

6/2008

06.05.2008

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Osavuositarkastus Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2008

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSITARKASTUS 1.1. - 31.3.2008 (IFRS)

OSAVUOSITARKASTUS
6.5.2008 klo 12.35

Yhtiön 21. toimintavuosi.

Vuoden 2008 ensimmäisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2,7 Meur (2,6 Meur). Liikevoitto oli 1,4 Meur (3,2 Meur) sisältäen -0,1 Meur (1,9 Meur) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta. Koska vertailukauden kaltaista arvonnousua ei katsauskaudella syntynyt arvojen pysyessä lähes ennallaan, voitto ennen veroja laski selvästi ja oli 1,2 Meur (2,9 Meur). Tulos ennen arvomuutosta ja veroja oli 1,3 Meur (0,7 Meur).

Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 3,21 euroon (2,97 euroa). Konsernin kiinteistökanan vuokrausaste parani selvästi ja oli 97 % (89 %).

Yhtiö on sijoittanut Kauppakeskus Martinsillan myynnistä vapautuneet myyntivarat pääosin likvideihin rahoitusinstrumentteihin, joista saatava rahoitustuotto ylittää selkeästi kohteen rahoituskustannukset ja on lähes Kauppakeskus Martinsillan myynnin johdosta menetetyt nettotuoton tasolla. Lisäksi yhtiö on lyhentänyt vaihtuvakorkoisia lainoja 15 miljoonalla eurolla.

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1-3/08	1-3/07	1-12/07
Liikevaihto 1000	2 747	2 620	11 447
Voitto ennen veroja 1000	1 177	2 920	14 242
Tulos/osake	0,03	0,09	0,41
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä ()	3,21	2,97	3,29
Sijoituskiinteistöjen myynti 1000	47 660	21 523	22 444
Investoinnit sijoituskiinteistöihin 1000	-2 200	-12 057	-33 510
Investointien nettorahavirta 1000	45 460	9 432	-11 165
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä (milj.)	107,5	118,5	149,9
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä	58 %	62 %	57 %
Korkosuojausaste	75 %	80 %	63 %
Vuokrausaste	97 %	89 %	97 %

VUODEN 2008 NÄKYMÄT LYHYESTI

- Tuloksen ennen sijoituskiinteistöjen arvomuutosta odotetaan paranevan edellisestä vuodesta.
- Nettorahoituskulut pienenevät merkittävästi.
- Vuokrausasteen arvioidaan säilyvän korkealla tasolla.
- Edellisen kahden vuoden kaltaista kiinteistöomaisuuden arvonnousua ei ole odotettavissa vuonna 2008. Näin ollen tilikauden tuloksen odotetaan muodostuvan lähinnä vuokraustoiminnasta.
- Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan toimistotalohankkeen esisuunnittelu ja vuokrausmarkkinointi ovat käynnissä. Rakennuttamispäätös on suunnitelmien mukaan tarkoitus tehdä kuluvan vuoden aikana.

MARKKINANÄKYMÄT

SIJOITUSMARKKINAT

Vuoden 2007 kesään verrattuna yleinen korkotason nousu yhdessä pankkien lisääntyneen varovaisuuden kanssa, on alkanut vaikuttaa kiinteistösijoitusten rahoitusratkaisuihin. Voimakasta velkavipua käyttävien sijoittajien toimintaedellytykset ovat vaikeutuneet, kun taas omalla pääomalla toimivien sijoittajien kilpailukyky sijoitusmarkkinoilla on parantunut. Catella Property Oy:n mukaan ns. Prime-kohteiden tuottovaatimukset eivät ole nousseet, mutta sitä vastoin kohteissa, joissa sijoittajakysyntä on heikompaa, tuottovaatimukset ovat jonkin verran nousseet.

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.

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

KIINTEISTÖMYYNIT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuonna 2007 allekirjoittaman Kauppakeskus Martinsillan osakekaupan omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät tammikuussa 2008 ostajalle. Kiinteistön kokonaisarvo oli noin 45 miljoonaa euroa ja tästä kaupasta emoyhtiölle tuloutui katsauskaudella noin 32 miljoonan euron myyntivoitto. Sovellettavien IFRS säännösten perusteella kiinteistöt arvostetaan käypään arvoon, minkä takia realisoinnilla ei ollut tulosvaikutusta katsauskaudella.

KIINTEISTÖSIJOITUKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj 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 vuokrausaste on tällä hetkellä 97 % (89 % 31.3.2007).

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 tulkinnan 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 31.5.2007 antamasta osakeantivaltuutuksesta (18 miljoonaa osaketta) 31.3.2008 16,67 miljoonaa osaketta ja valtuutus on voimassa 31.5.2010 asti.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto nousi 5 % ja oli 2,75 miljoonaa euroa (2,62 milj.euroa). Tulos ennen veroja oli 1,18 miljoonaa euroa (2,92 milj.euroa), josta kiinteistöomaisuuden arvonmuutoksen osuus oli -0,1 miljoonaa euroa (1,9 milj.euroa).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,03 euroa (0,09 euroa).

KONSERNIN KIIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

31.3.2008 tilanteessa yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin. 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.

Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävänä olevien omaisuuserien arvonmuutos oli 1.1.- 31.3.2008 seuraava:

Milj.euroa	31.3.08	31.3.07	31.12.07
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo	100,5	112,2	98,8
Myytävänä olevien omaisuuserien markkina-arvo	7,0	6,3	51,1
Yhteensä	107,5	118,5	149,9
Sijoitusomaisuuden lisäys	2,2	11,8	37,7
Kiinteistöomaisuuden vähennys	-44,5	-24,9	-28,3
Sij.omaisuuden käyvän arvon muutos	- 0,1	1,9	10,8
Muutos yhteensä	-42,4	-11,2	20,2

KASSAVIRTA JA RAHOITUSASEMA

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste ylitti selkeästi pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen tason ollen 58 % (31.3.2007:62 %).

Liiketoiminnan rahavirta tammi-maaliskuussa oli 0,8 miljoonaa euroa (0,5 milj.euroa). Investointien rahavirta tammi-maaliskuussa oli 45,5 miljoonaa euroa (9,4 milj.euroa). Rahoituksen rahavirta tammi-maaliskuussa oli -17,9 miljoonaa euroa (-9,9 milj.euroa). Konserni lyhensi katsauskaudella sijoituskiinteistöjen myynnistä saamallaan varoilla lainoja 15,4 miljoonaa euroa (9 milj.euroa). Osinkoja maksettiin 2,5 miljoonaa euroa (1,4 milj.euroa). Rahavarat kasvoivat katsauskaudella 28,3 miljoonaa euroa (0).

Yhtiö on sijoittanut Kauppakeskus Martinsillan myynnistä saadut myyntituotot pääosin likvideihin rahoitusinstrumentteihin. Debentuurilainatalletukset 11,6 M on konsernin laskentaperiaatteiden mukaisesti kirjattu kaupantekohetkellä 27.3.08 taseeseen, vaikka niiden arvopäivä on huhtikuun alussa. Ilman tätä

taseen bruttokirjausta konsernin omavaisuusaste olisi 63 %. Konsernin oma pääoma/osake oli 3,21 euroa (2,97 euroa).

Koron nousukehityksen varalta konserni on tehnyt korkosuojaussopimukset ajalle 2008-2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.3.2008 oli 19,3 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 31.3.2008 31,7 miljoonaa euroa (47,8 milj.euroa). Nettorahoituskulut olivat tammi-maaliskuussa 0,2 miljoonaa euroa (0,3 milj.euroa), joka on 7,2 % liikevaihdosta (12,3 %).

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.-31.3.2008 OMX Pohjoismaisessa Pörssissä oli 212 721 kappaletta (1 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 0,6 miljoonaa euroa. Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 2,48 ja 3,03 euron välillä. Viimeinen kaupantekokurssi 31.3.2008 oli 2,6 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo 31.3.2008 oli 68,7 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.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.3.2008 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 työsuhte-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

RISKIENHALLINTA

Julius Tallberg-Kiinteistöjen riskien tunnistaminen ja arviointi päivitettiin keväällä 2008 ulkopuolisen asiantuntijan avulla. Riskien priorisoinnin tuloksena saatiin Julius Tallberg- Kiinteistöjen riskikartat ja avainriskit. Riskit jaettiin neljään pääluokkaan: strategiset riskit, operatiiviset riskit, rahoitusriskit ja vahinkoriskit.

