

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n

Vuosikertomus 2019



Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2019

Yhtiön kolmaskymmenestoinen 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	24
Kiinteistöomaisuusanalyysit	25
Kiinteistöyhteenveto	26
Arviointilausunto	27

Tietoja osakkeenomistajille

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 7. päivänä 2020 klo 10.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaisententie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa: <https://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 26.3.2020 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta <https://tallberg.fi> > Sijoittajietiet

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2019 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on

sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 9.4.2020 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 20.4.2020 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMATIO VUONNA 2020

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkistetaan verkkosivuilla osoitteessa: <https://tallberg.fi>. Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 706 tai sähköpostilla heini.ristikankare@tallberg.fi.

KONSERNI LYHYESTI

	31.12.2019	31.12.2018
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	3,06	2,80
Konsernin oma pääoma, milj.euroa	72,7	66,4
-muutos %	9,4	-0,2
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	63	52
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	4,60	4,45
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	170,2	199,3
-muutos %	-14,6	3,4
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa	41,2	70,8
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	2,4	3,8

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto, milj.euroa	19,0	18,1
-muutos %	5,1	-6,2
Voitto ennen veroja, milj.euroa	12,2	3,4
Tulos/osake, eur	0,38	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,34	0,38
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	10,0	3,4
Oman pääoman tuotto, % p.a.	13,1	4,1
Osinko/osake, euroa	0,12 ¹	0,12

¹Hallituksen ehdotus

Toimitusjohtajan katsaus

UUODEN 2019 TOIMINTA

Yhtiön liikevaihto vuonna 2019 oli 19,0 M€ ja se ylitti edellisen vuoden liikevaihdon 5,1% (18,1 M€). Netto-vuokratuotto nousi 12,2 M€:stä 12,7 M€:oon. Yhtiö myi Suomalaistentie 5 Espoo, Juvan teollisuuskatu 15 Espoo ja Tuusulan Louhostie 2 -kiinteistöt vuoden 2019 lopussa. Tilikauden tulos ennen veroja oli 12,2 M€ (3,4 M€). Tilikaudella 2019 kirjattiin 9,1 M€ myyntivoitto kiinteistökaupoista (v. 2018 0,73 M€ myyntitappio). Kohteiden myynti liittyy strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen. Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,38 € (0,12 €).

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 2,7 M€ (14,4 M€). Investoinneista noin 1,5 M€ kohdistui Huhtimontie 16 Kerava kohteen toimitilojen laajennushankkeeseen. Muut investoinnit olivat muissa kohteissa suoritettuja vuokralaistilojen muutostöitä.

Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo vuodenvaihteessa oli 41,2 M€ (70,8 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 2,4 v. (3,8 v.). Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 94 % (91 %). Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 56 % (43 %) ja markkina-arvoin 63 % (52 %).

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj menestys KTI:n syksyllä 2019 tekemässä asiakastytyväisyystutkimuksessa jatkui hyvänä. Tutkimuksessa selvitettiin vuokralaisten tyytyväisyyttä vuokranantajaan, tiloihin ja palveluihin. Tutkimuksen perusteella yhtiön asiakastytyväisyys oli toimialan paras 20 vuokranantajan joukosta, niin kokonaistyytyväisyydessä kuin kaikissa mitatuissa tilatyypeissä. Tästä tuloksesta olemme erittäin tyytyväisiä ja kiitämme asiakkaitamme hyvästä yhteistyöstä ja luottamuksesta.

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2019. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määritellyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat -1,1 M€ (-5,3 M€) ajankohtaan 31.12.2018 verrattuna. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2019 oli yhteensä 170,2 M€ (31.12.2018: 199,3 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroitus 8,3 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2018 oli 8,3 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2020. Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo

käyvin arvo 31.12.2019 oli 4,60 €/osake (31.12.2018: 4,45 €/osake).

Suotuisa markkinatilanne Suomen kiinteistömarkkinoilla jatkui vuonna 2019. Kiinteistökauppavolyymi kuitenkin laski kahteen edelliseen huippuvuoteen verrattuna. KTI:n transaktioseurannan mukaan vuoden 2019 kiinteistökauppavolyymi oli 6,3 miljardia euroa, mikä oli 34 % pienempi edelliseen vuoteen verrattuna. Kiinteistökauppojen lukumäärä säilyi edelleen korkeana. Yli miljoonan euron kauppia tilastoitiin noin 300 kpl, mikä vastaa viime vuosien korkeaa tasoa.

