

18/2007

09.08.2007

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Osavuositarkastus JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2007

PÖRSSITIEDOTE

9.8.2007

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.6.2007
Yhtiön kahdeskymmenes toimintavuosi.

KATSAUSKAUSI LYHYESTI

	1-6/07	1-6/06	1-12/06
Liikevaihto (1000 eur)	5.142	5.013	10.447
Voitto ennen veroja (1000 eur)	3.493	3.532	20.674
Operatiivinen kassavirta (1 (1000 eur)	10.928	1.491	3.738
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo katsauskauden päättyessä (milj. eur)	139,6	113,8	129,7
Sijoitusomaisuuden lisäys (milj.eur)	33,1	4,2	5,3
Kiinteistöomaisuuden myyntituotot (milj.eur)	24,9	0,0	0,0
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä (eur)	3,16	2,44	2,95
Omavaraisuusaste katsauskauden päätyessä	57%	52%	58%
Korkosuojausaste katsauskauden päätyessä	67%	63%	63%
Vuokrausaste katsauskauden päätyessä	91%	95%	93%

1) Operatiivinen kassavirran laskentakaava:
Liikevoitto+/- kiinteistöomaisuuden myyntivoitot/-tappiot,
./nettokassavirtakorot, +/-kassavirtaverot ja +/-kiinteistöomaisuuden
arvonmuutos

VUODEN 2007 NÄKYMÄT LYHYESTI

Liikevaihto ja erityisesti operatiivinen kassavirta ovat kasvaneet edellisen vuoden tasosta johtuen tehdyistä kiinteistökaupoista.

- Tuloksen ennen sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta odotetaan paranevan edellisestä vuodesta.
- Edellisen vuoden kaltaista voimakasta arvonnousua ei ole odotettavissa vuodelle 2007, joten kirjanpidollinen tulos ei tule saavuttamaan edellisvuoden tasoa.
- Nettovuokratuoton odotetaan säilyvän korkeana.
- Vuokrausasteen arvioidaan nousevan.
- Vantaan Aviapoliksessa sijaitsevan toimistotalohankkeen esisuunnittelu ja vuokrausmarkkinointi on käynnistetty.

MARKKINANÄKYMÄT

SIJOITUSMARKKINAT

Suomen kiinteistömarkkinoilla toimitilakiinteistöjen kaupankäynti on jatkunut vilkkaana alkuvuonna 2007. Kiinteistösijoitusten tuottovaatimukset ovat vuoden 2007 alkupuolella laskeneet edelleen Catella Property Oy:n mukaan noin 0,2 %. Helsingin ydinkeskustan prime-investointikohteiden nettotuottovaatimus on tällä hetkellä noin 4,7-5,1 %. Ydinkeskusta-alueen ulkopuolella sijaitsevan toimistotalon nettotuottovaatimus on 5,9-7,5 %:n tasolla kohdekohtaisista ominaisuuksista riippuen. Ulkomainen ostokysyntä on edelleen voimakasta ja tarjonnan niukkuudesta johtuen kauppooja on tehty aiempaa riskipitoisemmista kohteista suhteellisen alhaisilla tuottovaatimuksilla.

TOIMITILAMARKKINAT

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla tyhjää tilaa oli alkuvuonna noin 7,9 %. Tyhjien liike- ja logistiikkatilojen määrä on 1,7-2,5 %:n tasolla, joten näissä tilatyypeissä on edelleen pitkään vallinnut ylikysyntätilanne.

KATSAUSKAUDEN KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

KIINTEISTÖMYYNIT

Edellisellä neljänneksellä toteutuneiden KOy Helsingin Kanavaranta 7:n ja KOy Nahkahousutie 3:n osakekauppojen jälkeen ei ole myyty yhtiön sijoitusomaisuutta.

KIINTEISTÖSIJOITUKSET

Edellisellä neljänneksellä toteutuneiden SK Property Oy:n osakekannan ja Tietäjäntie 12:n kiinteistön hankinnan jälkeen Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj (=JTK) osti 13.6.2007 Hannu ja Airi Sohlbergiltä kuuden kiinteistöyhtiön kaikki osakkeet ja teki lisäksi yhden kiinteistöyhtiön osakkeiden kauppaa koskevan esisopimuksen.

Kauppojen kokonaishinta on noin 25,5 miljoonaa euroa, joka sisältää edellä mainitun esisopimuksen. Edellä mainittujen kiinteistöyhtiöiden omistuksessa olevista kiinteistöistä kolme sijaitsee Vantaalla ja neljä Helsingissä. Kiinteistöjen yhteispinta-ala on noin 21 500 m² ja vuokrausaste noin 94 %. Tilat ovat pääosin toimisto- ja liiketilakäytössä.

