

**KATSAUSKAUSI LYHYESTI**

Pääkohdat katsauskaudelta 1.1.–30.9.2008 (vertailtuna vuoden 2007 vastaaviin lukuihin)

- Liikevaihto oli 7,8 Meur (8,2 Meur).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 5,5 miljoonaan euroon (5,1 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -3,0 Meur (9,1 Meur).
- Nettorahoituskulut alenivat selvästi ja olivat 0,2 Meur (1,2 Meur) sisältäen 0,1 Meur arvonalentumiskirjauksia (0 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvonmuutoksia ja veroja oli 4,1 Meur (2,8 Meur).
- Tulos ennen veroja oli 1,0 Meur (11,9 Meur).
- Tulos/osake (EPS) oli 0,03 eur (0,34 eur).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (CEPS) oli 0,10 eur (0,09 eur)
- Konsernin osakekohtainen oma pääoma oli 3,21 euroa (3,22 eur).
- Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste parani selvästi ja oli 97 % (93 %).

- Kauppakeskus Martinsillan myynnissä vapautuneista varoista osa, 24,1 Meur, on sijoitettu rahamarkkinainstrumentteihin.
- Lainoja on lyhennetty 16,5 Meur.
- Omavaraisuusaste nousi 65 %:iin (56 %).

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

- Liikevaihto oli 2,5 Meur (3,1 Meur).
- Nettovuokratuotot olivat 2 Meur (2,1 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -2,6 Meur (7,1 Meur).
- Nettorahoituskulut olivat -0,1 Meur (0,5 Meur) sisältäen -0,1 Meur arvostuseriä (0).
- Tulos ennen arvonmuutosta ja veroja oli 1,7 Meur (1,3 Meur).
- Tulos ennen veroja oli -0,8 Meur (8,4 Meur).
- Tulos/osake (EPS) oli -0,02 eur (0,24 eur).
- Liiketoiminnan nettorahavirta/osake (CEPS) oli 0,07 eur (0,04 eur).

| | | 1.1.–30.9.2008 | 1.1.–30.9.2007 | 1.1.–31.12.2007 |
|---|---------|----------------|----------------|-----------------|
| Liikevaihto | 1 000 € | 7 800 | 8 202 | 11 447 |
| Voitto ennen veroja | 1 000 € | 1 024 | 11 921 | 14 242 |
| Tulos/osake | | 0,03 | 0,34 | 0,41 |
| Liiketoiminnan nettokassavirta/osake | | 0,10 | 0,09 | 0,14 |
| Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä | € | 3,21 | 3,22 | 3,29 |
| Sijoituskiinteistöjen myynti | 1 000 € | 44 998 | 21 239 | 22 444 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | 1 000 € | -2 540 | -32 401 | -33 510 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | 1 000 € | -24 142 | 0 | 0 |
| Investointien nettorahavirta | 1 000 € | 18 316 | -11 209 | -11 165 |
| Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä | milj. € | 104,9 | 151,2 | 149,9 |
| Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä | | 65 % | 56 % | 57 % |
| Korkosuojausaste katsauskauden päättyessä | | 75 % | 61 % | 63 % |
| Taloudellinen vuokrausaste katsauskauden päättyessä | | 97 % | 93 % | 97 % |

VUODEN 2008 NÄKYMÄT LYHYESTI

- Tuloksen ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvonmuutosta odotetaan paranevan edellisestä vuodesta.
- Nettorahoituskulujen odotetaan pienenevän merkittävästi.
- Vuokrausasteen arvioidaan säilyvän korkealla tasolla.
- Edellisen kahden vuoden kaltaista kiinteistöomaisuuden merkittävää arvonnousua ei ole odotettavissa vuonna 2008, vaan arvonmuutoskehityksen odotetaan olevan negatiivinen. Näin ollen tilikauden tuloksen arvioidaan muodostuvan lähinnä parantuneesta vuokraustoiminnasta ja pienentyneistä nettorahoituskuluista.
- Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan Econia-toimistotalohankkeen esisuunnittelu ja vuokrausmarkkinointi on käynnissä. Rakennuttamispäätös tehdään, kun riittävä vuokrausaste on varmistunut. Toteutuessaan tällä arvioidaan olevan positiivinen vaikutus kiinteistöomaisuuden arvonmuutokseen.

