

11/2007

09.05.2007

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Osavuositarkastus Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-31.3.2007

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
OSAVUOSITARKASTUS 1.1. - 31.3.2007

Yhtiön kahdeskymmenes toimintavuosi.
KATSAUSKAUSI LYHYESTI

| | 1.1.-31.3. 2007 | 1.1.-31.3. 2006 | 1.1.-31.12 2006 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Liikevaihto (1000 EUR) 1000 EUR | 2.620 | 2.474 | 10.447 |
| Voitto ennen veroja (1000 EUR) | 2.920 | 1.658 | 20.674 |
| Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä (milj. EUR) | 118,5 | 110,7 | 129,7 |
| Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä | 2,97 | 2,30 | 2,95 |
| Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä | 62% | 52% | 58% |
| Korkosuojausaste päättyessä | 80% | 52% | 63% |
| Vuokrausaste päättyessä | 89% | 95% | 93% |

MARKKINANÄKYMÄT

SIJOITUSMARKKINAT

Suomen kiinteistömarkkinoilla sijoitusvolyymi toimitilakiinteistöihin vuonna 2006 nousi ennätyselliseen 5,5 miljardiin euroon. Myös alkuvuonna 2007 kaupankäynti on jatkunut vilkkaana.

Kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat laskeneet jo niin alas ensiluokkaisissa kiinteistökohteissa, että sijoittajat ovat alkaneet ottaa lisää riskejä saavuttaakseen korkeampia tuottoja. Käytännössä tämä on lisännyt kiinnostusta mm. kohteisiin, joissa on kehitysmahdollisuuksia. Tällaisia ovat esimerkiksi kiinteistöt, jotka ovat olleet tyhjenemässä tai tyhjinä. Sijoittajien tavoitteena on kehittää kohteita ja aktiivisella markkinoinnilla saada ne vuokrattua kohtuullisessa ajassa.

TILAMARKKINAT

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden eriytyminen on jatkunut. Vanhempien toimistotilojen vuokraaminen on vaikeutunut entisestään ja näitä on pääosa kaikista vapaina olevista noin 7,9 % tiloista. Tyhjien liike- ja logistiikkatilojen määrä on 1,7-2,5 %:n tasolla. Näissä tilatyypeissä on edelleen pitkään vallinnut ylikysyntätilanne.

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

KIINTEISTÖMYYNIT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuonna 2006 allekirjoittamien Koy Helsingin

Kanavaranta 7:n ja Koy Nahkahousuntie 3:n osakekauppojen omistus ja hallintaoikeudet siirtyivät tammikuussa 2007 ostajille. Näiden kiinteistöjen kokonaisarvo oli noin 25 miljoonaa euroa. Yhtiön soveltamien IFRS säännösten perusteella kiinteistöt arvostettiin käypään arvoon vuoden vaihteessa, jonka takia näiden realisoinnilla ei ollut tulosvaikutusta katsauskaudella.

KIINTEISTÖSIJOITUKSET

Yhtiö osti 29.1.2007 tehdyllä kaupalla amerikkalaiselta CFSC Capital Corp:lta 82 %:n osuuden SK Property Oy:n osakekannasta. Kaupan kokonaisarvo oli noin 10 miljoonaa euroa. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on omistanut jo aikaisemmin 18 %:n osuuden ko. yhtiöstä. SK Property Oy:n osakekanta oikeuttaa omistamaan ja hallitsemaan Espoon Niittykummussa, Länsiväylän varrella, osoitteessa Kappelitie 6 sijaisevaa noin 9 300 m²:n suuruista toimistorakennusta ja Espoon Olarinluomassa, Kehä II:n varrella, osoitteessa Luomannotko 3 sijaitsevaa noin 5 200 m²:n suuruista toimisto- ja varastorakennusta. Myyjä oli CarVal Investors ryhmään kuuluva yhtiö ja Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pitkäaikainen strateginen yhteistyökumppani. Yhtiöiden hyvin ja tuloksellisesti sujunut yhteistyö päättyi kaupan myötä. Omistusoikeus siirtyi kaupan yhteydessä, mutta hallintaoikeus siirtyi taannehtivasti 1.1.2007 alkaen.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj osti 1.3.2007 Lancro Oy:n konkurssipesältä toimisto- / liikekiinteistön Pohjois-Tapiolasta, osoitteessa Tietäjäntie 12. Kyseessä on kaksikerroksinen, kahdessa vaiheessa vuosina 1980 ja 1991 valmistunut rakennus, jonka kerrosala on noin 2 500 kem². Omistusoikeus siirtyi kaupan yhteydessä. Rakennus on tällä hetkellä pääosin vapaa. Sijainti-, kunto- ja toimivuustekijät edesauttavat kuitenkin tilojen nopeaa käyttöönottoa.

