



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n
VUOSIKERTOMUS 2017

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

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2017

Yhtiön kolmaskymmenes 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 17. päivänä 2018 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 5.4.2018 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

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

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2017 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta.

Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 19.4.2018 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 26.4.2018 alkaen.

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT
OYJ:N TALOUDELLINEN
INFORMAATIO VUONNA 2018**

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		
	31.12.2017	31.12.2016
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	2,80	2,79
Konsernin oma pääoma, milj.euroa	66,6	66,2
-muutos %	0,5	3,8
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	54	51
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	4,42	4,22
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	192,8	192,1
-muutos %	0,4	14,6
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa	81,5	92,3
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	4,4	4,9

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Liikevaihto, milj.euroa	19,3	17,2
-muutos %	12,5	11,6
Voitto ennen veroja, milj.euroa	4,2	6,9
Tulos/osake, eur	0,14	0,22
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,45	0,38
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	3,9	6,2
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,9	8,2
Osinko/osake, euroa	0,12⁽¹⁾	0,12

⁽¹⁾Hallituksen ehdotus

VUODEN 2017 TOIMINTA

Myös vuonna 2017 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj onnistui saavuttamaan tilivuodelle asettamansa liikevaihtotavoitteen. Liikevaihto, noin 19,3 M€, ylitti v. 2016 liikevaihdon noin 12,5 %:lla. Näin ollen saavutimme jo seitsemäntenä vuonna peräkkäin yhtiömme historian parhaan liikevaihdon, vaikka yleinen taloudellinen epävarmuus tekikin edelleen myös kiinteistösektorin toimintaympäristöstä haastavan.

Sen sijaan asetettua tulostavoitetta ei onnistuttu saavuttamaan. Tilikauden tulos ennen veroja, noin 4,2 M€, oli noin 2,66 M€ (- 39 %) v. 2016 tulosta heikompi. Tulosheikennys johtui pääosin v. 2017 saamatta jääneistä myyntivoitoista (v. 2016 tuloutui n. 2,4 M€:n myyntivoitto Kiinteistö Oy Tietäjantie 12:n osakekannan myynnistä).

Yhtiö ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä päättivät 24.5.2017 yhteisellä sopimuksella vuokrasopimuksen, joka koski n. 2 500 m²:n suuruisia toimintiloja Lauttasaarella osoitteessa Gyldenintie 2 sijaitsevassa kiinteistössä. Tehdyllä sopimuksella oli positiivinen vaikutus yhtiön v. 2017 liikevaihtoon, mutta kuolettamatomista peruskorjauksista tehdyistä kertaluonteisista poistoista johtuen tulosvaikutus yhtiön v. 2017 tulokseen oli noin 1,32 M€ negatiivinen.

Tilikauden nettovuokratuotto nousi 12,3M€:stä 13,8 M€:oon (+ 12,2 %).

Vuonna 2017 tehtiin yksi uusi kiinteistöhankinta, kun 15.6.2017 tehdyllä kaupalla ostettiin Lemminkäinen Talo Oy:ltä KOy Keravan Huhtimontie 20:n koko osakekanta. Kyseessä oli noin 2 ha:n suuruinen rakentamaton tontti, joka rakennettiin kokonaisuudessaan vie-reisessä kiinteistössä vuokralaisiamme toimivan Europress Group Oy:n ulkovalvontatila-ueksi. Ko. investoinnin määrä oli yhteensä noin 1,9 M€.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj myi 28.9.2017 tehdyllä kaupalla Pitäjänmäellä sijaitsevan KOy Helsingin Valimotie 2:n koko osakekannan yksityisjohdajalle. Kyseessä oli noin 1 300 m²:n suuruinen liike- ja toimistokäytössä oleva kiinteistö, joka ei mm. pienen kokonsa vuoksi täyttänyt yhtiön sijoituskriteereitä. Tehdyistä kaupasta kirjattiin 61,5 t€:n myyntitappio.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n yksi keskeisistä tavoitteista on tarjota asiakkailta lähtöisesti vuokralaisille heidän toimintaansa tukevia toimitiloja. Tämä tavoite korostuu entisestään tämän päivän markkinatilanteessa, jossa tyhjen toimistotilojen määrä pääkaupunkiseudulla on edelleen noin 1,2 miljoonaa neliötä, mikä merkitsee noin 13,5 %:n vajaakäyttöä. Näin ollen myös kuluneen tilikauden aikana toteutettiin useita eri kokoisia peruskorjauksia ja muutostöitä joko vastaamaan ny-

kysten vuokralaisten muuttuneita tilatarpeita tai uusien vuokralaisten tiloilleen asettamia toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita. Suurimmat muutostyöt tehtiin Vantaalla osoitteessa Petikontie 6 sijaitsevassa kiinteistössä pitkäaikaisesta vuokralais-tamme Heidelbergiä varten.

Yhtiö solmi joulukuun 2017 aikana merkittävän jatkovuokrasopimuksen pitkäaikaisen vuokralaisensa Kopio Niini Oy: n kanssa koskien Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevaa noin 2 700 m²:n suuruisia kiinteistöä. Muita suuruusluokaltaan merkittäviä jatkovuokrasopimuksia ei solmittu, mutta sen sijaan uusia vuokrasopimuksia ja pienempiä jatkovuokrasopimuksia solmittiin runsaasti. Vuokrauskysyntä oli vilkasta koko vuoden ajan. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo vuodenvaihteessa oli edelleen korkea, noin 81,5 M€ (vuotta aiemmin 92,3 M€). Vuokrasopimuskannan keskimääräinen sopimuskesto vuodenvaihteessa oli 4,4 v. (4,9 v).

Taloudellinen vuokrausaste laski noin 1 %-yksikköä edellisvuoteen verrattuna, mutta tilikaudella tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä nykyisten vuokrasopimusten jatkovuokrasopimusten myötä se pystyttiin pitämään suhteellisen korkealla 92 %:n (93 %) tasolla. Vuokrausastetta voidaan pitää edelleen hyvänä verrattaessa sitä keskimääräiseen vajaakäyttöasteeseen pääkaupunkiseudulla.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj menestyi hyvin myös KTI Kiinteistötieto Oy:n syksyllä 2017 tekemässä asiakastytytyväisyystutkimuksessa, jossa selvitettiin vuokralaisten tyytyväisyyttä vuokranantajaan, tiloihin ja palveluihin. Tutkimuksen perusteella Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj oli toiseksi halutuim vuokranantaja tutkimukseen osallistuneiden 20 vuokranantajan joukosta. Yhtiömme nettosuositeluindeksi oli koko aineiston korkein.