Yhtiön riskinkantokyvystä päättää yhtiön hallitus ja riskinkantokyky määritellään säännöllisin väliajoin suhteessa yhtiön pitkäikäisyyden strategisiin tavoitteisiin, jotka ovat:
yhtiön nettovarallisuuden vakaa kasvu
yhtiön toiminnallisen tuloksen ja osingonjaon vakaa kasvu
yhtiön kiinteistöomaisuuden kannattava ja vakaa kasvu

Tämän hetkisinä merkittävimpinä riskialueina yhtiö pitää yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta. Asiakasyritysten liiketoiminnan vaikeutuminen mahdollisen suhdannemuutoksen takia heijastuu kiinteistöjen tuottoihin. Tuottojen pienentyessä ja tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat. Muutokset arvostuksissa vaikuttavat käyvän arvon laskentamallia sovellettaessa suoraan konsernin liikevoittoon.

Strategisia riskejä, joita yhtiö on tunnistanut ja joita se pyrkii hallitsemaan, ovat kiinteistötyyppien ja asiakasportfolion keskittyminen sekä uudishankkeisiin ja kiinteistöjen ikäjakaumaan liittyvät riskit. Näitä riskejä yhtiö pyrkii vähentämään mm. kiinteistöomaisuutta hajauttamalla.

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

Rahoitusriskeihin lukeutuvat maksuvalmiuteen ja korkotasoon liittyvät riskit sekä luottoriskit ja sijoitusriskit. 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. Näiden riskien hallinnoimiseen yhtiöllä on kattavat vakuutus sopimukset.

VUODEN 2008 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Suomen talouden tämän vuoden talouskasvu on hidastumassa. Suomen reaalitalous kokonaisuudessaan näyttää kuitenkin olevan vakaalla pohjalla, mutta kansainvälinen epävarmuus rahamarkkinoilla ja kiinteistömarkkinoilla tulee jossain määrin vaikuttamaan Suomen kiinteistömarkkinoihin. Myös pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden kasvu saattaa hidastua jonkin verran. Catella Property Oy arvioi toimitilojen vuokrauskysynnän säilyvän likimain ennallaan. Toimistotilojen vajaakäyttö lisääntyy uusien toimistokiinteistöjen valmistuttua. Vajaakäyttö kohdistuu etenkin vapautuneisiin vanhempiin tiloihin. Teollisuus- ja varastotilojen osalta markkinatilanteen ennustetaan pysyvän melko vakaana. Myös liiketilojen osalta vajaakäyttö jatkunee pienenä.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuokrasopimuskannan arvo oli 31.3.2008 24 miljoonaa euroa (31.3.2007: 32 miljoonaa euroa), ja sen keskimääräinen kestoaika on 2,4 vuotta (31.3.2007 3,2 vuotta). Yhtiön rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän hyvinä.

Kauppakeskus Martinsillan myynnistä johtuen liikevaihto alentunee jonkin verran edellisen vuoden tasosta. Korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän ennallaan.

Edellisen kahden vuoden kaltaista kiinteistöomaisuuden arvonnousua ei ole odotettavissa vuonna 2008. Sijoituskiinteistöjen edellisvuotta selvästi vähäisemmän arvonnousun vuoksi konsernin tulos tulee laskemaan, vaikka tuloksen ennen sijoituskiinteistöjen arvonneutosta odotetaan edellisestä vuodesta paranevan. Tämä johtuu pääosin nettorahoituskulujen merkittävästä pienenemisestä.

Yhtiön pitkän ajan strategisena tavoitteena on jatkaa yhtiön kiinteistöomaisuuden kasvattamista, mutta lyhyellä tähtäyksellä, nykyinen markkinatilanne huomioiden kiinteistöomaisuuden kasvattaminen uudishankinnoin on epätodennäköistä. Vuoden 2008 tärkeimpänä tavoitteena on käynnistää Vantaan Aviapoliksessa sijaitseva 24 000 kem²:n Eonia Business Park-hanke.

Yhtiön tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti myös osingonjakokykyä. Yhtiö on kasvattanut osinkoa jo 12 vuoden ajan.