Molemmat edellä mainitut kaupat ovat yhtiön strategisten tavoitteiden mukaisia ja kasvattavat kannattavasti yhtiön kiinteistökannan arvoa.

Kiinteistökannan vuokrausaste on laskenut katsauskauden aikana tavoitetason alle 89 %:iin (31.12.2006 95%). Lasku johtui pääosin 1.3. ostetun kehitystoimenpiteiden kohteena olevan Tietäjäntie 12:n kiinteistöstä. Yhtiön omavaraisuusaste on noussut 62 %:iin.

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 tulkinnan 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 Helsingin Pörssiin. Lisäksi haettiin Helsingin pörssiltä 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 pykälää 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.

TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto oli 6% suurempi edellisvuoteen verrattuna ja oli 2,62 miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja oli 2,92 miljoonaa euroa eli 76% korkeampi kuin edellisenä vuonna.

Koron nousukehityksen varalta yhtiöllä oli voimassa ajanjaksolle 2007-2013 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä 31.3.2007 yhteisarvoltaan 19,2 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustavat 80 %:n korkosuojausastetta, kun yhtiön 5,4 miljoonan kiinteäkorkoinen laina huomioidaan (korkoriskisuojaus+kiinteäkorkoiset lainat / yhtiön kokonaislainakanta). Suojausaste on noussut johtuen lainakannan alentumisesta.

31.3.2007 tilanteessa yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin. Arviointi perustuu yhtiön omaan, IVS 2005 5.2 mukaisesti määritelttyyn kiinteistöjen arviointiin. Arvioinnista on konsultoitu Catella Property Oy:tä koskien markkinatilanteen muutosta ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutosta huomioiden katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat.

Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävissä olevien sijoitusten arvonmuutos oli 1.1.-31.3.2007 seuraava:

| | | |
|--|-----------|------------|
| Milj.euroa | 31.3.2007 | 31.12.2006 |
| Sijoitusomaisuuden markkina-arvo | 112,2 | 96,3 |
| Myytävissä olevien sijoitusten markkina-arvo | 6,3 | 33,4 |
| Yhteensä | 118,5 | 129,7 |
| Myytävissä olevien sijoitusten velka- | | |
| Osuus | - | -1,1 |
| Yhteensä | 118,5 | 128,6 |
| Sijoitusomaisuuden lisäys | 11,8 | 5,3 |
| Kiinteistöomaisuuden vähennys | -24,9 | |
| Sij.omaisuuden käyvän arvon muutos | 1,9 | 16,5 |
| Muutos yhteensä | -11,2 | 21,8 |

Tuloslaskelman arvon muutos, 2,2 miljoonaa euroa, sisältää 0,3 miljoonan euron arvonmuutosrahaston purkamisen, joka liittyy yhtiön SK Property Oy:n omistusosuuden lisääkseen.

