



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n
VUOSIKERTOMUS 2016

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo
Puh. 0207 420 720
www.kiinteistot.tallberg.fi

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2016

Yhtiön kahdeskymmenesyhdeksäs toimintavuosi

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Hallituksen toimintakertomus.....	5
Konsernitilinpäätös	8
Konsernin tuloslaskelma.....	8
Konsernitase	8
Konsernin rahavirtalaskelma.....	10
Konsernin liitetiedot.....	11
Osakepääoma ja osakkeet.....	19
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	20
Tilintarkastuskertomus	20
Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta	22
Kiinteistöomaisuusanalyysit	25
Kiinteistöyhteenveto.....	26
Arviointilausunto	27

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 12. päivänä 2017 klo 10.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa: www.kiinteistot.tallberg.fi.

Kokouksessa käsitellään:

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään omien osakkeiden hankkimisesta.

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 31.3.2017 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.kiinteistot.tallberg.fi > Sijoittajatie

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2016 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon

täsmäytyspäivänä 18.4.2017 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 25.4.2017 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMATIO VUONNA 2017

Vuosikertomus ja osavuosikatsaukset julkistetaan verkkosivuilla osoitteessa: www.kiinteistot.tallberg.fi.

Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 706 tai sähköpostilla heini.ristikankare@tallberg.fi.

KONSERNI LYHYESTI

	31.12.16	31.12.15
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	2,79	2,68
Konsernin oma pääoma, milj.euroa	66,2	63,8
-muutos %	3,8	-6,6
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	51	57
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	4,22	4,03
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	192,1	167,6
-muutos %	14,6	7,1
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa	92,3	72
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	4,9	4,5

	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Liikevaihto, milj.euroa	17,2	15,4
-muutos %	11,6	8,2
Voitto ennen veroja, milj.euroa	6,9	4,5
Tulos/osake, eur	0,22	0,14
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,38	0,37
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,2	4,6
Oman pääoman tuotto, % p.a.	8,2	5,3
Osinko/osake, euroa	0,12 ⁽¹⁾	0,12

⁽¹⁾Hallituksen ehdotus

VUODEN 2016 TOIMINTA

Vuonna 2016 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj onnistui saavuttamaan tilivuodelle asettamansa keskeiset tavoitteet niin liikevaihdon kuin tuloksenkin osalta. Liikevaihto, noin 17,2 M€, ylitti v. 2015 liikevaihdon noin 11,6 %:lla. Näin ollen saavutimme jo kuudentena vuonna peräkkäin yhtiömme historian parhaan liikevaihdon, vaikka yleinen taloudellinen epävarmuus tekikin edelleen myös kiinteistösektorin toimintaympäristöstä haastavan.

Tilikauden tulos ennen veroja, noin 6,89 M€, oli noin 2,41 M€ (+ 54 %) v. 2015 tulosta parempi. Tulosparannus johtui pääosin n. 2,4 M€:n myyntivoitosta, joka tuloutui Kiinteistö Oy Tietäjantie 12:n osakekannan myynnistä. Tilikauden nettovuokratuotto nousi 11,1 M€:stä 12,3 M€:oon (+ 10,2 %).

Vuonna 2016 tehtiin kaksi uutta kiinteistöhankintaa, kun 15.7.2016 tehdyillä kaupoilla ostettiin Coriant Oy:ltä (ent. Tellabs Oy) Espoon Sinimäessä osoitteessa Sinimäentie 6 ja Espoon Sinikalliossa osoitteessa Sinikalliontie 7 sijaitsevat kiinteistöt. Sinimäentie 6:n kiinteistö muodostuu kolmesta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu laajuus on noin 21 500 m². Coriant Oy jäi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella käyttäjäksi noin 14 000 m²:n suuruisiin tiloihin, jotka ovat toimisto-, laboratorio- ja varastokäytössä. Coriant Oy:ltä vapautuneita tiloja on jo vuokratu edelleen noin 3 500 m²:n verran. Pitkäaikaisen vuokrakassavirran lisäksi kiinteistöön sisältyy merkittävää jalostuspotentiaalia. Sinikalliontie 7:n kiinteistö on viisikerroksinen toimistorakennus, joka on toistaiseksi tyhjiällä. Kyseessä on entinen Tellabs Oy:n pääkonttorirakennus ja sen laajuus on noin 5 800 m².

Joulukuussa 2015 allekirjoitettiin pitkäaikaisen jatkovuokrasopimus Europress Group Oy:n kanssa koskien noin 7 000 m²:n suuruisia tuotanto- ja varastotiloja Keravalla osoitteessa Huhkimontie 16–18. Samassa yhteydessä sovittiin, että nykyisiä tuotantotiloja laajennetaan noin 2 000 m²:llä v. 2016 aikana. Laajennus valmistui suunnitellusti 31.8.2016.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj myi 14.10.2016 tehdyllä kaupalla Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Tietäjantie 12- nimisen yhtiön koko osakekannan YIT Rakennus Oy:lle. Kohteessa oli vireillä asemakaavamuutos v. 2013 alkaen tavoitteena muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuin- ja palvelutalokorttelialueeksi. Asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi 3.5.2016. Asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on noin 4 700 km². Kaupasta tuloutui n. 2,4 M€:n myyntivoitto.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n yksi keskeisistä tavoitteista on tarjota asiakaslähtöisesti vuok-

ralaisille heidän toimintaansa tukevia toimitiloja. Tämä tavoite korostuu entisestään tämän päivän markkinatilanteessa, jossa tyhjen toimitilojen määrä pääkaupunkiseudulla on ennätyksellisen korkealla tasolla. Näin ollen em. isompien investointien lisäksi myös kuluneen tilikauden aikana toteutettiin useita eri kokoisia peruskorjauksia ja muutostöitä joko vastaamaan nykyisten vuokralaisten muuttuneita tilatarpeita tai uusien vuokralaisten tiloilleen asettamia toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita. Suurimmat muutostyöt tehtiin Espoon Suomalaistentie 7:n kiinteistössä kuntosali- ja Fresh Fitness Oy:tä varten sekä Espoon Luomannotko 3:n kiinteistössä Ahlsell Oy:tä ja Lassila & Tikanojaa varten.

Yhtiö solmi marras-joulukuun 2016 aikana merkittäviä jatkovuokrasopimuksia pitkäaikaisen vuokralaistensa Ramirent Finland Oy:n, Philips Oy:n ja Lantmännen Unibake Ab Finlandin kanssa. Ko. kiinteistöt sijaitsevat Helsingin Suutarilassa, Vantaan Aviapoliksessa sekä Vantaan Petikossa. Vuokrasopimusten yhteenlaskettu vuokrausala on noin 16 700 m². Tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä vuokrasopimusmuutosten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo nousi vuodenvaihteessa yhtiön historian korkeimpaan arvoon, noin 92,3 M€:oon (vuotta aiemmin 72,0 M€). Samoin vuokrasopimuskannan keskimääräinen sopimuskesto vuodenvaihteessa oli ennätyksellisen korkea 4,9 v. (4,5 v.).