Espoossa 6.5.2008
Hallitus

Osavuosisikatsaus on tilintarkastamaton

TUNNUSLUVUT		1-3/08	1-3/07		1-12/07
Vuokrausaste, %		97	89		97
Liikevaihto		2747	2620		11447
Liikevoitto		1374	3242		16214
Tulos/osake,eur		0,03	0,09		0,41
Oma pääoma /osake, eur		3,21	2,97		3,29
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.		6,2	12,1		13,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.		4,4	11,8		13,1
Omavaraisuusaste, %		57,9	62,1		57,0
Bruttoinvestoinnit					
käyttöomaisuuteen, Meur		2,2	11,8		37,7
Bruttoinvestoinnit					
käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta		80,7	450,3		329,5
Henkilökunta katsauskauden lopussa		6	4		6

KONSERNIN TULOSLASKELMA						
1000 EUR		1-3/08	1-3/07		Muutos	1-12/07
LIIKEVAIHTO		2 747	2 620		127	11 447
Kulut						
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut		-212	-141		-71	-710
Poistot		-8	-3		-5	-15
Sijoituskiinteistöjen myyntivoitot		111	0		111	94
Sijoituskiinteistöje n						
käyvän arvon muutos		-116	2 161		-2 277	10 774

	Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut			-959	-1 023		64	-4 625
	Liiketoiminnan muut kulut			-188	-372		184	-751
	LIIKEVOITTO			1 374	3 242		-1 868	16 214
	Rahoitustuotot			339	41		298	144
	Rahoituskulut			-536	-363		-173	-2 116
	Voitto ennen veroja			1 177	2 920		-1 743	14 242
	Tuloverot			-305	-758		453	-3 785
	KATSAUSKAUDEN VOITTO			872	2 162		-1 290	10 457
	Tulos/osake, EUR							
	Laimennettu ja laimentamaton			0,03	0,09		-0,05	0,41
	KONSERNITASE							
	1000 EUR				31.3.08		31.3.07	31.12.07
	VARAT							
	Pitkäaikaiset varat							
	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet				112		66	120
	Aineettomat hyödykkeet				3		5	3
	Sijoituskiinte istöt				100 500		112 200	98 800
	Myytavissä olevat sijoitukset				0		0	0
	Saamiset				0		0	0
	Laskennalliset verosaamiset				61		0	0
					100 676		112 271	98 923
	Lyhytaikaiset varat							

	Myyntisaamiset ja muut saamiset			257		1 597	4 074
	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti						
	kirjattavat rahoitusvarat			11 642			
	Rahavarat			28 301		1	1
				40 200		1 598	4 075
	Myytäväinä olevat						
	pitkäaikaiset omaisuuserät			7 000		6 300	51 100
	VARAT YHTEENSÄ			147 876		120 169	154 098
	OMA PÄÄOMA JA VELAT						
	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						
	Osakepääoma			21 027		21 027	21 027
	Ylikurssirahasto			0		6 109	0
	Suojausrahasto			-172		184	116
	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			11 110			11 110
	Kertyneet voittovarot			52 008		44 192	44 191
	Kauden voitto			872		2 162	10 457
	Oma pääoma yhteensä			84 845		73 674	86 902
	Pitkäaikaiset velat						
	Rahalaitoslainat			30 635		25 813	36 806
	Muut velat			0		1 400	1 400
	Laskennalliset verovelat			6 274		10 756	14 447
	Pitkäaikaiset velat yhteensä			36 909		37 969	52 653

Lyhytaikaiset velat							
Ostovelat ja muut velat			25 073		3 627	3 567	
Rahalaitoslainat			1 051		4 899	10 977	
Lyhytaikaiset velat yhteensä			26 123		8 526	14 544	
Velat yhteensä			63 032		46 495	67 197	
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ			147 876		120 169	154 098	
Korolliset velat			31 686		30 712	47 783	

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA							
1000 EUR							
1-3/08							
1-3/07							
1-12/07							

LIIKETOIMINNAN RAHAVIR RAT							
Katsauskauden voitto			872		2 162	10 457	
Oikaisut:							
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa							
Poistot			8		3	15	
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos			116		-2 161	-10 774	
Sijoituskiinteistöjen myyntitulot			-111		0	-94	
Rahoituserät			197		52	1 972	
Verot			305		758	3 785	
Käyttöpääoman muutokset							
Myynti- ja muiden saamisten muutos			357		496	176	
Osto- ja muiden velkojen muutos			-612		-338	697	

