

1/2008

13.02.2008

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Tilinpäätöstiedote Tilinpäätöstiedote 1.1.-31.12.2007

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

PÖRSSITIEDOTE

TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. - 31.12.2007 (IFRS)

13.2.2008

Vuosi 2007 oli yhtiön historian toiseksi paras. Konsernin liikevaihto oli 11,4 miljoonaa euroa (2006: 10,4 milj.euroa) ja kasvu edelliseen vuoteen verrattuna oli 10 % (2006:10,4 milj.euroa). Kiinteistöjen arvonnousu oli huomattava, vaikka edellisen vuoden kaltaista ennätysellistä nousua ei saavutettu. Liikevoitto, sisältäen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon positiivista muutosta 10,8 Meur (16,5 Meur), oli 16,2 Meur (22,2 Meur). Tulos/osake oli 0,41 eur (0,62 eur). Sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 149,9 Meur:oon (129,7 Meur) ja osakekohtainen oma pääoma 3,29 euroon (2,95 eur). Konsernin kiinteistökkannan vuokrausaste parani selvästi ja oli 97 % (93 %).

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,2 Meur (2,8 Meur). Liikevoitto, sisältäen 1,6 Meur (13,1 Meur) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, oli 3,1 Meur (14,7 Meur). Tulos/osake oli 0,07 eur (0,44 eur).

Hallitus ehdottaa osingoksi 0,10 euroa /osake (0,06 euroa/osake).

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1-12/2007	1-12/2006
Liikevaihto (1000 eur)	11 447	10 447
Voitto ennen veroja (1000 eur)	14 242	20 674
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä (milj. eur)	149,9	129,7
Sijoituskiinteistöjen lisäys (milj. eur)	37,7	5,3
Kiinteistöomaisuuden vähennys (milj.eur)	28,3	0
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä (eur)	3,29	2,95
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä	57%	58%
Korkosuojausaste	61%	63%
Vuokrausaste	97%	93%

VUODEN 2007 TAPAHTUMAT LYHYESTI

Vuosi 2007 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kahdeskymmenes toimintavuosi.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n investointi- ja myyntivolyyymi oli huomattava. Investointien arvo oli lähes 38 miljoonaa euroa ja myyntien arvo yli 28 miljoonaa euroa. Yhtiö osti tilikaudella Hannu ja Airi Sohlbergiltä seitsemän kiinteistöyhtiön osakekannat. Tämän lisäksi tilikaudella toteutui SK Property Oy:n osakekannan ja Tietäjäntie 12:n kiinteistön hankinnat. Tammikuussa 2007

toteutui jo loppuvuonna 2006 tehtyjen sopimusten mukaiset Koy Helsingin Kanavaranta 7:n ja Koy Nahkahousuntie 3:n myyntien omistus- ja hallintaoikeuksien siirto ostajille. Lisäksi Koy DataCityn osakeomistus (13 %) myytiin joulukuussa 2007.

Yhtiö allekirjoitti joulukuussa 2007 sopimuksen Koy Kauppakeskus Martinsillan osakekannan myynnistä, joka oli yhtiön historian suurin kauppa arvoltaan noin 45 miljoonaa euroa. Samalla tehtiin esisopimus Koy Helsingin Rälssintie 10:n osakekannan ostosta. Näiden kauppojen omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät tammikuussa 2008.

Konsernissa Koy Kauppakeskus Martinsillan kiinteistö on luokiteltu Myytävänä olevaksi pitkäaikaiseksi sijoitukseksi ja se on arvostettu 31.12.2007 todennäköiseen myyntihintaansa, eli arvonnousu on tuloutunut kokonaisuudessaan konsernin tulokseen jo vuoteen 2007 mennessä. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n emoyhtiö noudattaa kuitenkin FAS kirjanpitokäytäntöä, joten kaupan koko myyntivoitto, noin 32 miljoonaa euroa tuloutuu emoyhtiön tulokseen vasta vuonna 2008.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Pääkaupunkiseudulla toimitilamarkkinoiden sijoitusvolyyymi lisääntyi edellisiin vuosiin verrattuna. Catella Property Oy:n ennakkotiedon mukaan vuonna 2007 kauppojen arvo oli noin 5,6 mrd euroa, josta ulkomaisten sijoittajien osuus oli noin 54 %. Kaupat koostuivat sekä yksittäisistä kiinteistö- että portfoliokaupoista. Sijoitushalukkuus ja aktiviteetti markkinoilla oli vilkasta ja suuntautui myös pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin kasvukeskuksiin.

