

9/2008

29.10.2008

## Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Osavuositarkastus Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositarkastus

1.1.-30.9.2008

JULIUS TALLBERG-KIIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSITARKASTUS 1.1. - 30.9.2008 (IFRS)

OSAVUOSITARKASTUS  
29.10.2008 klo 10.50

Yhtiön 21. toimintavuosi.

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 arvomuutoksia 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 kiinteistöikannan 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 arvomuutosta 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)

	1-9/2008	1-9/2007	1-12/2007
Liikevaihto 1000	7.800	8 202	11 447
Voitto ennen veroja 1000	1 024	11 921	14 242
Tulos/osake	0,03	0,34	0,41
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake	0,10	0,09	0,14
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä ( )	3,21	3,22	3,29

Sijoituskiinteistöjen myynnit 1000	44 998	21 239	22 444
Investoinnit sijoituskiinteistöihin 1000	- 2 540	-32 401	-33 510
Investoinnit muihin sijoituksiin 1000	-24 142	0	0
Investointien nettorahavirta 1000 Eur	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	75%	61%	63%
Taloudellinen vuokrausaste	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 ovat 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 oleellisesti. 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 realisoinnilla ei ollut konsernitason tulosvaikutusta katsauskaudella.

#### KIINTEISTÖSIJOITUKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy hankki 17.12.2007 tehdyllä kaupalla Tycla 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 Oy: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 miljoonaa osaketta) 30.9.2008 16,67 miljoonaa osaketta ja valtuutus on voimassa 31.5.2010 asti.

#### LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta 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 arvomuutoksen 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 ollen 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 maksettuja 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.

Myytävissä olevat sijoitukset, 12,1 miljoonaa euroa, muodostuvat sijoituksista yrityslainakoriin. Yrityslainakorin käypään arvoon arvostamisesta on kirjattu tappiota 0,3 miljoonaa euroa oman pääoman rahastoon. Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta koronsuojaus sopimuksella. Yrityslainakorin suojaukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa kuluksi 0,04 miljoonaa euroa. Sijoitusten keskikorko oli 6,1 %.

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaus sopimukset 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 keskikorko 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 korkosuojaus sopimusten 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 ylittänyt 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 omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

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

Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 19 308 162 osaketta, jotka tuottavat 73,12 %:n omistusosuuden 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 pitkäkätähtäyksen strategisiin 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 ikäjakaumaan 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 heijastua 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 korkosuojaussopimuksilla sekä lainojen maturiteettirakenteella. Viimeaikaiset tapahtumat kansainvälisillä rahoitus- ja

osakemarkkinoilla on kasvattanut yhtiön yrityslainakoriin liittyvää nk. 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 vakuutus sopimukset.

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 kiinteistösijoitukset 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.

#### VUODEN 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 rahoitustilanne saattaa johtaa siihen, että jotkut omistajat ovat pakotettuja myymään kohteitaan. Catella Property Oy:n mukaan toimitilojen vuokrauskysyntä säilynee kuitenkin likimain ennallaan. Toimistotilojen vajaakäyttö lisääntyy ja nousee noin 9-10 %:iin. Teollisuustilajen varastotilojen osalta markkinatilanteen ennustetaan pysyvän melko vakaana. Myös liiketilojen osalta vajaakäyttö jatkuu pienenä.

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 rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoitaan 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 selvästi laskemaan edellisestä vuodesta, vaikka tuloksen ennen sijoituskiinteistöjen arvonnousta arvioidaan edellisestä vuodesta paranevan. Tämä johtuu pääosin nettorahoituskulujen merkittävästä pienenemisestä. Näin ollen yhtiön osingonjakokyvyn arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla.

Julius Tallberg-Kiinteistöt kartoittaa jatkuvasti uusia kiinteistösijoitusmahdollisuuksia, mutta lyhyellä tähtäyksellä kiinteistöomaisuuden kasvattaminen uudishankinnoin on epätodennäköistä. Vuoden 2009 tärkeimpänä tavoitteena on käynnistää Vantaan Aviapoliksessa sijaitseva 24000 kerros-m<sup>2</sup>:n Econia 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

Osavuosisikatsaus on tilintarkastamaton

TUNNUSLUVUT	7-9/08	7-9/07	1-9/08	1-9/07	1-12/07
Vuokrausaste, %			97	93	97
Liikevaihto	2 537	3 060	7800	8202	11447
Liikevoitto	-952	8 947	1230	13137	16214
Tulos/osake,eur	-0,02	0,24	0,03	0,34	0,41
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,07	0,04	0,10	0,09	0,15
Oma pääoma /osake, eur			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, Meur	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 TUOSLASKELMA					
1000 EUR	7-9/08	7-9/07	1-9/08	1-9/07	1-12/07
Liikevaihto	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