**MARKKINANÄKYMÄT
SIJOITUSMARKKINAT**

Tällä hetkellä Suomen kiinteistömarkkinoita leimaa epävarmuus, yleisen eurooppalaisen tilanteen mukaisesti. Ostajia on selvästi aiempaa vähemmän liikkeellä ja kriteerit sijoituskohteen valinnassa ovat tiukentuneet oleellises-

ti. Erityisesti ulkomaiset sijoittajat ovat varovaisia ja odottavalla kannalla. Investointikohteiden tuottovaatimus on noussut vuoden aikana. Tähän on olennaisesti vaikuttanut rahoitusalan kriisi, jonka johdosta kiinteistösijoituksiin saatava luototus on selkeästi kiristynyt.

TOIMITILAMARKKINAT

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla tyhjää tilaa oli alkuvuonna noin 8 %. Toimistojen vuokrataso on noussut suosituimmilla alueilla lievästi. Vapaiden myymälätilojen sekä tuotanto- ja varastotilojen tarjonta on pysynyt edelleen niukkana ja vuokrataso on pysynyt likimain ennallaan tai hieman noussut.

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

Katsauskaudella ei ole konsernirakenteessa tapahtunut muutoksia.

KIINTEISTÖMYYNIT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuonna 2007 allekirjoittaman Kauppakeskus Martinsillan osakekaupan omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät tammikuussa 2008 ostajalle. Kauppahinta oli noin 45 miljoonaa euroa. IFRS säännösten mukaisesti kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon, minkä takia realisoimalla ei ollut konsernitasolla tulosaikutusta katsauskaudella.

KIINTEISTÖSIJOITUKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hankki 17.12.2007 tehdyllä kaupalla Tyc-la Oy:ltä Koy Rälssintie 10:n kiinteistöyhtiön osakekannan 2,2 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät 25.1.2008.

Kiinteistöomaisuuden taloudellinen vuokrausaste on tällä hetkellä 97 % (93 % 30.9.2007).

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 valittiin Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall, Susanna Renlund, Kari Sainio, Martin Tallberg ja Thomas Tallberg. Hallituksen tulkin mukaan valituista hallituksen jäsenistä neljä on riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista eli jäsenet Magnus Bargum, Markus Fogelholm, Kaj Hedvall ja Kari Sainio.

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

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, KHT-tilintarkastusyhteisö.

Hallitus valtuutettiin päättämään enintään 1.320.351 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Valtuutus on voimassa 18.3.2009 asti.

Hallituksella on lisäksi käyttämättä ylimääräisen yhtiökokouksen osakeantivaltuutuksesta (18 milj.osaketta) 30.9.2008 16,67 miljoonaa osaketta ja valtuutus on voimassa 31.5.2010 asti.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1.–30.9.2008 oli 7,8 miljoonaa euroa (8,2 milj.euroa). Taloudellinen vuokrausaste nousi 97 %:iin (93 %) ja nettovuokratuotot kasvoivat 7 % 5,5 miljoonaan euroon (5,1 milj.euroa). Tulos ennen veroja oli 1,02 miljoonaa euroa (11,92 milj.euroa), josta kiinteistöomaisuuden arvonmuutoksen osuus oli -3,0 miljoonaa euroa (9,1 milj.euroa). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,03 eur (0,34 eur).