Taloudellinen vuokrausaste laski noin 1 %-yksikköä edellisvuoteen verrattuna, mutta tilikaudella tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä nykyisten vuokrasopimusten jatkovuokrasopimusten myötä se pystyttiin pitämään edelleen korkealla 93 %:n (94 %) tasolla. Vuokrausaste on hyvä, kun otetaan huomioon vallitseva vaikea taloudellinen tilanne ja sen myötä toimitilojen kohonnut vajaakäyttöaste.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj menestyi erittäin hyvin KTI Kiinteistötieto Oy:n syksyllä 2016 tekemässä asiakastytyytyväisyystutkimuksessa, jossa selvitettiin vuokralaisten tyytyväisyyttä vuokranantajaan, tiloihin ja palveluihin. Tutkimuksen perusteella Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on halutuin vuokranantaja tutkimukseen osallistuneiden 16 vuokranantajan joukosta. Yhtiömme sijoittui ensimmäiseksi, kun mitattiin vuokralaisten kokonaistyytyväisyyttä, tyytyväisyyttä vuokranantajaan ja tyytyväisyyttä palveluihin. Tyytyväisyydessä tiloihin yhtiömme sijoitus vertailussa oli toinen.

Vuoden 2016 aikana yhtiö jatkoi edelleen kiinteistöjensä energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien investointien suunnittelemista. Ko. työtä tullaan systemaattisesti jatkamaan myös tulevien vuosien aikana. Yhtiö on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen toimiti-

layhteisöjen toimenpideohjelmaan, joka on voimassa 31.12.2025 asti.

Yhtiön kiinteistöjen käyvät arvot laskivat hie- man (- 0,3 M€) v. 2016 aikana ottaen huomioon uudishankinnat sekä tilikaudella toteutetut investoinnit. Yhtiön koko kiinteistökannan markkina- arvo oli 31.12.2016 ulkopuolisen arvion mukaan 192,1 M€ (vuotta aiemmin 167,6 M€), mikä on yhtiön historian korkein arvo. Osakkeen oikaistu nettovarallisuus käyvin arvo oli 4,22 €/osa- ke (+ 4,7 %).

Yhtiön omavaraisuusaste markkina-arvo- in vuodenvaihteessa 51 % (vuotta aiemmin 57 %).

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa yhtäjaksoi- sesti jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomai- suuden hallittua kasvattamista. Yhtiön sijoitus- kriteerit täyttävien valmiiden tai rakennettavien kiinteistökohteiden ostomahdollisuuksia kartoit-etaan, lisäksi yhtiöllä on mahdollisuus hyödyn- tää omia käyttämättömiä rakennusoikeuksiaan sekä jalostaa kiinteistöjään vastaamaan muuttu- neita käyttötarkoituksia. Lisäksi tavoitteena on myös realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on lähes viisinkertaistunut vuodesta 2010 alka- en yltäen vuoden 2016 lopulla yhtiön historian korkeimpaan lukuun. Ko. seikka yhdessä korke- an vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luo- vat hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle.

Vuoden 2017 aikana yhtiön toiminnan kan- nalta keskeisimpiä tavoitteita ovat yhtiön myyn- tikriteerit täyttävien kiinteistöjen realisointi, investoinnit yhtiön sijoitus- ja sijoitus- kriteerit täyttäviin kiinteistökohteisiin sekä olemassa olevan kiin- teistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edel- leen korkealla tasolla. Tavoitteena on sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen vuo- teen 2016 nähden.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj perustettiin v. 1987, ts. 30 vuotta sitten. Kiitän tässä yhtey- dessä erityisesti pitkäaikaisia vuokralaisiamme ja muita yhteistyökumppaneitamme hyvästä ja ra- kentavasta yhteistyöstä kuluneiden vuosien aika- na. Ilman sitä tavoitteidemme saavuttaminen ei olisi ollut mahdollista.

Samoin haluan kiittää yhtiömme henkilö- kuntaa erinomaisesta työpanoksestaan myös vuonna 2016. Lukumääräisesti pienellä henkilö- kunnan määrällä pystyimme jälleen saavuttamaan keskeiset tavoitteemme niin toiminnan tuloksellisu- uden kuin asiakastytyytyväisyydenkin osalta.

Espoossa 6.3.2017

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2016–31.12.2016

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2016 kaupankäyntivolyyymi päätyi KTI:n mukaan ennätysellisesti noin 7,2 miljardiin euroon. Edellinen ennätysvolyyymi, vuonna 2007 saavutettu 6,3 miljardia euroa, ylittyi selvästi noin 14 prosentilla. Vuoteen 2015 verrattuna volyyymi kasvoi 30 prosentilla. Kaupankäynti oli vilkasta koko vuoden ajan ja volyyymi jakautuikin melko tasaisesti eri kvartaaleille. Korkein volyyymi kirjattiin ensimmäiselle vuosineljännekselle, jolloin kauppooja tehtiin 2,2 miljardin euron arvosta. Asuntoportfoliot olivat vuoden vaihdetuina kiinteistötyyppejä. Ko. kauppooja tehtiin ennätysellisesti yli 2,7 miljardilla eurolla, mikä vastasi 38 prosenttia vuoden kokonaisvolyyymistä. Markkinoiden vilkkauteen vaikuttivat pääosin samat syyt kuin aiemminkin eli matala korkotas, vaihtoehtojen sijoitusmahdollisuuksien rajallisuus sekä finanssipääomien kumuloituminen. Tarjontaan puolestaan vaikuttivat mahdollisuudet myydä suuriakin portfolioita voitolla, yritysten kiinnostus keventää taseitaan sekä lukuisten rahastojen tuleminen purkuvaiheeseen.

Vuokramarkkinoilla vallitsee edelleen toimistotilojen ylitarjonta, mikä tulee olemaan pitkäaikainen ilmiö eikä poistu uusien työpaikkojen myötä. Käyttäjien tiloille kohdistuvat vaatimukset muuttuvat ja pyritään yhä tehokkaampaan tilankäyttöön. Taistelu sekä uusista että nykyisistä vuokralaisista vaikeassa markkinatilanteessa on kovaa. Tällöin varsinkin vanhemmat, perinteiset huonetoimistot tulevat yleisesti ottaen kärsimään pysyvää ylitarjonnasta. Mutta myös edellä kuvatulle toimistotyyppille kohdistuu edelleen kysyntää ja hyvin hoidettuina ja markkinoituina niille löytyy käyttöä. Vuokranantajan valmius kuunnella ja toteuttaa vuokralaisten toiveita sekä ennen vuokra-aikaa että myös vuokra-aikana korostuu erityisesti tässä markkinatilanteessa. Onnistumista tässä toimintatavassa osoittavat yhtiön omistuksessa olevat pääosin vanhahkot huonetoimistot, joiden vajaakäyttöaste on oleellisesti pienempi kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin.

Liiketilöiden käyttöasteet ovat taloustilan-

teesta ja vähittäiskaupan haasteista huolimatta pysyneet suhteellisen hyvällä tasolla, selvästi toimistojen käyttöasteita korkeampina. Uudet rakenteilla olevat isot kauppakeskushankkeet ja olemassa olevien kauppakeskusten laajentamiset tulevat lisäämään kilpailua. Tämä tulee vaikuttamaan erityisesti ns. B-luokan liiketilöiden kysyntään ja vuokriin.

Vaimea vienti heijastuu teollisuus- ja logistiikkatilöiden kysyntään. Pääkaupunkiseudulla ko. tilöiden vajaakäyttöaste on lähes 7 prosenttia. Tyhjän teollisuustilan määrä on kaksinkertaistunut finanssikriisin jälkeen.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 30,6 M€ (9,4 M€).

