

7/2008

07.08.2008

## Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Osavuositarkastus Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osavuositarkastus 1.1.-30.6.2008

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSITARKASTUS 1.1. - 30.6.2008 (IFRS)

OSAVUOSITARKASTUS  
7.8.2008 klo 12.15

Yhtiön 21. toimintavuosi.

### 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 kiinteistökanan 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 myynnissä 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).

		1-6/08	1-6/07	1-12/07
Liikevaihto	1000	5 264	5 142	11 447
Voitto ennen veroja	1000	1 834	3 493	14 242
Tulos/osake		0,05	0,10	0,41
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä ( )		3,24	3,16	3,29

Sijoituskiinteistöjen myynti	1000	47 676	21 273	22 444
Investoinnit sijoitus- kiinteistöihin	1000	-2 298	-28 044	-33 510
Investoinnit muihin sijoituksiin	1000	-24 142	0	0
Investointien				

nettorahavirta 1000	21 236	- 6 806	-11 165
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä (milj. )	107,3	139,6	149,9
Omavaraisuusaste			
katsauskauden päättyessä	64%	57%	57%
Korkosuojausaste	75%	67%	63%
Vuokrausaste	97%	91%	97%

#### VUODEN 2008 NÄKYMÄT LYHYESTI

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

#### 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 tuottovaatimukset ovat hienoisesti nousseet toisen vuosineljänneksen aikana.

##### 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 säilynyt 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 tammikuussa 2008 ostajalle. Kauppahinta oli noin 45 miljoonaa euroa. 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 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 miljoonaa osaketta) 30.6.2008 16,67 miljoonaa osaketta ja valtuutus on voimassa 31.5.2010 asti.

#### LIIKEVAIHTO 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 miljoonaan euroon (3,1 milj.). Tulos ennen veroja oli 1,83 miljoonaa euroa (3,49 milj.euroa), josta kiinteistöomaisuuden arvomuutoksen osuus oli -0,4 miljoonaa euroa (2,0 milj.euroa). Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,05 euroa (0,10 euroa).

#### KONSERNIN KIIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS

Yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 30.6.2008. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määriteltäyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutos sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Sijoituskiinteistöjen keskimääräinen tuottovaatimus oli kauden lopussa ulkopuolisen arvioitsijan mukaan 8 %. Nettotuottovaatimuksen 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 milj.eur). 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 yrityslainakoriin. Puolet yrityslainakorin alkuperäisestä talletuksesta on suojattu koronvaihtelulta 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 vähimmäissuojaustavoitteen, 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 euroa (3,16 euroa).

#### 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 pitkäntähtäyksen strategisiin 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 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 sekä johdon vastuukysymykset. Näiden riskien hallinnoimiseen yhtiöllä on kattavat vakuutus sopimukset. Tämän hetkisinä merkittävimpinä riskialueina yhtiö pitää yleisen maailmantalouden tilanteen epävarmuutta. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat. Muutokset arvostuksissa vaikuttavat käyvän arvon laskentamalla 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 reaalityalous 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 liiketilojen osalta vajaakäyttö jatkunee pienenä.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy: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 ennakoitaan säilyvän hyvinä.

Kauppa-keskus 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 huomioiden kiinteistöomaisuuden kasvattaminen uudishankinnoin on epätodennäköistä. Vuoden 2008 tärkeimpänä tavoitteena on käynnistää Vantaan Aviapoliksessa sijaitseva 24000 kem<sup>2</sup>: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.

TUNNUSLUVUT	1-6/2008	1-6/2007	1-12/2007
Vuokrausaste, %	97	91	97
Liikevaihto, 1000	5264	5142	11447
Liikevoitto, 1000	2182	4190	16214
Tulos/osake, eur	0,05	0,10	0,41
Oma pääoma /osake, eur	3,24	3,16	3,29
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,9	7,1	13,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,5	6,6	13,1
Omavaraisuusaste, %	64,3	56,6	57,0
Bruttoinvestoinnit			
käyttöomaisuuteen, Meur	2,4	38,1	37,7
Bruttoinvestoinnit			
käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	45,3	741,0	329,5
Henkilökunta katsauskauden lopussa	6	4	6

