 uutta osaketta. Yhdistelyn jälkeen yhtiöllä on yksi osakesarja, jonka kaupankäyntitunnus Nasdaq OMX Helsinki Oy pörssissä on JTK1V. Osakkeella ei ole nimellisarvoa eikä enimmäis-osakemäärää ole rajoitettu.

Liitetieto 20. jatkuu**Ylikurssirahasto**

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 31.5.2007 yhtiön ylikurssirahaston alentamisesta siirtämällä siihen 31.12.2006 tilinpäätöksessä kirjattuna ollut 6 109 teur yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (svop-rahasto).

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (svop) sisältää ylikurssirahastosta vuonna 2007 siirretyt 6 109 teur sekä suunnatussa annissa vuonna 2007 Hannu Sohlbergille osana kauppahinnan suoritusta annettujen 1,33 milj. osakkeen vasta-arvon (merkintähinta 3,76 eur /osake).

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset.

Suojausrahasto

Suojausrahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannais-instrumenttien käypään arvoon arvostamisen

1 000 euroa	2008	2007
-------------	-------------	------

Osingot

Jaetut osingot, euroa	2 640 703	1 401 820
Osinko per osake, euroa	0,10	0,06

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,10 euroa/osake.

21. Rahoitusvelat

Pitkäaikaiset jaksotettuun hankintamenuon

arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	29 405	36 806

Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenuon

arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	35 983	6 300
Shekkitilin käytetty limiitti	0	541
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	1 230	4 136
	37 213	10 977

Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista eräänny yli viiden vuoden kuluessa:

10 290	13 845
---------------	--------

Velkojen käyvät arvot on esitetty liitetiedossa 25.

Liitetieto 21. jatkuu

Konsernin pankkilainat ovat sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisia. Konsernin keskimääräinen korkoprosentti oli vuonna 2008 4,6 % (vuonna 2007 4,1%). Lainoista 5,4 milj.euroa (31.12.2007 5,4 milj.eur) on kiinteäkorkoista ja vaihtuvakorkoista on 61,2 milj. euroa (31.12.2007 42,4 milj.eur). Lainoista koronvaihtosopimukset huomioiden on muutettu kiinteäkorkoiksi 31.12.2008 35 % (31.12.2007 61 %). Tammikuussa 2009 erääntyvät uudelleenjärjestettävät valuuttaluotot sisältyvät vaihtuvakorkoisiin lainoihin. Pankkilainat erääntyvät vuoteen 2017 mennessä (kts liite 26). Kaikki muut pankkilainat, paitsi vuonna 2010 erääntyvä 5,4 miljoonan euron kiinteäkorkoinen laina, ovat sidottu kolmen kuukauden Euriboriin ja korko tarkistetaan kolmen kuukauden välein.

22. Ostovelat ja muut velat

1 000 euroa	2008	2007
Lyhytaikaiset jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat		
Saadut ennakot	146	1 611
Ostovelat	101	362
Siirtovelat	846	757
Sosiaaliturvasta ja muista veronluonteisista eristä johtuvat velat	361	531
Muut velat	0	5
	1 454	3 266

Saadut ennakot käsittävät ennakkomaksut myytävissä olevista sijoituksista. Lyhytaikaisiin saatuihin ennakkoihin sisältyy lisäksi ennakkovuokria 48 teur (108 teur) ja vuokravakuuksina vuokraennakoita 98 teur (103 teur).

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät:

Koroista ja rahoituseristä	479	268
Henkilöstökuluista	126	168
Muista	241	321
	846	757

Muut siirtovelat sisältävät lähinnä kulujaksotuksia.

23. Rahoitusriskien hallinta

Konserni altistuu normaalissa liiketoiminnassaan useille rahoitusriskeille: markkinariskille (lähinnä käyvän arvon korkorisille, rahavirtojen korkorisille ja hintariskille), luottorisille ja maksuvalmiusriskille.

Konsernin riskienhallinnan tavoitteena on tuloksen, taseen ja kassavirran vaihtelun vähentäminen ja sillä pyritään turvaamaan konsernille tehokas ja kilpailukyinen rahoitus tilanne. Riskienhallinnan yleiset periaatteet hyväksyy hallitus, ja niiden käytännön toteutuksesta vastaa konsernin toimitusjohtaja.

Liitetieto 23. jatkuu**Markkinariski - rahavirran ja käyvän arvon korkoriski**
Rahoitusvelat

Konserni altistuu korkoriskille korollisten velkojensa kautta. Vaihtuvakorkoiset lainat altistavat konsernin rahavirran korkoriskille. Kiinteäkorkoiset lainat altistavat konsernin käyvän arvon korkoriskille. Riskienhallinnan yleisten periaatteiden mukaisesti vähintään 60 % luottokannasta tulee olla kiinteäkorkoista. Korkosuojausaste oli 31.12.2008 35 % (31.12.2007 61 %). Hallitus on tehnyt poikkeuksellisen rahoitustilanteen takia päätöksen, että korkosuojauksen ottoa siirretään toistaiseksi.

Konserni voi ottaa lainaa joko kiinteäkorkoisena tai vaihtuvakorkoisena ja käyttää koronvaihtosopimuksia päästäkseen politiikan mukaiseen tavoitteeseen. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli avoinna kolme (31.12.2007 kahdeksan) euromääräistä lainoihin kohdistuvaa koronvaihtosopimusta. Koronvaihtosopimukset ja lainat on käsitelty IAS 39:n määrittelemien rahavirran suojausten periaatteiden mukaisesti.

Tilinpäätöspäivänä konsernilla on avoinna euromääräisiä koronvaihtosopimuksia, joiden perusteella konserni saa keskimäärin 4,2 % kiinteää korkoa (31.12.2007 3,96 %) ja maksaa 3 kk:n Euriboriin sidottua korkoa. Keskimääräinen Euribor 3 kk oli vuonna 2008 4,6 % (vuonna 2007 4,27 %). Lainojen keskimääräinen maturiteetti (sis. tammikuussa 2009 erääntyvän 36 milj.euron uudelleenjärjestettävän lainan ennakoitun maksuohjelman) oli 31.12.2008 4,1 vuotta (31.12.2007 5 vuotta) ja keskimääräinen korko 4,6 % vuonna 2008 (4,1 % vuonna 2007).

Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkokuluihin olisi seuraavien 12 kuukauden aikana 0,3 miljoonaa euroa (0,1 milj. euroa). Samansuuruinen korkojen nousu kasvattaisi omaa pääomaa 0,7 milj. euroa (1 milj.euroa) koronvaihtosopimusten markkina-arvon muuttumisesta johtuen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona ja vaikutukset on esitetty verojen jälkeen.

Koronvaihtosopimukset, jotka on määritelty rahavirran suojaushteeseen, on kirjattu omaan pääomaan suojausrahastoon ja tuloutuvat sieltä vuoteen 2017 mennessä (liite 26). Vuonna 2008 rahavirran suojaus oli tehokas ja käyvän arvon muutos on kirjattu kokonaisuudessaan omaan pääomaan.