JTK:n hallitus päätti 13.6.2007 suunnata Hannu Sohlbergille osana kauppahinnan suoritusta 1,33 miljoonaa osaketta, joka vastaa noin 5,04 % yhtiön kaikista osakkeista ja näiden tuottamista äänistä. Suunnatun annin kokonaisarvo oli noin 5,0 miljoonaa euroa.

Hankinta koski seuraavien kiinteistöyhtiöiden osakkeita:

1. Kiinteistö Oy Helsingin Valimotie 2, Pitäjänmäki, Helsinki
2. Kiinteistö Oy Tiilitie 8, Petikko, Vantaa
3. Kiinteistö Oy Petikon Palvelutalo, Petikontie 6, Vantaa
4. Kiinteistö Oy Tiilitie 10, Petikko, Vantaa
5. Kiinteistö Oy Sirrikujan Teollisuustalo, Sirrikuja 1, Helsinki
6. Kiinteistö Oy Kivensilmänkuja 2, Myllypuro, Helsinki

Lisäksi tehtiin esisopimus koskien seuraavan kiinteistöyhtiön osakkeita:
Kiinteistö Oy Helsingin Höyläämötie 2, Pitäjänmäki, Helsinki

Omistus- ja hallintaoikeus edellä mainittuihin kohteisiin 1 - 6 siirtyivät 13.6.2007. Kiinteistö Oy Helsingin Höyläämötie 2:n osakkeiden kauppaa koskevan esisopimuksen mukaisesti näiden osakkeiden kauppa on tarkoitus tehdä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa, mikäli vuokralainen jättää käyttämättä etuosto-oikeutensa.

Tehty investointi on yhtiön historian suurin ja strategisten tavoitteiden mukainen ja kasvatti kiinteistöomaisuuden tämänhetkisen käyvän arvon noin 140 miljoonaan euroon. Konsernin liikevaihto tulee kasvamaan kaupan myötä ja sen

vaikutus tulokseen on myönteinen.

Kiinteistöomaisuuden vuokrausaste on tällä hetkellä 91 % (31.12.2006 95 %).
Yhtiön omavaraisuusaste oli 57 % 30.6.2007.

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 tulkinna 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 OMX Pohjoismaiseen Pörssiin. Lisäksi haettiin 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.

YLIMÄÄRÄISEN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 31.5.2007 kokoontunut ylimääräinen yhtiökokous:

1. valtuutti hallituksen päättämään enintään 1.253.850 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Yhtiön osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla osakkeiden hankintahetken markkinahintaan Helsingin Pörssissä muutoin kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa edellyttäen että suunnattuun hankkimiseen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy.

2. valtuutti hallituksen päättämään yhtiön yhdestä tai useammasta osakeannista sekä osakeyhtiölain (624/2006) 10 luvun 1 §:ssä

tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Hallitus valtuutettiin päättämään annettavien yhtiön osakkeiden ja osakkeisiin

oikeuttavien erityisten oikeuksien lukumäärästä kuitenkin siten, että tämän valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 18 000 000 yhtiön osaketta. Hallitus valtuutetaan päättämään kaikista muista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Tämä valtuutus koskee sekä yhtiön uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Osakeannit ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voivat tapahtua osakkeenomistajien merkintää koskevasta etuoikeudesta poiketen suunnatusti, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten osakkeiden käyttäminen vastikkeena mahdollisissa yrityshankinnoissa tai muissa yhtiön liiketoimintaan kuuluvissa järjestelyissä, investointien rahoittamiseksi tai osana yhtiön henkilöstön kannustinjärjestelmää.

3. päätti yhtiön ylikurssirahaston alentamisesta siirtämällä siihen 31.12.2006 tilinpäätöksessä kirjattuna ollut 6.109.233,27 euroa kokonaisuudessaan yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Ylikurssirahaston alentaminen tapahtuu vastikkeetta, eikä se vaikuta yhtiön osakkeiden lukumäärään, yhtiön osakkeiden tuottamiin oikeuksiin eikä osakkeenomistajien omistukseen yhtiössä. Ylikurssirahaston alentaminen saatettaneen päätökseen syksyn aikana.

Ylimääräisen yhtiökokouksen valtuutus päätökset on merkitty kaupparekisteriin.