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 30.9.2008. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutos sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 8,2 %. Nettotuottovaatimuksen nousu noin 0,3 %:lla vuodenvaihteesta aiheutui kiinteistömarkkinoiden muutoksesta. Katsauskauden aikana sijoituskiinteistöjen arvonnousuja kirjattiin 0,7 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia 3,7 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -3 miljoonaa euroa (9,1 Meur).

KASSAVIRTA, RAHOITUSASEMA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste ylitti selkeästi pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen tason olleen 65 % (30.9.2007: 56 %). Taseen loppusumma oli 131,1 miljoonaa euroa (153,1 miljoonaa euroa).

Liiketoiminnan rahavirta tammi–syyskuussa oli 2,7 miljoonaa euroa (2,3 milj.euroa). Liiketoiminnan rahavirta sisältää 1,1 miljoonaa euroa kaudella maksettuja veroja (0,4 meur). Investointien rahavirta tammi–syyskuussa oli 18,3 miljoonaa euroa (-11,2 milj.euroa). Katsauskaudella sijoitettiin sijoituskiinteistöjen myynnistä saamista varoista 24,1 miljoonaa euroa rahamarkkinainstrumentteihin. Investointien rahavirta sisältää 2,7 miljoonaa euroa kaudella maksettua sijoituskiinteistöjen myyntiin liittyviä veroja. Rahoituksen rahavirta tammi–syyskuussa oli -19,2 miljoonaa euroa (9,0 milj.euroa). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 16,5 miljoonaa euroa (1.1.–30.9.07 lainojen nettolisäys 10,4 milj.euroa). Lyhennyksestä 15 miljoonaa euroa oli sijoituskiinteistöjen myyntivaroilla tehtyä ylimääräistä lainanlyhennystä. Osinkoja maksettiin 2,6 miljoonaa euroa (1,4 milj.euroa). Rahavarat kasvoivat katsauskaudella 1,8 miljoonaa euroa (0,2 milj.euroa).

Lainat ja muut saamiset sisältävät debentuuritalletuksia 11,6 miljoonaa euroa. 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 tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat”.

Myytävisissä olevat sijoitukset, 12,1 miljoonaa euroa, muodostuvat sijoituksesta yritysainakoriin. Yrityslainakorin käypään arvoon arvostamisesta on kirjattu tappiota 0,3 miljoonaa euroa oman pääoman rahastoon. Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronavaihtelulta koronsuojaussopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa kuluksi 0,04 miljoonaa euroa. Sijoitusten keskiporkko oli 6,1 %.

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaussopimukset ajalle 2008–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.9.2008 oli 18,7 miljoonaa euroa eli korkosuojausaste oli 75 %, kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste ylittää näin ollen konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat olivat 30.9.2008 31,3 miljoonaa euroa (49,7 milj.euroa). Lainojen keskiporkko on 4,5 %.

Nettorahoituskulut olivat tammi–syyskuussa 0,2 miljoonaa euroa (1,2 milj.euroa), joka on 2,6 % liikevaihdosta (14,8 %). Velkojen lyhennysten ja rahoitusinstrumentteihin sijoittamisen myötä nettorahoituskulut ovat kaudella laskeneet korkotason noususta huolimatta. Rahoituskulut sisältävät käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen arvonalentumista ja suojauslaskennan ulkopuolisia korkosuojaussopimusten arvonalentumista yhteensä 0,1 miljoonaa euroa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.–30.9.2008 OMX Pohjoismaisessa Pörssissä oli 682 957 kappaletta (2,6 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 1,7 miljoonaa euroa. Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 1,88 ja 3,03 euron välillä. Viimeinen kaupantekokurssi 30.9.2008 oli 1,88 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo 30.9.2008 oli 49,6 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui 26 407 030 täysin maksettuaan osakkeeseen. Yhtiöllä ei ole omistuksessaan omia osakkeita.

Konsernin oma pääoma/osake oli 3,21 eur (3,22 eur).