Vuoden 2017 aikana yhtiö jatkoi edelleen kiinteistöjensä energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien investointien suunnittelemista ja toteuttamista. Ko. työtä tullaan systemaattisesti jatkamaan myös tulevien vuosien aikana. Yhtiö on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuusopimuksen toimitilayhteisöjen toimenpideohjelmaan, joka on voimassa 31.12.2025 asti.

Yhtiön kiinteistöjen käyvät arvot laskivat hie-man (- 2,0 M€) v. 2017 aikana ottaen huomioon uudishankinnat, myynnit sekä tilikaudella toteutetut investoinnit. Yhtiön koko kiinteistö-kannan markkina-arvo oli 31.12.2017 ulkopuo-lisen arvion mukaan 192,8 M€ (vuotta aiemmin 192,1 M€), mikä on yhtiön historian korkein arvo. Osakkeen oikaistu nettovarallisuus käyvin arvo-in oli 4,42 €/osake (+ 4,7 %).

Yhtiön omavaraisuusaste markkina-arvo-in vuodenvaihteessa 54 % (vuotta aiemmin 51 %).

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2018 aikana yhtiön toiminnan kan-nalta keskeinen tavoite on edelleen liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Kiinteistöomaisuuden kasvattaminen on jat-kunut yhtäjaksoisesti jo vuodesta 2010 alkaen. Tavoitteena on sekä myydä yhtiön myyntikri-teerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoi-da sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteis-tökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistö-kannan vuokrausastetta, n. 92 %, pyritään aktiivisesti nostamaan vuokrausmarkkinoiden hienoisen piristymisen myötä.

V. 2018 aikana ja myös sitä seuraavina vuo-sina yhtiö tulee enenevässä määrin panostamaan kiinteistökehityskohteidensa jalostamiseen. Näis-tä esimerkkeinä ovat mm. Lauttasaarella osoit-teessa Gyldenintie 2 vireillä oleva asemakaava-muutos asuinkerrostalokäyttöön sekä Espoossa osoitteessa Sinimäentie 6 käynnistetty kehitys-hanke tulevaa liikekäyttöä ajatellen.

V. 2018 tavoitteena on sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen v. 2017 nähden.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjoh-taja vaihtuu kevään 2018 aikana jäädessäni tuol-loin eläkkeelle 62 vuotiaana. Haluan tässä yhtey-dessä kiittää lämpimästi kaikkia asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme, vuokralaisiamme ja työtovereitani, joiden kanssa olen saanut toteut-taa mielenkiintoisia ja vaihtelevia projekteja jo yli 27 vuoden ajan.

Yhtiön hallitus on nimittänyt DI Timo Val-tosen uudeksi toimitusjohtajaksi 1.5.2018 alka-en. Toivotan Timolle onnea ja menestystä uudes-sa tehtävässään ja uskon, että hänen johdolla-an yhtiö tulee edelleen kasvamaan asettamiensa ta-voitteiden mukaisesti vakiinnuttaen samalla jo saavuttamansa aseman pääkaupunkiseudun ha-lutuimpien vuokranantajien joukossa.

Espoossa 20.2.2018

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2017–31.12.2017

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Vuoden 2017 kaupankäyntivolyymi päättyi Catellan mukaan ennätyksellisesti noin 10,0 miljardiin euroon. Edellinen ennätysvolyymi, vuonna 2016 saavutettu 7,1 miljardia euroa, ylittyi selvästi noin 41 prosentilla. Viime vuoden selvästi suurin kauppa tapahtui kesällä, kun Blackstone osti Spondan koko osakekannan. Spondan Suomessa olevien kiinteistöjen käypä arvo oli kaupantekohetkellä 3,7 miljardia euroa. Kyseessä oli kaikkien aikojen suurin yksittäinen kiinteistötransaktio Suomen markkinoilla.

Vuonna 2017 kansainvälisten sijoittajien osuus transaktiovolyymistä oli 77 %, mikä on korkeampi kuin koskaan aiemmin. Ulkomaisten sijoittajien osuus oli erityisen korkea toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöissä. Sen sijaan hoivakiinteistöissä ja asuntoportfolioissa ulkomaisten sijoittajien osuus pysyi edelleen alhaisena.

Transaktiovolyymien kasvun taustalla on kansainvälisten instituutiosijoittajien tarve löytää uusia sijoituskohteita. Kiinteistöt ovat tässä mielessä houkuttelevia sijoituskohteita, kun vaihtoehtoisten sijoitusinstrumenttien, mm. korkomarkkina, tuotot ovat alhaisia ja osake-markkinoiden riskit ovat kohonneet.

Piristynyt taloustilanne on viime aikoina hiljalleen alkanut näkyä pääkaupunkiseudun toimistotilojen vuokramarkkinoilla aktiviteetin nousuna. Myös vuokratasoissa on nähty lievää nousua parhaimmilla sijainnilla ja odotukset tulevasta kehityksestä ovat positiivisia. Yritykset uskaltavat jälleen tehdä päätöksiä toimitilojensa suhteen. Hiljalleen vahvistunut kysyntä kohdistuu tilaratkaisuiltaan ja ulkoasultaan moderneihin toimistotiloihin. Toistaiseksi uusia vuokrasopimuksia on solmittu vilkkaimmin melko pienistä tiloista.

Positiivisesta vireestä huolimatta pääkaupunkiseudun toimistovuokramarkkinan iso kuva on edelleen haasteellinen ja alueelliset erot ovat suuria eri toimistoalueilla. Ulkoasultaan ja toiminnallisuudeltaan vanhentuneiden tilojen vuokraustilanne on edelleen haastava. Vapaan toimistotilan määrän kehitys on ollut

trendiltään kasvava lähes koko 2000-luvun ja tyhjää toimistotilaa on edelleen noin 1,2 miljoonaa neliötä, mikä merkitsee noin 13,5 %:n vajaakäyttöastetta koko pääkaupunkiseudulla.