Suurimmat investoinnit kohdistuivat 15.7.2016 tehtyihin kauppoihin, joilla yhtiö osti Coriant Oy:ltä (ent. Tellabs Oy) Espoon Sinimäessä osoitteessa Sinimäentie 6 ja Espoon Sinikalliossa osoitteessa Sinikalliontie 7 sijaitsevat kiinteistöt. Sinimäentie 6:n kiinteistö muodostuu kolmesta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu laajuus on noin 21 500 m². Coriant Oy jäi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella käyttäjäksi noin 14 000 m²:n suuruisiin tiloihin, jotka ovat toimisto-, laboratorio- ja varastokäytössä. Coriant Oy:ltä vapautuneita tiloja on vuokrattu edelleen noin 3 500 m²:n verran. Pitkäaikaisen

vuokrakassavirran lisäksi kiinteistöön sisältyy merkittävää jalostuspotentiaalia. Sinikalliontie 7:n kiinteistö on viisikerroksinen toimistorakennus, joka on toistaiseksi tyhjillään. Kyseessä on entinen Tellabs Oy:n pääkonttorirakennus ja sen laajuus on noin 5 800 m².

Lisäksi yhtiö investoi Keravalla Europress Group Oy:n käyttöön rakennettuun n. 2 000 m²:n suuruiseen tuotantotilojen laajennukseen, joka valmistui suunnitellusti 31.8.2016.

Yhtiö myi 14.10.2016 tehdyllä kaupalla Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Tietäjäntie 12-nimisen yhtiön koko osakekannan YIT Rakennus Oy:lle. Kohteessa oli vireillä asemakaavamuutos v. 2013 alkaen tavoitteena muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinrakennusalueeksi. Asemakaavamuutos tuli lainvoimaiseksi 3.5.2016. Asemakaavan mukainen asuinrakennusoikeus on noin 4 700 kem². Kaupasta tuloutui 2,4 M€:n myyntivoitto.

Yhtiö solmi marras-joulukuun 2016 aikana merkittäviä jatkovuokrasopimuksia pitkäaikaisten vuokralaistensa Ramirent Finland Oy:n, Philips Oy:n ja Lantmännen Unibake Ab Finlandin kanssa. Ko. kiinteistöt sijaitsevat Helsingin Suutarilassa, Vantaan Aviapoliksessa sekä Vantaan Petikossa. Vuokrasopimusten yhteenlaskettu vuokrausala on noin 16 700 m². Lisäksi vuoden 2016 aikana allekirjoitettiin useita uusia pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, mm.

TUNNUSLUVUT			
Tilikausi	2016	2015	2014
Vuokrausaste, %	93	94	95
Liikevaihto, teur	17 153	15 377	14 211
Liikevoitto, teur	8 427	5 702	4 948
Liikevoitto (%)	49,1	37,1	34,8
Tulos/osake, eur	0,22	0,14	0,12
Oma pääoma /osake, eur	2,79	2,68	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	6,2	4,6	4,3
Oman pääoman tuotto, % p.a.	8,2	5,3	4,4
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	51	57	60

kuntosaliketju Fresh Fitness Oy:n ja Ahlsell Oy:n kanssa. Tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä vuokrasopimusmuutosten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2016 oli 92,3 M€ ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,9 v. Molemmat luvut ovat yhtiön historian korkeimmat.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto 17,2 M€ ylitti (+11,6 %) edellisvuoden liikevaihdon (15,4 M€) ja nettovuokratuotto nousi 11,1 M€:stä 12,3 M€:oon (+ 10,2 %). Tilikauden tulos ennen veroja 6,9 M€ oli 54,3 % parempi kuin edellisvuoden tulos (4,5 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2016 oli yhtiön historian korkeimmalla tasolla 92,3 M€ (72,0 M€) kuten myös vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,9 v. (4,5 v.).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,22 € (0,14 €).

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 43 % (49 %) ja markkinaarvoin 51 % (57 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,0 M€ (9,0 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 28,4 M€ (9,4 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 16,7 M€ (1,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 10,4 M€ (11,9 M€). Uusia lainoja otettiin 30 M€ (21 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 0,02 M€ (4,97 M€) ja osinkoja maksettiin 2,9 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2016 olivat 81,5 M€ (61,9 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2017–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2016 oli 32,8 M€ (34,9 M€) eli korkosuojausaste oli 40 % (56 %). Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 M€:n koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2016. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkina-tilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat (-0,3 M€) ajankohtaan 31.12.2015 verrattuna huomioiden uudishankinnat ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit, yhteensä 30,6 M€ (9,4 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2016 oli yhteensä 192,1 M€ (31.12.2015: 167,6 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,2 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2015 oli 8,1 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2017.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2016 oli 4,22 €/osake (31.12.2015: 4,03 €/osake).

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 27.4.2016 ja 17.5.2016 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,91 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 4.732 kpl (1.333.158 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2016 on 23.766.320 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 13.4.2016 koontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2015 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Martti Leisti, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2016	2015	2014
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Palkat ja palkkiot, teur	833	728	761

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN

1 000 euroa	31.12.2016	31.12.2015
OMA PÄÄOMA FAS	66 212	63 766
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	41 250	38 731
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-7 149	-6 779
OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO	100 313	95 719
OSAKELUKUMÄÄRÄ	23 766 320	23 771 052
OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVOIN	4,22	4,03

Susanna Renlundin ja varapuheenjohtajaksi Martin Tallbergin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 27.4.2016 ja 17.5.2016 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,91 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 4.732 kpl.

UUDEEN 2017 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

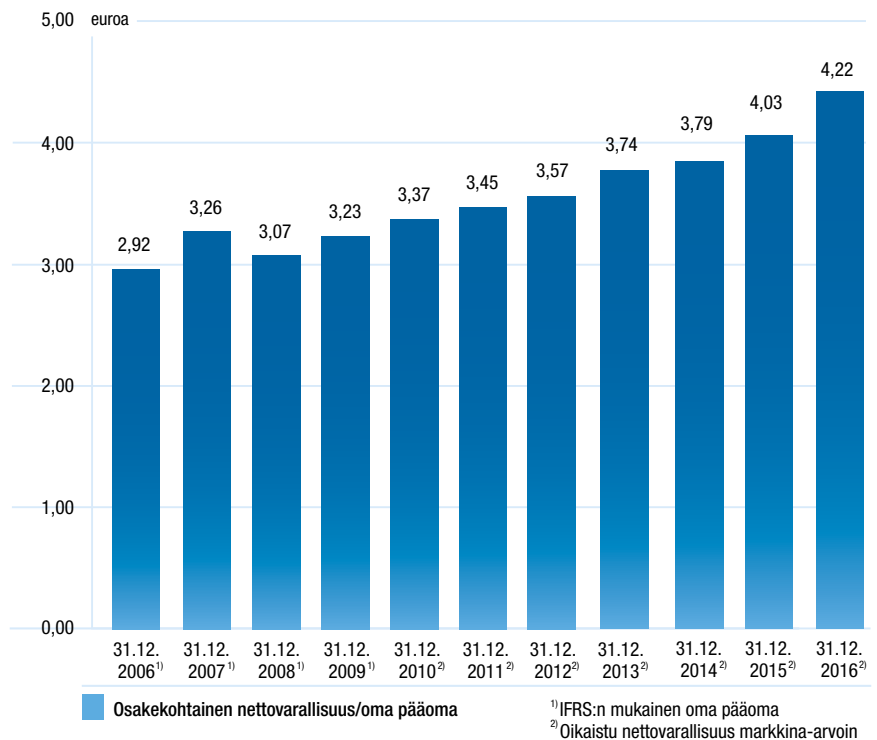
Vuoden 2017 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausaste pyritään edelleen pitämään korkealla tasolla vuokrausmarkkinoiden asettamista haasteista huolimatta.