Konsernin pankkilainat ovat sekä vaihtuva- että kiinteäkorkoisia. Lainoista 5,4 milj.euroa (31.12.2007 5,4 milj. eur) on kiinteäkorkoista ja vaihtuvakorkoista on 43,2 milj. euroa (31.12.2007 17,5 milj.eur). Lainoista koronvaihtosopimukset mukaanlukien oli kiinteäkorkoista 23,4 milj.euroa (vuonna 2007 29,7 milj.euroa). Näin lainakannasta 31.12.2008 35 % on tai on muutettu kiinteäkorkoisiksi (31.12.2007 61 %). Koko shekkiluottolimiitti 1 Meur (1,1 Meur) on käsitelty laskelmissa vaihtuvakorkoisena lainana. Kaikki lainat ovat euromääräisiä.

Tilinpäätösajankohdan mukainen korollisten velkojen jaottelu on seuraava:

1 000 euroa	2008	2007
Kiinteäkorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	23 435	29 712
Vaihtuvakorkoiset rahoitusvelat		
Pankkilainat	43 183	18 071
Yhteensä	66 618	47 783

Rahoitussuoritus

Konserni altistui tilikaudella rahavirran sekä käyvän arvon korkoriskille myös korollisten saamisten kautta. Vuonna 2008 konserni sijoitti 12,5 miljoonaa euroa Nordean järjestämään yritysainakoriin (obligaatio), joka erääntyy 20.6.2010. Yritysainakori on kirjattu Myytävissä oleviin rahavaroihin ja sen arvonmuutos kirjataan verolla vähennettynä suoraan omaan pääomaan. Yritysainakorin tuotto on sidottu kolmen kuukauden Euriboriin. Puolet pääomasta, 6,25 miljoonaa euroa, on suojattu koronvaihtelulta koronvaihtosopimuksella. Yritysainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu

arvostuseroa tuotoksi vuodelle 2008 155 teur. Tehdyn suojauksen perusteella konserni saa 6,25 miljoonaa euron pääomalle 4,05 % kiinteää korkoa ja maksaa 3 kk:n Euriboriin sidottua korkoa. Koronvaihtosopimus erääntyy yritysainakorin erääntymisen myötä vuonna 2010. Yritysainakorin efektiivinen korkotuotto vuonna 2008 oli 6,9 %. Korkojakso on kolme kuukautta.

Pankkien debentuurilainoihin tehdyt 11,9 miljoonaa euron sijoitukset erääntyvät vuosina 2009, 2011 ja 2012. Konserni luokitteli hankintahetkellä debentuurilainat käypään arvoon tulosvaikutteiseksi kirjattaviin rahoitusvaroihin, mutta käytti takautuvasti per 1.7.2008 IAS 39 ja IFRS 7 muutosten sallimaa uudelleenluokittelua ja luokitteli debentuuritalletukset pois käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamiin. Lainat ja saamiset kirjataan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Uusi hankintameno on debentuurien käypä arvo 1.7.2008 eli yhteensä 11,6 miljoonaa euroa. Rahoituskulut sisältävät alkuvuoden käyvän arvon muutosta 46 teur. Alikurssi 0,3 miljoonaa euroa tullaan jaksottamaan debentuurien juoksuajalle efektiivisen koron menetelmällä. Debentuurilainojen efektiivinen korko vuonna 2008 oli 5,7 %. Debentuurilainojen korko on EUR 3 kk + marginaali ja korkojakso on kolme kuukautta.

Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkotuottoihin olisi seuraavien 12 kuukauden aikana 0,1 miljoonaa euroa. Samansuuruinen korkojen nousu pienentäisi omaa pääomaa 0,1 milj. euroa koronvaihtosopimuksen markkina-arvon muuttumisesta johtuen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona ja vaikutukset on esitetty verojen jälkeen.

Markkinariski - hintariski

Konserni altistuu toiminnassaan noteerattujen osakkeiden markkinahintojen vaihtelusta aiheutuvalla hintariskillä. Konserni teki vuoden 2008 lopussa väkälillisen kiinteistöinvestoinnin ostamalla 34,4 miljoonalla eurolla 11,1 miljoonaa kappaletta kiinteistöinvestointiyhtiön Sponda Oyj:n osaketta. Spondan osakkeet on kirjattu Myytävissä oleviin sijoituksiin ja niiden arvonmuutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan verolla vähennettynä.

Osakkeen tilinpäätöspäivän pörssikurssin kymmenen prosenttiyksikön laskun vaikutus konsernin omaan pääomaan olisi ollut -2,6 miljoonaa euroa verojen jälkeen. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän samoina.

Konserni altistuu myös muulle hintariskille yritysainakorin kautta. Konserni on luokitellut yritysainakorin Myytävissä oleviin sijoituksiin, jolloin sen käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan. Yritysainakorin käypä hinta vaihtelee markkinahintojen muutoksista johtuen. Konserni käyttää yritysainakorille käypänä arvona Nordean ilmoittamaa takaisinostohintaa.

Luottoriski

Konsernin politiikka määrittelee asiakkaiden, sijoitustransaktioiden ja johdannaisopimusten vastapuolten luottokelpoisuusvaatimukset sekä sijoituspoliittikan. Vuokrasopimuksia tehdään vain sellaisten yritysten kanssa, joiden luottotiedoissa ei ole maksuhäiriötekijöitä. Konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä, koska pääosassa vuokrasopimuksista on olemassa vuokravakuudet ja saatavien kotiuttamista seurataan jatkuvasti ja pienetkin poikkeamat rahavirrassa todetaan välittömästi vuokralaiskohtaisesti.

Johdannaisopimusten ja sijoitustransaktioiden vastapuolet ovat hyvän luottokelpoisuuden omaavia yrityksiä. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo 31.12.08.

Konserni sijoitti vuonna 2008 24,4 miljoonaa euroa sijoituskiinteistöjen myynnistä saamista varoista rahamarkkinainstrumentteihin. Pohjoismainen 12,5 miljoonaa euron yritysainakori erääntyy 20.6.2010 ja se kohdentuu viiteen pohjoismaiseen viiteyritykseen, joista kukin on viitesalkussa samalla painolla (2,5 milj.euroa). Viimeaikaiset tapahtumat rahoitusmarkkinoilla ovat kasvattaneet yritysainakoriin liittyvää nk.luottovastuutahtumariskiä. Yhtiön johdon mukaan tätä riskiä ei kuitenkaan pidetä todennäköisenä. Konserni sijoitti varoista 11,9 miljoonaa euroa kahden ruotsalaisen ja yhden tanskalaisen pankin debentuurilainoihin. Lainat erääntyvät vuosina 2009, 2011 ja 2012.