Liiketilojen vajaakäyttöasteet ovat taloustilanteesta ja vähittäiskaupan haasteista huolimatta pysyneet suhteellisen alhaisella tasolla, hieman alle 5 %:ssa. Uudet rakenteilla olevat isot kauppakeskushankkeet tulevat lisäämään kilpailua, mikä vaikeuttaa erityisesti ns. B-luokan liiketilojen kysyntää ja vuokraamista.

Teollisuus- ja varastotilojen vajaakäytössä ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Vajaakäyttöaste on alle 7 %, mikä on noin kaksinkertainen määrä finanssikriisiä edeltäneeseen aikaan nähden.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 3,7 M€ (30,6 M€).

Suurin investointi kohdistui Keravalle, josta yhtiö osti 15.6.2017 tehdyllä kaupalla Lemminkäinen Talo Oy:ltä KOy Keravan Huhtimontie 20:n koko osakekannan. Kyseessä oli rakentamaton tontti, joka rakennettiin syksyn 2017 aikana Europress Group Oy:n ulkovarastointialueeksi. Ko. investoinnin määrä oli yht. noin 1,9 M€.

Yhtiö myi 28.9.2017 tehdyllä kaupalla Pitäjänmäellä sijaitsevan KOy Helsingin Valimo-

tie 2:n koko osakekannan yksityissijoittajalle. Kyseessä oli noin 1300 m²:n suuruinen liike- ja toimistokäytössä oleva kiinteistö, joka ei mm. pienen kokonsa vuoksi täyttänyt yhtiön sijoituskriteereitä.

Yhtiön hallitus on nimittänyt DI Timo Valtosen yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi 1.5.2018 alkaen yhtiön nykyisen toimitusjohtajan Hannu Vuorelan siirtyessä eläkkeelle.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2017 oli 19,3 M€ (17,2 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 92 %:ssa (93 %), ja nettovuokratuotto oli 13,8 M€ (12,3 M€).

Tilikauden tulos ennen veroja 4,2 M€ jäi edellisvuodesta (6,9 M€), jolloin tuloutui 2,4 M€:n myyntivoitto KOy Tietäjäntie 12:n kaupasta. Tilikaudella 2017 kirjattiin 61,5 teur:n myyntitappio KOy Helsingin Valimotie 2:n kaupasta. Tuloksen heikentyminen edellisvuoteen nähden johtui lisäksi Lauttasaareissa osoitteessa Gyldenintie 2 sovitusta Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä, jonka tulosvaikutus yhtiön v. 2017 tulokseen oli noin 1,32 M€ negatiivinen.

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2017 oli 81,5 M€ (92,3 M€) ja vuokrasopimusten

TUNNUSLUVUT			
Tilikausi	2017	2016	2015
Vuokrausaste, %	92	93	94
Liikevaihto, teur	19 305	17 153	15 377
Liikevoitto, teur	5 743	8 427	5 702
Liikevoitto (%)	29,7	49,1	37,1
Tulos/osake, eur	0,14	0,22	0,14
Oma pääoma /osake, eur	2,80	2,79	2,68
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	3,9	6,2	4,6
Oman pääoman tuotto, % p.a.	4,9	8,2	5,3
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	54	51	57

keskimääräinen kesto 4,4 v. (4,9 v.).

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

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 45 % (43 %) ja markkina-arvoin 54 % (51 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 10,8 M€ (9,0 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 3,7 M€ (28,4 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -7,4 M€ (16,7 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 9,5 M€ (10,4 M€). Uusia lainoja otettiin 5 M€ (30 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 71 t€ (20 t€) ja osinkoja maksettiin 2,9 M€ (2,9 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2017 olivat 77,0 M€ (81,5 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2018–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2017 oli 42,0 M€ (32,8 M€) eli korkosuojausaste oli 55 % (40 %).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2017. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määritelyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat -2,0 M€ (-0,3 M€) ajankohtaan 31.12.2016 verrattuna huomioiden uudishankinnat, myynnit ja investoinnit, yhteensä 2,7

M€ (24,8 M€). Koko kiinteistökkannan käypä arvo 31.12.2017 oli yhteensä 192,8 M€ (31.12.2016: 192,1 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,4 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2016 oli 8,2 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2018.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2017 oli 4,42 €/osake (31.12.2016: 4,22 €/osake).

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 28.4.2017 ja 18.5.2017 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,10 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 16.380 kpl (4.732 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2017 on 23.749.940 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n 12.4.2017 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vah-

visti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2016 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susanna Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi 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 28.4.2017–18.5.2017 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,10 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 16 380 kpl.

UUODEN 2018 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2018 aikana yhtiön toiminnan kanalta keskeinen tavoite on edelleen liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvattaminen. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteis-

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2017	2016	2015
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Henkilöstökulut, teur	796	833	728

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSARVO KÄYVIN ARVON

1 000 euroa	31.12.2017	31.12.2016
OMA PÄÄOMA FAS	66 570	66 212
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	46 580	41 250
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-8 133	-7 149
OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSARVO	105 017	100 313
OSAKELUKUMÄÄRÄ	23 749 940	23 766 320
OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSARVO KÄYVIN ARVON	4,42	4,22

tökohteisiin.