Maksetut korot ja rahoituskulut				-588			-386	-2 078	
Saadut korot				339			41	144	
Maksetut verot				-112			-126	-514	
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA				771			501	3 786	
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRA									
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin				0			-35	-99	
Sijoituskiinteistöjen myynti				47 660			21 523	22 444	
Investoinnit sijoituskiinteistöihin				-2 200			-12 057	-33 510	
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA				45 460			9 432	-11 165	
RAHOITUKSEN RAHAVIRRA									
Lainojen nostot				0			500	22 100	
Lainojen takaisinmaksut				-15 396			-9 032	-13 319	
Maksetut osingot				-2 535			-1 402	-1 402	
RAHOITUKSEN RAHAVIRRA				-17 931			-9 933	7 379	
Rahavarojen muutos				28 300			0	0	
Rahavarat tilikauden alussa				1			1	1	
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA				28 301			1	1	
LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA									
1000 EUR									
			Osakepääoma		Ylikurssi-	Muut		Kertyneet	Yhteensä

			rahasto	rahasto	voitto	
			o	ot	-varat	
	Oma pääoma 1.1.2007	21 027	6 109	341	45 593	73 070
	Korkosuojaukset					
	Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot			46		46
	Siirretty rahoitustuottojen tai -kuluja					
	oikaisuksi					
	Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä					
	pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			-12		-12
	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				2 162	2 162
	Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		0	-157	2 162	2 005
	Osingonjako				-1 402	-1 402
	Oma pääoma 31.3.07	21 027	6 109	184	46 353	73 674
	Oma pääoma 1.1.08	21 027	0	11 226	54 647	86 902
	Korkosuojaukset					
	Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot			-297		-297
	Siirretty rahoitustuottojen tai -kuluja					
	oikaisuksi			-82		-82
	Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä					

	pois siirrettyihin eriin liittyvät verot	91			91
	Kauden tulos			872	872
	Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	-288	872	584
	Osingonjako			-2 641	-2 641
	Oma pääoma	21 027	0	10 938	52 879
	31.3.2008				84 845

	MUUTOKSET OSAKKEISSA				Yhteensä
31.12.06	A-osakkeet	565 070			
	B-osakkeet	3 557 930	4 123 000		4 123 000
15.3.07	Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen		56 505		4 179 505
26.3.07	Maksuton osakeanti 1:5		20 897 525		25 077 030
19.6.07	Suunnattu anti		1 330 000		26 407 030
31.12.07					26 407 030
31.3.08					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 tulkinnat:				
	- IFRIC 11/IFRS 2 - Konserniyhtiöiden osakkeita ja omia osakkeita koskevat liitetiedot				
	- IFRIC 12 Service				

Concession Arrangements							
- IFRIC 14 / IAS 19 - Etuusperusteisistä järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahastointi-							
vaatimukset ja näiden välinen yhteys							
Käyttöönotoilla ei ole vaikutusta osavuosisikatsukseen.							
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO							
1000 EUR			1-3/08		1-3/07	1-12/07	
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa			98 800		96 300	96 300	
Investoinnit sijoituskiinteistöihin			0		0	0	
Hankitut sijoituskiinteistöt			2 216		11 805	37 724	
Siirto myytävissä olevista sijoituksista			0		489	1 057	
Velkaosuus			0		1 445	1 103	
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos			-516		2 161	10 474	
Siirto myytäviin sijoituksiin			0		0	-47 858	
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa			100 500		112 200	98 800	
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät							
kauden alussa			51100		31200	31200	
Siirto sijoituskiinteistöistä			0		-24900	47 858	
Myyntit			-44500		0	-28258	
Arvonmuutos			400		0	300	
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät			7000		6300	51100	
kauden lopussa							
			107 500		118 500	149 900	

JOHDANNAISSOPIMUKSET			31.3.08		31.3.07	31.12.07
1000 EUR						
Koronvaihtosopimukset						
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo			19 265		19 206	24 312
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo			-232		249	180
ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT			31.3.08		31.3.07	31.12.07
1000 EUR						
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu			33 265		32 112	48 642
Omasta velasta annetut vakuudet						
Kiinnitykset			25 369		38 773	46 168
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet			22 937		0	22 937

Lisätietoja:
Martti Leisti
toimitusjohtaja
0400-701019

Jakelu:
OMX
Keskeiset tiedotusvälineet