

**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 investointikapiteettiaan 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 toimistotiloista 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 arvonnäytöksen muutos 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 koronsuojaus sopimuksella. 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 tulosvaikuttavasti 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 pitkän tähtäyksen 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 maksettuaan 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 ennakoitaan 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 osavuosisikatsaus 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 tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	1 506		
Lainat ja muut saamiset	7 000		3 977
Johdannaissopimukset	153		156
Rahavarat	4 424	1 836	3 867
	25 207	2 081	8 522
Myytäväenä 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
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	5 452	845	-521
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	20	24	32
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	5 033	2 967	6 019
Rahoituserät	-8 041	207	283
Verot	1 916	178	-292
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	203	563	22
Osto- ja muiden velkojen muutos	103	-711	-555
Maksetut korot ja rahoituskulut	-2 149	-1 419	-1 858
Saadut korot	956	1 096	1 539
Maksetut verot	-599	-1 058	-696
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	2 893	2 692	3 973
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		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. Osavuositiedotteen laatimisessa on sovellettu samoja laatimisperiaatteita kuin tilikauden 2008 tilinpäätöksessä kuitenkin siten, että konserni on ottanut 1.1.2009 alkaen käyttöön seuraavat uudet/uudistetut standardit ja 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 osavuositiedotteen 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 ohjauksen 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