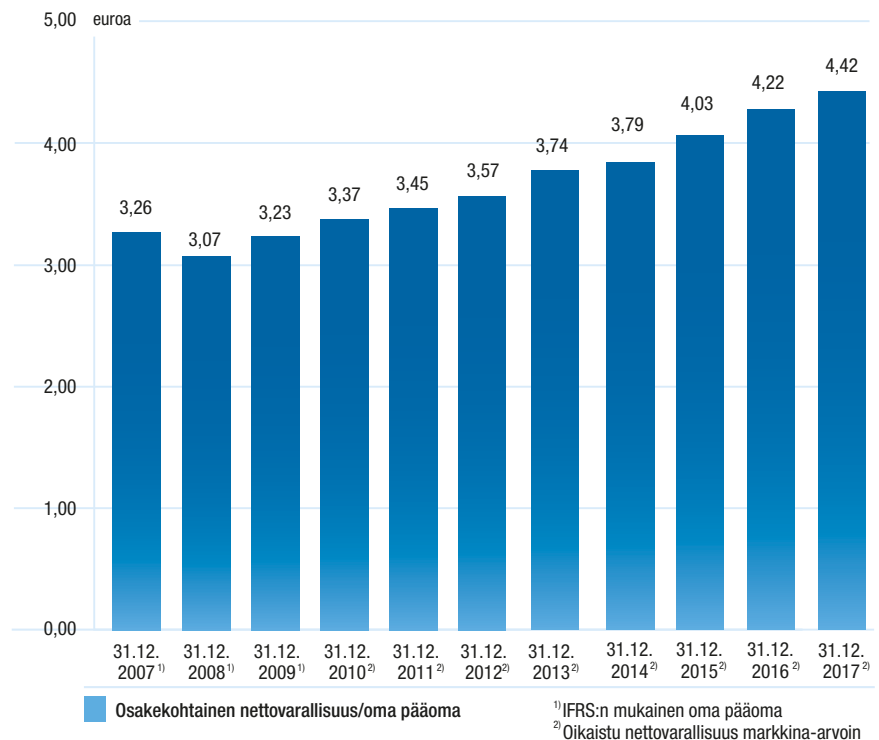
Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta, n. 92 %, pyritään aktiivisesti nostamaan vuokrausmarkkinoiden hienoisen pirstymisen myötä.

V. 2018 aikana yhtiö tulee enenevässä määrin panostamaan kiinteistökehityskohteiden jalostamiseen. Näistä esimerkkeinä ovat mm. Lauttasaarella osoitteessa Gyldenintie 2 vireillä oleva asemakaavamuutos asuinkerrostalokäyttöön sekä Espoossa osoitteessa Sinimäentie 6 käynnistetty kehityshanke tulevaa liiketiläkäyttöä ajatellen.

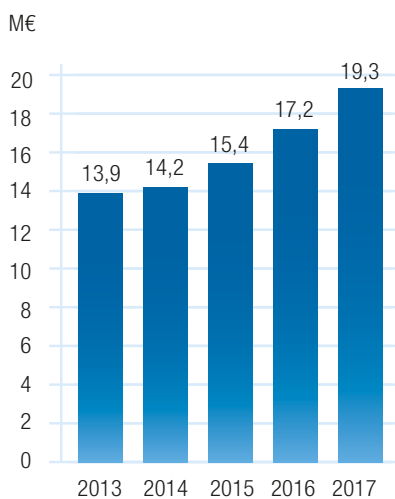
V. 2018 tavoitteena on sekä liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen v. 2017 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista.

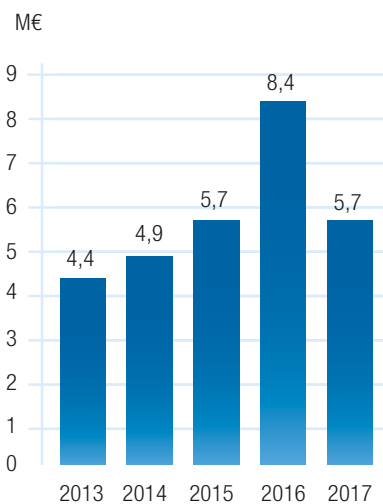
OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



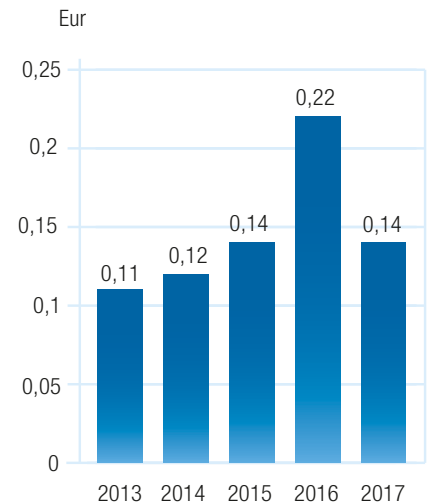
LIKEVAIHTO M€ 2013–2017



LIKEVOITTO M€ 2013–2017



TULOS/OSAKE, EUR 2013–2017



TULOSLASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
LIKEVAIHTO	1	19 305	17 153	19 289	17 153
Liiketoiminnan muut tuotot		0	2 378	0	2 422
Henkilöstökulut	2	-796	-833	-796	-833
Poistot ja arvonalentumiset	3	-6 509	-4 753	-1 739	-432
Liiketoiminnan muut kulut	4	-6 257	-5 519	-13 270	-12 166
LIKEVOITTO		5 743	8 427	3 484	6 145
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		6	4	1 636	1 688
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 522	-1 539	-1 562	-1 577
		-1 516	-1 534	73	111
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		4 227	6 893	3 558	6 257
Tuloverot	6	-946	-1 575	-712	-1 252
TILIKAUDEN VOITTO		3 281	5 318	2 846	5 005

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2017	31.12.2016	Emoyhtiö 31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	0	0	0	1 712
Aineelliset hyödykkeet	8	146 301	150 956	82	107
Sijoitukset	9	1	1	142 052	146 279
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		146 302	150 957	142 134	148 097
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		379	434	268	231
Muut saamiset		533	680	428	676
Siirtosaamiset	10	39	2 233	1 325	3 584
Rahat ja pankkisaamiset		2 587	119	2 587	118
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		3 538	3 465	4 608	4 609
VASTAAVAA YHTEENSÄ		149 840	154 422	146 742	152 707

TASE		Konserni		Emoyhtiö	
1 000 euroa	liitetieto	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	11				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 913	1 984	1 913	1 984
Edellisten tilikausien voitot		40 349	37 883	34 024	31 871
Tilikauden voitto		3 281	5 318	2 846	5 005
		66 570	66 212	59 810	59 887
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	12				
Laskennalliset verovelat		3 332	3 125	0	0
Saadut ennakot		0	0	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		66 000	61 000	66 000	61 000
		69 332	64 125	66 000	61 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	13				
Lainat rahoituslaitoksilta		11 000	20 470	11 000	20 470
Saadut ennakot		16	62	16	62
Ostovelat		656	483	214	107
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	8 486	9 325
Muut lyhytaikaiset velat		1 653	1 883	660	723
Siirtovelat		614	1 187	556	1 133
		13 938	24 085	20 932	31 819
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		83 270	88 210	86 932	92 819
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		149 840	154 422	146 742	152 707

RAHAVIRTALASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Tilikauden voitto		3 281	5 318	2 846	5 005
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		791	429	1 240	429
Satunnaiset tuotot		0	-2 378	0	-2 430
Poistot ja arvonalentumiset		6 509	4 753	1 739	432
Rahoituserät		1 516	1 534	-73	-111
Verot		946	1 575	712	1 252
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		195	492	-471	-367
Osto- ja muiden velkojen muutos		-140	-672	-33	133
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 500	-1 404	-1 540	-1 443
Saadut korot ja rahoitustuotot		6	4	1 636	1 688
Maksetut verot		-811	-678	-798	-678
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		10 793	8 974	5 256	3 909
INVESTOINTIEN RAHAVIRRAT					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-3 703	-28 378	-733	-20 213
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	2 910	-2 975
Sijoitusten myyntitulot		3 255	1 619	2 913	1 619
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-484	0	-484	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		-932	-26 759	4 606	-21 568
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT					
Lainojen nostot		5 000	30 000	5 000	30 000
Lainat konserniyhtiöiltä		0	0	0	0
Lainojen takaisinmaksut		-9 470	-10 440	-9 470	-10 440
Omien osakkeiden hankinta		-71	-20	-71	-20
Maksetut osingot		-2 852	-2 853	-2 852	-2 853
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		-7 393	16 688	-7 393	16 688
Rahavarojen muutos		2 468	-1 097	2 469	-972
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		119	1 216	118	1 089
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		2 587	119	2 587	118

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET
PERUSTIEDOT**

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla.

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 kestoajana.

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTUS

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintameno- tai sitä alemmaan todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 14 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.

LIIKEVOITTO

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 2017	2016	Emoyhtiö 2017	2016
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	19 291	17 139	19 275	17 139
Muu myynti	14	14	14	14
	19 305	17 153	19 289	17 153
2. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	624	647	624	647
Eläkemaksut	104	117	104	117
Muut henkilösivukulut	68	69	68	69
	796	833	796	833
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	224	261	224	261
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 52.043 euroa (43.673,38 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat hyödykkeet	0	0	1712	397
Rakennukset ja rakennelmat	6 319	4 542	0	0
Koneet ja kalusto	112	137	27	36
Muut aineelliset hyödykkeet	78	73	0	0
	6 509	4 753	1 739	432
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	5 528	4 871	12 119	11 524
Myyntitappio	62	0	496	0
Myynti- ja markkinointikulut	154	110	154	110
Ulkopuoliset palvelut	133	127	133	127
Atk-kulut	37	31	37	31
Muut hallintokulut	343	379	330	373
	6 257	5 519	13 270	12 166
Nettovuokratuotto	13 777	12 282		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	46	31	46	31
Toimeksiannot	6	1	6	1
	52	32	52	32

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2017	2016	Emoyhtiö 2017	2016
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 630	1 684
Muilta	6	4	6	4
Arvonlennusten palautukset	0	0	0	0
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	6	4	1 636	1 688
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-14	-15	-55	-54
Muille	-1 508	-1 524	-1 508	-1 523
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 522	-1 539	-1 562	-1 577
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 516	-1 534	73	111
6. Tuloverot				
Tuloverot sijoitusten myynnistä	0	0	0	0
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	726	1 311	712	1 252
Laskennallisen verovelan muutos	221	264	0	0
	946	1 575	712	1 252

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2017	2016	Emoyhtiö 2017	2016
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.			-1 381	-985
Vähennysten kertyneet poistot			0	0
Poistot 1.1.-31.12.			-1 712	-397
Kirjanpitoarvo 31.12.			0	1 712
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ			0	1 712
8. Aineelliset hyödykkeet				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	34 921	31 078		
Lisäykset 1.1.-31.12.	736	5 505		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-971	-1 663		
Kirjanpitoarvo 31.12.	34 685	34 921		

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2017	2016	Emoyhtiö 2017	2016
Rakennukset hankintameno 1.1.	153 104	130 372		
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 443	20 516		
Siirrot 1.1.-31.12.	0	3 127		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 456	-911		
Hankintameno 31.12.	153 091	153 104		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-38 082	-33 644		
Vähennysten kertyneet poistot	574	104		
Siirrot 1.1.-31.12.	0	0		
Poistot 1.1.-31.12.	-6 319	-4 542		
Kirjanpitoarvo 31.12.	109 264	115 022		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	2 172	2 083	316	277
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 227	90	2	39
Siirrot 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-63	0	0	0
Hankintameno 31.12.	3 337	2 172	318	316
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 484	-1 279	-209	-173
Siirrot 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	60	5	0	0
Poistot 1.1.-31.12.	-190	-210	-27	-36
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 722	688	82	107
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	325	356		
Lisäykset 1.1.-31.12.	305	4 577		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-4 608		
Kirjanpitoarvo 31.12.	630	325		
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	146 301	150 956	82	107
9. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			64 383	49 498
Lisäykset 1.1.-31.12.			23	14 892
Arvonalennusten palautukset 1.1.-31.12.			-1 209	-8
Hankintameno 31.12.			63 197	64 383
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)			78 855	81 896
SIOITUKSET YHTEENSÄ	1	1	142 052	146 279
Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 63,2 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 59,2 Meur. Kahdenkymmenen yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 63,8 Meur:lla ja seitsemän kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 4,6 Meur:lla. On arvioitu, että näiden seitsemän 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 Gylidenintie 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 Keravan Huhtimontie 20, 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 2017	2016	Emoyhtiö 2017	2016
1 000 euroa				
10. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	1 317	1 375
Kauppahintasaaminen	0	2 201	0	2 201
Muut saamiset	39	32	9	8
	39	2 233	1 325	3 584