Yhtiön B-osakkeen vaihto 1.1. - 21.3.2007 oli 38.685 kappaletta, arvoltaan 751.277,64 euroa ja osakkeen vaihto maksuttoman osakeannin jälkeen

22.3.-31.3.2007 97.279 kappaletta, arvoltaan 368.108,59 euroa. Osakkeen kurssi 31.3.2007 oli 3,65 euroa (31.12.2006; 3,12 euroa). Vaihto on ollut vähäistä, mutta osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 17 %.

Konsernin riskiarvioinnin mukaan konsernin strategisten tavoitteiden riskitaso on alhainen. Vuokralaisportfolion, kilpailijoiden ja toimintaympäristön, alihankkijoiden ja toimittajien osalta riskitasoa voidaan pitää alhaisena. Myös talouden rahoituksen ja investointien osalta riskitaso on alhainen. Koron nousukehityksen varalta yhtiö on tehnyt merkittävät korkosuojaussopimukset sille 2007-2013. Yritys on lisäksi varautunut vahinko- ja vastuuriskien ja tietoturvan osalta. Henkilöstön alhaisen lukumäärän johdosta varamiesjärjestelmän toimivuuden riskitaso pidempiaikaisissa poissaoloissa on korkeahko, joka on ongelmana tiedostettu.

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

VUODEN 2007 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Suomen talouden tämän vuoden kasvuennuste 3,5 % ylittää Euroopan ennusteet, vaikka lievää hiipumista viime vuodesta onkin havaittavissa. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla ulkomaisten sijoittajien kiinnostus jatkuu voimakkaana. Kasvun taustalla on edelleen suhteellisen matalat korkotasot. Kansainvälisten sijoittajien luottamus Suomeen on korkea talouden hyvien näkymien, yhteiskunnan vakauden ja luotettavan markkinatiedon ansiosta. Myös kiinteistörahastoja on perustettu ja tuottovaatimukset ovat kaikissa kiinteistötyypeissä laskeneet, mikä on osoitus luottamuksesta kiinteistömarkkinoihimme. Vuokrien trendit ovat Raklin mukaan nousevia sekä liike- että toimistokiinteistöissäkin. Toimistotilojen rakentaminen on pitkän hiljaisen kauden jälkeen lisääntymässä voimakkaasti.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n vuokrasopimuskannan arvo oli 31.3.2007 edelleen korkea ollen 32 miljoonaa euroa (31.12.2006: noin 32 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kesto-aika 3,2 vuotta (31.12.2006 3,5 vuotta). Yhtiön rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoitaan säilyvän hyvinä.

Liikevaihto säilynee edellisen vuoden tasolla. Nykyisen nettovuokratuoton ennustetaan pysyvän korkeana ja vuokrausasteen arvioidaan nousevan, kun Tietäjätie 12:n vuokrausmarkkinointi saadaan kehitystoimenpiteiden jälkeen käyntiin kesän 2007 aikana.

Sijoituskiinteistöjen arvomuutosta on vaikea ennakoita, mutta pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden positiivisesta tilasta johtuen näköpiirissä ei arvioida lyhyellä tähtäyksellä merkittäviä sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavia uhkatekijöitä. Kuitenkaan, yhtiön edellisen vuoden kaltaista voimakasta arvonnousua ei ole odotettavissa tulevina vuosina.

Suotuisassa markkinatilanteessa vuonna 2006 solmitut kaupat alensivat väliaikaisesti kiinteistöomaisuuden arvoa. SK Property Oy:n ja Tietäjätie 12:n kaupoilla ja vastaavilla hankinnoilla tulevaisuudessa sekä yhtiön rakennusoikeuksien jalostamisella uskomme, että kiinteistöomaisuuden arvo nousee kasvutavoitteiden mukaiselle tasolle.

Osakkeenomistajille tavoitteena on tarjota turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto parantamalla tasaisesti osingonjakokykyä. Yhtiö on kasvattanut osinkoa jo 11 vuoden ajan.

LAADINTAPERIAATTEET

Osavuositarkastus on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, mutta sen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin vaatimuksia.