VUOKRAMARKKINAT

Konsernin kannalta pääkaupunkiseudun keskeisillä alueilla oli Catella Property Oy:n mukaan syksyllä 2007 tyhjää toimistotilaa 8,4 % joka oli edellisen vuoden tasolla. Suhteellisesti eniten tyhjää toimistotilaa oli Espoossa, 12 %, kun Helsingissä vastaavasti sitä oli 7,8 % ja Vantaalla 6,7 %. Katsauskauden aikana vuokrataso on suosituimmilla alueilla noussut lievästi ja uudistuotanto on edelleen ollut vilkasta.

Vapaiden myymälä- sekä tuotanto- ja varastotilojen tarjonta on ollut niukkaa mutta siitä huolimatta vuokratasot ovat pysyneet vuoden aikana suunnilleen ennallaan.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto nousi 10 % ja oli 11,4 miljoonaa euroa (2006: 10,4 milj. euroa). Tulos ennen veroja oli 14,2 miljoonaa euroa (2006: 20,7 milj.euroa), josta kiinteistöomaisuuden arvonnousun osuus oli 10,8 miljoonaa euroa (2006: 16,5 milj.euroa).

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut, sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut ja liiketoiminnan muut kulut nousivat edelliseen vuoteen verrattuna yhtiön kasvaneesta toiminnasta johtuen. Myös rahoituskulut nousivat korkotason noususta ja yhtiön investointirahoituksesta johtuen.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,41 eur (2006: 0,62 eur).

Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,2 %, (2006: 21,2 %) ja oman pääoman tuotto 13,1 % (2006: 23,2 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 7 (31.12.2006: 5).

KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS JA OSAKEKOHTAISEN OMAN PÄÄOMAN MUUTOS

Konsernin ulkopuoliseen (Catella Property Oy) IVS 2005 5.2 mukaisesti määriteltyyn arvioon perustuva sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien

pitkäaikaisten omaisuuserien arvo 31.12.2007 tilanteessa oli 149,9 miljoonaa euroa (31.12.2006: 129,7 milj. euroa). Muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli 15%. Konsernin sijoituskiinteistöjen arvo oli 98,8 miljoonaa euroa (2006: 96,3 milj. euroa) ja myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien arvo 51,1 miljoonaa euroa (2006: 33,4 milj. euroa).

Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävissä olevien sijoitusten arvonmuutos oli tilivuonna seuraavat:

	2007 Milj.	2006 Milj.
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	98,8	96,3
Myytävissä olevien omaisuuserien markkina-arvo	51,1	33,4
Yhteensä	149,9	129,7
Myytävissä olevien sijoitusten velkaosuus	-	- 1,1
Kiinteistöomaisuuden pysyvät vastaavat yht.	149,9	128,6
Kiinteistöomaisuuden lisäys	37,7	5,3
Kiinteistöomaisuuden vähennys	- 28,3	
Kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutos	10,8	16,5
Muutos yhteensä	20,2	21,8

Konsernin oman pääoman muutos oli tilivuonna seuraava:

	2007	2006	Muutos
Oma pääoma 31.12., milj. eur	86,9	73,1	19 %
Oma pääoma 31.12., /osake, eur	3,29	2,95	12%

KASSAVIRTA, RAHOITUSASEMA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli koko tilivuoden ajan hyvä. Omavaraisuusaste ylitti selkeästi pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen tason ollen 57,0 % (31.12.2006:57,7 %).

Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt korkosuojaussopimuksia ajalle 2008-2013. Niiden yhteisarvo 31.12.2007 oli 24,3 miljoonaa euroa eli korkosuojausaste oli 61 %, kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste ylittää näin ollen yhtiön riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaustavoitteen, joka on 60 %.

Liiketoiminnan rahavirta oli 3,8 miljoonaa euroa (3,5 milj.euroa). Investointien nettorahavirta oli -11,2 miljoonaa euroa (-3,6 milj.euroa) ja rahoituksen rahavirta 7,4 miljoonaa euroa (0). Vuoden lopussa tapahtuneen Koy Martinsillan kiinteistökaupan rahavirrat kohdistuvat alkuvuodelle 2008.