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Osakkeiden lkm		Kirjanpitoarvo	
11. 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	
2017				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380			
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940		21 027	
	Konserni		Emoyhtiö	
1 000 euroa	2017	2016	2017	2016
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.	1 984	2 003	1 984	2 003
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-71	-20	-71	-20
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 913	1 984	1 913	1 984
Kertyneet voittovarot 1.1.	43 201	40 736	36 876	34 724
Osingonjako	-2 852	-2 853	-2 852	-2 853
Lunastamattomat osingot	0	0	0	0
Tilikauden tulos	3 281	5 318	2 846	5 005
Kertyneet voittovarot 31.12.	43 630	43 201	36 870	36 876

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2017	2016	Emoyhtiö 2017	2016
Oma pääoma yhteensä	66 570	66 212	59 810	59 887
Jakokelpoiset varat			38 783	38 860
12. Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	3 332	3 125	0	0
13. Lyhytaikaiset velat				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille	0	0	8 486	9 325
	0	0	8 486	9 325
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	247	240	247	240
Suojausvelat (swap)	99	85	99	85
Henkilöstökulut	160	173	160	173
Verojaksotus	37	605	37	605
Muut	71	86	13	31
	614	1 187	556	1 133
14. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	42 000	32 750	42 000	32 750
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 997	-1 404	-1 997	-1 404

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2017 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	0
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	20 000 000
Korkosuojaukset voim. 3 v >	22 000 000
	42 000 000

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 77 miljoonan euron lainasalkusta 37 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja 24 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin ja 5 miljoonaa euroa kahdentoista kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytettävissä 14 miljoonan euron limiitit, joista 31.12.2017 oli käytössä 11 miljoonaa. Limiitit 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 2017	2016	Emoyhtiö 2017	2016
15. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	77 000	81 470	77 000	81 470
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	18 888	25 959	18 888	25 959
-kiinnitykset kiinteistöihin	61 530	61 530	0	0
Vakuudet yhteensä	80 419	87 490	18 888	25 959
Muut vastuut	50	50	50	50
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	4 649	5 143		

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

16. Vakuutusarvot 31.12.2017

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

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

17. 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 31.12.2017

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 749 940	100	23 749 940	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2017 (Kymmenen suurinta)

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,12
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,39
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,86
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	338 132	1,42
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 749 940	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2017 suoraan yhteensä 1 345 980 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 70,17 %:n omistuosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 38 782 754,79 euroa, josta tilikauden voitto on 3 280 823,99 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 749 940 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 849 992,80 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 34 019 806,02 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2018

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 27. päivänä 2018

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.–31.12.2017. 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 virheellisyttä.

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 virheellisyttä, 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. Virheellisyksiä 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 konsernitilinpäätöksestä. 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 27.2.2018

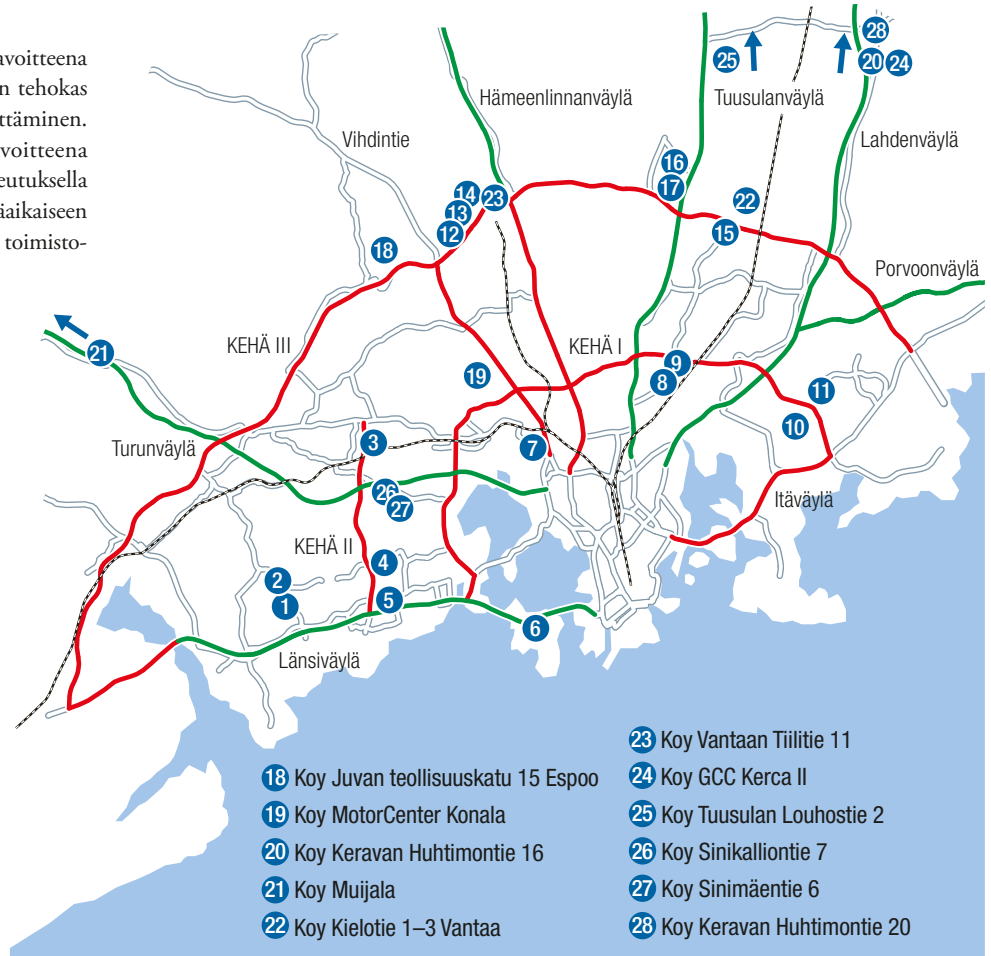
PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

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 teollisuuskilteistöjä.