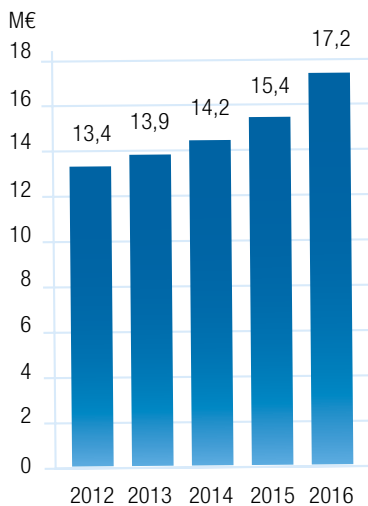
V. 2017 tavoitteena on sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen v. 2016 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista. Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo on kasvanut v. 2010 lopun 106,7 M€:stä 192,1 M€:oon. Yhtiön korkeat omavaraisuus- ja vuokrausasteet antavat hyvät edellytykset kiinteistöomaisuuden kasvattamiseen.

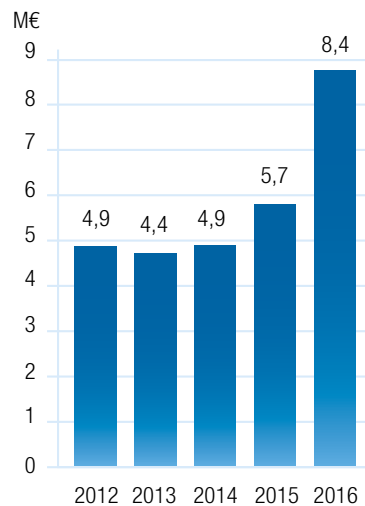
OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



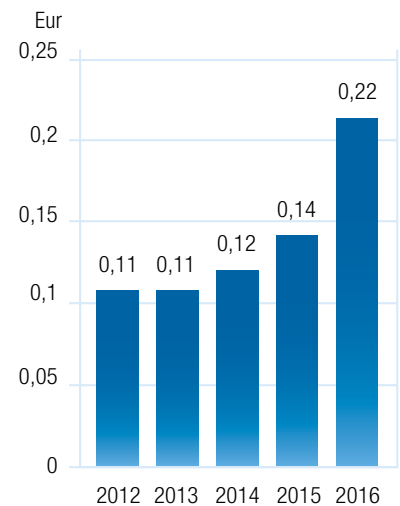
LIKEVAIHTO M€ 2012–2016



LIKEVOITTO M€ 2012–2016



TULOS/OSAKE, EUR 2012–2016



TULOSLASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
LIKEVAIHTO	1	17 153	15 377	17 153	15 379
Liiketoiminnan muut tuotot		2 378	11	2 422	11
Henkilöstökulut	2	-833	-728	-833	-728
Poistot ja arvonalentumiset	3	-4 753	-4 286	-432	-431
Liiketoiminnan muut kulut	4	-5 519	-4 672	-12 166	-11 431
LIKEVOITTO		8 427	5 702	6 145	2 800
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		4	22	1 688	1 863
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 539	-1 256	-1 577	-1 289
		-1 534	-1 234	111	574
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		6 893	4 469	6 257	3 374
Tuloverot	6	-1 575	-981	-1 252	-675
TILIKAUDEN VOITTO		5 318	3 487	5 005	2 700

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2016	31.12.2015	Emoyhtiö 31.12.2016	31.12.2015
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	0	0	1 712	2 108
Aineelliset hyödykkeet	8	150 956	128 971	107	103
Sijoitukset	9	1	1	146 279	129 045
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		150 957	128 973	148 097	131 257
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		434	270	231	121
Muut saamiset		680	1 333	676	1 328
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	0	1	0	0
Siirtosaamiset	11	2 233	25	3 584	902
Rahat ja pankkisaamiset		119	1 216	118	1 089
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		3 465	2 845	4 609	3 441
VASTAAVAA YHTEENSÄ		154 422	131 818	152 707	134 698

TASE		Konserni		Emoyhtiö	
1 000 euroa	liitetieto	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	12				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 984	2 003	1 984	2 003
Edellisten tilikausien voitot		37 883	37 248	31 871	32 024
Tilikauden voitto		5 318	3 487	5 005	2 700
		66 212	63 766	59 887	57 754
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
	13				
Laskennalliset verovelat		3 125	2 153	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		61 000	38 470	61 000	38 470
		64 125	40 623	61 000	38 470
Lyhytaikainen vieras pääoma					
	14				
Lainat rahoituslaitoksilta		20 470	23 440	20 470	23 440
Saadut ennakot		62	697	62	697
Ostovelat		483	406	107	80
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	9 325	13 270
Muut lyhytaikaiset velat		1 883	2 391	723	597
Siirtovelat		1 187	494	1 133	390
		24 085	27 428	31 819	38 473
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		88 210	68 051	92 819	76 943
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		154 422	131 818	152 707	134 698

RAHAVIRTALASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Tilikauden voitto		5 318	3 487	5 005	2 700
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		429	339	429	339
Satunnaiset tuotot		-2 378	-11	-2 430	-11
Poistot ja arvonalentumiset		4 753	4 286	432	431
Rahoituserät		1 534	1 234	-111	-574
Verot		1 575	981	1 252	675
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		492	-266	-367	-1 394
Osto- ja muiden velkojen muutos		-672	818	133	89
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 404	-1 189	-1 443	-1 257
Saadut korot ja rahoitustuotot		4	22	1 688	1 863
Maksetut verot		-678	-659	-678	-659
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		8 974	9 042	3 909	2 202
Investointien rahavirrat					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-28 378	-9 350	-20 213	-3 186
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	-2 975	552
Sijoitusten myyntitulot		1 619	0	1 619	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		-26 759	-9 350	-21 568	-2 634
RAHOITUKSEN RAHAVIR RAT					
Lainojen nostot		30 000	21 000	30 000	21 000
Lainat konserniyhtiöiltä		0	0	0	0
Lainojen takaisinmaksut		-10 440	-11 940	-10 440	-11 940
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät		-20	-4 971	-20	-4 971
Maksetut osingot		-2 853	-3 013	-2 853	-3 013
Rahoituksen rahavirta		16 688	1 076	16 688	1 076
Rahavarojen muutos		-1 097	767	-972	644
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		1 216	448	1 089	445
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		119	1 216	118	1 089

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**TELINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET
PERUSTIEDOT**

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa.

Konsernin emoyhtiö on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyhtiön kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

LAATIMISPERUSTA

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n lisäksi kaikki tytäryhtiöt. Yhtiöiden väliset saamiset ja velat, tuotot ja kulut ja muut keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maa-alueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on konsernin strategian mukaisesti myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

POISTOT

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

Toimistorakennukset	2 %
Liike-, teollisuus- ja varistorakennukset	3 %
Koneet- ja kalusto	25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	10–20 %

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja korjauskustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoajan mukaisesti.

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTUS

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintameno- tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 15 on kuvattu erikseen koronvaihtosopimuksiin ja suojauslaskentaan liittyvät arvostus- ja kirjaamisperiaatteet.