LIPUTUSILMOITUKSET

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

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 30.9.2008 suoraan yhteensä 2 875 266 osaketta, jotka tuottavat 10,89 %:n omistussuuden ja äänivallan yhtiössä.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab, Oy Mogador Ab, Oy Montall Ab.

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 19 308 162 osaketta, jotka tuottavat 73,12 %:n omistussuuden ja äänivallan yhtiössä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Yhtiön riskinkantokyvystä päättää yhtiön hallitus ja riskinkantokyky määritellään säännöllisin väliajoin suhteessa yhtiön pitkäjähtäyksen strategiaan tavoitteisiin, jotka ovat:

- yhtiön nettovarallisuuden vakaa kasvu
- yhtiön toiminnallisen tuloksen ja osingonjaon vakaa kasvu
- yhtiön kiinteistöomaisuuden kannattava ja vakaa kasvu

Julius Tallberg-Kiinteistöjen riskien tunnistaminen ja arviointi päivitettiin keväällä 2008. Riskien arvioinnin tuloksena saatiin Julius Tallberg-Kiinteistöjen riskikartat ja avainriskit. Riskit jaetaan neljään pääluokkaan: strategiset riskit, operatiiviset riskit, rahoitusriskit ja vahinkoriskit. Tunnistetuille riskeille yhtiö on laatinut riskienhallintastrategiat.

Strategisia riskejä, joita yhtiö on tunnistanut, ja joita se pyrkii hallitsemaan ovat kiinteistötyyppien ja asiakasportfolion keskittyminen sekä uudishankkeisiin ja kiinteistöjen ikäjakamaan liittyvät riskit. Tämän hetkisinä merkittävimpinä riskialueina yhtiö pitää yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat. Muutokset arvostuksissa vaikuttavat käyvän arvon laskentamallia sovellettaessa suoraan konsernin liikevoittoon. Lisäksi mahdollinen suhdannemuutos saattaa vaikeuttaa asiakasyritysten liiketoimintaa, mikä voi heikentää kiinteistöjen vuokratuottoihin.

Keskeisiä operatiivisia riskejä ovat avainhenkilöriski, kiinteistöjen osto- ja myyntiprosesseihin liittyvät riskit sekä ulkoisten palveluntuottajien laatuun liittyvät riskit.

Rahoitusriskeihin lukeutuvat maksuvalmiuteen ja korkotasoon liittyvät riskit sekä luottoriskit ja likvidien varojen sijoitusriskit. Näitä riskejä yhtiö pyrkii hallinnoimaan mm korkealla, vähintään 50 % omavaraisuusasteella, vaihtuvakorkoisten lainojen korkosuojauspimuksilla sekä lainojen maturiteettirakenteella. Viimeaikaiset tapahtumat kansainvälisillä rahoitus- ja osakemarkkinoilla on kasvattanut yhtiön sijoituslainakoriin liittyvää n.k. luottovastuutapahtumariskiä. Yhtiön arvion mukaan tämän riskin toteutumista ei kuitenkaan pidetä todennäköisenä.

Vahinko- ja vastuuriskien alueella keskeisiä hallittavia asioita ovat tulipalo- ja toimitilaturvallisuusriskit sekä johdon vastuukysymykset. Näiden riskien hallinnoimiseen yhtiöllä on kattavat vakuutusosuudet.

Riskienhallinta on kuvattu vuoden 2007 vuosikertomuksessa sivulta 33 lähtien ja yhtiön kotisivuilla.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Nykyisessä markkinatilanteessa ja ottaen huomioon Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n nykyisen vahvan rahoitusaseman yhtiön hallitus on päättänyt, että myös välilliset kiinteistösijoytukset kuuluvat yhtiön strategiaan.

Yhtiö on näin ollen sijoittanut Sponda Oyj:n osakkeisiin 29.10.2008 mennessä 14 miljoonaa euroa, joka edustaa 3,9 % Sponda Oyj:n osakkeista.