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



1 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 5

Liikekiinteistö
Vuokrattava ala n. 7 900 m²

Vuokralaiset:

- XXL Sports & Outdoor Oy
- Ravintola Jufu
- Fysioline Fressi Oy
- HTH-keittiömyymälä
- Autovaraosa Fixus-Espoo Oy
- Teknorenas Oy
- K1 Total Oy
- Ted's Garage Oy
- Carmeik Oy

2 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 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

4 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²

Vuokralaisia:

- Lassila & Tikanoja Oy
- 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, Gyldeäntie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 500 m²

Vuokralaisia:

- Love Home Oy
- Darra Oy

7 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
2 700 m²

- Vuokrattu kokonaan
- Kopio Niini Oy:lle

8 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 600 m²

Vuokralaiset:

- Oy Schenker East Ab
- Victor Ek Muutot Oy

9 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10

Toimistokiinteistö
2 500 m²

Vuokralaisia:

- NHK Rakennus Oy
- Oy Sandman-Nupnau Ab
- Putkikierre Oy

10 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2

Toimistokiinteistö
2 900 m²

Vuokralaisia:

- Helsingin kaupunki
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Puntland Community Ry

11 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²

Vuokralaisia:

- Cemet Oy
- Posti Oy

12 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 900 m²

Vuokralaisia:

- Hansaprint Oy
- Helsingin Kummalliset moottoriajoneuvot ry
- Monako Oy
- Erweko Oy
- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- BLC Turva Oy

13 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 200 m²

Vuokralaiset:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- Viria Securi Oy

14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 800 m²

Vuokralaisia:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

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

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
6 000 m²

- Vuokrattu kokonaan Ramirent Finland Oy:lle

16 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
9 000 m²

Vuokralaiset:

- Philips Oy
- Global Cargo Handling Oy
- Wing Medical Oy

17 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6

- käyttämättömä toimistorakennusoikeutta n. 24 000 kem²

18 Espoo/Juvinmalmi, Juvan teollisuuskatu 15

Toimisto- ja varastokiinteistö
5 000 m²

Vuokralaisia:

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

19 Helsinki/Konala, Ristipellontie 21

Liikerakennus
2 400 m²

Vuokralaiset:

- K1 Total Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- Tuulilasivarikko Oy
- Baoming Oy
- Vantaan Siemen ja Kone
- Malmberg-Elektro Oy

20 Kerava, Huhtimontie 16

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
8 800 m²

- Vuokrattu kokonaan Europress Group Oy:lle

21 Lohja/Muijala, Sauvonrinne 12

Liike- ja varastokiinteistö
4 600 m²

- Vuokrattu kokonaan Constructor Finland Oy:lle

22 Vantaa/Tikkurila, Kielotie 1–3

Liikunta- ja hyvinvointikeskus
3 300 m²

- Vuokrattu kokonaan SATS Finland Oy:lle

23 Vantaa/Petikko, Tiilitie 9

Teollisuuskkiinteistö
4 400 m²

- Vuokrattu kokonaan Lantmännen Unibake Ab Finlandille

24 Kerava/Alikeravantie 83

Teollisuuskkiinteistö
4 314 m²

Vuokralaiset:

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

25 Tuusula/Louhostie 2 ja Louhoskuja 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
5 868 m²

- Vuokrattu kokonaan Chiller Oy:lle

26 Espoon Sinikalliontie 7

Toimistokiinteistö 5 825 m²

- Ei vuokralaisia

27 Espoon Sinimäentie 6

Liikerakennus 21 458 m²

Vuokralaisia:

- Coriant Oy
- Sauli Rodus Oy SR Logistiikka
- Garden Living Oy
- Monday to Sunday Home Oy
- Country White Oy
- Eläinklinikka Livet Oy

28 Kerava, Huhtimontie 20

Ulkovarastointialue

- Vuokrattu kokonaan Europress Group Oy:lle

RAKENTAMATTOMAN KIINTEISTÖN HANKINTA KERAVALTA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy osti 15.6.2017 tehdyllä kaupalla Lemminkäinen Talo Oy:ltä Keralvalta osoitteessa Huhtimontie 20 sijaitsevan rakentamattoman kiinteistön.

Kiinteistön pinta-ala on 19 641 m² ja se sijaitsee yhtiön osoitteessa Huhtimontie 16 omistaman kiinteistön rajanaapurina, sen pohjoispuolella.

Ostettu kiinteistö kunnostettiin aluksi palvelemaan osoitteessa Huhtimontie 16 vuok-

ralaisena olevan Europress Group Oy:n ulkovarastointitarpeita. Oheisessa kuvassa ulkovarastointialue on juuri otettu käyttöön marraskuussa 2017. Tulevaisuudessa Europress Group Oy:n nykyisiä toimitiloja voidaan laajentaa myös ostetun tontin puolelle.

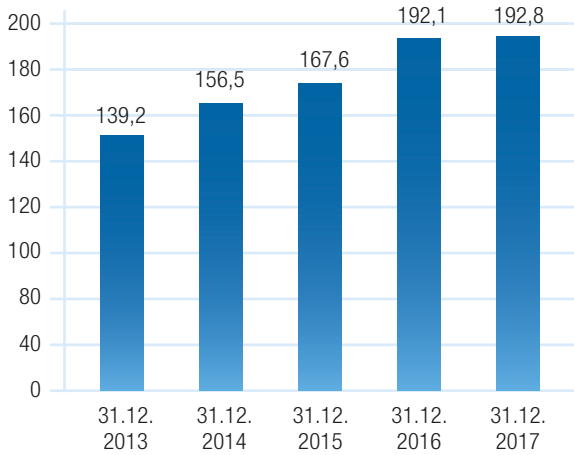


PITÄJÄNMÄELLÄ OLEVAN KIINTEISTÖN MYYNTI

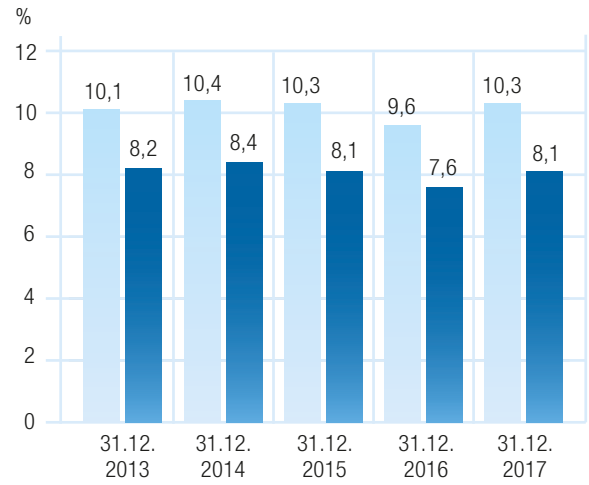
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy myi 28.9.2017 tehdyllä kaupalla Pitäjänmäellä sijaitsevan Kiinteistö Oy Helsingin Valimotie 20 – nimisen yhtiön koko osakekannan yksityissijoittajalle.