MYYNIN TULOUTUS

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia käyttö-, huolto- sekä vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

NETTOVUOKRATUOTTO

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

LIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja liike-toiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan pois-lukien hankinnasta syntynyt laskennallinen verovelka ja laskennallinen verosaaminen arvioitun todennäköisen saamisen suuruusena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2016	2015	Emoyhtiö 2016	2015
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	17 139	15 361	17 139	15 364
Muu myynti	14	15	14	15
	17 153	15 377	17 153	15 379
2. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	647	574	647	574
Eläkemaksut	117	98	117	98
Muut henkilösivukulut	69	56	69	56
	833	728	833	728
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	261	221	261	221
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 43.673,38 euroa (36.662,38 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat hyödykkeet	0	0	397	397
Rakennukset ja rakennelmat	4 542	4 050	0	0
Koneet ja kalusto	137	158	36	34
Muut aineelliset hyödykkeet	73	78	0	0
	4 753	4 286	432	431
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	4 871	4 230	11 524	11 001
Myynti- ja markkinointikulut	110	81	110	81
Ulkopuoliset palvelut	127	95	127	95
Atk-kulut	31	31	31	31
Muut hallintokulut	379	235	373	223
	5 519	4 672	12 166	11 431
Nettovuokratuotto	12 282	11 146		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	31	35	31	35
Toimeksiannot	1	3	1	3
	32	38	32	38

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2016	2015	Emoyhtiö 2016	2015
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 684	1 842
Muilta	4	8	4	7
Arvonlennusten palautukset	0	14	0	14
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	4	22	1 688	1 863
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-15	-10	-54	-45
Muille	-1 524	-1 245	-1 523	-1 245
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 539	-1 256	-1 577	-1 289
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 534	-1 234	111	574
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 311	675	1 252	675
Laskennallisen verovelan muutos	264	307	0	0
	1 575	981	1 252	675

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2016	2015	Emoyhtiö 2016	2015
7. Aineettomat hyödykkeet				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkäaikaiset menot 1.1.			3 093	3 093
Lisäykset 1.1.-31.12.			0	0
Hankintameno 31.12.			3 093	3 093
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			-985	-588
Vähennysten kertyneet poistot			0	0
Poistot 1.1.-31.12.			-397	-397
Kirjanpitoarvo 31.12.			1 712	2 108
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ			1 712	2 108
8. Aineelliset hyödykkeet				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	31 078	29 381		
Lisäykset 1.1.-31.12.	5 505	1 697		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 663	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	34 921	31 078		

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2016	2015	Emoyhtiö 2016	2015
Rakennukset hankintameno 1.1.	130 372	110 110		
Lisäykset 1.1.-31.12.	20 516	21 042		
Siirrot 1.1.-31.12.	3 127	-442		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-911	-339		
Hankintameno 31.12.	153 104	130 372		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-33 644	-30 040		
Vähennysten kertyneet poistot	104	0		
Siirrot 1.1.-31.12.	0	442		
Poistot 1.1.-31.12.	-4 542	-4 046		
Kirjanpitoarvo 31.12.	115 022	96 728		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	2 083	1 820	277	276
Lisäykset 1.1.-31.12.	90	320	39	56
Siirrot 1.1.-31.12.	0	-3		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-55	0	-55
Hankintameno 31.12.	2 172	2 083	316	277
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 279	-1 075	-173	-177
Siirrot 1.1.-31.12.	0	3		
Vähennysten kertyneet poistot	5	38	0	38
Poistot 1.1.-31.12.	-210	-240	-36	-34
Kirjanpitoarvo 31.12.	688	809	107	103
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	356	14 007		
Lisäykset 1.1.-31.12.	4 577	3 211		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-4 608	-16 862		
Kirjanpitoarvo 31.12.	325	356		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	150 956	128 971	107	103
9. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			49 498	46 340
Lisäykset 1.1.- 31.12.			14 892	3 159
Arvonalennusten palautukset 1.1.- 31.12.			-8	0
Hankintameno 31.12.			64 383	49 498
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	1	0	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Hankintameno 31.12.	1	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			81 896	79 547
SIOITUKSET YHTEENSÄ	1	1	146 279	129 045
Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 64,4 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 53,5 Meur. Kahdenkymmenen kahden yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 57,4 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 4,0 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.				

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Yhtiö	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Espoo		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Espoon Suomalaistentie 5, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldeintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Valimotie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %
Koy Keravan Huhtimontie 16, Kerava	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	100 %	100 %
Koy Luomannotko 3, Espoo	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %
Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki	100 %	100 %
Koy Muijala, Lohja	100 %	100 %
Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Espoo	100 %	100 %
Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tuusulan Louhostie 2, Tuusula	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Espoo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu Oy Julius Tallberg Ab -konserniin.

	Konserni		Emoyhtiö	
1 000 euroa	2016	2015	2016	2015
10. Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset	0	1	0	0
	0	1	0	0
11. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	1 375	893
Kauppahintasaaminen	2 201	0	2 201	0
Muut saamiset	32	25	8	9
	2 233	25	3 584	902

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo
12. Oma pääoma		
2010		
Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027
Omia osakkeita 1.1.2010	182 509	
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501	
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010	
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027
2011		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027
2012		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 117 005	21 027
2013		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027
2014		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027
2015		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027
2016		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027

1 000 euroa	Konserni 2016	2015	Emoyhtiö 2016	2015
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 31.12.	21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	2 003	6 975	2 003	6 975
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-20	-4 971	-20	-4 971
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 984	2 003	1 984	2 003
Kertyneet voittovarot 1.1.	40 736	40 261	34 724	35 036
Osingonjako	-2 853	-3 013	-2 853	-3 013
Tilikauden tulos	5 318	3 487	5 005	2 700
Kertyneet voittovarot 31.12.	43 201	40 736	36 876	34 724
Oma pääoma yhteensä	66 212	63 766	59 887	57 754
Jakokelpoiset varat			38 860	36 727

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2016	2015	Emoyhtiö 2016	2015
13. Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	3 125	2 153	0	0
	3 125	2 153	0	0
14. Lyhytaikaiset velat				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille	0	0	9 325	13 270
	0	0	9 325	13 270
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	240	113	240	113
Suojausvelat (swap)	85	77	85	77
Henkilöstökulut	173	142	173	142
Kiinteistökaupasta		77		0
Verojaksotus	605	28	605	28
Muut	86	58	31	31
	1 187	494	1 133	390

15. Johdannaisopimuksista johtuvat vastuut

Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	32 750	34 850	32 750	34 850
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 404	-1 493	-1 404	-1 493
Valuutanvaihtosopimukset				
Sopimusten velan nimellisarvo	0	5 000	0	5 000
Sopimusten käypä arvo	0	-97	0	-97

Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 miljoonan euron koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017 ja päättyy 1.12.2032. Sopimuksen käypä arvo 31.12.2016 oli -1.427.614,22 eur.

Huomioiden 1.12.2017 voimaantuleva sopimus, korkosuojaus erääntyvät 31.12.2016 seuraavasti (teur):

Korkosuojaus voim. < 1 v	5 750
Korkosuojaus voim. 1-3 v	20 000
Korkosuojaus voim. 3 v >	22 000
	47 750

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 81,5 miljoonan euron lainasalkusta 43,5 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja 24 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytössä 14 miljoonan euron limiitit, jotka on uusittu vuosittain.

Yhtiön tavoitteena on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tätä varten se tulee jatkossakin uusimaan erääntyviä lainoja sekä ottamaan uusia lainoja. Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkomuutoksilta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoitukselle yrityksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Hallituksen määrittämien riskienhallintaperiaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihtosopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassaoloajalle.