Kymmenen suurinta vuokralaista edustavat 55,8 % (47,5 %) yhtiön kokonaiskuukausivuokrasta ja kymmenen suurimman sopimuskaantosuus on 57,9 % (46,7 %). Saatuja vuokravakuuksia oli taseessa 31.12.2008 98 teur (31.12.2007 103 teur). Vuokravakuuksia on vuoden 2008 aikana saatu

Liitetieto 23. jatkuu

46 teur (vuonna 2007 70 teur). Vuokraennakoita oli taseessa 31.12.2008 48 teur (31.12.2007 108 teur).

Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

Varovaiseen maksuvalmiusriskin hallintaan kuuluu, että käytettävissä on riittävästi käteisvaroja ja markkinakelpoisia arvopapereita ja että rahoituksen saatavuus on turvattu riittävästi sitovilla luottolimiiteillä. Johto seuraa jatkuvasti kassavirtaennusteita ja konsernin maksuvalmiusasemaa, joka kattaa nostamattomat luottolimitit ja rahavarat. Konsernin strategian mukaisesti rahoituksen turvaamiseksi on lähdetty siitä, että konsernin omavaraisuusaste on yli 50 %.

Rahoituksen saatavuutta ja joustavuutta pyritään takaamaan nostamattomilla luottolimiiteillä. 31.12.2008 nostamattomia luottolimiittejä oli 5 Meur (31.12.2007 1,1 Meur). Luottolimiittisopimus on voimassa toistaiseksi. Kassajäämät sijoitetaan markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin.

Väiillisiin kiinteistösijoituksiin nostettiin loppuvuonna 2008 lyhytaikaisia valuuttaluottoja, enimmillään 3 kuukauden lainoja, 36 miljoonaa euroa. Luotot erääntyvät tammikuussa 2009 ja jatkojärjestelystä 34 miljoonan luotoille on Nordean kanssa tehty sitova sopimus. Sopimuksen mukaisesti lainoista 24,4 miljoonaa euroa erääntyy debenturi- ja yritysainakorisijoitusten erääntymisen mukaisesti (kts alla). Yliimenevän osuuden (9,6 miljoonaa euron lainan) jatkolle tehdään maksuohjelma vuodesta 2012 lähtien.

Seuraavassa taulukossa esitetään konsernin rahoitusvelat ja nettomääräisesti toteutettavat johdannaisvelat jaoteltuina sopimuksiin perustuvien eräpäivien mukaisesti tilinpäätöspäivänä. Taulukossa esitettävät luvut ovat sopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja. Maturiteetti-analyysi koskee vain rahoitusinstrumentteja, joten se ei sisällä lakisääteisiä velkoja.

	Tasearvo	Sop.perusteiset rahavirrat	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
31.12.2008					
Pankkilainat	66 635	-76 000	-9 874	-46 837	-19 289
Shekkiluottolimitit					
Ostovelat ja muut velat	1 093	-1 093	-1 093		
Johdannaisopimukset					
Koronvaihtosopimukset	858	-945	-171	-609	-165
31.12.2007					
Pankkilainat	47 242	-55 455	-12 304	-27 667	-15 484
Shekkiluottolimitit	541	-541	-541		
Ostovelat ja muut velat	2 735	-2 735	-2 735		
Johdannaisopimukset					
Koronvaihtosopimukset	-147	215	113	166	-64

Arvioidut diskonttaamattomat rahavirrat rahoitusvaroihin sisällyttävistä rahamarkkinasijoituksista, jotka käytetään pankkilainojen lyhennyksiin:

	Tasearvo	Sop.perusteiset rahavirrat	alle 1 vuosi	1-5 vuotta	yli 5 vuotta
31.12.2008					
Lainat ja muut saamiset					
Debentuurisijoitukset	11 648	11 900	4 000	7 900	
Myytavissä olevat rahoitusvarat					
Yrityslainakori	11 000	12 500		12 500	

Pääoman hallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin strategian mukainen optimaalinen pääomarakenne. Konsernin tavoitteena on kasvattaa konsernin kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti joko suorilla tai epäsuorilla kiinteistöinvestoinneilla yhtiön omavaraisuusastetavoitteen puitteissa. Pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. osingot, osakeannit, investoinnit ja myynnit. Pääomana hallinnoidaan konsernitaseen osoittamaa omaa pääomaa.

Omavaraisuusaste lasketaan oman pääoman ja taseen loppusumman (-saadut ennakot) suhteena. Omavaraisuusaste vaihtelee suhdannesykylien mukaan ja konsernin omavaraisuusasteen tavoitetaso on tällä hetkellä vähintään 50 %. Omavaraisuusasteen tavoitetaso vastaa konsernin optimaalista pääomarakennetta ja riskitasoa.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

1 000 euroa	2008	2007
Korollinen vieras pääoma	66 618	47 783
Korolliset saamiset	-11 648	0
Muut rahavarat *)	-14 867	-1
Nettovelat	40 103	47 782
Oma pääoma	81 921	86 901
Taseen loppusumma	156 906	154 098
Saadut ennakot	146	1610
Omavaraisuusaste	52,3 %	57,0 %

*) Muut rahavarat sisältävät pankkitilin ja lyhyaikaiset talletukset sekä sijoituksen Nordean hallinnoimaan yritysainakoriin.

24. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot IAS 39 mukaan ryhmiteltynä

31.12.2008	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	Suojaukseen käytetyt johdannaiset	Myytävissä olevat	Yhteensä
Rahoitusvarat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat				45 481	45 481
Johdannaissopimukset		156			156
Lainat ja muut saamiset	11 648				11 648
Myyntisaamiset ja muut saamiset	368				368
Rahavarat	3 867				3 867
Rahoitusvarat yhteensä	15 883	156		45 481	61 520
Rahoitusvelat					
Pankkilainat				66 618	66 618
Shekkiluottolimiitti				0	0
Ostovelat ja muut velat				1 093	1 093
Johdannaissopimukset			858		858
Rahoitusvelat yhteensä			858	67 711	68 569
31.12.2007					
Rahoitusvarat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat					0
Johdannaissopimukset			329		329
Lainat ja muut saamiset					0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3 416				3 416
Rahavarat	1				1
Rahoitusvarat yhteensä	3 417		329		3 746
Rahoitusvelat					
Pankkilainat				47 242	47 242
Shekkiluottolimiitti				541	541
Ostovelat ja muut velat				2 735	2 735
Johdannaissopimukset			149		149
Rahoitusvelat yhteensä			149	50 518	50 667

25. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot ja käyvät arvot

Taulukossa on esitetty kunkin rahoitusvarojen ja -velkojen erän käyvät arvot ja kirjanpitoarvot, jotka vastaavat konsernitaseen arvoja:

Rahoitusvarat	Liite	kirjanpitoarvo 2008	käypä arvo 2008	kirjanpitoarvo 2007	käypä arvo 2007
Pitkäaikaiset rahoitusvarat					
Myytävissä olevat rahoitusvarat	13	45 481	45 481	0	0
Johdannaissopimukset	15	0	0	329	329
Lainat ja muut saamiset	14	7 671	6 755	0	0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat					
Johdannaissopimukset	15	156	156	0	0
Lainat ja muut saamiset	14	3 977	3 824	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17	368	368	3 416	3 416
Rahavarat	18	3 867	3 867	1	1
Rahoitusvarat yhteensä		61 520	60 451	3 746	3 746
Rahoitusvelat					
Pitkäaikaiset rahoitusvelat					
Pankkilainat	24	29 405	29 410	36 806	36 614
Johdannaissopimukset	15	858	858	149	149
Lyhytaikaiset rahoitusvelat					
Pankkilainat	24	37 213	37 213	10 977	10 977
Shekkiluottolimiitti	24	0	0	541	541
Ostovelat ja muut velat	25	1 093	1 093	2 735	2 735
Rahoitusvelat yhteensä		68 569	68 574	51 208	51 016

26. Rahoitusvelkojen ja koronvaihtosopimusten erääntyminen

Alla olevassa taulukossa on esitetty pankkilainojen ja johdannais-sopimusten erääntyminen (nimellisarvot). Pankkilainojen erääntymisluokittelussa on huomioitu tammikuussa 2009 uudelleenjärjestettävän 36 miljoonan euron osalta ennakkoon sovittu lyhennys-ohjelma. Tilinpäätöksessä koko 36 miljoonan euron laina sisältyy lyhytaikaisiin rahoitusvelkoihin.

	Pankkilainojen erääntyminen	Koronvaihtosop. erääntyminen
2009 **)	7 230	1 230
2010	19 130	1 230
2011	10 130	6 230
2012	6 700	1 980
2013	6 755	2 115
2014-	16 690	5 250
Yhteensä	66 635	18 035

**) vuoden 2009 pankkilainojen erääntyminen sisältää 36 miljoonan euron lyhytaikaisen luoton uudelleenjärjestelyn netotettuna (= takaisinmaksu 36 Meur - uudelleenjärjestetyn lainan nosto 34 Meur + lyhennys 4 Meur + 1,23 Meur vanhan lainan lyhennys).

1 000 euroa 2008 2007

27. Muut vuokrasopimukset**Konserni vuokralle antajana**

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat

Yhden vuoden kuluessa	6 826	6 962
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	11 563	21 183
Yli viiden vuoden kuluessa	3 345	3 695
Yhteensä	21 734	31 840

Myytävänä oleviin omaisuuseriin siirrettyjen kiinteistöjen osuus ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavista vähimmäisvuokrista

Yhden vuoden kuluessa	0	999
Yli vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	0	6 244
Yli viiden vuoden kuluessa	0	504
Yhteensä	0	7 747

Kaudella tulotutettujen muuttuvien vuokrien kokonaismäärä

24 76

Konserni vuokraa omistamiaan kiinteistöjä toimisto-, tuotanto-, myymälä- ja varastotiloiksi. Kiinteistöt on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto-aika on 2,2 vuotta (31.12.2007 2,6 vuotta).

Liitetieto 27. jatkuu

1 000 euroa 2008 2006

Konserni vuokralle ottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat

Vuokra yhden vuoden kuluessa	165	160
Vuokra yli yhden vuoden mutta alle viiden vuoden kuluessa	658	640
Yli viiden vuoden kuluessa	2 547	2 630
Yhteensä	3 370	3 430

Konsernin sijoituskiinteistöistä kolme sijaitsee Helsingin kaupungin vuokratonteilla. Vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia ja niihin sisältyy indeksiehto (sopimukset sidottu elinkustannusindeksiin). Vuoden 2008 tuloslaskelmaan sisältyy muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja 159 teur (116 teur vuonna 2007).

28. Vastuuitoumukset

Omien velkojen vakuudeksi annetut vakuudet ja velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöihin

Pankkilainat	66 618	47 242
Saadut ennakot	0	1 400
Yhteensä	66 618	48 642
Kiinnitettyt panttikirjat	20 615	46 168
Panttatut sijoituskiinteistöosakkeet	23 565	22 937
Panttatut rahoitusarvopaperit, kirjanpitoarvo	57 129	

Muut taloudelliset vastuut

Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu **731**

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia uudistetun Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoituista perusparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden (5-10 v) aikana.

29. Lähipiiri

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj -konserni kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab (Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj = JTK, emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab = JT)

Susanna Renlund, JTK hallituksen puheenjohtaja, JT hallituksen jäsen
Thomas Tallberg, JTK hallituksen jäsen ja JT hallituksen puheenjohtaja
Markus Fogelholm, JTK hallituksen jäsen
Magnus Bargum, JTK hallituksen jäsen
Kaj Hedvall, JTK hallituksen jäsen
Kari Sainio, JTK hallituksen jäsen
Martin Tallberg, JT hallituksen jäsen ja JT:n toimitusjohtaja,
JTK hallituksen jäsen 20.1.2009 asti
Marja Tallberg, JT hallituksen jäsen
Nina Tallberg, JT hallituksen jäsen
Tuomas Särkilähti, JT hallituksen jäsen
Kaj-Gustaf Bergh, JT hallituksen jäsen
Martti Leisti, JTK:n toimitusjohtaja

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Yhtiö	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7	Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8	Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10	Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo	Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2	Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10	Helsinki	100 %	100 %
Koy Tietäjätie 12 Espoo	Espoo	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3	Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6	Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	Espoo	100 %	100 %
Koy Arinatie 8	Vantaa	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus	Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Lamppupolku	Helsinki	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa	Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri	Vantaa	100 %	100 %

Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt;

Oy Soffco Ab
Tallberg Roboma Oy Ab
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy
Oy Neurofood Ab
Ekomans Oy
Riverbank Oü

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat, 1 000 euroa	2008	Ostot	Myynnit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		22	42		
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			26		
Oy Soffco Ab			32		
Yht.		22	100	0	0
Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat	2007	Ostot	Myynnit	Saamiset	Velat
Oy Julius Tallberg Ab		19	33	6	29
Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy			25		
Oy Soffco Ab			62		
Yht.		19	120	6	29

Lähipiirin kanssa tehdyistä liiketoimista ei ole syntynyt luottotappioita.

1 000 euroa	2008	2007
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	277	252
Hallituksen jäsenet	94	78
Ei eläkesitoumuksia, vastuusitoumuksia tai vakuuksia		
Toimitusjohtajan palkka luontoisetuineen	183	174
Vapaaehtoinen eläkevakuutus, maksupohjainen	10	9
Ei vastuusitoumuksia eikä vakuuksia		

Toimitusjohtajan irtisanoutuessa irtisanomisaika on neljä kuukautta, yhtiön irtisanossa toimitusjohtajan irtisanomisaika on 12 kuukautta ellei irtisanomisen syy ole työsopimuslain tarkoittama erityisen painava syy.

30. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

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

TUNNUSLUVUT VIIDEN VUODEN LUKUSARJAT	2008 IFRS	2007 IFRS	2006 IFRS	2005 IFRS	2004 IFRS
Liikevaihto, milj. €	10,2	11,4	10,4	9,8	9,9
Liikevoitto, milj. €	-0,5	16,2	22,2	10,6	6,8
% liikevaihdosta	-5,2	141,6	212,2	108,5	68,9
Voitto ennen veroja, milj. €	-0,8	14,2	20,7	9,3	5,5
% liikevaihdosta	-7,9	124,4	197,9	94,7	55,6
Tilikauden tulos	-0,5	10,5	15,3	6,7	4,7
% liikevaihdosta	-5,1	91,4	146,7	68,9	47,1
Oman pääoman tuotto, %	-0,6	13,1	23,2	12,2	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,0	13,1	21,2	11,6	8,9
Omavaraisuusaste, %	52,3	57,0	57,7	54,4	54,2
Bruttoinvestoinnit, milj. €	2,6	37,7	5,3	7,2	1,0
% liikevaihdosta	25,5	329,6	50,4	79,5	42,6
Vuokrasopimuskanta, milj. €	22	32	36	41	35
Henkilöstö keskimäärin	6	5	4	4	4
Osakekohtainen tulos, €	-0,02	0,41	0,62	0,28	0,19
Osakekohtainen oma pääoma, eur	3,10	3,29	2,95	2,38	2,08
Osingot, 1000 € *)	2 641	2 641	1 402	1 278	1 237
Osakekohtainen osinko, € *)	0,10	0,10	0,06	0,05	0,05
Osinko tuloksesta, %	-506,97	25,25	9,15	13,1	26,6
Efektiiivinen osinkotuotto, %	5,3	3,3	1,8	2,3	3,1
P/E-luku	-95,31	7,38	5,03	8,07	9
Osakkeen ylin kurssi, €	3,03	4,10	3,28	2,35	1,68
Osakkeen alin kurssi, €	1,61	2,80	2,17	1,57	1,18
Osakkeen tilik. keskimurssi, €	2,38	3,50	2,56	1,96	1,48
Osakkeen kurssi 31.12.	1,88	3,00	3,12	2,23	1,63
Osakekannan markkina-arvo, 1000 €	49 645	79 221	77 100	55 248	40 323
Osakkeiden vaihto, 1000 €	2 138	2 842	1 771	6 577	663
Osakkeiden vaihto, kpl	946 056	826 869	689 670	3 733 830	449 730
Osakkeiden vaihto, %	3,6	3,2	2,8	15,1	1,8
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1000 kpl)	26 407	25 717	24 738	24 738	24 738
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa (1000 kpl)	26 407	26 407	24 738	24 738	24 738

*) 2008 hallituksen ehdotus

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto} - \text{tai tappio}}{\text{Omapääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	$\frac{\text{Tulos ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/Osake (€)	=	$\frac{\text{Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Oma pääoma/Osake (€)	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{varaukset}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$
Osinko/Osake (€)	=	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$
Osinko/Tulos (%)	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
Efektiiivinen osinkotuotto (%)	=	$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskimurssi) tilikauden päättyessä}} \times 100$
P/E-luku	=	$\frac{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskimurssi) tilikauden päättyessä}}{\text{Tulos/osake}}$
Osakkeen keskimurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo	=	Osakkeiden lukumäärä x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (€)	=	$\frac{\text{Liiketoiminnan nettorahavirta}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	26 407 030	100	26 407 030	100

OSAKKAAT ELINKEINORYHMITÄIN 31.12.2008

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	40	6,83	20 335 259	77,01
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	7	1,19	349 630	1,32
Kotitaloudet	538	91,81	5 722 135	21,67
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	0,17	6	0,00
	586	100,00	26 407 030	100,00

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2008

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	63,07
Oy Mogador Ab	2 704 000	10,24
Tallberg Thomas	1 505 892	5,70
Sohlberg Hannu	1 330 000	5,04
Tallberg Martin	916 044	3,47
Rosaco Oy Ab	592 010	2,24
Renlund Susanna	426 936	1,61
Tallberg Nina	341 820	1,29
Helsinki Investment Trust Oy	180 000	0,68
Nieminen Jorma	124 807	0,47
Sijoitusrahasto Aktia Secura	119 658	0,45
Tallberg Marja	97 344	0,37
Muut	1 414 277	5,37
Yhteensä	26 407 030	100,00

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN 31.12.2008

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
1 - 100	81	13,82	4 211	0,02
101 - 1 000	299	51,04	142 421	0,54
1001 - 10 000	162	27,64	502 788	1,90
10 001 - 100 000	33	5,63	862 201	3,26
100 001 - 1 000 000	7	1,19	2 701 275	10,23
1 000 001 - 99 999 999	4	0,68	22 194 134	84,05
	586	100,00	26 407 030	100,00

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 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.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa	liitetieto	2008	2007
LIKEVAIHTO	1	10 223	11 195
Liiketoiminnan muut tuotot	2	31 763	6 822
Henkilöstökulut	3	-827	-686
Poistot ja arvonalentumiset	4	-32	-615
Liiketoiminnan muut kulut		-7 882	-9 413
LIKEVOITTO		33 245	7 303
Rahoitustuotot ja -kulut	5		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		0	0
Muut korko- ja rahoitustuotot		3 354	2 050
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-2 162	-2 061
		1 192	-11
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		34 437	7 292
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		0	0
Tuloverot	6	-8 867	-2 057
TILIKAUDEN VOITTO		25 570	5 235

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
1 000 euroa		2008	2007
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		25 570	5 235
Tilikauden voitto			
Oikaisut			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Liiketoiminnan muut tuotot		-31 763	-6 822
Poistot ja arvonalentumiset		32	615
Rahoituserät		-1 192	11
Verot		8 867	2 057
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-852	137
Osto- ja muiden velkojen muutos		-156	508
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 945	-2 002
Saadut korot		3 222	2 020
Maksetut verot		-696	-290
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		1 088	1 469
INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-10	-99
Investoinnit muihin sijoituksiin		-59 044	-31 273
Sijoitusten myyntitulot		47 634	22 411
Verot sijoitusten myynnistä		-8 958	-222
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		-20 378	-9 183
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot		43 504	22 100
Lainojen takaisinmaksut		-17 706	-12 984
Maksetut osingot		-2 641	-1 402
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		23 157	7 714
Rahavarojen muutos		3 867	0
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		0	0
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		3 867	0

EMOYHTIÖN TASE		31.12.	31.12.
1 000 euroa	liitetieto	2008	2007
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	7		
Aineettomat oikeudet		1	3
AINEELLISET HYÖDYKKEET	8		
Koneet ja kalusto		99	120
		99	120
SIJOITUKSET	9		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		39 650	39 823
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		35 013	48 275
Muut osakkeet ja osuudet		34 402	0
		109 065	88 098
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		109 165	88 221
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Pitkäaikaiset saamiset	10		
Pitkäaikaiset muut saamiset		20 172	0
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		97	96
Muut saamiset		133	3 528
Siirtosaamiset	11	215	49
Rahoitusvarat		3 970	0
Rahat ja pankkisaamiset		3 867	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		28 454	3 673
VASTAAVAA YHTEENSÄ		137 619	91 894