Taseen loppusumma oli 154,1 miljoonaa euroa (129,6 milj.euroa). Korolliset velat olivat 47,8 miljoonaa euroa (39,2 miljoonaa euroa). Lainojen keskimääräinen maturiteetti oli 31.12.2007 5 vuotta (31.12.2006 3,6 vuotta) ja keskikorko 4,1 % vuonna 2007 (4,3 % vuonna 2006).

VARSINAISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.3.2007 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2006 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,34 /osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Magnus Bargum, Kaj Hedvall, Kari Jordan, Susanna

Renlund, Kari Sainio, Martin Tallberg ja Thomas Tallberg. Hallituksen tulkinna mukaan valituista hallituksen jäsenistä neljä on riippumattomia yhtiöstä ja yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista eli jäsenet Magnus Bargum, Kaj Hedvall, Kari Jordan ja Kari Sainio.

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

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin PricewaterhouseCoopers Oy, tilintarkastusyhteisö.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen osakesarjojen yhdistämisestä. Yhtiön A- ja B-sarjan osakkeet yhdistettiin sekä päätettiin suunnata maksuton 56 505 osakkeen osakeanti A-sarjan osakkeenomistajille. Yhtiön noteerattomat osakkeet, yhteensä 621 575 osaketta, haettiin julkisen kaupankäynnin kohteeksi OMX Pohjoismaiseen Pörssiin. Lisäksi haettiin yhtiön osakkeen uudeksi kaupankäyntitunnukseksi JTK1V.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Muutokset koskivat yhtiön vähimmäis- ja enimmäispääoman, nimellisarvon sekä erisarjaisten osakkeiden poistamista. Lisäksi päätettiin, että yhtiökokouskutsu voidaan toimittaa aikaisintaan kolme kuukautta ja vähintään 17 päivää ennen kokousta, julkaisemalla kutsu yhdessä sanomalehdessä tai kirjeellä. Muilta osin pykäliä muutettiin vastaamaan uuden osakeyhtiölain vaatimuksia.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajille osakeomistuksen mukaisessa suhteessa muuttamatta yhtiön osakepääomaa. Hallitus voi antaa, yhdessä tai useammassa erässä, enintään 21.000.000 uutta osaketta. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Valtuutus on rekisteröity kaupparekisteriin 15.3.2007.

Hallitus päätti kokouksessaan 21.3.2007 käyttää valtuutusta toteuttaa maksuton osakeanti, jossa osakkeenomistajille annettiin yhteensä 20 897 525 uutta osaketta. Osakeannin seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 25 077 030 osakkeeseen. Päätös rekisteröitiin kaupparekisteriin 26.3.2007.

YLIMÄÄRÄISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 31.5.2007 kokoontunut ylimääräinen yhtiökokous:

1. valtuutti hallituksen päättämään enintään 1.253.850 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Yhtiön osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla osakkeiden hankintahetken markkinahintaan Helsingin Pörssissä muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa edellyttäen että suunnattuun hankkimiseen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy.
2. valtuutti hallituksen päättämään yhtiön yhdestä tai useammasta osakeannista sekä osakeyhtiölain (624/2006) 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:
Hallitus valtuutettiin päättämään annettavien yhtiön osakkeiden ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien lukumäärästä kuitenkin siten, että tämän valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 18 000 000 yhtiön osaketta. Hallitus valtuutetaan päättämään kaikista muista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Tämä valtuutus koskee sekä yhtiön uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintää koskevasta etuoikeudesta poiketen suunnatusti, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten osakkeiden käyttäminen vastikkeena mahdollisissa yrityshankinnoissa tai muissa yhtiön liiketoimintaan kuuluvissa järjestelyissä, investointien rahoittamiseksi tai osana yhtiön henkilöstön kannustinjärjestelmää.
3. päätti yhtiön ylikurssirahaston alentamisesta siirtämällä siihen 31.12.2006

tilinpäätöksessä kirjattuna ollut 6.109.233,27 euroa kokonaisuudessaan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ylikurssirahaston alentaminen tapahtuu vastikkeetta, eikä se vaikuta yhtiön osakkeiden lukumäärään, yhtiön osakkeiden tuottamiin oikeuksiin eikä osakkeenomistajien omistukseen yhtiössä. Ylikurssirahaston alentaminen saatetaan päätökseen syksyn aikana.