Konserni on 1.1.2007 alkaen ottanut käyttöön seuraavat uudet standardit ja tulkinnat:

IAS 1 (Muutos), Tilinpäätöksen esittäminen - Tilinpäätöksessä esitettävät pääomatiedot

IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot

IFRS 7 Tilinpäätöksen oikaisemiseen perustuvan lähestymistavan soveltaminen IAS 29:n Taloudellinen raportointi hyperinflaatiomaissa mukaisesti

IFRIC 8 IFRS 2:n soveltamisala

IFRIC 9 Kytkeytyneiden johdannaisten uudelleenarviointi

IFRIC 10 Interim Financial Reporting and Impairment.

Näiden uusien ja uudistettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei ole ollut merkittävää vaikutusta.

Osavuositiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 9.5.2007

Hallitus

| | IFRS | IFRS | IFRS |
|-------------------------------------|-------|-------|----------|
| TUNNUSLUVUT | 1.1.- | 1.1.- | 1.1.- |
| | 31. | 31.3 | 31.12.06 |
| | 3.07 | .06 | |
| Vuokrausaste, % | 89 | 95 | 93 |
| Liikevaihto | 2620 | 2474 | 10447 |
| Liikevoitto | 3243 | 2009 | 22167 |
| Tulos/osake,eur | 0,09 | 0,05 | 0,62 |
| Oma pääoma /osake, eur | 2,97 | 2,38 | 2,95 |
| Sijoitetun pääoman tuotto % p.a. | 12,1 | 8,1 | 21,2 |
| Oman pääoman tuotto, % p.a. | 11,8 | 8,4 | 23,2 |
| Omavaraisuusaste, % | 62,1 | 53,4 | 57,7 |
| Bruttoinvestoinnit | | | |
| käyttöomaisuuteen, Meur | 11,8 | 2,4 | 5,3 |
| Bruttoinvestoinnit | | | |
| käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta | 450,3 | 95,5 | 50,4 |
| Henkilökunta | 4 | 4 | 4 |

| KONSERNIN TULOSLASKELMA | | | | |
|---|---------------|---------------|--------|---------------|
| | IFRS | IFRS | | IFRS |
| 1000 EUR | 1.1.-31.03.07 | 1.1.-31.03.06 | Muutos | 1.1.-31.12.06 |
| LIIKEVAIHTO | 2 620 | 2 474 | 146 | 10 447 |
| Muut tuotot | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kulut | | | | |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut | -141 | -92 | -49 | -586 |
| Poistot | -3 | -4 | 1 | -16 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos | 2 161 | 642 | 1 519 | 16 525 |
| Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut | -1 023 | -789 | -234 | -3 701 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -372 | -222 | -150 | -502 |
| LIIKEVOITTO | 3 242 | 2 009 | 1 233 | 22 167 |
| Rahoitustuotot | 41 | 7 | 34 | 128 |
| Rahoituskulut | -363 | -358 | -5 | -1 621 |
| Voitto ennen veroja | 2 920 | 1 658 | 1 262 | 20 674 |
| Tuloverot | -758 | -430 | -328 | -5 351 |
| KATSAUSKAUDEN VOITTO | 2 162 | 1 228 | 934 | 15 323 |
| Tulos/osake, EUR | | | | |
| Laimennettu ja laimentamaton | 0,09 | 0,05 | | 0,62 |

| KONSERNITASE | | | | |
|----------------------|-----------|-----------|--|------------|
| | IFRS | IFRS | | IFRS |
| 1000 EUR | 31.3.2007 | 31.3.2006 | | 31.12.2006 |
| VARAT | | | | |
| Pitkääaikaiset varat | | | | |

| | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Aineelliset käyttö- omaisuushyödykkeet | 66 | 40 | 33 |
| Aineettomat hyödykkeet | 5 | 8 | 6 |
| Sijoituskiinteistöt | 112 200 | 108 700 | 96 300 |
| Myytavissä olevat sijoitukset | 0 | 711 | 748 |
| Saamiset | 0 | 336 | 309 |
| Laskennalliset verosaamiset | 0 | 113 | 113 |
| | 112 271 | 109 908 | 97 509 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 1 597 | 264 | 931 |
| Rahavarat | 1 | 1 | 1 |
| | 1 598 | 265 | 932 |
| Myytäväenä olevat | | | |
| pitkäaikaiset omaisuuserät | 6 300 | 0 | 31 200 |
| VARAT YHTEENSÄ | 120 169 | 110 173 | 129 641 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 21 027 | 21 027 | 21 027 |
| Ylikurssirahasto | 6 109 | 6 109 | 6 109 |
| Arvonmuutosrahasto | 0 | 153 | 191 |
| Suojausrahasto | 184 | 32 | 150 |
| Kertyneet voittovarot | 44 192 | 30 269 | 30 270 |
| Kauden voitto | 2 162 | 1 228 | 15 323 |
| Oma pääoma yhteensä | 73 674 | 58 818 | 73 070 |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Korolliset velat | 25 813 | 24 969 | 26 484 |
| Muut velat | 1 400 | 0 | 1 400 |
| Laskennalliset verovelat | 10 756 | 8 220 | 12 911 |

| | | | |
|--------------------------------|---------|---------|---------|
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 37 969 | 33 189 | 40 795 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 3 627 | 881 | 3 015 |
| Lyhytaikaiset korolliset velat | 4 899 | 17 284 | 12 761 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 8 526 | 18 165 | 15 776 |
| Velat yhteensä | 46 495 | 51 354 | 56 571 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 120 169 | 110 173 | 129 641 |
| Korolliset velat | 30 712 | 42 253 | 39 245 |

| | | | |
|-----------------------------|-------|-------|---------|
| KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA | | | |
| | IFRS | IFRS | IFRS |
| 1000 EUR | 1.1.- | 1.1.- | 1.1.- |
| | 31.3 | 31.3 | 31.12.0 |
| | .07 | .06 | 6 |

| | | | |
|--|--------|-------|---------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT | | | |
| Katsauskauden voitto | 2 162 | 1 228 | 15 323 |
| Oikaisut: | | | |
| Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa | | | |
| Käyttöomaisuuden luovutusvoitot | 0 | 0 | 0 |
| Poistot | 3 | 4 | 16 |
| Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos | -2 161 | -642 | -16 524 |
| Rahoituserät | 52 | 351 | 1 493 |
| Verot | 758 | 430 | 5 351 |
| Käyttöpääoman muutokset | | | |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos | 496 | 664 | 413 |
| Osto- ja muiden velkojen muutos | -338 | -887 | -590 |
| Maksetut korot ja rahoituskulut | -386 | -358 | -1 593 |
| Saadut korot | 41 | 0 | 30 |

| | | | |
|---|---------|--------|--------|
| Maksetut verot | -126 | -158 | -442 |
| LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA | 501 | 633 | 3 477 |
| INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRA | | | |
| Investoinnit aineettomiin ja | | | |
| aineellisiin hyödykkeisiin | -35 | 3 | -5 |
| Aineellisten hyödykkeiden myyntiennakot | 0 | 0 | 1 525 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -12 057 | -2 363 | -5 261 |
| Sijoitusten myyntitulot | 21 523 | 0 | 27 |
| Saadut osingot | 0 | 0 | 98 |
| INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA | 9 432 | -2 360 | -3 616 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRRA | | | |
| Lainojen nostot | 500 | 3 677 | 6 469 |
| Lainojen takaisinmaksut | -9 032 | -672 | -5 052 |
| Maksetut osingot | -1 402 | -1 278 | -1 278 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRRA | -9 933 | 1 727 | 139 |
| Rahavarojen muutos | 0 | 0 | 0 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 1 | 1 | 1 |
| RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA | 1 | 1 | 1 |