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2016	2015	Emoyhtiö 2016	2015
16. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	81 470	61 910	81 470	61 910
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	10 905	10 905	10 905	10 905
-kiinnitykset kiinteistöihin	60 030	51 629		
Vakuudet yhteensä	70 935	62 534	10 905	10 905
Muut vastuut	50	589	50	0
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	5 143	5 312		

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoiduista perusparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

17. Vakuutusarvot 31.12.2016

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12 kk) ja konsernin kiinteistökanta on täysarvovakuutettu.

Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Eläke-Fenniassa.

18. Lähipiiri

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liiketoimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE 31.12.2016

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 766 320	100	23 766 320	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2016 (Kymmenen suurinta)

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,07
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,38
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,85
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Muut	354 512	1,49
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 766 320	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2016 suoraan yhteensä 1 348 980 osaketta, jotka tuottavat 5,7 %:n omistuosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat:

Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 70,12 %:n omistuosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 38 859 882,29 euroa, josta tilikauden voitto on 5 004 950,57 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 766 320 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 851 958,40 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 36 007 923,89 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa maaliskuun 15. päivänä 2017

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Martti Leisti

Wilhelm Rosenlew

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 15. päivänä 2017

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

LAUSUNTO

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n (y-tunnus 0691852-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2016 - 31.12.2016. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konsernista niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

TILINPÄÄTÖSTÄ KOSKEVAT HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VELVOLLISUUDET

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös selaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan

jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan.

Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitalinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

MUU INFORMAATIO

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen ja vuosikertomukseen sisältyvän muun informaation kuin tilinpäätöksen ja sitä koskevan tilintarkastuskertomuksemme.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 15.3.2017

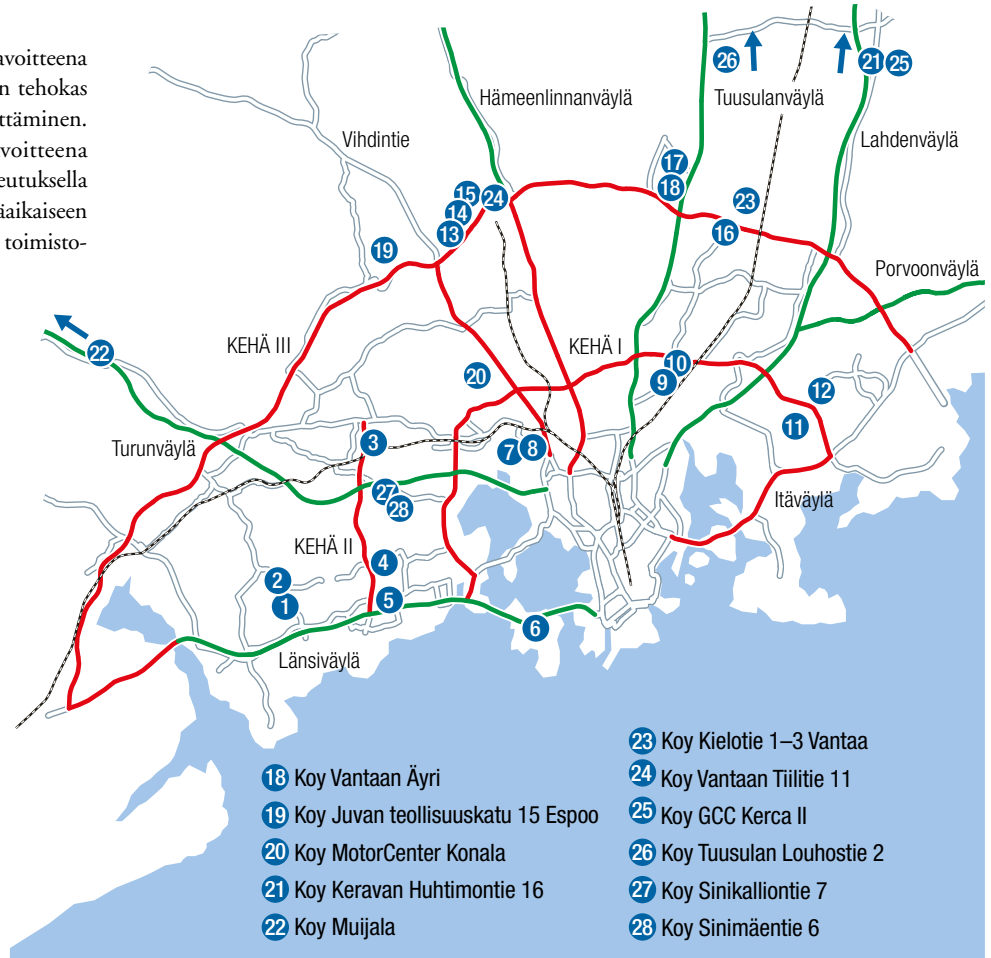
PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti
KHT

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen.

Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimisto- ja teollisuuskiiinteistöjä.

- 1 Koy Espoon Suomalaisentie 5
- 2 Koy Espoon Suomalaisentie 7
- 3 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 4 Koy Luomannotko 3
- 5 Koy Kappelitie 6
- 6 Koy Gyldeintie 2
- 7 Koy Helsingin Valimotie 2
- 8 Koy Helsingin Höyläämötie 2
- 9 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 10 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 11 Koy Kivensilmänkuja 2
- 12 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 13 Koy Petikon Palvelutalo
- 14 Koy Tiilitie 8
- 15 Koy Tiilitie 10
- 16 Koy Suutarilan Huoltokeskus
- 17 Koy Äyritie 4



- 18 Koy Vantaan Äyri
- 19 Koy Juvan teollisuuskatu 15 Espoo
- 20 Koy MotorCenter Konala
- 21 Koy Keravan Huhtimontie 16
- 22 Koy Muijala
- 23 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 24 Koy Vantaan Tiilitie 11
- 25 Koy GCC Kerca II
- 26 Koy Tuusulan Louhostie 2
- 27 Koy Sinikalliontie 7
- 28 Koy Sinimäentie 6

1 Espoo/Suomenoja, Suomalaisentie 5

Liikekiinteistö
Vuokrattava ala n. 7 900 m²

Vuokralaiset:

- XXL Sports & Outdoor Oy
- Ravintola Jufu
- Kuntosali EVO
- HTH-keittiömyymälä
- Autovaraosa Fixus-Espoo Oy
- Teknorengas Oy
- K1 Total Oy
- Ted's Garage Oy
- Carmeik Oy

2 Espoo/Suomenoja, Suomalaisentie 7

Toimistokiinteistö
Vuokrattava ala n. 6 100 m²

Vuokralaisia:

- Carpentum Oy
- Suomen Urheiluhierontakeskus Oy
- fischer Finland Oy
- Oy Julius Tallberg Ab
- Oy Orthex Finland Ab
- Oy Senseware Ltd
- Fresh Fitness Oy
- Prime House Oy LKV

3 Espoo/Kilo, Karapellontie 11–13

Toimistokiinteistö
3 700 m²

Vuokralaisia:

- EKK:n Kannatusyhdistys
- Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia

4 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²

Vuokralaisia:

- Lassila & Tikanoja Oyj
- Ahlsell Oy

5 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6

Toimistokiinteistö
8 300 m²

Vuokralaisia:

- Espotel Oy
- Nordic Cosmetics Ltd Oy
- Office Innovations Finland Oy
- Space Systems Finland Oy