		31.12.	31.12.
1 000 euroa		2008	2007
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
	12		
Osakepääoma		21 027	21 027
Ylikurssirahasto		0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		11 110	11 110
Edellisten tilikausien voitot		5 507	2 913
Tilikauden voitto		25 570	5 235
		63 215	40 286
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
	13		
Lainat rahoituslaitoksilta		29 405	36 301
		29 405	36 301
Lyhytaikainen vieras pääoma			
	14		
Lainat rahoituslaitoksilta		37 230	10 640
Saadut ennakot		48	1 508
Ostovelat		47	192
Velat saman konsernin yrityksille		6 127	722
Siirtovelat		1 379	2 056
Muut lyhytaikaiset velat		168	189
		44 999	15 307
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		74 404	51 608
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		137 619	91 894

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT		
1 000 euroa	2008	2007
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot	10 216	11 189
Muu myynti	7	6
	10 223	11 195
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Myyntitulot sijoituksista	31 740	6 822
(KOY Kauppakeskus Martinsilta)		
Muut liiketoiminnan muut tuotot	23	0
	31 763	6 822
3. Henkilöstökulut		
Palkat, palkkiot ja tantiemit	664	536
Eläkemaksut	140	127
Muut henkilösivukulut	23	23
	827	686
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	5
Johdon palkkiot		
Hallituksen palkkiot	94	78
Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	183	174
Eläkesitoumukset		
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen eläkejärjestely, jonka vuosikustannus on 47.084,32 euroa. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.		
4. Poistot		
Muut pitkävaikutteiset menot	2	2
Rakennukset	0	0
Koneet ja kalusto	30	13
Arvonalentumiset pitkäaikaisista sijoituksista	0	600
	32	615
5. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0	0
Korkotuotot lainasaamisista	0	0
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yhtiöiltä	1 683	1 885
Debertuuritalletuksista ja yritysainasta	1 138	0
Muilta	533	142
Korko- ja rahoituskulut		
Saman konsernin yhtiöille	-41	-24
Muille	-2 121	-2 014
Rahoitusvastikkeet ¹⁾	0	-36
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	1 192	-47
¹⁾ Sisältyvät vuokriin ja yhtiövastikkeisiin		
6 Verot		
Sijoitusten myynnistä	8 171	1 767
Varsinaisesta toiminnasta	696	290
	8 867	2 057

PYSYVÄT VASTAAVAT		
1 000 euroa	2008	2007
7. Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	24	24
Lisäys 1.1.-31.12.	0	0
Hankintameno 31.12.	24	24
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-21	-18
Poistot 1.1.-31.12.	-2	-3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1	3
8. Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	162	82
Lisäykset 1.1.-31.12.	10	113
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-33
Hankintameno 31.12.	172	162
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-42	-49
Vähennysten kertyneet poistot	0	19
Poistot 1.1.-31.12.	-31	-12
Kirjanpitoarvo 31.12.	99	120
9. Sijoitukset		
Tytäryhtiösakkeet		
Hankintameno 1.1.	39 823	16 900
Lisäykset 1.1.- 31.12.	500	27 070
Vähennykset 1.1.- 31.12.	-673	-4 147
Hankintameno 31.12.	39 650	39 823
Muut osakkeet		
Koy Data-City	0	6 160
Koy Data-City myynti	0	-6 160
SK Property Oy	0	490
SK Property siirto sijoituksiin	0	-490
Muut osakkuudet (Cargill)	0	1
Vähennys muut osuudet Cargill	0	-1
Lisäykset Sponda Oyj 11 123 018 kpl	34 401	0
	34 401	0
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	0	6 651
Lisäykset 1.1.- 31.12.	34 401	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.	0	-6 651
Hankintameno 31.12.	34 401	0

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

1 000 euroa	2008	2007
10. Pitkäaikaiset saamiset		
Nordea Yrityslainakori	12 500	0
Danske Bank Debentuuritalletus	3 825	0
Svenska Handelsbanken Debentuuritalletus	3 847	0
	20 172	0
Pitkäaikaiset saamiset konserniyhtiöiltä ovat lainasaamiaisia (konsernitili)		
11. Lyhytaikaiset saamiset		
Siirtosaamiisiin sisältyvät olennaiset erät:		
Saamiset konserniyhtiöiltä	0	6
Sijoitusten ja talletusten korkosaaminen	135	0
Saamiset johdannaissopimuksista	31	33
Vakuutuskorvaukset	25	0
Muut saamiset	24	10
	215	49
12. Oma pääoma		
	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo 1 000 euroa
2007		
A-osakkeet (20 ääntä/osake)	565 070	2 882
B-osakkeet (1 ääni/osake)	3 557 930	18 145
Yhteensä	4 123 000	21 027
15.3.2007 Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen	56 505	
26.3.2007 Maksuton osakeanti 1:5	20 897 525	
19.6.2007 Suunnattu anti	1 330 000	
Yhteensä	26 407 030	21 027
2008		
Osakkeet yhteensä	26 407 030	21 027
1 000 euroa	2008	2007
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027
Ylikurssirahasto 1.1.	0	6 109
Siirto svop-rahastoon	0	-6 109
Ylikurssirahasto 31.12.	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	11 110	0
Lisäys (suunnattu anti)	0	5 001
Siirto ylikurssirahastosta	0	6 109
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	11 110	11 110
Kertyneet voittovarot 1.1.	8 148	4 315
Osingonjako	-2 641	-1 402
Tilikauden tulos	25 570	5 235
Kertyneet voittovarot 31.12.	31 077	8 148
Oma pääoma yhteensä	63 215	40 286
Jakokelpoiset varat	42 187	19 258

1 000 euroa	2008	2007
13. Pitkäaikaiset velat		
Velat, jotka erääntyvät 5 vuoden tai pidemmän ajan kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	10 290	13 845
14. Lyhytaikaiset velat		
Korottomat lyhytaikaiset velat	1 642	3 945
Korolliset lyhytaikaiset velat	43 357	11 362
	44 999	15 307
Velat saman konsernin yrityksille		
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä	6 127	722
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Verot	765	1 552
Korot	479	262
Henkilöstökulut	126	167
Muut	10	75
	1 380	2 056
15. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut		
Koronvaihtosopimukset		
Kohde-etuuden arvo	18 035	24 312
Markkina-arvo	-858	180
16. Annetut vakuudet		
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön.		
Rahoituslaitoslainat		
Lainat	66 635	46 941
Muut velat		
Ennakkomaksut	0	1 400
Vakuudet		
- kiinnitykset	0	0
- kiinteistöyhtiöosakkeet	23 566	22 937
- pantatut rahoitusarvopaperit	58 543	0
Vakuudet yhteensä	82 109	22 937
17. Vakuutusarvot 31.12.2008		
Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk).		
Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.		