TULOSKEHITYS

Katsauskauden aikana vuokratuotoista kertynyt liikevaihto oli 5,14 miljoonaa euroa eli 3 % suurempi edellisvuoteen verrattuna. Voitto ennen veroja oli 3,49 miljoonaa euroa eli lähes sama kuin edellisenä vuonna.

Koron nousukehityksen varalta yhtiöllä oli voimassa ajanjaksolle 2007-2017 erääntyviä korkosuojausjärjestelyjä 30.6.2007 yhteisarvoltaan 25,8 miljoonaa euroa. Nämä suojaukset edustavat 67 %:n korkosuojausastetta, kun yhtiön 5,4 miljoonan kiinteäkorkoinen laina huomioidaan (korkoriskisuojauskset+kiinteäkorkoiset lainat / yhtiön kokonaislainakanta).

30.6.2007 tilanteessa yhtiön kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2005 mukaisesti määritelttyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja yhtiön kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutos sekä katsauskauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. 13.6.2007 ostetun 6 kiinteistön portfolion osalta on markkina-arvona käytetty niiden hankinta-arvoa.

Konsernin sijoitusomaisuuden ja myytävänä olevien omaisuuserien arvonmuutos oli 1.1.-30.6.2007 seuraava:

Milj.euroa	30.6.2007	31.12.2006
Sijoitusomaisuuden markkina-arvo	133,3	96,3
Myytävänä olevien omaisuuserien markkina-arvo	6,3	33,4
Yhteensä	139,6	129,7
Myytävässä olevien sij. velkaosuus	-	-1,1
Yhteensä	139,6	128,6
Sijoitusomaisuuden lisäys	33,1	5,3
Kiinteistöomaisuuden vähennys	-24,9	-
Sij. omaisuuden käyvän arvon muutos	1,7	16,5
Muutos yhteensä	9,9	21,8

Tuloslaskelman arvon muutos, 2,0 miljoonaa euroa, sisältää 0,3 miljoonan euron arvonmuutosrahaston ja vastaavan laskennallisen verovelan purkamisen, joka liittyy yhtiön SK Property Oy:n omistusosuuden lisäykseen. Konsernin oma pääoma nousi katsauskaudella 79,1 miljoonaan euroon eli 8 % (1.7.2006-30.6.2007

31 %) ja osakekohtainen oma pääoma 3,16 euroon eli 7 % (1.7.2006-30.6.2007 30 %).

Yhtiön osakkeen osakeantioikaistu vaihto ajalla 1.1.-30.6.2007 OMX Pohjoismaisessa Pörssissä oli 468.616 kappaletta (mikä on 1,87 % osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä). Vaihdon arvo oli 1.643.409,20 euroa. Osakeantioikaistu kaupantekokurssi vaihteli 2,97 ja 4,10 euron välillä. Viimeinen kaupantekokurssi 30.6.2007 oli 3,85 euroa. Yhtiön osakekannan markkina-arvo 30.6.2007 oli 101.667.065,50 euroa. Vaihto on ollut vähäistä, mutta osakkeen kurssi on noussut katsauskauden aikana 23 %.

RISKIEN HALLINTA

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 2007-2017. Yritys on lisäksi varautunut vahinko- ja vastuuriskien ja tietoturvan osalta. Henkilöstön alhaisen lukumäärän johdosta varamiesjärjestelmän toimivuuden riskitasoa on pienennetty palkkaamalla uusi talouspäällikkö ja kiinteistöpäällikkö.

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

VUODEN 2007 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Suomen talouden tämän vuoden talouskasvu on edelleen muuta Eurooppaa nopeampaa. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla ulkomaisten sijoittajien kiinnostus jatkuu. 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 erittäin vilkasta ja kasvu jatkuu voimakkaana, mutta uusien asuntojen rakentamisessa on nähtävissä lievää hiljenemistä.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuokrasopimuskannan arvo oli 30.6.2007 edelleen korkea ollen noin 33 miljoonaa euroa (31.12.2006: noin 32 miljoonaa euroa), mutta sen keskimääräinen kestoaika on laskenut 2,8 vuoteen (31.12.2006 3,5 vuotta). Yhtiön rahoitustilanteen ja maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän hyvinä.

Liikevaihto kasvaa edellisen vuoden tasosta. Nykyisen nettovuokratuoton ennustetaan pysyvän korkeana ja vuokrausasteen arvioidaan nousevan, kun Tietäjääntie 12:n vuokrausmarkkinointi alkaa tuottaa tulosta ja Turun Datacityn käynnissä olevat vuokraneuvottelut saataneen positiiviseen päätökseen syksyn aikana.