Ylimääräisen yhtiökokouksen valtuutus päätökset on merkitty kaupparekisteriin 7.6.2007. Omien osakkeiden (1.253.850 kpl) antivaltuutus oli käyttämättä 31.12.2007 ja se on voimassa 31.5.2008 asti. Yhtiön hallitus päätti 13.6.2007 suunnata Hannu Sohlbergille osana kauppahinnan suoritusta 1,33 miljoonaa osaketta. Valtuutuksesta (18 miljoonaa osaketta) oli 31.12.2007 käyttämättä 16,67 miljoonaa osaketta ja valtuutus on voimassa 31.5.2010 asti.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.-31.12.2007 OMX Pohjoismaisessa Pörssissä oli 826 869 kappaletta (3,2 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 2,8 miljoonaa euroa. Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 2,80 ja 4,10 euron välillä. Viimeinen kaupantekokurssi 31.12.2007 oli 3,00 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo 31.12.2007 oli 79, 2 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui 26 407 030 täysin maksettuihin osakkeeseen. Yhtiöllä ei ole omia osakkeita.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2007 suoraan yhteensä 2 882 766 osaketta, jotka tuottavat 10,92 %: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 19 188 162 osaketta, jotka tuottavat 72,66 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

RISKIENHALLINTA

Julius Tallberg-Kiinteistöillä on määritetty vuonna 2005 riskienhallinnan periaatteet, joiden mukaan riskienhallinta on keskeinen osa strategista ja operatiivista suunnittelua, päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää. Riskienhallinnan periaatteet tullaan päivittämään vuoden 2008 kevään aikana, ja samalla tehdään tarkempi riskikartoitus.

Yhtiössä on konservatiivinen suhtautuminen riskeihin ja riskinotossa pitäydytään liiketoimintastrategian määrittämässä raameissa. Sijoitussalkun rakennetta pyritään jatkuvasti kehittämään ja tasapainottamaan eri näkökulmista; (esimerkiksi hajauttamalla kiinteistöjä eri käyttötarkoitusten mukaan, välttämällä liian suuria vuokralaisia, keskittymällä pääkaupunkiseudulle).

Kiinteistösijoitustoiminnan strategiset perusteet on määritelty ja uusien hankkeiden sekä myyntien arvioinnissa merkittävänä lähtökohtana pidetään uuden sijoituksen tai myynnin vaikutusta strategiaan tavoitteisiin.

Tämän hetkisinä merkittävimpinä riskialueina yhtiö pitää avainhenkilöriskiä sekä yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta, joka voi välillisesti vaikuttaa yhtiöön.

Strategisia riskialueita, jotka yhtiö on tunnistanut, ja joita se pyrkii hallitsemaan ovat kiinteistösijoitusten maantieteellinen sijainti, osaomistukset kiinteistösijoituksissa ja asiakaskannan yksipuolisuus.

Avainhenkilöriskin lisäksi keskeisiä operatiivisia riskejä ovat kiinteistöjen osto- ja myyntiprosesseihin liittyvät riskit, erityisesti tulevaisuuden tuottopotentiaalin arvioinnissa epäonnistuminen, ulkoisten palveluntuottajien laatuun liittyvät riskit sekä tietojärjestelmiin ja tietoturvallisuuteen liittyvät asiat.

Rahoitusriskeihin lukeutuvat maksuvalmiuteen ja korkotasoon liittyvät riskit sekä luottoriskit. Näitä riskejä yhtiö pyrkii hallinnoimaan mm korkealla, vähintään 50 % omavaraisuusasteella, vaihtuvakorkoisten lainojen korkosuojaussopimuksilla sekä lainojen maturiteettirakenteella.

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

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Yleisesti Euroopassa toimitilojen kaupankäynnin volyymin odotetaan laskevan. Viime syksyn ja alkuvuoden 2008 kansainvälisten rahoitus- ja pääomamarkkinoiden epävarmuus heijastuu Suomen kiinteistömarkkinoihin siten, että sijoittajat ovat entistä selektiivisempiä ja vaativampia. Sijoitusten lainoitusaste on pienentynyt. Sijoittajien tuottovaatimukset eivät ole vielä merkittävästi nousseet, mutta todennäköisesti ne tulevat kasvamaan vuoden 2008 aikana. Konsernin toiminta-alueella hyviin kohteisiin kohdistuva sijoituskysyntä jatkuu edelleen vuonna 2008, koska tarve hajauttaa sijoituksia säilyy ja Suomea pidetään yhtenä vakaimmista markkinoista Euroopassa. Pääkaupunkiseudulla toimitilojen ostokysyntä säilyy vähintäänkin pitkän aikavälin normaalilla tasolla. Runsaasti omaa pääomaa käyttävien sijoittajien rooli ostajina voimistuu.