KONSERNIN TULOSLASKELMA						
1000 EUR	4-6/08	4-6/07	1-6/08	1-6/07	1-12/07	
Liikevaihto	2 517	2 522	5 264	5 142	11 447	
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-793	-1 054	-1 752	-2 077	-4 625	
Nettovuokratuotto	1 724	1 468	3 512	3 065	6 822	
Hallinnon kulut	-517	-520	-925	-896	-1 476	
Voitto/tappio käypään arvoon						
arvostamisesta	-400	-140	-405	2 021	10 868	
Liikevoitto	807	808	2 182	4 190	16 214	
Rahoitustuotot	422	18	761	59	144	
Rahoituskulut	-573	-393	-1 110	-756	-2 116	
Voitto ennen veroja	656	573	1 834	3 493	14 242	
Tuloverot	-84	-225	-389	-983	-3 785	
Katsauskauden voitto	572	348	1 445	2 510	10 457	
Tulos/osake, EUR						
Laimennettu ja laimentamaton	0,02	0,01	0,05	0,10	0,41	

KONSERNITASE					
1000 EUR		30.6.2008	30.6.2007	31.12.2007	
VARAT					
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
Johdannaispimukset			385	0	296
Laskennalliset verosaamiset			135	0	0
			113 086	133 368	99 219
Lyhytaikaiset varat					
Myyntisaamiset ja muut saamiset			230	1 730	3 778
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat			11 596		
Rahavarat			2 811	1	1
			14 637	1 731	3 779
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät			7 000	6 300	51 100
VARAT YHTEENSÄ			134 723	141 399	154 098
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
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			85 621	79 110	86 902



Pitkäaikaiset velat					
Rahalaitoslainat			30 020	39 117	36 806
Muut velat			0	1 400	0
Johdannaisopimukset			0	0	149
Laskennalliset verovelat			6 370	10 959	14 447
Pitkäaikaiset velat yhteensä			36 390	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			12 713	10 814	15 795
Velat yhteensä			49 103	62 290	67 197
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ			134 723	141 399	154 098
Korolliset velat			31 250	46 245	47 783
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA					
1000 EUR			1-6/08	1-6/07	1-12/07
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT					
Katsauskauden voitto			1 445	2 510	10 457
Oikaisut;					
Liiketoimet, joihin ei sisälly					
maksutapahtumaa					
Poistot			16	5	15
Sijoituskiinteistöjen					
arvostusmuutos			405	-2 021	-10 868
Rahoituserät			348	515	1 972
Verot			389	983	3 785

Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		445	393	176	
Osto- ja muiden velkojen muutos		-247	-228	697	
Maksetut korot ja rahoituskulut		-996	-756	-2 078	
Saadut korot		631	59	144	
Maksetut verot		-1 688	-252	-514	
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA		748	1 208	3 786	
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		0	-35	-99	
Sijoituskiinteistöjen myynti		47 676	21 273	22 444	
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-2 298	-28 044	-33 510	
Investoinnit muihin sijoituksiin		-24 142	0	0	
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		21 236	-6 806	-11 165	
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT					
Lainojen nostot		0	17 700	22 100	
Lainojen takaisinmaksut		-16 533	-10 701	-13 319	
Maksetut osingot		-2 641	-1 402	-1 402	
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		-19 174	5 598	7 379	
Rahavarojen muutos		2 810	0	0	
Rahavarat tilikauden alussa		1	1	1	
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA		2 811	1	1	
LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA					
1000 EUR					
	Osake-	Ylikurs-	Muut	Kertyneet	Yhteensä
	pääoma	rahasto	rahastot	voittova	

				rat		
Oma pääoma 1.1.07	21 027	6 109	341	45 593	73 070	
Korkosuojaukset						
Omaan pääomaan kirjatut voitot			164		164	
tai tappiot						
Siirretty rahoitustuottojen						
tai -kulujen oikaisuiksi						
Omaan pääomaan kirjattujen						
tai sieltä pois siirrettyihin eriin						
liittyvät verot			-43		-43	
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				2 510	2 510	
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut						
yhteensä			-70	2 510	2 440	
Suunnattu anti				5 001	5 001	
Osingonjako				-1 402	-1 402	
Oma pääoma 30.6.07	21 027	6 109	271	46 701	79 110	
Oma pääoma 1.1.08	21 027	0	11 226	54 647	86 902	
Korkosuojaukset						
Omaan pääomaan kirjatut voitot tai						
tappiot			343		343	
Siirretty rahoitustuottojen						
tai -kulujen oikaisuiksi			-105		-105	
Omaan pääomaan kirjattujen						

