

**KATSAUSKAUSI LYHYESTI**

Pääkohdat vuoden 2008 ensimmäiseltä vuosipuoliskolta. (Vertailu vuoden 2007 vastaaviin lukuihin.)

- Liikevaihto oli 5,3 Meur (5,1 Meur).
- Voitto ennen veroja oli 1,8 Meur (3,5 Meur).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -0,4 Meur (2,0 Meur).
- Tulos ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvonmuutoksia ja veroja oli 2,4 Meur (1,5 Meur).
- Tulos/osake oli 0,05 eur (0,10 eur).
- Konsernin osakekohtainen oma pääoma nousi 3,24 euroon (3,16 eur).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 15 % 3,5 miljoonaan euroon (3,1 Meur).
- Konsernin kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste parani selvästi ja oli 97 % (91 %).
- Nettorahoituskulut alenivat selvästi ja olivat 0,3 Meur (0,7 Meur) sisältäen 0,2 Meur arvonalentumiskirjauksia (0 Meur).

- Kauppakeskus Martinsillan myynnistä vapautuneista varoista 24,1 Meur sijoitettiin rahamarkkinainstrumentteihin.
- Lainoja on lyhennetty 16,5 Meur.
- Omavaraisuusaste nousi 64 %:iin (57 %).

Pääkohdat vuoden 2008 toiselta vuosineljännekseltä. (Vertailu vuoden 2007 vastaaviin lukuihin)

- Liikevaihto oli 2,5 Meur (2,5 Meur).
- Nettovuokratuotot kasvoivat 17 % 1,7 miljoonaan euroon (1,5 Meur).
- Nettorahoituskulut olivat 0,2 Meur (0,4 Meur) sisältäen 0,2 Meur arvonalentumiskirjauksia (0 Meur).
- Tulos ennen arvonmuutosta ja veroja oli 1,2 Meur (0,7 Meur).
- Voitto ennen veroja oli 0,7 Meur (0,6 Meur).
- Tulos/osake oli 0,02 eur (0,01 eur).

		1.1.-30.6.2008	1.1.-30.6.2007	1.1.-31.12.2007
Liikevaihto	1 000 €	<b>5 264</b>	5 142	11 447
Voitto ennen veroja	1 000 €	<b>1 834</b>	3 493	14 242
Tulos/osake		<b>0,05</b>	0,10	0,41
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä	€	<b>3,24</b>	3,16	3,29
Sijoituskiinteistöjen myynti	1 000 €	<b>47 676</b>	21 273	22 444
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	1 000 €	<b>-2 298</b>	-28 044	-33 510
Investoinnit muihin sijoituksiin	1 000 €	<b>-24 142</b>	0	0
Investointien nettorahavirta	1 000 €	<b>21 236</b>	-6 806	-11 165
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä	milj. €	<b>107,3</b>	139,6	149,9
Omavaraisuusaste katsauskauden päättyessä		<b>64 %</b>	57 %	57 %
Korkosuojausaste katsauskauden päättyessä		<b>75 %</b>	67 %	63 %
Vuokrausaste katsauskauden päättyessä		<b>97 %</b>	91 %	97 %

**VIIDEN 2008 NÄKYMÄT LYHYESTI**

- Tuloksen ennen sijoituskiinteistöjen ja rahoituserien arvonmuutosta odotetaan paranevan edellisestä vuodesta.
- Nettorahoituskulujen odotetaan pienenevän merkittävästi.
- Vuokrausasteen arvioidaan säilyvän korkealla tasolla.
- Edellisen kahden vuoden kaltaista kiinteistöomaisuuden arvonnousua ei ole odotettavissa vuonna 2008, vaan arvonmuutoskehityksen odotetaan olevan lievästi negatiivinen. Näin ollen tilikauden tuloksen arvioidaan muodostuvan lähinnä parantuneesta vuokraustoiminnasta ja pienentyneistä nettorahoituskuluista.
- Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan Eonia-toimistotalohankkeen esisuunnittelu ja vuokrausmarkkinointi ovat käynnissä. Rakennuttamispäätös on suunnitelmien mukaan tarkoitus tehdä kuluvan vuoden aikana. Toteutuessaan tällä arvioidaan olevan positiivinen vaikutus kiinteistöomaisuuden arvonmuutokseen ja sitä kautta koko tilikauden tulokseen.