Kyseessä oli yhtiön kiinteistösalkun pienin kohde, noin 1 300 m², eikä se mm. sen vuoksi täyttänyt yhtiön keskeisiä sijoituskriteereitä.

KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



NETTOVUOKRATUOTTO-%

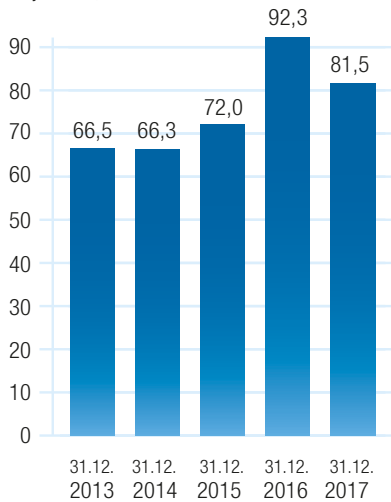


FAS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (}=\text{vuokratulot} - \text{hoitokulut})}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

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

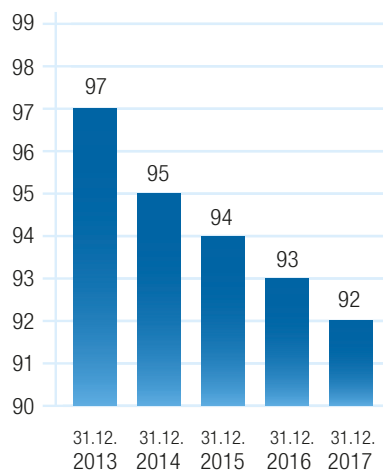
VUOKRASOPIMUSKANNAN KOKONAISARVO 2013–2017

Milj. euroa, alv 0 %



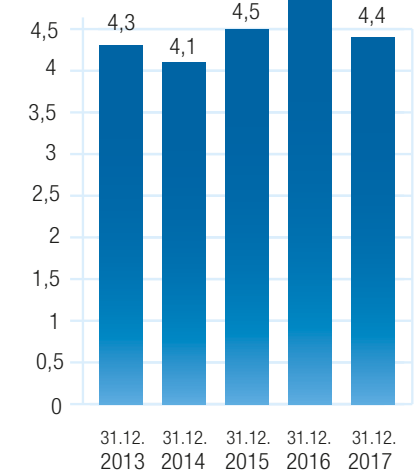
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2013–2017

%

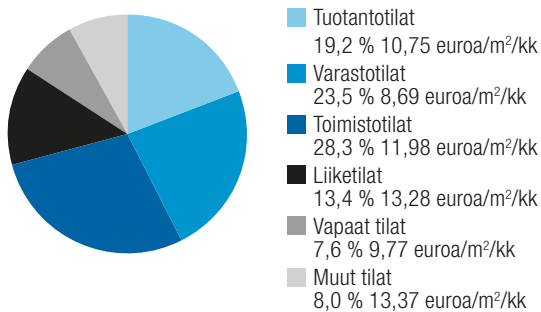


VUOKRASOPIMUSKANNAN KESTOAJAN KESKIAARVO 2013–2017

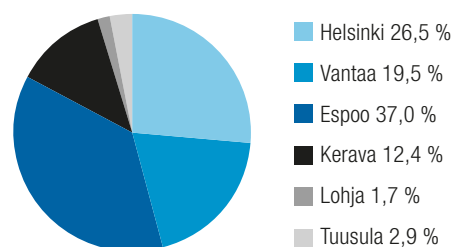
Vuotta



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



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVOIN



KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2017

	Omistus- osuus %	Yhteensä	Vuokrattava ala, htm ²					
Kiinteistön nimi			Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu	Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankinta- vuosi
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 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		47 650	3 035	9 836	34 678	101	24 111	
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 Keravan Huhtimontie 20	100	0	0	0	0	0	9 821	2017
Koy GCC Kerca II	100	4 317	0	475	3 842	0	260	2014
Yhteensä		13 146	0	1 457	11 689	0	14 028	
TUUSULA								
Koy Tuusulan Louhostie 2	100	5 868	0	877	4 991	0	1 898	2015
KAIKKI YHTEENSÄ								
		159 069	12 953	52 232	85 937	7 947	103 423	

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 31.12.2017. Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2017:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvioinnin kohteina oli 26 kiinteistöä, joista kaikki arvioitiin myös edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2016. Tämän lisäksi yhteen kohteeseen on vuoden 2017 aikana ostettu kohteen viereinen tontti. Kohteista oli kahdeksan Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15, Rälssintie 10, Sirrikuja 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 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 Alikervantie 83 ja Huhtimontie 16–20, yksi kohde Tuusulassa osoitteessa Louhostie 2/ Louhoskuja 4 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12. Edellisen arviointikierroksen kohteista Valimotie 2 Helsingissä on myyty vuoden 2017 aikana.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 92,0 prosenttisesti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentiali on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika on laskenut noin 10 prosenttia ja sopimuskannan arvo on laskenut noin 12 prosenttia. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa kohtuullisen hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteen vuokraustilanne on hyvä, poislukien kehityskohteina arvioidut Gyldenintie 2 ja Kivensilmänkuja 2. Käyttämätöntä rakennusosakeutta on eniten osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13, Sinimäentie 6, Äyritie 6 ja Huhtimontie 16–20 sijaitsevilla kiinteistöissä.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä satayhdeksänkymmentäkaksimiljoonaa kahdeksansataa euroa (192.800.000) euroa ajankohtana 31.12.2017. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 16.1.2018

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)