VIIDEN 2008 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Suomen talouden kasvuvauhti on hidastumassa ja kansainvälinen epävarmuus sekä raha- että kiinteistömarkkinoilla tulee vaikuttamaan myös Suomessa. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla tilanne tulee olemaan jonkin aikaa epävarma. Kiristynyt rahoitus tilanne saattaa johtaa siihen, että jotkut omistajat ovat pakotettuja myymään kohteitaan. Catella Property Oyj:n mukaan toimitilojen vuokrauskysyntä säilynee kuitenkin likimain ennallaan. Toimistotilojen vajaakäyttö lisääntyy ja nousee noin 9–10 %:iin. Teollisuus- ja varastotilojen osalta markkinatilanteen ennustetaan pysyvän melko vakaana. Myös liikeilojen osalta vajaakäyttö jatkuu pieninä.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuokrasopimuskannan arvo oli 30.9.2008 24 miljoonaa euroa (30.9.2007: 34 miljoonaa euroa), ja sen keskimääräinen kestoaika on 2,4 vuotta (30.9.2007 2,7 vuotta). Yhtiön rahoitus tilanteen ja maksuvalmiuden ennakkoidaan säilyvän edelleen vahvana.

Kauppakeskus Martinsillan myynnin seurauksena liikevaihto laskee jonkin verran edellisen vuoden tasosta. Yhtiön nettokassavirran odotetaan kuitenkin nousevan edelliseen vuoteen verrattuna. Korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän ennallaan.

Edellisen kahden vuoden kaltaista kiinteistöomaisuuden merkittävää arvonnousua ei ole odotettavissa vuonna 2008, vaan arvonnousukehityksen odotetaan olevan negatiivinen. Sijoituskiinteistöjen negatiivisesta arvonnousukehityksestä johtuen konsernin tulos tulee selvästi laskemaan edellisestä vuodesta, vaikka tuloksen ennen sijoituskiinteistöjen arvonnousta arvioidaan edellisestä vuodesta paranevan. Tämä johtuu pääosin nettorahoituskulujen merkittävästä pienentämisestä. Näin ollen yhtiön osingonjakokäytön arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla.

Julius Tallberg-Kiinteistöt kartoittaa jatkuvasti uusia kiinteistösijoytumahdollisuuksia, mutta lyhyellä tähtäyksellä kiinteistöomaisuuden kasvattaminen uudishankinnoin on epätodennäköistä. Vuoden 2009 tärkeimpänä tavoitteena on käynnistää Vantaan Aviapoliksessa sijaitseva 24 000 kerros-m²:n Eonia Business Park -jalostushanke. Toteutuessaan tällä arvioidaan olevan positiivinen vaikutus kiinteistöomaisuuden arvonnoukseen.

Yhtiön tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto.

Espoossa 29.10.2008
Hallitus

Osavuositiedote on tilintarkastamaton

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2008 (IFRS)

TUNNUSLUVUT

| 1 000 € | 1.7.–30.9.08 | 1.7.–30.9.07 | 1.1.–30.9.08 | 1.1.–30.9.07 | 1.1.–31.12.07 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Vuokrausaste, % | | | 97 | 93 | 97 |
| Liikevaihto 1 000 € | 2 537 | 3 060 | 7 800 | 8 202 | 11 447 |
| Liikevoitto 1 000 € | -952 | 8 947 | 1 230 | 13 137 | 16 214 |
| Tulos/osake, € | -0,02 | 0,24 | 0,03 | 0,34 | 0,41 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, € | 0,07 | 0,04 | 0,10 | 0,09 | 0,15 |
| Oma pääoma /osake, € | | | 3,21 | 3,22 | 3,29 |
| Sijoitetun pääoman tuotto % p.a. | | | 2,6 | 14,3 | 13,2 |
| Oman pääoman tuotto, % p.a. | | | 1,3 | 14,6 | 13,1 |
| Omavaraisuusaste, % | | | 65,4 | 56,1 | 57,0 |
| Bruttoinvestoinnit | | | | | |
| käyttöomaisuuteen, M€ | 0,2 | -0,4 | 2,5 | 37,7 | 37,7 |
| Bruttoinvestoinnit | | | | | |
| käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta | 6,4 | -13,1 | 32,7 | 459,7 | 329,5 |
| Henkilökunta katsauskauden lopussa | | | 7 | 6 | 6 |