tai sieltä pois siirrettyihin eriin					
liittyvät verot			-69		-69
Myytävissä olevat sijoitukset					
Voitot/tappiot käypään arvoon					
arvostamisesta			-343		-343
Tuloslaskelmaan siirretty määrä					
Omaan pääomaan kirjattujen					
tai sieltä pois siirrettyihin					
eriin liittyvät verot			89		89
Kauden tulos				1 445	1 445
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut					
yhteensä		0	-85	1 445	1 360
Osingonjako				-2 641	-2 641
Oma pääoma 30.6.2008	21 027	0	11 141	53 452	85 621
-----					
MUUTOKSET OSAKKEISSA					Yhteensä
-----					
31.12.2006	A-osakkeet		565 070		
	B-osakkeet		3557 930	4 123 000	4 123 000
15.3.2007	Uusia B-osakkeita			56 505	4 179 505
	ja osakesarjojen yhdistäminen				
26.3.2007	Maksuton osakeanti 1:5			20 897 525	25 077 030
19.6.2007	Suunnattu anti			1 330 000	26 407 030
31.12.2007					26 407 030
30.6.2008					26 407 030
-----					

LIITETIEDOT					
Tässä tilinpäätöstiedotteessa on noudatettu IAS 34 Osavuositiedot					
-standardia.					
Osavuositiedotteen 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 - Etuusperusteisten järjestelyjen johtuvan omaisuuserän					
yläraja,					
vähimmäisrahastointivaatimukset ja näiden					
väläinen yhteys					
Käyttöäotoilla ei ole vaikutusta osavuositiedotteen.					

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO					
1000 EUR			1-6/08	1-6/07	1-12/07
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo					
kauden alussa			98 800	96 300	96 300
Investoinnit sijoituskiinteistöihin			170	0	0
Hankitut sijoituskiinteistöt			2 216	33 045	37 724
Siirto myytävissä olevista					
sijoituksista			0	489	1 057
Velkaosuus			0	1 445	1 103
Myynnit			-45	0	0
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos			-841	2 021	10 474
Siirto myytäviin sijoituksiin			0	0	-47 858
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo					
kauden lopussa			100 300	133 300	98 800

Myytäväinä olevat pitkäaikaiset					
omaisuuserät kauden alussa		51100	31200	31200	
Siirto sijoituskiinteistöistä		0	-24900	47 858	
Myynnit		-44535	0	-28352	
Arvonmuutos		435	0	394	
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset					
omaisuuserät kauden lopussa		7 000	6 300	51100	
		107 300	139 600	149 900	
RAHAVARAT		30.6.08	30.6.07	31.12.07	
1000 EUR					
Käteinen raha ja pankkitilit		311	1	1	
Lyhytaikaiset pankkitalletukset		2500	0	0	
Yhteensä		2811	1	1	
JOHDANNAISSOPIMUKSE T		30.6.08	30.6.07	31.12.07	
1000 EUR					
Koronvaihtosopimuks et					
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo		18 650	25 751	24 312	
Positiivinen (+) ja					
negatiivinen (-) käypä arvo		410	375	180	
Koronvaihtosopimukset, saamisen nimellisarvo		6 250			
Positiivinen (+) ja					

negatiivinen (-) käypä arvo		-128		
-----				
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, KIIINNITYKSET JA VASTUUT		30.6.08	30.6.07	31.12.07
-----				
1000 EUR				
-----				
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista		32 650	47 402	48 642
vakuus annettu				
-----				
-----				
Omasta velasta annetut vakuudet				
-----				
Kiinnitykset		25 369	45 073	46 168
-----				
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet		22 937	21275	22 937
-----				