**MARKKINANÄKYMÄT  
SIJOITUSMARKKINAT**

Vuoden 2007 kesään verrattuna yleinen korkotason nousu yhdessä pankkien lisääntyneen varovaisuuden kanssa, on alkanut vaikuttaa kiinteistösi-  
joitusten rahoitusratkaisuihin. Voimakasta velkavipua käyttävien sijoittajien

toimintaedellytykset ovat vaikeutuneet, kun taas omalla pääomalla toimivien sijoittajien kilpailukyky sijoitusmarkkinoilla on parantunut. Catella Property Oy:n mukaan tuottovaatimukset ovat hienoisesti nousseet toisen vuosineljänneksen aikana.

**TOIMITILAMARKKINAT**

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla tyhjää tilaa oli alkuvuonna noin 8 %. Toimistojen vuokrataso on noussut suosituimmilla alueilla lievästi. Vapaisten myymälätilojen sekä tuotanto- ja varastoilojen tarjonta on pysynyt edelleen niukkana ja vuokrataso on pysynyt likimain ennallaan.

**KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA**

Ensimmäisellä vuosipuoliskolla ei ole konsernirakenteessa tapahtunut muutoksia.

**KIINTEISTÖMYYNIT**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuonna 2007 allekirjoittaman Kauppakeskus Martinsillan osakekaupan omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät tammi-  
kuussa 2008 ostajalle. Kauppahinta oli noin 45 miljoonaa euroa. Sovellet-  
tavien 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 Tyc-la Oy:ltä Koy Rälssintie 10:n kiinteistöyhtiön osakekannan 2,2 miljoonan euron velattomalla kauppahinnalla. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyivät 25.1.2008.

Kiinteistöomaisuuden taloudellinen vuokrausaste on tällä hetkellä 97 % (91 % 30.6.2007).

## 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 milj.osaketta) 30.6.2008 16,67 miljoonaa osaketta ja valtuutus on voimassa 31.5.2010 asti.

## LIIVEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1.–30.6.2008 nousi 2,4 % ja oli 5,26 miljoonaa euroa (5,14 milj.euroa). Taloudellinen vuokrausaste nousi 97 %:iin (91 %) ja nettovuokratuotot kasvoivat 15 %, 3,5 miljoonaa euroon (3,1 milj.euroa). Tulos ennen veroja oli 1,83 miljoonaa euroa (3,49 milj.euroa), josta kiinteistöomaisuuden arvonmuutoksen osuus oli -0,4 miljoonaa euroa (2,0 milj.euroa). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,05 eur (0,10 eur).

## KONSERNIN KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 30.6.2008. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuotovaatimusten muutos sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuotovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 8 %. Nettotuotovaatimuksen nousu noin 0,1 %:lla vuodenvaihteesta aiheutui kiinteistömarkkinoiden muutoksesta. Ensimmäisen puolivuotiskauden aikana sijoituskiinteistöjen arvonnousuja kirjattiin 1,2 miljoonaa euroa ja arvonalennuksia 1,6 miljoonaa euroa. Muutosten nettovaikutus tulokseen oli -0,4 miljoonaa euroa (2,0 Meur).

## KASSAVIRTA, RAHOITUSASEMA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskaudella hyvä. Omavaraisuusaste ylitti selkeästi pitkäaikaisten tavoitteiden mukaisen tason ollen 64 % (30.6.2007:57 %). Taseen loppusumma oli 134,7 miljoonaa euroa (141,4 miljoonaa euroa).

Liiketoiminnan rahavirta tammi-kesäkuussa oli 0,7 miljoonaa euroa (1,2 milj. euroa). Liiketoiminnan rahavirta sisältää 1,7 miljoonaa euroa kaudella maksettuja veroja (0,3 meur). Investointien rahavirta tammi-kesäkuussa oli 21,2 miljoonaa euroa (-6,8 milj.euroa). Katsauskaudella sijoitettiin sijoituskiinteistöjen myynnistä saamista varoista 24,1 miljoonaa euroa rahamarkkinainstrumentteihin. Rahoituksen rahavirta tammi-kesäkuussa oli -19,2 miljoonaa euroa (5,6 milj.euroa) Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 16,5 miljoonaa euroa (1.1.–30.6.07 lainojen nettolisäys 7 milj.euroa). Lyhennyksestä 15 miljoonaa euroa oli sijoituskiinteistöjen myyntivaroilla tehtyä ylimääräistä lainanlyhennystä. Osinkoja maksettiin 2,6 miljoonaa euroa (1,4 milj.euroa). Rahavarat kasvoivat katsauskaudella 2,8 miljoonaa euroa (0 milj.eur).