| | Osake- pääoma | Yli- ku- rssi- rahas- to | Arvon- muutos- rahasto | Suojaus- rahasto | Kerty- neet vo- itto- v arat | Yhteen- sä |
|--------------------------------|------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------|---|---------------|
| | 21 027 | 6 109 | 277 | -190 | 31 547 | 58 770 |
| Korkosuojaukset | | | | | | |
| Omaan pääomaan kirjatut voitot | | | | 300 | | 300 |

| | | | | | | | |
|--|--------|-------|------|-----|--------|--|--------|
| Laskennalliset verovelat | | | | -78 | | | -78 |
| Myytävissä olevat sijoitukset | | | | | | | |
| Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta | | | -167 | | | | -167 |
| Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot | | | 43 | | | | 43 |
| Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot | | | | | | | 0 |
| Kauden tulos | | | | | 1 228 | | 1 228 |
| Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä | | 0 | -124 | 222 | 1 228 | | 1 326 |
| Osingonjako | | | | | -1 278 | | -1 278 |
| | 21 027 | 6 109 | 153 | 32 | 31 497 | | 58 818 |
| | 21 027 | 6 109 | 191 | 150 | 45 593 | | 73 070 |
| | 21 027 | 6 109 | 191 | 150 | 45 593 | | 73 070 |
| Korkosuojaukset | | | | | | | |
| Omaan pääomaan kirjatut voitot | | | | | | | |
| Laskennalliset verovelat | | | | | | | |
| Myytävissä olevat sijoitukset | | | | | | | |
| Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta | | | -258 | | | | -258 |
| Omaan pääomaan | | | 67 | | | | 67 |

| | | | | | | | |
|---|--------|-------|------|-----|--------|--|--------|
| kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin e riin liittyvät verot | | | | | | | |
| Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot | | | | 46 | | | 46 |
| Kauden tulos | | | | -12 | 2 162 | | 2 150 |
| Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä | | | -191 | 34 | | | 2005 |
| Osingonjako | | | | | -1 402 | | -1 402 |
| Oma pääoma 31.3.2007 | 21 027 | 6 109 | | 184 | 46 354 | | 73674 |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|----------------------|----------------------|--|-----------------------|
| SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO | | | | | | | |
| | | | | IFRS | IFRS | | IFRS |
| 1000 EUR | | | | 1.1.- 31 .3.07 | 1.1.- 31. 3.06 | | 1.1.- 31.1 2.06 |

| | | | | | | |
|---|--|--|---------|---------|--|---------|
| Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa | | | 96 300 | 105 700 | | 105 700 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | | | 0 | 2 358 | | 5 261 |
| Hankitut sijoituskiinteistöt | | | 11 805 | 0 | | 0 |
| Siirto myytävissä olevista sijoituksista | | | 489 | 0 | | 0 |
| Velkaosuus | | | 1 445 | 0 | | 0 |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos | | | 2 161 | 642 | | 16 539 |
| Siirto myytäviin sijoituksiin | | | 0 | 0 | | -31 200 |
| Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden | | | 112 200 | 108 700 | | 96 300 |

| | | | | | |
|--|--|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| lopussa | | | | | |
| JOHDANNAISSOPIMUKSET | | | 31.3.2007 | 31.3.2006 | 31.12.2006 |
| 1000 EUR | | | | | |
| Koronvaihtosopimukset | | | | | |
| Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo | | | 19 206 | 17 083 | 19 690 |
| ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT | | | 31.3. 20 07 | 31.3. 200 6 | 31.12. 200 6 |
| 1000 EUR | | | | | |
| Rahoituslaitoslainat joista vakuus annettu | | | 32 112 | 41 990 | 40 402 |
| Omasta velasta annetut vakuudet | | | | | |
| Kiinnitykset | | | 38 773 | 49 020 | 49 120 |