KONSERNIN TULOSLASKELMA

| 1 000 € | 1.7.–30.9.08 | 1.7.–30.9.07 | 1.1.–30.9.08 | 1.1.–30.9.07 | 1.1.–31.12.07 |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| LIKEVAIHTO | 2 537 | 3 060 | 7 800 | 8 202 | 11 447 |
| Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut | -559 | -989 | -2 311 | -3 066 | -4 625 |
| NETTOVUOKRATUOTTO | 1 978 | 2 071 | 5 489 | 5 136 | 6 822 |
| Hallinnon kulut | -367 | -244 | -1 292 | -1 140 | -1 476 |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta | -2 562 | 7 120 | -2 967 | 9 141 | 10 868 |
| LIKEVOITTO | -952 | 8 947 | 1 230 | 13 137 | 16 214 |
| Rahoitustuotot | 470 | 35 | 1 232 | 94 | 144 |
| Rahoituskulut | -329 | -554 | -1 438 | -1 310 | -2 116 |
| Voitto ennen veroja | -810 | 8 428 | 1 024 | 11 921 | 14 242 |
| Tuloverot | 210 | -2 306 | -178 | -3 289 | -3 785 |
| KATSAUSKAUDEN VOITTO | -599 | 6 122 | 845 | 8 632 | 10 457 |
| Tulos/osake, € | | | | | |
| Laimennettu ja laimentamaton | -0,02 | 0,24 | 0,03 | 0,34 | 0,41 |

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2008 (IFRS)

KONSERNITASE

| 1 000 € | 30.9.2008 | 30.9.2007 | 31.12.2007 |
|---|----------------|-----------|------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 105 | 73 | 120 |
| Aineettomat hyödykkeet | 2 | 4 | 3 |
| Sijoituskiinteistöt | 97 800 | 144 600 | 98 800 |
| Myytavissä olevat sijoitukset | 12 125 | 0 | 0 |
| Lainat ja muut saamiset | 11 596 | 0 | 0 |
| Johdannaissopimukset | 167 | 0 | 296 |
| Laskennalliset verosaamiset | 155 | 0 | 0 |
| | 121 950 | 144 677 | 99 219 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 246 | 1 645 | 3 778 |
| Rahavarat | 1 836 | 169 | 1 |
| | 2 081 | 1 814 | 3 779 |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät | 7 100 | 6 600 | 51 100 |
| VARAT YHTEENSÄ | 131 131 | 153 091 | 154 098 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 21 027 | 21 027 | 21 027 |
| Ylikurssirahasto | 0 | 6 109 | 0 |
| Arvonmuutosrahasto | -278 | 0 | 0 |
| Suojausrahasto | 20 | 119 | 116 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 11 110 | 5 001 | 11 110 |
| Kertyneet voittovarot | 52 008 | 44 191 | 44 191 |
| Kauden voitto | 845 | 8 632 | 10 457 |
| Oma pääoma yhteensä | 84 733 | 85 080 | 86 902 |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Rahalaitoslainat | 30 020 | 44 745 | 36 806 |
| Muut velat | 0 | 1 400 | 0 |
| Johdannaissopimukset | 141 | 0 | 149 |
| Laskennalliset verovelat | 5 747 | 12 825 | 14 447 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 35 908 | 58 970 | 51 402 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 9 260 | 4 101 | 4 818 |
| Rahalaitoslainat | 1 230 | 4 941 | 10 977 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 10 491 | 9 042 | 15 795 |
| Velat yhteensä | 46 399 | 68 012 | 67 197 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 131 131 | 153 091 | 154 098 |
| | | | |
| Korolliset velat | 31 250 | 49 686 | 47 783 |