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 42 187 327,48 euroa, josta tilikauden voitto on 25 569 786,15 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

– osinkoa jaetaan 26.407.030 osakkeelle 0,10 euroa/osake eli yhteensä	2 640 703,00 euroa
– ja että omaan pääomaan jätetään	39 546 624,48 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

Espoossa helmikuun 13. päivänä 2009

Susanna Renlund	Thomas Tallberg	Magnus Bargum
Markus Fogelholm	Kaj Hedvall	Kari Sainio
		Martti Leisti toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastus-

tavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisiä esittämistapoja, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 13. helmikuuta 2009

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Kim Karhu
KHT



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo
Puh. 0207 420 720
www.jtkoyj.com

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2009

Yhtiön 29.10.2009 julkistama osavuositiedote 30.9.2009 päättyneeltä yhdeksän (9) kuukauden ajanjaksolta on sisällytetty tähän Liitteeseen B siinä muodossa kuin Yhtiö on sen julkistanut.

**KATSAUSKAUSI LYHYESTI**

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 (0,10 eur)
- 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 pörsstitiedotteella 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 listamattoman Yhtiön osakkeiksi tai muuten haluavat luopua osakkeistaan ennen Delistausta, mahdollisuus luopua osakkeistaan ennen Yhtiön Delistausta.

		1.7.–30.9.09	1.7.–30.9.08	1.1.–30.9.09	1.1.–30.9.08	1.1.–31.12.08
Liikevaihto	1 000 €	2 483	2 537	7 530	7 800	10 242
Tulos ennen veroja	1 000 €	9 829	-810	7 367	1 024	- 813
Tulos/osake	€	0,28	-0,02	0,21	0,03	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake	€	0,03	0,02	0,11	0,10	0,15
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä	€			3,19	3,18	3,07
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä	milj. €			89,5	104,9	94,5
Välikäiset kiinteistösijoitukset, markkina-arvo katsauskauden päättyessä	milj. €			0,0	0,0	34,5
Muut rahoitusvarat katsauskauden lopussa	milj. €			28,1	23,7	22,6
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä				69 %	65 %	52 %
Taloudellinen vuokrausaste katsauskauden päättyessä				97 %	97 %	97 %

**MARKKINANÄKYMÄT
SIJOITUSMARKKINAT**

Epävarmuus ja odottava tunnelma leimaavat edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoita Suomessa loppuvuonna 2009. Kiinteistökauppoja käydään yhä enätyksellisen vähän, mutta arvioiden mukaan vilkastumista olisi jo näkyvisä. 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 lisääntynee kaikissa tilatyypeissä. Yli kymmenesosa pääkaupunkiseudun toimitiloista on tyhjillään ja vajaakäytön odo-

tetaan edelleen lisääntyvän ja vuokratason jonkin verran alentuvan. Teollisuus- ja varastotilojen sekä liikeilojen vuokramarkkinatilanteen odotetaan jonkin verran huononevan.

LIIVEVAIHTO 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 arvomuutoksen 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 määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuotovaatimusten muutokset sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuotovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 9,0 % (8,2 %). Vuoden 2008 tilinpäätöksen lukuihin verrattuna nettotuotovaatimuksen nousu oli noin 0,4 %. Katsauskaudella on kirjattu arvonnmuutoksesta 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 merkintäetu-oikeusannissa 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 ennenaikaista lainan poismaksua. Osinkoja maksettiin 2,6 miljoonaa euroa (2,6 Meur).

Myytavissä olevat rahoitusvarat käsittävät sijoitukset yritysainakoriin 11,9 miljoonaa euroa (12,1 Meur). Puolet yritysainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta koronsuojausopimuksella. Yritysainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauskentää ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa kuluksi 6 teur (34 teur). Yritysainakorin 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 korkosuojaussopimukset 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 kiinteäkorkeinen laina. Korkosuojausaste on ylimääräisten lainanlyhennysten takia tilapäisesti tavallista korkeampi ja ylittää konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, 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 pitkántähtäyksen strategiaan tavoitteisiin. Tunnistetuille riskeille yhtiö on laatinut riskienhallintastrategiat. Riskienhallinta on kuvattu vuoden 2008 vuosikertomuksessa ja yhtiön kotisivuilla.

Tämän hetkisinä merkittävimpinä riskialueina yhtiö pitää yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta. Tuotovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat. Muutokset arvostuksissa vaikuttavat käyvän arvon laskeutumalla sovellettaessa suoraan konsernin liikevoittoon. Lisäksi talouden taantuma saattaa vaikeuttaa asiakasyritysten liiketoimintaa, mikä voi heijastua kiinteistöjen vuokratuottoihin. Lisäksi taloudellisen tilanteen heikentyminen voi äärimmäisyystapauksessa 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 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 3,19 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 omistussuuden 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 omistussuuden ja äänivallan yhtiössä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET JA HALLITUKSEN VALTUUDET

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

Yhtiön hallitukseen valittiin Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Susanna Renlund, Kari Sainio ja Thomas Tallberg. Valituista hallituksen jäsenistä neljä on riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista eli jäsenet Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall ja Kari Sainio.

Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Thomas Tallbergin. Hallitus ei muodostanut toimikuntia.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-tilintarkastusyhteisö.

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

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

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Yhtiö on tänään erillisellä pörsstitiedotteella 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 osakekannasta, 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.

UUDEEN 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 arvonmuutoksia ja vuoden viimeisen neljänneksen tulos tulee olemaan lievästi positiivinen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hyvän rahoitusilanteen 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 Econia 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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2009 (IFRS)

TUNNUSLUVUT

	1.7.–30.9.09	1.7.–30.9.08	1.1.–30.9.09	1.1.–30.9.08	1.1.–31.12.08
Vuokrausaste, %			97	97	97
Liikevaihto, 1 000 €	2 483	2 537	7 530	7 800	10 242
Liikevoitto, 1 000 €	1 402	-952	-674	1 230	-530
Tulos/osake, €	0,28	-0,02	0,21	0,03	-0,02
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,03	0,02	0,11	0,10	0,15
Oma pääoma /osake, €			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
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin, M€	0,0	0,2	0,0	2,5	37,0
Bruttoinvestoinnit, % liikevaihdosta	0,00	6,4	0,0	32,7	361,4
Henkilökunta katsauskauden lopussa			7	7	7

TULOSLASKELMA

1 000 €	1.7.–30.9.09	1.7.–30.9.08	1.1.–30.9.09	1.1.–30.9.08	1.1.–31.12.08
LIKEVAIHTO	2 483	2 537	7 530	7 800	10 242
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-797	-559	-2 096	-2 311	-3 075
Nettovuokratuotto	1 686	1 978	5 434	5 489	7 167
Hallinnon kulut	-283	-367	-1 075	-1 292	-1 678
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1	-2 562	-5 033	-2 967	-6 019
Liikevoitto	1 402	-952	-674	1 230	-530
Rahoitustuotot	8 941	470	9 913	1 232	1 877
Rahoituskulut	-514	-329	-1 872	-1 438	-2 160
Tulos ennen veroja	9 829	-810	7 367	1 024	-813
Tuloverot	-2 556	210	-1 916	-178	292
KATSAUSKAUDEN TULOS	7 273	-599	5 452	845	-521
Tulos/osake, €					
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 -kulujen oikaisuksi	161	-37	350	-142	-173
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot	38	94	97	25	262
Myytavissä olevat rahoitusvarat					
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta	7 217	-31	9 879	-374	-1 420
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen 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 osakkeenomistajille	7 273	-599	5 452	845	-521
Vähemmistölle	0	0	0	0	0
Katsauskauden laajan tuloksen jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	6 032	-887	5 787	472	-2 339
Vähemmistölle	0	0	0	0	0