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden positiivisesta tilasta johtuen näköpiirissä ei arvioida olevan lyhyellä tähtäyksellä merkittäviä sijoituskiinteistöjen arvoon vaikuttavia uhkatekijöitä. Yhtiön edellisen vuoden kaltaista voimakasta arvonnousua (16,5 miljoonaa euroa) ei ole kuitenkaan odotettavissa kuluvana vuonna (arvonnousu 1-6 kk 2,0 miljoonaa euroa). Tuloksen ennen sijoituskiinteistöjen arvonneutosta odotetaan edellisestä vuodesta paranevan.

Yhtiön strategisena tavoitteena on jatkaa yhtiön kiinteistöomaisuuden kasvattamista käyttämällä maksuvälineenä suunnattua antia osana kauppaa. Yhtiön hallituksella on edelleen noin 16,7 miljoonan osakkeen antivaltuutus käyttämättä. Lisäksi yhtiön tavoitteena on käynnistää yhtiön rakennusoikeuksien

jalostaminen, erityisesti yhtiön omistuksessa olevan Aviapoliksen Äyritien noin 24000 m²:n toimistorakennusoikeuden osalta. Hankkeen esisuunnittelu ja vuokrausmarkkinointi on käynnistetty

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

LAADINTAPERIAATTEET

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti. Yhtiö on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2006. Uudet ja uudistetut standardit ja tulkinnat on huomioitu mutta niillä ei ole ollut merkittävää vaikutusta. Osavuositarkastuksen tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 9.8.2007
Hallitus

TUNNUSLUVUT	1-6/07	1-6/06	1-12/06
Vuokrausaste, %	91	95	93
Liikevaihto	5142	5013	10447
Liikevoitto	4190	4319	22167
Tulos/osake,eur	0,10	0,10	0,62
Oma pääoma /osake, eur	3,16	2,44	2,95
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	7,1	8,7	21,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.	6,6	8,7	23,2
Omavaraisuusaste, %	56,6	53,8	57,7
Bruttoinvestoinnit			
käyttöomaisuuteen, Meur	38,1	4,2	5,3
Bruttoinvestoinnit			
käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	741,0	83,0	50,4
Henkilökunta	4	4	4

KONSERNIN TULOSLASKELMA

(1000 EUR)	Toteuma		Vertailukausi		
	4-6/07	1-6/07	4-6/06	1-6/06	1-12/06
Liikevaihto	2 522	5 142	2 539	5 013	10 447
Muut tuotot	0	0	0	0	0

Kulut					
Työsuhte-etuuksista aiheutuvat kulut	-128	-269	-90	-182	- 586
Poistot	- 2	- 5	- 4	- 8	- 16
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-140	2 021	1 101	1 743	16 525
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-1 054	-2 077	-838	-1 627	-3 701
Liiketoiminnan muut kulut	-250	-622	-398	-620	- 502
LIIKEVOITTO	948	4 190	2 310	4 319	22 167
Rahoitustuotot	18	59	7	14	128
Rahoituskulut	-393	-756	-443	-801	-1 621
Voitto ennen veroja	573	3 493	1 874	3 532	20 674
Tuloverot	-225	-983	-512	-942	-5 351
KATSAUSKAUDEN VOITTO	348	2 510	1 362	2 590	15 323
Tulos/osake, eur					
Laimennettu ja laimentamaton	0,01	0,10	0,06	0,10	0,62

KONSERNITASE

(1000 EUR)

30.6.2007 30.6.2006 31.12.2006

VARAT

Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	64	36	33
Aineettomat hyödykkeet	4	7	6
Sijoituskiinteistöt	133 300	111 600	96 300
Myytavissä olevat sij.	0	725	748
Saamiset	0	309	309
Laskennalliset verosaamiset	0	113	113
	133 368	112 791	97 509

Lyhytaikaiset varat

Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 730	730	931
Rahavarat	1	1	1

Myytäväinä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	6 300	0	31 200
--	-------	---	--------

Varat yhteensä	141 399	113 522	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	164	191
Suojausrahasto	271	122	150
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 001	0	0
Kertyneet voittovarot	44 191	30 270	30 270
Kauden voitto	2 510	2 590	15 323
Oma pääoma yhteensä	79 110	60 282	73 070

Pitkäaikaiset velat

Korolliset velat	39 117	28 552	26 484
Muut velat	1 400	1 400	1 400

Laskennalliset verovelat	10 959	8 604	12 911
Pitkääaikaiset velat			
yhteensä	51 476	38 556	40 795
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	3 686	1 443	3 015
Lyhytaikaiset korolliset velat	7 128	13 241	12 761
Lyhytaikaiset velat yht	10 814	14 684	15 776
Velat yhteensä	62 290	53 240	56 571
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
YHTEENSÄ	141 399	113 522	129 641
Korolliset velat	46 245	41 793	39 245