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat sisältävät debentuuritalletuksia 11,6 miljoonaa euroa. Myytävissä olevat sijoitukset 12,1 miljoonaa euroa käsittää sijoitukset yritysainakoriin. Puolet yritysainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihdelulta koronsuojaus-sopimuksella. Koronsuojaus-sopimukseen ei sovelleta suojauslaskentaa ja siitä on kirjattu katsauskaudella arvostuseroa kuluksi 0,1 miljoonaa euroa. Sijoitusten keskiporkko oli 6,1 %.

Lainojen korkojen nousun varalta konserni on tehnyt korkosuojaus-sopimukset ajalle 2008–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.6.2008 oli 18,7 miljoonaa euroa eli korkosuojausaste oli 75 %, kun huomioidaan yhtiön 5,4 miljoonan euron määräinen kiinteäkorkoinen laina. Korkosuojausaste ylittää näin ollen konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisen vähimmäissuojaus-tavoitteen, joka on 60 %. Konsernin korolliset velat olivat 30.6.2008 31,3 miljoonaa euroa (46,2 milj.euroa). Lainojen keskiporkko on 4,2 %.

Nettorahoituskulut olivat tammi-kesäkuussa 0,3 miljoonaa euroa (0,7 milj. euroa), joka on 6,6 % liikevaihdosta (13,6 %). Velkojen lyhennysten ja rahoitusinstrumentteihin sijoittamisen myötä nettorahoituskulut ovat kaudella laskeneet korkotason noususta huolimatta. Rahoituskulut sisältävät käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen arvonalentumista ja suojauslaskennan ulkopuolisia korkosuojaus-sopimusten arvonalentumista yhteensä 0,2 miljoonaa euroa.

## OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.–30.6.2008 OMX Pohjoismaisessa Pörssissä oli 379 519 kappaletta (1,4 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 1 miljoonaa euroa. Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 2,42 ja 3,03 euron välillä. Viimeinen kaupantekokurssi 30.6.2008 oli 2,42 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo 30.6.2008 oli 63,9 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma oli 21 027 300 euroa ja se jakautui 26 407 030 täysin maksettuaan osakkeeseen. Yhtiöllä ei ole omistuksessaan omia osakkeita.

Konsernin oma pääoma/osake oli 3,24 eur (3,16 eur).

## HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN OSAKEOMISTUS

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 30.6.2008 suoraan yhteensä 2 875 266 osaketta, jotka tuottavat 10,89 %: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 19 248 162 osaketta, jotka tuottavat 72,89 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Yhtiön riskinkantokyvystä päättää yhtiön hallitus ja riskinkantokyky määritellään säännöllisin väliajoin suhteessa yhtiön pitkántähtäyksen strategiaan tavoitteisiin, jotka ovat:

- yhtiön nettovarallisuuden vakaa kasvu
- yhtiön toiminnallisen tuloksen ja osingonjaon vakaa kasvu
- yhtiön kiinteistöomaisuuden kannattava ja vakaa kasvu

Julius Tallberg-Kiinteistöjen riskien tunnistaminen ja arviointi päivitettiin keväällä 2008. Riskien arvioinnin tuloksena saatiin Julius Tallberg-Kiinteistöjen riskikartat ja avainriskit. Riskit jaetaan neljään pääluokkaan: strategiset riskit, operatiiviset riskit, rahoitusriskit ja vahinkoriskit.

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

Avainhenkilöriskin lisäksi keskeisiä operatiivisia riskejä ovat kiinteistöjen osto- ja myyntiprosesseihin liittyvät riskit, erityisesti tulevaisuuden tuottopotentiaalın 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 sekä johdon vastuukysymykset. Näiden riskien hallinnoimiseen yhtiöllä on kattavat vakuutusopimukset.

Tämän hetkisinä merkittävimpiä riskialueina yhtiö pitää yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat. Muutokset arvostuksissa vaikuttavat käyvän arvon laskentamallia sovellettaessa suoraan konsernin liikevoittoon. Lisäksi mahdollinen suhdannemuutos saattaa vaikeuttaa asiakasyritysten liiketoimintaa, mikä voi heijastua kiinteistöjen tuottoihin.