VUOKRAMARKKINAT

Vuodelle 2008 valtiovarainministeriö ennustaa Suomen BKT:n kasvun olevan edellistä vuotta hitaampaa eli noin 2,5 %. Kasvu hidastuu myös pääkaupunkiseudulla.

Toimitilojen vuokrauskysyntä säilyy likimain ennallaan. Rakenteilla olevien toimistotilojen runsaasta määrästä johtuen näiden tilojen vajaakäyttö lisääntyy. Vajaakäyttö kohdistuu pääosin vanhempiin toimistotiloihin. Kysytyimpien alueiden modernien toimistotilojen vuokrataso nousee lievästi, kun taas vanhentuneiden toimistotilojen vuokratasot todennäköisesti laskevat.

KONSERNIN LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Yhtiön suotuisassa markkinatilanteessa vuonna 2007 ja 2008 alussa toteutetut myynnit alentavat väliaikaisesti kiinteistöomaisuuden arvoa, mutta vuonna 2008 alkava Econia Business Park - kehityshanke tulee kasvattamaan sitä merkittävästi hankkeen edetessä.

Konsernin vuoden 2008 liikevaihdon odotetaan pienenevän, mutta kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä tasolla ja lähiajan vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä kiinteistömyynneistä huolimatta. Yhtiön vuokrasopimukset perustuvat pitkäaikaiseen yhteistyöhön

luotettavien yritysten kanssa. Konsernin vuokrasopimuskannan nimellinen arvo oli 31.12.2007 32 miljoonaa euroa (2006: 36 milj. euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika oli 2,6 vuotta (2006: 3,4 vuotta). Suomen talouden hidastumisen vuoksi konserni keskittyykin lähitulevaisuudessa investoinneissaan lähinnä jalostuspotentiaalin hyödyntämiseen.

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden tilasta johtuen näköpiirissä ei arvioida olevan lyhyellä tähtäyksellä merkittäviä yhtiön sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavia uhkatekijöitä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISIÄ TAPAHTUMIA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy on 17.12.2007 tehdyllä kaupalla ostanut Koy Helsingin Rälssintie 10:n osakekannan 2,2 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla Tycla Oy:ltä. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyi 25.1.2008. Koy Helsingin Rälssintie 10:n omistuksessa oleva toimisto/varastokiinteistö sijaitsee Kehä I/Käskynhaltijantien liittymän vieressä. Vuonna 1990 rakennetun kolmikerroksisen rakennuksen pinta-ala on noin 3.130 kem².

Yhtiö allekirjoitti kauppakirjan 17.12.2007 Genesta Nordic Baltic Real Estate kiinteistörahaston kanssa Koy Kauppakeskus Martinsillan osakekannan myynnistä velattomaan kauppahintaan 44,9 miljoonaa euroa. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät ostajalle 31.1.2008

EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 18.3.2008 klo 16.30.

Emoyhtiön voittovarot 31.12.2007 olivat 8,1 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto on 5,2 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2007 jaetaan osinkoa 0,10 eur /osake.

Tilinpäätöstiedote on tilintarkastamaton.

Espoossa 13.2.2008
Hallitus

TUNNUSLUVUT	1-12/2007	1-12/2006
Vuokrausaste, %	97	93
Liikevaihto	11447	10447
Liikevoitto	16214	22167
Tulos/osake, eur	0,41	0,62
Oma pääoma /osake, eur	3,29	2,95
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	13,2	22,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.	13,1	23,2
Omavaraisuusaste, %	57,0	57,7