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2008 (IFRS)

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

| 1 000 € | 1.1.–30.9.08 | 1.1.–30.9.07 | 1.1.–31.12.07 |
|---|----------------|--------------|---------------|
| LIKETOIMINNAN RAHAVIRRRAT | | | |
| Katsauskauden voitto | 845 | 8 632 | 10 457 |
| Oikaisut; | | | |
| Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa | | | |
| Poistot | 24 | 8 | 15 |
| Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos | 2 967 | -9 141 | -10 868 |
| Rahoituserät | 207 | 1 216 | 1 972 |
| Verot | 178 | 3 289 | 3 785 |
| Käyttöpääoman muutokset | | | |
| Myynti- ja muiden saamisten muutokset | 563 | 261 | 176 |
| Osto- ja muiden velkojen muutokset | -711 | -379 | 697 |
| Maksetut korot ja rahoituskulut | -1 419 | -1 268 | -2 078 |
| Saadut korot | 1 096 | 94 | 144 |
| Maksetut verot | -1 058 | -377 | -514 |
| LIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA | 2 692 | 2 335 | 3 786 |
| INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRRAT | | | |
| Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | 0 | -47 | -99 |
| Sijoituskiinteistöjen myynti | 47 676 | 21 239 | 22 444 |
| Verot sijoituskiinteistöjen myynnistä | -2 678 | 0 | 0 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -2 540 | -32 401 | -33 510 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | -24 142 | 0 | 0 |
| INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA | 18 316 | -11 209 | -11 165 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRRRAT | | | |
| Lainojen nostot | 0 | 22 100 | 22 100 |
| Lainojen takaisinmaksut | -16 533 | -11 657 | -13 319 |
| Maksetut osingot | -2 641 | -1 402 | -1 402 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRRRAT | -19 174 | 9 042 | 7 379 |
| Rahavarojen muutos | 1 835 | 168 | 0 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 1 | 1 | 1 |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA | 1 836 | 169 | 1 |

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2008 (IFRS)

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

| 1 000 € | Osakepääoma | Ylikurssi- rahasto | Muut rahastot | Kertyneet voittovarot | Yhteensä |
|---|-------------|-----------------------|------------------|--------------------------|-----------------|
| Oma pääoma 1.1.2007 | 21 027 | 6 109 | 341 | 45 593 | 73 070 |
| Korkosuojaukset | | | | | |
| Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot | | | -42 | | -42 |
| Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot | | | 11 | | 11 |
| Myytavissä olevat sijoitukset | | | | | |
| Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta | | | -258 | | -258 |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä | | | | | |
| Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot | | | 67 | | 67 |
| Kauden tulos | | | | 8 632 | 8 632 |
| Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä | | 0 | -222 | 8 632 | 8 410 |
| Suunnattu anti | | | | 5 001 | 5 001 |
| Osingonjako | | | | -1 402 | -1 402 |
| Oma pääoma 30.9.2007 | 21 027 | 6 109 | 119 | 52 823 | 85 080 |
| Oma pääoma 1.1.2008 | 21 027 | 0 | 11 226 | 54 647 | 86 902 |
| Korkosuojaukset | | | | | |
| Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot | | | 21 | | 21 |
| Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi | | | -142 | | -142 |
| Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot | | | 25 | | 25 |
| Myytavissä olevat sijoitukset | | | | | |
| Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta | | | -374 | | -374 |
| Tuloslaskelmaan siirretty määrä | | | | | |
| Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot | | | 97 | | 97 |
| Kauden tulos | | | | 845 | 845 |
| Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä | | 0 | -373 | 845 | 472 |
| Osingonjako | | | | -2 641 | -2 641 |
| Oma pääoma 30.9.2008 | 21 027 | 0 | 10 853 | 52 852 | 84 733 |