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA
(1000 EUR)

	1-6/07	1-6/06	1-12/06
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRRAT			
Katsauskauden voitto	2 510	2 590	15 323
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtuma			
Poistot	5	8	16
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	-2 021	-1 743	-16 524
Rahoituserät	515	787	1 493
Verot	983	942	5 351
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	393	321	413
Osto- ja muiden velkojen muutos	-228	-370	-590
Maksetut korot ja rahoituskulut	-756	-761	-1 593
Saadut korot	59	6	30
Maksetut verot	-252	-316	- 442
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	1 208	1 464	3 477

INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRRAT

Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-35	-2	-5
Aineellisten hyödykkeiden myyntiennakot	0	0	1 525
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-28 044	-4 157	-5 261
Sijoitusten myyntitulot	21 273	27	27
Saadut osingot	0	0	98
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-6 806	-4 131	-3 616

RAHOITUKSEN RAHAVIRRRAT

Lainojen nostot	17 700	6 014	6 469
Lainojen takaisinmaksut	-10 701	-2 068	-5 052
Maksetut osingot	-1 402	-1 278	-1 278
RAHOITUKSEN RAHAVIRRRAT	5 598	2 668	139

Rahavarojen muutos	0	0	0
Rahavarat tilikauden alussa	1	1	1
RAHAVARAT TILIKAUDEN LOPUSSA	1	1	1

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA
(1000 EUR)

	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Arvonm. rahasto	Suojaus- rahasto	Sij. vapaan opo:n rahasto	Kert. voitto- varat	Yhteensä
OMA PÄÄOMA							
1.1.06	21027	6109	277	-190	0	31547	58770
Korkosuojaukset							
Omaan pääomaan							
kirjatut voitot				422			422
Laskennalliset							
verovelat				-110			-110
Myytävissä							
olevat sijoitukset							
Voitot/tappiot							
käypään arvoon							
arvostamisesta			-153				-153
Omaan pääomaan							
kirjatut tai sieltä							
pois siirrettyihin							
eriin liittyvät							
verot			40				40
Kauden tulos							
						2590	2590
Kaudella kirjatut tuotot							
ja kulut yhteensä			-113	312	0	2590	2789
Osingonjako							
						-1278	-1278
Oma pääoma							
30.6.06	21027	6109	164	122	0	32859	60282
Oma pääoma							
31.12.2006	21027	6109	191	150	0	45593	73070
Oma pääoma							
1.1.2007	21027	6109	191	150	0	45593	73070
Myytävissä 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				164			164
Laskennalliset							
verovelat				-43			-43
Suunnattu anti							
kauden tulos					5001		5001
Kaudella kirjatut							
tuotot ja kulut							
yhteensä			-191	121	5001		7441
Osingonjako							
						-1402	-1402
Oma pääoma							
30.6.07	21027	6109	0	271	5001	46701	79110
MUUTOKSET OSAKKEISSA							
31.12.2006							
			A-osakkeet	565070			Yhteensä
			B-osakkeet	3557930			
			Yhteensä	4123000			4123000

15.3.2007	uusia B-osakkeita ja osakesarjojen yhdistäminen	56505	4179505
26.3.2007	Maksuton osakeanti 1:5	20615000	25077030
19.6.2007	Suunnattu anti	1330000	26407030

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN MARKKINA-ARVO

(1000 EUR) 1-6/07 1-6/06 1-12/06

Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden alussa	96 300	105 700	105 700
Investoinnit sijoitus- kiinteistöihin	0	4 157	5 261
Hankitut sijoitus- kiinteistöt	33 045	0	0
Siirto myytävissä olevista sijoituksista	489	0	0
Velkaosuus	1 445	0	0
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos	2 021	1 743	16 539
Siirto myytäviin sijoituksiin	0	0	-31 200
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo kauden lopussa	133 300	111 600	96 300

JOHDANNAISSOPIMUKSET 30.6.07 30.6.06 31.12.06
(1000 EUR)

Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	25 751	21 128	19 690
Positiivinen käypä arvo	375	137	198

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET
JA VASTUUT
(1000 EUR)

Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	47 402	43 193	40 402
Omasta velasta annetut vakuudet			
Kiinnitykset	45 073	51 420	49 120
Pantatut sijoituskiinteistö- osakkeet	21 275	0	0