Riskienhallinta on kuvattu vuoden 2007 vuosikertomuksessa sivulla 33 ja yhtiön kotisivuilla.

## VUODEN 2008 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Suomen talouden tämän vuoden talouskasvu on hidastumassa. Suomen reaali-talouden kokonaisuudessaan näyttää kuitenkin olevan vakaalla pohjalla, mutta kansainvälinen epävarmuus sekä raha- että kiinteistömarkkinoilla tulee jossain määrin vaikuttamaan myös Suomen kiinteistömarkkinoihin. Myös pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla kasvun ennustetaan hidastuvan jonkin verran. Catella Property Oy:n mukaan toimitilojen vuokrauskysyntä säilyy likimain ennallaan. Toimistotilojen vajaakäyttö lisääntynee. Teollisuus- ja varastotilojen osalta markkinatilanteen ennustetaan pysyvän melko vakaana. Myös liikeilojen osalta vajaakäyttö jatkunee pienenä.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuokrasopimuskannan arvo oli 30.6.2008 24 miljoonaa euroa (30.6.2007: 33 miljoonaa euroa), ja sen keskimääräinen kestoaika on 2,3 vuotta (30.6.2007 2,8 vuotta). Yhtiön rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän hyvinä.

Kauppakeskus Martinsillan myynnin seurauksena liikevaihto alentunee jonkin verran edellisen vuoden tasosta. Korkean vuokrausasteen ennustetaan pysyvän ennallaan.

Edellisen kahden vuoden kaltaista kiinteistöomaisuuden merkittävää arvonnousua ei ole odotettavissa vuonna 2008, vaan arvonnousukehityksen odotetaan olevan lievästi negatiivinen. Sijoituskiinteistöjen negatiivisesta arvonnousukehityksestä johtuen konsernin tulos tulee selvästi laskemaan edellisestä vuodesta, vaikka tuloksen ennen sijoituskiinteistöjen arvonnousta arvioidaan edellisvuodesta paranevan. Tämä johtuu pääosin nettorahoituskulujen merkittävästä pienenemisestä.

Yhtiön pitkän ajan strategisena tavoitteena on jatkaa yhtiön kiinteistöomaisuuden kasvattamista, mutta lyhyellä tähtäyksellä, nykyinen markkinatilanne huomioden kiinteistöomaisuuden kasvattaminen uudishankinnoin on epätodennäköistä. Vuoden 2008 tärkeimpänä tavoitteena on käynnistää Vantaan Aviapoliksessa sijaitseva 24000 kem2:n Econia Business Park-hanke. Toteutuessaan tällä arvioidaan olevan positiivinen vaikutus kiinteistöomaisuuden arvonnoukseen ja sitä kautta koko tilikauden tulokseen.

Yhtiön tavoitteena on tarjota osakkeenomistajille turvallinen ja vakaa sijoitusvaihtoehto.

Espoossa 7.8.2008  
Hallitus

Osavuosisikatsaus on tilintarkastamaton

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2008 (IFRS)

## TUNNUSLUVUT

	1.1.–30.6.08	1.1.–30.6.07	1.1.–31.12.07
Vuokrausaste, %	<b>97</b>	91	97
Liikevaihto 1 000 €	<b>5 264</b>	5 142	11 447
Liikevoitto 1 000 €	<b>2 182</b>	4 190	16 214
Tulos/osake, eur	<b>0,05</b>	0,10	0,41
Oma pääoma /osake, €	<b>3,24</b>	3,16	3,29
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	<b>4,9</b>	7,1	13,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.	<b>4,5</b>	6,6	13,1
Omavaraisuusaste, %	<b>64,3</b>	56,6	57,0
Bruttoinvestoinnit			
käyttöomaisuuteen, M€	<b>2,4</b>	38,1	37,7
Bruttoinvestoinnit			
käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	<b>45,3</b>	741,0	329,5
Henkilökunta katsauskauden lopussa	<b>6</b>	4	6

## KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 €	1.4.-30.6.08	1.4.-30.6.07	1.1.-30.6.08	1.1.-30.6.07	1.1.-31.12.07
LIKEVAIHTO	<b>2 517</b>	2 522	5 264	5 142	11 447
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	<b>-793</b>	-1 054	-1 752	-2 077	-4 625
NETTOVUOKRATUOTTO	<b>1 724</b>	1 468	3 512	3 065	6 822
Hallinnon kulut	<b>-517</b>	-520	-925	-896	-1 476
Voitto/tappio käypään arvoon					
arvostamisesta	<b>-400</b>	-140	-405	2 021	10 868
LIKEVOITTO	<b>807</b>	808	2 182	4 190	16 214
Rahoitustuotot	<b>422</b>	18	761	59	144
Rahoituskulut	<b>-573</b>	-393	-1 110	-756	-2 116
Voitto ennen veroja	<b>656</b>	573	1 834	3 493	14 242
Tuloverot	<b>-84</b>	-225	-389	-983	-3 785
KATSAUSKAUDEN VOITTO	<b>572</b>	348	1 445	2 510	10 457
Tulos/osake, EUR					
Laimennettu ja laimentamaton	<b>0,02</b>	0,01	0,05	0,10	0,41

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2008 (IFRS)

## KONSERNITASE

1 000 €	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
<b>VARAT</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	108	64	120
Aineettomat hyödykkeet	2	4	3
Sijoituskiinteistöt	100 300	133 300	98 800
Myytavissä olevat sijoitukset	12 156	0	0
Johdannaissopimukset	385	0	296
Laskennalliset verosaamiset	135	0	0
	<b>113 086</b>	133 368	99 219
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	230	1 730	3 778
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat	11 596		
Rahavarat	2 811	1	1
	<b>14 637</b>	1 731	3 779
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	7 000	6 300	51 100
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>134 723</b>	141 399	154 098
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Ylikurssirahasto	0	6 109	0
Arvonmuutosrahasto	-254	0	0
Suojausrahasto	285	271	116
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	11 110	5 001	11 110
Kertyneet voittovarot	52 008	44 191	44 191
Kauden voitto	1 445	2 510	10 457
Oma pääoma yhteensä	<b>85 621</b>	79 110	86 902
Pitkäaikaiset velat			
Rahalaitoslainat	30 020	39 117	36 806
Muut velat	0	1 400	0
Johdannaissopimukset	0	0	149
Laskennalliset verovelat	6 370	10 959	14 447
Pitkäaikaiset velat yhteensä	<b>36 390</b>	51 476	51 402
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	11 483	3 686	4 818
Rahalaitoslainat	1 230	7 128	10 977
Lyhytaikaiset velat yhteensä	<b>12 713</b>	10 814	15 795
Velat yhteensä	<b>49 103</b>	62 290	67 197
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>134 723</b>	141 399	154 098
Korolliset velat	31 250	46 245	47 783

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2008 (IFRS)

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 €	1.1.-30.6.08	1.1.-30.6.07	1.1.-31.12.07
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAAT</b>			
Katsauskauden voitto	<b>1 445</b>	2 510	10 457
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	<b>16</b>	5	15
Sijoituskiinteistöjen arvostusmuutos	<b>405</b>	-2 021	-10 868
Rahoituserät	<b>348</b>	515	1 972
Verot	<b>389</b>	983	3 785
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	<b>445</b>	393	176
Osto- ja muiden velkojen muutos	<b>-247</b>	-228	697
Maksetut korot ja rahoituskulut	<b>-996</b>	-756	-2 078
Saadut korot	<b>631</b>	59	144
Maksetut verot	<b>-1 688</b>	-252	-514
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>748</b>	1 208	3 786
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	<b>0</b>	-35	-99
Sijoituskiinteistöjen myynti	<b>47 676</b>	21 273	22 444
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	<b>-2 298</b>	-28 044	-33 510
Investoinnit muihin sijoituksiin	<b>-24 142</b>	0	0
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>21 236</b>	-6 806	-11 165
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT</b>			
Lainojen nostot	<b>0</b>	17 700	22 100
Lainojen takaisinmaksut	<b>-16 533</b>	-10 701	-13 319
Maksetut osingot	<b>-2 641</b>	-1 402	-1 402
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAAT</b>	<b>-19 174</b>	5 598	7 379
Rahavarojen muutos	<b>2 810</b>	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	<b>1</b>	1	1
<b>RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>2 811</b>	1	1

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.–30.6.2008 (IFRS)

## LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 €	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	<b>Yhteensä</b>
Oma pääoma 1.1.2007	21 027	6 109	341	45 593	<b>73 070</b>
Korkosuojaukset					
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot			164		<b>164</b>
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			-43		<b>-43</b>
Myytavissä olevat sijoitukset					
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-258		<b>-258</b>
Tuloslaskelmaan siirretty määrä					
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			67		<b>67</b>
Kauden tulos				2 510	<b>2 510</b>
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-70	2 510	<b>2 440</b>
Suunnattu anti				5 001	<b>5 001</b>
Osingonjako				-1 402	<b>-1 402</b>
Oma pääoma 30.6.2007	21 027	6 109	271	46 701	<b>79 110</b>
Oma pääoma 1.1.2008	21 027	0	11 226	54 647	<b>86 902</b>
Korkosuojaukset					
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai tappiot			343		<b>343</b>
Siirretty rahoitustuottojen tai -kulujen oikaisuksi			-105		<b>-105</b>
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			-69		<b>-69</b>
Myytavissä olevat sijoitukset					
Voitot/tappiot käypään arvoon arvostamisesta			-343		<b>-343</b>
Tuloslaskelmaan siirretty määrä					
Omaan pääomaan kirjattujen tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot			89		<b>89</b>
Kauden tulos				1 445	<b>1 445</b>
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä		0	-85	1 445	<b>1 360</b>
Osingonjako				-2 641	<b>-2 641</b>
Oma pääoma 30.6.2008	21 027	0	11 141	53 452	<b>85 621</b>

## MUUTOKSET OSAKKEISSA

				<b>Yhteensä</b>
31.12.2006	A-osakkeet	565 070		
	B-osakkeet	3 557 930	4 123 000	<b>4 123 000</b>
15.3.2007	Uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen		56 505	<b>4 179 505</b>
26.3.2007	Maksuton osakeanti 1:5		20 897 525	<b>25 077 030</b>
19.6.2007	Suunnattu anti		1 330 000	<b>26 407 030</b>
31.12.2007				<b>26 407 030</b>
30.6.2008				<b>26 407 030</b>

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.6.2008 (IFRS)

## LIITETIEDOT

Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositiedot -standardia.

Osavuositiedot on laadittu samoja laatimisperiaatteita kuin tilikauden 2007 tilinpäätöksessä kuitenkin siten, että konserni on ottanut 1.1.2008 alkaen käyttöönsä 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 - Etuusperusteisten järjestelyjen johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahastointivaatimukset ja näiden välinen yhteys.

Käyttöönotoilla ei ole vaikutusta osavuositiedotukseen.

### SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

1 000 €	1.1.-30.6.08	1.1.-30.6.07	1.1.-31.12.07
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	<b>98 800</b>	96 300	96 300
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	<b>170</b>	0	0
Hankitut sijoituskiinteistöt	<b>2 216</b>	33 045	37 724
Siirto myytävissä olevista sijoituksista	<b>0</b>	489	1 057
Velkaosuus	<b>0</b>	1 445	1 103
Myynnit	<b>-45</b>	0	0
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	<b>-841</b>	2 021	10 474
Siirto myytäviin sijoituksiin	<b>0</b>	0	-47 858
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa	<b>100 300</b>	133 300	98 800
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät			
kauden alussa	<b>51 100</b>	31 200	31 200
Siirto sijoituskiinteistöistä	<b>0</b>	-24 900	47 858
Myynnit	<b>-44 535</b>	0	-28 352
Arvomuuutos	<b>435</b>	0	394
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät kauden lopussa	<b>7 000</b>	6 300	51 100
	<b>107 300</b>	139 600	149 900

### RAHAVARAT

1 000 €	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Käteinen raha ja pankkitilit	<b>311</b>	1	1
Lyhytaikaiset pankkitalletukset	<b>2 500</b>	0	0
Yhteensä	<b>2 811</b>	1	1

### JOHDANNAISSOPIMUKSET

1 000 €	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	<b>18 650</b>	25 751	24 312
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	<b>410</b>	375	180
Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo	<b>6 250</b>		
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	<b>-128</b>		

## OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 18.3.2008 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2007 osinko oli 0,10 euroa osakkeelta (0,06 euroa/osake tilikaudelta 2006). Maksetut osingot olivat 2,6 miljoonaa euroa (1,4 Meur) katsauskaudella.

### ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT

1 000 €	30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	<b>32 650</b>	47 402	48 642
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset	<b>25 369</b>	45 073	46 168
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	<b>22 937</b>	21 275	22 937