Bruttoinvestoinnit					
käyttöomaisuuteen, Meur			37,7	5,3	
Bruttoinvestoinnit					
käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta			329,5	50,4	
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	4	
KONSERNIN TULOSLASKELMA					
			Toteuma 31.12.2007	Vert.kausi 31.12.2006	
1000 EUR		10-12/2 007	1-12/2007	10-12/200 6	1-12/200 6
LIIKEVAIHTO		3 245	11 447	2 786	10 447
Kulut					
Työsuhde-etuuksista					
aiheutuvat kulut		-327	-710	-298	-586
Poistot		-7	-15	-4	-16
Sijoituskiinteistöjen					
myyntivoitot		94	94	0	0
Sijoituskiinteistöjen					
käyvän arvon muutos		1 633	10 774	13 097	16 525
Sijoituskiinteistöjen					
ylläpitokulut		-1 559	-4 625	-748	-3 701
Liiketoiminnan muut kulut		-2	-751	-138	-502
LIIKEVOITTO		3 077	16 214	14 695	22 167
Rahoitustuotot		50	144	24	128
Rahoituskulut		-806	-2 116	-399	-1 621
Voitto ennen veroja		2 321	14 242	14 320	20 674

Tuloverot		-496	-3 785	-3 535	-5 351
KATSAUSKAUDEN VOITTO		1 825	10 457	10 785	15 323
Tulos/osake, EUR					
Laimennettu ja laimentamaton		0,07	0,41	0,44	0,62

KONSERNITASE					
1000 EUR			31.12.2007	31.12.2006	

VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet			120	33	
Aineettomat hyödykkeet			3	6	
Sijoituskiinteistöt			98 800	96 300	
Myytavissä olevat sijoitukset			0	748	
Saamiset			0	309	
Laskennalliset verosaamiset			0	113	
			98 923	97 509	
Lyhytaikaiset varat					
Myyntisaamiset ja muut saamiset			4 074	931	
Rahavarat			1	1	
			4 075	932	
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät			51 100	31 200	

VARAT YHTEENSÄ			154 098	129 641	

OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma			21 027	21 027	

Ylikurssirahasto			0	6 109
Arvonmuutosrahasto			0	191
Suojausrahasto			116	150
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			11 110	0
Kertyneet voittovarot			44 191	30 270
Kauden voitto			10 457	15 323
Oma pääoma yhteensä			86 902	73 070
Pitkäaikaiset velat				
Korolliset velat			36 806	26 484
Muut velat			1 400	1 400
Laskennalliset verovelat			14 447	12 911
Pitkäaikaiset velat yhteensä			52 653	40 795
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat			3 567	3 015
Lyhytaikaiset korolliset velat			10 977	12 761
Lyhytaikaiset velat yhteensä			14 544	15 776
Velat yhteensä			67 197	56 571
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ			154 098	129 641
Korolliset velat			47 783	39 245
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA				
1000 EUR			1-12/2007	1-12/2006
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT				
Katsauskauden voitto			10 457	15 323
Oikaisut;				

Liiketoimet, joihin ei sisälly				
maksutapahtumaa				
Poistot		15	16	
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	-10 774	-16 524		
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot	-94			
Rahoituserät	1 972	1 493		
Verot	3 785	5 351		
Käyttöpääoman muutokset				
Myynti- ja muiden saamisten muutos	176	413		
Osto- ja muiden velkojen muutos	697	-590		
Maksetut korot ja rahoituskulut	-2 078	-1 593		
Saadut korot	144	30		
Maksetut verot	-514	-442		
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	3 786	3 477		
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRA				
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-99	-5		
Sijoituskiinteistöjen myynti	22 444	1 552		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-33 510	-5 261		
Saadut osingot	0	98		
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-11 165	-3 616		
RAHOITUKSEN RAHAVIRRA				
Lainojen nostot	22 100	6 469		
Lainojen takaisinmaksut	-13 319	-5 052		
Maksetut osingot	-1 402	-1 278		
RAHOITUKSEN RAHAVIRRA	7 379	139		

Rahavarojen muutos				0		0	
Rahavarat tilikauden alussa				1		1	
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA				1		1	

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN							
MUUTOKSISTA					Sijoit		
	Osake	Ylikur	Arvo	Suojau	vapaan	Kertyne	Yhteens
1000 eur	pääoma	rahast	raha	rahast	opo:n	voitto-	
		o	sto	o	rahast	varat	
					o		
Oma pääoma 1.1.2006	21 027	6 109	277	-190	0	31 547	58 770
Korkosuojauks et							
Omaan pääomaan							
kirjatut							
voitot tai tappiot				376			376
Siirretty							
rahoitustuott ojen tai							
-kulujen oikaisuksi				83			83
Omaan pääomaan							
kirjattujen tai sieltä							
poissiirretty jen							
eriin liittyvät verot				-119			-119