Liikevoitto	-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, EUR					
Laimennettu ja laimentamaton	-0,02	0,24	0,03	0,34	0,41

KONSERNITASE					
1000 EUR		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	
Johdannaispimukset		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
-----					
-----					
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA					
-----					
1000 EUR			1-9/08	1-9/07	1-12/07

-----				
	LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
	Katsauskauden voitto		845	8 632
	Oikaisut;			
	Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
	Poistot		24	8
	Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos		2 967	-9 141
	Rahoituserät		207	1 216
	Verot		178	3 289
	Käyttöpääoman muutokset			
	Myynti- ja muiden saamisten muutos		563	261
	Osto- ja muiden velkojen muutos		-711	-379
	Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 419	-1 268
	Saadut korot		1 096	94
	Maksetut verot		-1 058	-377
	LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA		2 692	2 335
-----				
	INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
	Investoinnit aineettomiin ja			
	aineellisiin hyödykkeisiin		0	-47
	Sijoituskiinteistöjen myynti		47 676	21 239
	Verot sijoituskiinteistöjen myynnistä		-2 678	0
	Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-2 540	-32 401
	Investoinnit muihin sijoituksiin		-24 142	0
	INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		18 316	-11 209
-----				
	RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
	Lainojen nostot		0	22 100
	Lainojen takaisinmaksut		-16 533	-11 657
	Maksetut osingot		-2 641	-1 402
	RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		-19 174	9 042
-----				

Rahavarojen muutos			1 835	168	0
Rahavarat tilikauden alussa			1	1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA			1 836	169	1

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1000 EUR

	Osakepääoma	Ylikurssi - rahasto	Muut rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2007	21 027	6 109	341	45 593	73 070
Korkosuojaukset					
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot			-42		-42
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi					
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 -kuluja				
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		97		97
pois siirrettyihin eriin liittyvät verot				
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 Osavuositiedotusstandardia.					
Osavuositiedotuksen 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 tulkinnat:					
- IFRIC 11/IFRS 2 - Konserniyhtiöiden osakkeita ja omia osakkeita koskevat liitetiedot					
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements					
- IFRIC 14 /IAS 19 - Etuusperusteisista järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja,					
vähimmäisrahoitustarpeet ja näiden välinen yhteys					
Näiden käyttöönottoilla ei ole vaikutusta osavuositiedotukseen.					
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.					

SIJOITUSKIIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO						
1000 EUR				1-9/08	1-9/07	1-12/07
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa				98 800	96 300	96 300
Investoinnit sijoituskiinteistöihin				332	0	0
Hankitut sijoituskiinteistöt				2 216	37 645	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	7 100	6 600	51 100
	kauden lopussa			
		104 900	151 200	149 900
	RAHAVARAT	30.9.08	30.9.07	31.12.07
	1000 EUR			
	Käteinen raha ja pankkitilit	136	169	1
	Lyhytaikaiset pankkitalletukset	1700	0	0
	Yhteensä	1836	169	1
	IAS 39/IFRS 7 MUUTOS RAHOITUSVAROJEN UUELLEENLUOKITTELUUN			
	Ilman debentuuritalletusten uudelleenluokittelua pois Käypään arvoon			
	tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista Lainoihin ja saamisiin, konserni			
	olisi kirjannut tuloslaskelmaan arvomuutosta seuraavasti:			
	1000 EUR		1-9/08	
	Rahoituskulut		586	
	- Laskennallisen verosaamisen muutos		-152	
	Yhteensä		434	

JOHDANNAISSOPIMUKSET		30.9.08	30.9.07	31.12.07
1000 EUR				
Koronvaihtosopimukset				
	Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	18 650	25 267	24 312
	Positiivinen (+)ja negatiivinen	55	179	180
	(-) käypä arvo			
	Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo	6250		
	Positiivinen (+)ja negatiivinen	-34		
	(-) käypä arvo			
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				
1000 EUR		30.9.08	30.9.07	31.12.07
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista		32 650	50 843	48 642
vakuus annettu				
Omasta velasta annetut vakuudet				
	Kiinnitykset	25 369	46 168	46 168
	Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	22 937	22 937	22 937

Lisätietoja:

Martti Leisti 0500-701019

Jakelu: OMX Pohjoismainen Pörssi  
Keskeiset tiedotusvälineet