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2009 (IFRS)

KONSERNITASE			
1 000 €	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	81	105	99
Aineettomat hyödykkeet	0	2	2
Sijoituskiinteistöt	89 500	97 800	94 500
Myytavissä olevat rahoitusvarat		12 125	45 481
Lainat ja muut saamiset	7 725	11 596	7 671
Johdannaissopimukset		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 tulosvaikuttaisesti 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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2009 (IFRS)

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.–30.9.09	1.1.–30.9.08	1.1.–31.12.08
LIKETOIMINNAN 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
LIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	2 893	2 692	3 973
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		0	-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 alussa	3 867	1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	4 424	1 836	3 867

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2009 (IFRS)

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Osakepääoma	Svop- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2008	21 027	11 110	116	53 869	86 122
Katsauskauden laaja tulos			-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	26 407 030
30.9.2009	26 407 030

LIITETIEDOT

Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositiedot -standardia. Osavuositiedot on laadittu samojen laatimisperiaatteiden mukaan tilikauden 2008 tilinpäätöksessä kuitenkin siten, että konserni on ottanut 1.1.2009 alkaen käyttöön seuraavat uudet/uudistetut standardit ja tulkinnot:

- IFRS 8 Toiminnalliset segmentit
- IAS23 (uudistettu) Vieraan pääoman menot
- IAS 40 (uudistettu) Sijoituskiinteistöt
- IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat
- IAS 1 (uudistettu) Tilinpäätöksen esittäminen

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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2009 (IFRS)

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

1 000 €	1.1.–30.9.09	1.1.–30.9.08	1.1.–31.12.08
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
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden alussa	0	51 100	51 100
Myynnit	0	-44 535	-51 949
Arvonmuutos	0	535	849
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden lopussa	0	7 100	0
	89 500	107 300	94 500

RAHAVARAT

1 000 €	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Käteinen raha ja pankkitilit	3 089	136	367
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	1 335	1 700	3 500
Yhteensä	4 424	1 836	3 867

IAS 39/IFRS 7 MUUTOS RAHOITUSVAROJEN UUELLEENLUOKITTELUUN

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

1 000 €	1.1.-30.9.2009	1.1.-30.9.2008	1.1.-31.12.2008
Rahoituskulut (+)/ -tuotot (-)	-705	586	1 016
- Laskennallisen verosaamisen muutos	183	-152	-264
Yhteensä	-522	434	752

JOHDANNAISSOPIMUKSET

1 000 €	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	23 420	18 650	18 035
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	-1 331	55	-858
Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo	6 250	6 250	6 250
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	153	-34	156

Lisäksi konsernilla on koronvaihtosopimuksia, jotka liittyvät velkojen ohjaukseen vaihtamiseen kolmen kuukauden euriborista kuukauden euriboriin:

Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	5 000
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

1 000 €	30.9.2009	30.9.2008	31.12.2008
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	30 020	32 650	66 618
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset	0	25 115	20 615
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	32 919	22 937	23 565
Pantattujen rahoitusarvopaperien kirjanpitoarvo	29 473		57 129
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	261	270	268

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS

Yhtiön yhtiöjärjestys sisältyy tähän Liitteeseen C siinä muodossa kuin se on rekisteröitynä kaupparekisteriin tämän Tarjousasiakirjan päivämääränä.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, ruotsiksi Julius Tallberg-Fastigheter Abp, ja kotipaikka Espoo.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on kiinteistöjen, kiinteistöosakeyhtiöiden ja näiden osakkeiden omistaminen, hallinta ja yhtiön näin hallitsemien tilojen ja kiinteistöjen vuokraaminen. Yhtiö voi myös harjoittaa rakennuttamiensa tai saneeraamiensa asuntojen tai toimitilojen edelleenmyyntiä ja muuta kiinteistökauppaa. Yhtiö voi myös harjoittaa arvopaperikauppaa.

3 § Osakkeet

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Oikeus saada yhtiöstä jaettavia varoja sekä merkintäoikeus osakeannissa on vain sillä,

- 1) joka on määrättyä täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi osakasluetteloon,
- 2) jonka oikeus suorituksen saamiseen on täsmäytyspäivänä kirjattu osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja on merkitty osakasluetteloon; tai
- 3) jos osake on hallintarekisteröity, sillä jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on merkitty täsmäytyspäivänä osakasluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

4 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin tehtäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu 5-8 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenet valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa ja heidän toimikautensa päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on paikalla.

5 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on hallituksen nimittämä toimitusjohtaja, jonka tulee yhtiökokouksen ja hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

6 § Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustavat toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Yhtiötä edustavat lisäksi prokuran nojalla se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen oikeuttaa.

7 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös on jätettävä maaliskuun 31. päivään mennessä tilintarkastajille tilintarkastusta varten. Tilintarkastus on suoritettava ja tilintarkastuskertomus annettava ennen huhtikuun loppua.

8 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli yhtiön varsinaisena tilintarkastajana on KHT-yhteisö, ei varatilintarkastajaa valita. Yhtiön tilintarkastajan on oltava KHT tai KHT-yhteisö. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

9 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen julkistetaan yhtiön internet-sivuilla aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja vähintään kaksikymmentäyksi (21) päivää ennen kokousta. Kokouskutsu on myös osakkeenomistajien saatavilla yhtiön pääkonttorissa. Hallitus julkaisee lisäksi tiedon yhtiökokouskutsusta yhdessä tai useammassa yhtiön kotipaikkakunnalla säännöllisesti ilmestyvässä sanomalehdessä tai lähettämällä tiedon yhtiökokouksesta kirjeenä tai muutoin todennettavissa olevalla tavalla osakkeenomistajien osakeluettelossa rekisteröityyn osoitteeseen.

Hallitus voi päättää, että saadakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajien on ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna hallituksen määräämänä päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen kokousta. Lisäksi on otettava huomioon, mitä osakeyhtiölaissa on sanottu oikeudesta osallistua arvo-osuusjärjestelmään kuuluvan yhtiön yhtiökokoukseen.

10 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Kokouksessa esitetään

1. tilinpäätös ja toimintakertomus, sekä
2. tilintarkastuskertomus,

päätetään

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta,
4. vastuuvapauden myöntämisestä toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille,
5. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto antaa aihetta, ja
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä, heidän palkkioistaan sekä tilintarkastajien palkkioista,

valitaan

7. hallituksen jäsenet ja tarvittaessa tilintarkastajat.

käsitellään

8. muut kokouskutsussa mainitut asiat.