6 Helsinki/Lauttasaari, Gyldeintie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 500 m²

Vuokralaisia:

- HUS-Tilakeskus
- Love Home Oy
- Darra Oy

7 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
1 300 m²

Vuokralaisia:

- Oy Mareksound Ab
- Semyan

8 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
2 700 m²

Vuokralaiset:

- Hautauspalvelu Painilainen Oy
- Kopio Niini Oy

9 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 600 m²

Vuokralaiset:

- Oy Schenker East Ab
- Victor Ek Muutot Oy

10 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10

Toimistokiinteistö
2 500 m²

Vuokralaisia:

- Inteno Netmedia Oy Ab
- Kiinnike-Kolmio Oy
- NHK Rakennus Oy
- Oy Sandman-Nupnau Ab

11 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2

Toimistokiinteistö
2 900 m²

Vuokralaisia:

- Helsingin kaupunki
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Puntland Community Ry

12 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²

Vuokralaisia:

- Cemet Oy
- Posti Oy

13 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 900 m²

Vuokralaisia:

- Decos Oy
- Hansaprint Oy
- Helsingin Kummalliset moottoriajoneuvot ry
- Monditaly Finland Oy
- Auto Magnum Oy
- Erweko Oy

14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 200 m²

Vuokralaiset:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- Anvia Securi Oy

15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 800 m²

Vuokralaisia:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

16 Helsinki/Suutarila, Tapulikaupungintie 37 ja Lamppupolku 5–7

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
6 000 m²

- Vuokrattu kokonaan Ramirent Finland Oy:lle

17 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
9 000 m²

Vuokralaiset:

- Philips Oy
- Global Cargo Handling Oy

18 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6

- käyttämättömä toimistorakennusoikeutta n. 24 000 kem²

19 Espoo/Juvanmalmi, Juvan teollisuuskatu 15

Toimisto- ja varastokiinteistö
5 000 m²

Vuokralaisia:

- Delta Energy System (Finland) Oy
- Insmat Oy
- Profile Promotion Oy

20 Helsinki/Konala, Ristipellontie 21

Liikerakennus
2 400 m²

Vuokralaiset:

- K1 Total Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- Tuulilasivarikko Oy
- Baoming Oy

21 Kerava, Huhtimontie 16

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
8 800 m²

- Vuokrattu kokonaan Europress Group Oy:lle

22 Lohja/Muijala, Sauvonrinne 12

Liike- ja varastokiinteistö
4 600 m²

- Vuokrattu kokonaan Constructor Finland Oy:lle

23 Vantaa/Tikkurila, Kielotie 1–3

Liikunta- ja hyvinvointikeskus
3 300 m²

- Vuokrattu kokonaan SATS Finland Oy:lle

24 Vantaa/Petikko, Tiilitie 9

Teollisuuskiinteistö
4 400 m²

- Vuokrattu kokonaan Lantmännen Unibake Ab Finlandille

25 Kerava/Alikeravantie 83

Teollisuuskiinteistö
4 314 m²

Vuokralaiset:

- Pehycon Oy
- SRV Infra Oy
- TIP Trailer Services Finland AB

26 Tuusula/Louhostie 2 ja Louhoskuja 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
5 868 m²

- Vuokrattu kokonaan Chiller Oy:lle

27 Espoon Sinikalliontie 7**28 Espoon Sinimäentie 6****Vuokralaisia:**

- Coriant Oy

UUSIMMAT KIINTEISTÖHANKINNAT ESPOON SINIMÄESTÄ

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on 15.7.2016 tehdyillä kaupoilla ostanut Coriant Oy:ltä (ent. Tellabs Oy) osoitteissa Sinimäentie 6 ja Sinikalliontie 7 sijaitsevat kiinteistöt.

Sinimäentie 6:n kiinteistö muodostuu kolmesta rakennuksesta, joiden yhteenlaskettu

laajuus on noin 21 500 m². Coriant Oy jäi pitkäaikaisella vuokrasopimuksella käyttäjäksi noin 14 000 m²:n suuruisiin tiloihin, jotka ovat toimisto-, laboratorio- ja varastokäytössä.

Sinikalliontie 7:n kiinteistö on viisikerroksinen toimistorakennus, joka on tällä hetkellä tyhjiään. Kyseessä on entinen Tellabs Oy:n pääkonttorirakennus ja sen laajuus on noin 5 800 m².

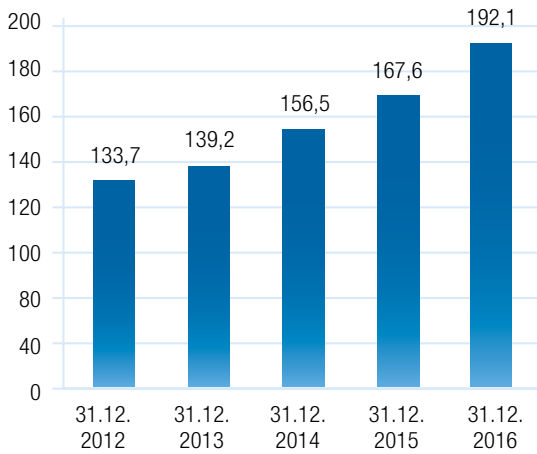
Pitkäaikaisen vuokrakassavirran lisäksi kiinteistöihin sisältyy merkittävää jalostuspotentiaalia. Sinimäentie 6:n kiinteistö sijaitsee Nihtisilta-Turvesolmu-alueella, joka on tulevaisuudessa yksi kolmesta Espoon merkittävästä erikoiskaupan alueista Suomenojan ja Lommilan lisäksi.



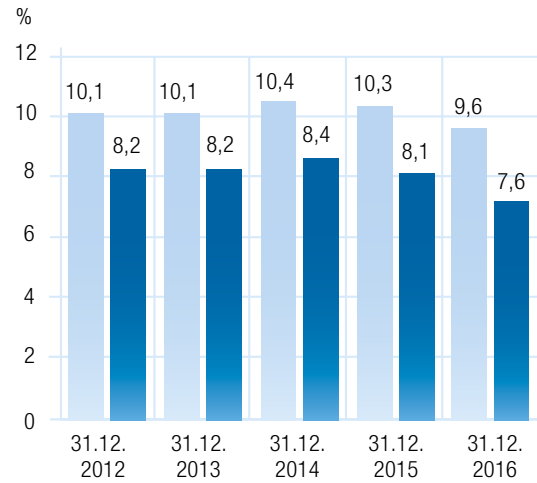
EUROPRESSIN LAAJENNUS

Lisäksi yhtiö investoi Keravalla Europress Group Oy:n käyttöön rakennettuun n. 2 000 m²:n suuruisen tuotantotilojen laajennukseen, joka valmistui suunnitellusti 31.8.2016.

KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



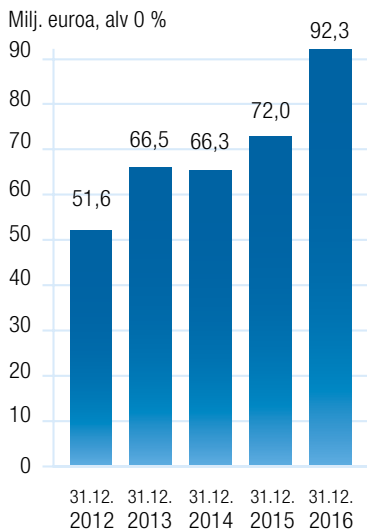
NETTOVUOKRATUOTTO-%



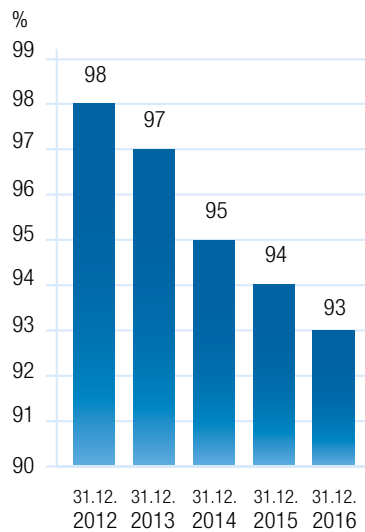
FAS nettovuokratuotto - % = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (}=\text{vuokratulot} - \text{hoitokulut})}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

IFRS nettovuokratuotto - % = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (}=\text{vuokratulot} - \text{hoitokulut})}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

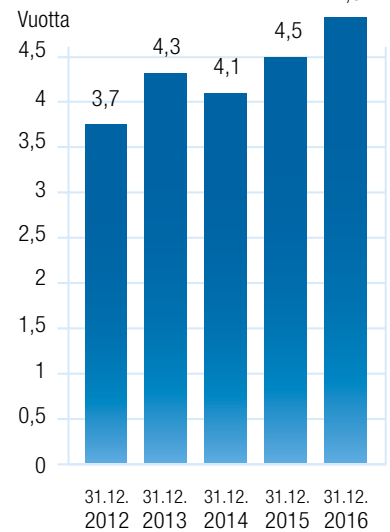
VUOKRASOPIMUSKANNAN KOKONAISARVO 2012–2016



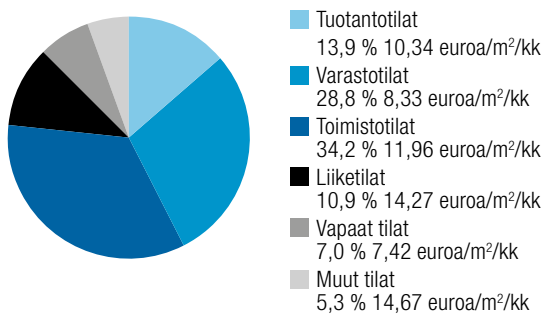
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2012–2016



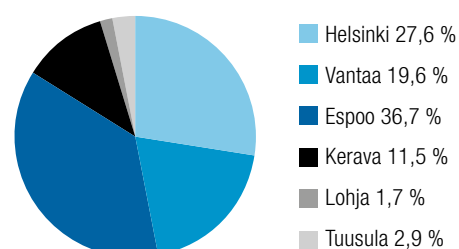
VUOKRASOPIMUSKANNAN KESTOAJAN KESKIAARVO 2012–2016



VUOKRATUOTTOJEN TILAERITTELY JA VUOKRAT EUROA/M²/KK (ALV 0 %)



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVON



KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2016

	Omistus- osuus %	Yhteensä	Vuokrattava ala, htm ²		Varasto/ tuotanto	Muu	Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankinta- vuosi
Kiinteistön nimi			Liike	Toimisto				
HELSINKI								
Koy Gyldenintie 2	100	3 509	710	2 323	406	70	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080	0	1 441	4 639	0	18 251	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 1)	23 646	0	0	23 646	0	0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2	100	1 258	704	238	266	50	1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämötie 2	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 2)	3 969	0	1 395	2 574	0	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 3)	2 866	0	2 866	0	0	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 449	0	1 611	838	0	0	2008
Koy MotorCenter Konala	100	2 420	2 325	0	64	31	0	2011
Yhteensä		48 908	3 739	10 074	34 944	151	26 011	
ESPOO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	3 680	0	3 680	0	0	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	6 116	207	4 790	927	192	0	2005
Koy Espoon Suomalaistentie 5	100	7 916	7 916	0	0	0	1 690	2015
Koy Kappelitie 6	100	7 804	650	6 682	352	120	0	2007
Koy Luomannotko 3	100	4 699	0	2 302	2 213	184	2 700	2007
Koy Juvan Teollisuuskatu 15	100	4 922	0	845	2 777	1 300	0	2011
Koy Sinimäentie 6	100	21 458	0	8 691	12 767	0	17 571	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	5 825	0	3 800	0	2 025	0	2016
Yhteensä		62 420	8 773	30 790	19 036	3 821	29 525	
VANTAA								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	8 970	0	3 479	4 839	652	4 068	1997
Koy Vantaan Äyri	100	0	0	0	0	0	24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 649	1 045	1 089	3 515	0	0	2007
Koy Tiilitie 8	100	2 200	0	910	1 290	0	0	2007
Koy Tiilitie 10	100	1 760	100	760	900	0	483	2007
Koy Kielotie 1-3 Vantaa	100	3 373	0	0	0	3 373	0	2011
Koy Vantaan Tiilitie 11	100	4 358	0	329	4 029	0	23	2012
Yhteensä		26 310	1 145	6 567	14 573	4 025	28 771	
LOHJA								
Koy Muijala	100	3 675	0	2 705	970	0	5 090	2011
KERAVA								
Koy Keravan Huhtimontie 16	100	8 829	0	982	7 847	0	3 947	2010
Koy GCC Kerca II	100	4 317	0	475	3 842	0	260	2014
Yhteensä		13 146	0	1 457	11 689	0	4 207	
TUUSULA								
Koy Tuusulan Louhostie 2	100	5 868	0	877	4 991	0	1 898	2015
KAIKKI YHTEENSÄ								
		160 327	13 657	52 470	86 203	7 997	95 502	

1) Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

2) Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2020 asti.

3) Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.


 CATELLA

ARVIOINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N KIINTEISTÖKANNASTA

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2016. Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2013:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajan liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimissa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisävero-velkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvioinnin kohteina oli 27 kiinteistöä, joista 24 oli samat kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2015 ja kolme kohdetta olivat uusia. Kohteista oli yhdeksän Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15, Rälssintie 10, Sirrikuja 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 2, Valimotie 2 ja Ristipellontie 21, kahdeksan kohdetta Espoossa osoitteissa Karapellontie 11–13, Suomalaistentie 5–7, Sinimäentie 6, Sinikalliontie 7, Luomannotko 3, Kappelitie 6 ja Juvan teollisuuskatu 15, kuusi kohdetta Vantaalla osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 9, Tiilitie 10, Petikontie 6, Äyritie 4–6 ja Kielotie 1–3, kaksi kohdetta Keravalla osoitteissa Alike-ravantie 83 ja Huhtimontie 16–18, yksi kohde Tuusulassa osoitteessa Louhostie 2/Louhoskuja 4 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12. Edellisen arviointikierroksen kohteista Tietäjäntie 12 Espoossa on myyty vuoden 2016 aikana.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 93,0 prosenttisesti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentialia on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika on kasvanut noin yhdeksän prosenttia ja sopimuskannan arvo on noussut noin 28 prosenttia. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa kohtuullisen hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on eniten osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13, Sinimäentie 6 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä satayhdeksänkymmentäkaksimiljoonaasatatuhatta (192.100.000) euroa ajankohtana 31.12.2016. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 19.1.2017

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointipalvelu



Ville Vaarala
arviointiasiantuntija
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)



Arja Lehtonen
Arviointi- ja konsultointipalvelun johtaja
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)