Myytävissä olevat sijoitukset								
Voitot/tappiot käypään								
arvoon arvostamisesta			-116					-116
Tuloslaskelman								
siirretty määrä								
Omaan pääomaan								
kirjattujen tai sieltä								
poissiirrettyjen								
eriin liittyvät verot			30					30
Kauden tulos						15 323		15 323
Kaudella kirjatut								
tuotot ja kulut yht			-86	340		15 323		15 577
Osingonjako						-1 278		-1 278
Oma pääoma 31.12.2006	21 027	6 109	191	150	0	45 592		73 070
Korkosuojaukset								
Omaan pääomaan kirjatut								
voitot tai tappiot				56				56
Siirretty								
rahoitustuottojen								
tai -kulujen				-102				-102

oikaisuksi								
Omaan pääomaan								
kirjattujen tai sieltä								
poissiirretty jen								
eriin liittyvät verot				12				12
Myytävissä olevat								
sijoitukset								
Voitot/tappio t käypään								
arvoon arvostamisesta								
Tuloslaskelma an								
siirretty määrä			-258					-258
Omaan pääomaan								
kirjattujen tai sieltä								
poissiirretty jen								
eriin liittyvät verot			67					67
Kauden tulos						10 457		10 457
Kaudella kirjatut								
tuotot ja kulut yht		0	-191	-34	0	10 457		10 232
Suunnattu anti					5001			5 001
Siirto		-6 109			6 109			
Osingonjako						-1 402		-1 402

Oma pääoma 31.12.2007	21 027	0	0	116	11 110	54 647	86 902
--------------------------	--------	---	---	-----	--------	--------	--------

Muutokset osakkeissa							Yhteensä
-------------------------	--	--	--	--	--	--	----------

	31.12. 2006			A-osak k	565070		
--	----------------	--	--	-------------	--------	--	--

				B-osak k	355793 0	4123000	4123000
--	--	--	--	-------------	-------------	---------	---------

	15.3.2 007	Uusia B-osakkeita				56505	4179505
--	---------------	----------------------	--	--	--	-------	---------

		ja osakesarjojen yhdistäminen					
--	--	-------------------------------	--	--	--	--	--

	26.3.2 007	Maksuton osakeanti 1:5				2089752 5	2507703 0
--	---------------	------------------------	--	--	--	--------------	--------------

	19.6.2 007	Suunnattu anti				1330000	2640703 0
--	---------------	-------------------	--	--	--	---------	--------------

Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositiedotusstandardia.

Tilinpäätöstiedotteen laatimisessa on sovellettu samoja laatimisperiaatteita kuin

tilikauden 2006 tilinpäätöksessä kuitenkin siten, että konserni on ottanut

1.1.2007 alkaen käyttöön seuraavat uudet/uudistetut standardit ja tulkinnat: IFRS 7

Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot, IAS 1 -standardin

muutoksen koskien tilinpäätöksessä esitettäviä pääomatietoja sekä IFRIC 10 -

tulkinnan Osavuositiedotusstandardit ja arvonalentuminen. Käyttöä ei ole ollut

vaikutusta tilinpäätöstiedotteeseen.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

1000 EUR | | | | 1-12/2007 | 1-12/2006 |

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo

kauden alussa | | | | 96 300 | 105 700 |

Investoinnit sijoituskiinteistöihin | | | | 0 | 5 261 |

Hankitut sijoituskiinteistöt		37 724	0
Siirto myytävissä olevista sijoituksista		1 057	0
Velkaosuus		1 103	0
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos		10 474	16 539
Siirto myytäviin sijoituksiin		-47 858	-31 200
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo			
kauden lopussa		98 800	96 300
Myytävänä olevat pitkäaikaiset			
omaisuuserät kauden alussa		31 200	0
Siirto sijoituskiinteistöistä		47 858	31 200
Myynnit		-28 258	0
Arvonmuutos		300	0
Myytävänä olevat pitkäaikaiset		51 100	31 200
omaisuuserät kauden lopussa			
		149 900	127 500
JOHDANNAISSOPIMUKSET		31.12.2007	31.12.2006
1000 EUR			
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset,		24 312	19 690
pääoman nimellisarvo			
Positiivinen käypä arvo		180	198
ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT		31.12.2007	31.12.2006
1000 EUR			
Rahoituslaitoslainat ja muut velat		48 642	40 402
joista vakuus annettu			
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset		46 168	49 120
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet		22 937	0

