

**KATSAUSKAUSI LYHYESTI**

		1.1.-31.3.2007	1.1.-31.3.2006	1.1.-31.12.2006
Liikevaihto	1 000 €	2 620	2 474	10 447
Voitto ennen veroja	1 000 €	2 920	1 658	20 674
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä	milj. €	118,5	110,7	129,7
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä	€	2,97	2,30	2,95
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä	%	62	52	58
Korkosuojausaste katsauskauden päättyessä	%	80	52	63
Vuokrausaste katsauskauden päättyessä	%	89	95	93

**MARKKINANÄKYMÄT
SIJOITUSMARKKINAT**

Suomen kiinteistömarkkinoilla sijoitusvolyymi toimitilakiinteistöihin vuonna 2006 nousi ennätyskalliseen 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 kehittymismahdollisuuksia. 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
KIINTEISTÖMYNNIT**

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 sijaitsevaa 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 konkursipesältä toimisto-/ liikekiinteistön Pohjois-Tapiolasta, osoitteessa Tietäjantie 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 Tietäjantie 12:n kiinteistöistä. 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 osakkeenomis-

tajille. 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 pykälä 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 määriteltyyn 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 velkaosuus	-	-1,1
Yhteensä	118,5	128,6
Sijoitusomaisuuden lisäys	11,8	5,3
Kiinteistöomaisuuden vähennys	-24,9	-
Sijoitusomaisuuden 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 arvomuutosrahaston purkamisen, joka liittyy yhtiön SK Property Oy:n omistusosuuden lisäykseen.

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 ajalle 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.

UUDEEN 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 Oyj:n vuokrasopimuskannan arvo oli 31.3.2007 edelleen korkea ollen 32 miljoonaa euroa (31.12.2006: noin 32 miljoonaa euroa) ja sen keskimääräinen kestoaika 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

Osavuositiedot on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostusperiaatteita noudattaen, mutta sen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 Osavuositiedot –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 Kytettyjen johdannaisten uudelleenarviointi
- IFRIC 10 Interim Financial Reporting and Impairment

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

Osavuositiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoo 9.5.2007

Hallitus

TUNNUSLUVUT

	IFRS 1.1.-31.3.2007	IFRS 1.1.-31.3.2006	IFRS 1.1.-31.12.2006
Vuokrausaste, %	89	95	93
Liikevaihto	2 620	2 474	10 447
Liikevoitto	3 243	2 009	22 167
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, milj. €	11,8	2,4	5,3
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	450,3	95,5	50,4
Henkilökunta	4	4	4

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 EUR	IFRS 1.1.-31.3.2007	IFRS 1.1.-31.3.2006	Muutos	IFRS 1.1.-31.12.2006
LIIVEVAIHTO	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
1 000 EUR	31.3.2007	31.3.2006	31.12.2006
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	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
Myytäväinä 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
1 000 EUR	1.1.-31.3.2007	1.1.-31.3.2006	1.1.-31.12.2006
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Tilikauden 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 NETTORAHAVIRRAT			
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 RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	500	3 677	6 469
Lainojen takaisinmaksut	-9 032	-672	-5 052
Maksetut osingot	-1 402	-1 278	-1 278
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-9 933	1 727	139
Rahavarojen muutos	0	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	1	1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1	1	1

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Arvonmuutos- rahasto	Suojausrahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
1 000 EUR						
Oma pääoma 1.1.2006	21 027	6 109	277	-190	31 547	58 770
Korkosuojaukset						
Omaan pääomaan kirjatut voitot				300		300
Laskennalliset verovelat				-78		-78
Myytavissä 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
Oma pääoma 31.3.2006	21 027	6 109	153	32	31 497	58 818
Oma pääoma 31.12.2006	21 027	6 109	191	150	45 593	73 070
Oma pääoma 1.1.2007	21 027	6 109	191	150	45 593	73 070
Korkosuojaukset						
Omaan pääomaan kirjatut voitot						
Laskennalliset verovelat						
Myytavissä olevat sijoitukset						
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-258			-258
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			67			67
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot				46		46
Kauden tulos				-12	2 162	2 150
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-191	34		2 005
Osingonjako					-1 402	-1 402
Oma pääoma 31.3.2007	21 027	6 109	0	184	46 354	73 674

SIOJITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

	IFRS 1.1.-31.3.2007	IFRS 1.1.-31.3.2006	IFRS 1.1.-31.12.2006
1 000 EUR			
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 lopussa	112 200	108 700	96 300

JOHDANNAISSOPIMUKSET

1 000 EUR	31.3.2007	31.3.2006	31.12.2006
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	19 206	17 083	19 690

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

1 000 EUR	31.3.2007	31.3.2006	31.12.2006
Rahoituslaitoslainat joista vakuus annettu	32 112	41 990	40 402
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset	38 773	49 020	49 120