MUUTOKSET OSAKKEISSA

| | | | | Yhteensä |
|------------|--|-----------|------------|-------------------|
| 31.12.2006 | A-osakkeet | 565 070 | | |
| | B-osakkeet | 3 557 930 | 4 123 000 | 4 123 000 |
| 15.3.2007 | Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen | | 56 505 | 4 179 505 |
| 26.3.2007 | Maksuton osakeanti 1:5 | | 20 897 525 | 25 077 030 |
| 19.6.2007 | Suunnattu anti | | 1 330 000 | 26 407 030 |
| 31.12.2007 | | | | 26 407 030 |
| 30.9.2008 | | | | 26 407 030 |

LIITETIEDOT

Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardia. Osavuositarkastuksen laatimisessa on sovellettu samoja laatimisperiaatteita kuin tilikauden 2007 tilinpäätöksessä kuitenkin siten, että konserni on ottanut 1.1.2008 alkaen käyttöön seuraavat uudet/uudistetut standardit ja tulkinat:

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

Näiden käyttöönotoilla ei ole vaikutusta osavuositarkastukseen. Lisäksi konserni on käyttänyt IAS 39 ja IFRS 7 muutosten 'Reclassification of Financial Assets' sallimaa uudelleenluokittelua ja luokitellut debentuuritalletukset pois Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin takautuvasti per 1.7.2008.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

| 1 000 € | 1.1.–30.9.08 | 1.1.–30.9.07 | 1.1.–31.12.07 |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa | 98 800 | 96 300 | 96 300 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | 332 | 0 | 0 |
| Hankitut sijoituskiinteistöt | 2 216 | 33 045 | 37 724 |
| Siirto myytävissä olevista sijoituksista | 0 | 489 | 1 057 |
| Velkaosuus | 0 | 1 445 | 1 103 |
| Myynnit | -45 | 0 | 0 |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos | -3 502 | 8 721 | 10 474 |
| Siirto myytäviin sijoituksiin | 0 | 0 | -47 858 |
| Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa | 97 800 | 144 600 | 98 800 |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden alussa | 51 100 | 31 200 | 31 200 |
| Siirto sijoituskiinteistöistä | 0 | -24 900 | 47 858 |
| Myynnit | -44 535 | 0 | -28 352 |
| Arvonmuutos | 535 | 300 | 394 |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden lopussa | 7 100 | 6 600 | 51 100 |
| | 104 900 | 151 200 | 149 900 |

RAHAVARAT

| 1 000 € | 30.9.2008 | 30.9.2007 | 31.12.2007 |
|---------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 136 | 169 | 1 |
| Lyhytaikaiset pankkitalletukset | 1 700 | 0 | 0 |
| Yhteensä | 1 836 | 169 | 1 |

IAS 39/IFRS 7 MUUTOS RAHOITUSVAROJEN UDELLEENLUOKITTELUUN

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

| 1 000 € | 1.1.–30.9.2008 |
|--------------------------------------|----------------|
| Rahoituskulut | 586 |
| - Laskennallisen verosaamisen muutos | -152 |
| Yhteensä | 434 |

JOHDANNAISSOPIMUKSET

| 1 000 € | 30.9.2008 | 30.9.2007 | 31.12.2007 |
|---|-----------|-----------|------------|
| Koronvaihtosopimukset | | | |
| Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo | 18 650 | 25 267 | 24 312 |
| Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo | 55 | 179 | 180 |
| Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo | 6 250 | | |
| Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo | -34 | | |

OSINGONJAKO

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

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

| 1 000 € | 30.9.2008 | 30.9.2007 | 31.12.2007 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu | 32 650 | 50 843 | 48 642 |
| Omasta velasta annetut vakuudet | | | |
| Kiinnitykset | 25 369 | 46 168 | 46 168 |
| Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet | 22 937 | 22 937 | 22 937 |