TUNNUSLUVUT	2007	2006	2005	2004
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Liikevaihto, milj. eur	11,4	10,4	9,8	9,9
Liikevoitto, milj. eur	16,2	22,2	10,6	6,8
% liikevaihdosta	141,6	212,2	108,5	68,9
Voitto ennen veroja, milj.	14,2	20,7	9,3	5,5
% liikevaihdosta	124,4	197,9	94,7	55,6
Tilikauden tulos	10,5	15,3	6,7	4,7
% liikevaihdosta	91,4	146,7	68,9	47,1
Oman pääoman tuotto, %	13,1	23,2	12,2	11,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	13,2	21,2	11,6	8,9
Omavaraisuusaste, %	57,0	57,7	54,4	54,2
Bruttoinvestoinnit, milj.eur	37,7	5,3	7,2	1,0
% liikevaihdosta	329,6	50,4	79,5	42,6
Vuokrasopimuskanta, milj.eur	32	36	41	35
Henkilöstö keskimäärin	5	4	4	4
Osakekohtainen tulos, eur	0,41	0,62	0,28	0,19
Osakekohtainen oma pääoma, eur	3,29	2,95	2,38	2,08
Osingot, 1000 eur *)	2641	1402	1 278	1 237
Osakekohtainen osinko, eur *)	0,10	0,06	0,05	0,05
Osinko tuloksesta, %	25,25	9,15	13,1	26,6
Efektiivinen osinkotuotto, %	3,3	1,8	2,3	3,1
P/E-luku	7,38	5,03	8,07	9
Osakkeen ylin kurssi, eur	4,10	3,28	2,35	1,68
Osakkeen alin kurssi, eur	2,80	2,17	1,57	1,18
Osakkeen tilik. keskipurssi, eur	3,50	2,56	1,96	1,48
Osakkeen kurssi 31.12.	3,00	3,12	2,23	1,63
Osakekannan markkina-arvo,				

1000 eur		79221		77100		55248		40323	
Osakkeiden vaihto, 1000 eur		2842		1771		6577		663	
Osakkeiden vaihto, kpl		826869		689670		3733830		449730	
Osakkeiden vaihto, %		3,2		2,8		15,1		1,8	
Osakkeiden osakeantioikaistun									
lukumäärän painotettu keskiarvo									
tilikauden aikana (1000 kpl)		25717		24738		24738		24738	
Osakkeiden osakeantioikaistu									
lukumäärä tilikauden lopussa									
(1000 kpl)		26407		24738		24738		24738	
*) 2007 hallituksen ehdotus									

TUNNUSLUKUJEN									
LASKENTAKAAVAT									
Oman pääoman	=	Tilikauden voitto - tai tappio							
tuotto		x100/							
(ROE), %		Oma pääoma+vähemmistön							
		osuus+varaukset							
		(keskimäärin vuoden							
		aikana)							
Sijoitetun	=	Tulos ennen veroja + korko- ja muut							
pääoman tuotto		rahoituskulut x100/							
(ROI), %		Taseen loppusumma - korottomat							
		velat							
		(keskimäärin vuoden							
		aikana)							
Omavaraisuusaste	=	Oma pääoma+vähemmistön							
, %		osuus+varaukset x100/							
		Taseen loppusumma - saadut							
		ennakot							
Tulos /Osake	=	Emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden							
(eur)		voitto /							
		Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu							
		keskiarvo							
Osinko / Osake	=	Tilikaudelta jaettu							
(eur)		osinko/							

		Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä				
Osinko / Tulos (%)	=	Osakekohtainen osinko x100/				
		Osakekohtainen tulos				
Efekttiivinen osinkotuotto (%)	=	Osinko / osakex100/				
		Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi				
		(keskikurssi) tilikauden päättyessä				
P / E -luku	=	Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi				
		(keskikurssi) tilikauden päättyessä/				
		Tulos/osake				
Osakkeen keskikurssi	=	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto/				
		Vaihdettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä				
Osakekannan markkina-arvo	=	Osakkeiden lukumäärä x tilikauden viimeinen kaupantekokurssi				

Lisätietoja

Martti Leisti, toimitusjohtaja
0500-701 019

Jakelu:

OMX Pohjoismainen Pörssi
Keskeiset tiedotusvälineet