KTI:n tilastoinnin mukaan toimisto-kiinteistöt olivat jälleen eniten vaihdettu kiinteistötyyppi 37 % osuudella kokonaisvolyymistä (2,3 miljardia euroa). Asunto-kohteiden kaupankäyntivolyymi oli 25 %, liikekiinteistöjen osuus 17 % ja hoivakiinteistöjen osuus oli 10 % kokonaisvolyymistä. Loput volyymistä kohdistui teollisuus- ja varastokiinteistöihin sekä muihin kohteisiin. Kansainvälistä sijoittajakysyntää kohdistuu edelleen voimakkaasti Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan.

UUODEN 2020 JA TULEVAISUUDEEN NÄKYMÄT

Valtionvarainministeriön mukaan Suomen BKT:n toteutunut kasvu vuonna 2019 oli noin 1,6 %, mikä oli hieman edellistä vuotta alhaisempi. Suomen talouden kasvun ennustetaan kehittyvän toteutunutta heikompana ja vuodelle 2020 ennustetaan vain noin 1,0 % kasvua. Maailmantalouden kasvu hiipui vuoden 2019 aikana, jätään 2,9 %:iin. OP:n ennusteen mukaan maailmantalouden kasvun ennustetaan olevan alhaisella 2,8 % tasolla vuonna 2020.

Vuokramarkkina polarisoituu ja toimitilojen kysyntä kohdistuu entistä enemmän parhaille ja kehittyville alueilla, jotka ovat myös liikenteellisiä solmukohtia. Tällaisia alueita ovat mm. Espoossa Otaniemi-Keilaniemi alue ja Leppävaara. Helsingissä keskustan ohella Keski-Pasila ja Kalasatama vahvistuvat uusiutuvina ja houkuttelevina alueina. Ulkoasultaan ja toiminnallisuudeltaan vanhentuneiden tilojen vuokraustilanne on haastava ja vuokrakehitys on ollut heikkoa. Myös alueen palvelutarjonta koetaan entistä tärkeämmäksi.

Teollisuus- varasto- ja logistiikkatilojen kysyntä kohdistuu pääasiassa moderneihin tiloihin kolmos- ja nelostien sekä suurimpien ulosmenoväylien varrelle. Vähittäiskaupan muutosten ja verkkokaupan kasvun odotetaan lisäävän varasto- ja logistiikkatilojen kysyntää.

Vuoden 2020 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan

hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvulla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla ja hyödyntämään vuokrausmarkkinan tarjoamia mahdollisuuksia.

Yhtiön toimintaa uudistettiin ja operatiivista toimintaa uudelleen suunnattiin uuden strategian mukaisesti vuoden 2019 aikana. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoimissa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Omassa toiminnassa keskitytään yhteistyöhön asiakkaiden muuttuvien toimitilatarpeiden ratkaisemiseksi ja tavoitteena on edelleen säilyttää toimialan paras asiakastytyväisyys. Tavoitteemme on edistää asiakkaiden liiketoimintaa tilaratkaisujen keinoin. Toimimme vastuullisesti ja aina asiakkaan parhaaksi. Tuotamme lisäarvoa toimintaympäristöön ja luomme edellytykset asiakkaan menestykselle.

Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5-10 % vuotuisen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvoin mitattuna omavaraisuus-tavoite on 55 %. Yhtiön pitkä kokemus pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimimisesta nähdään vahvuutena, jonka varaan tulevaisuuden kasvua voidaan rakentaa yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

Visionamme on olla *'Kiinnostavin menestyksen tekijä - asiakkaan paras kumppani'*.

Lämmin kiitos asiakkaillemme luottamuksesta ja hyvästä yhteistyöstä. Kiitokset myös yhteistyökumppaneillemme, henkilöstöllemme, hallitukselle ja omistajillemme hyvästä ja aktiivisesta yhteistyöstä.

Espoossa 2.3.2020

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

Hallituksen toimintakertomus

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2019 – 31.12.2019

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suotuista markkinatilanne Suomen kiinteistömarkkinoilla jatkui vuonna 2019. Kiinteistökauppavolyymi kuitenkin laski kahteen edelliseen huippuvuoteen verrattuna. KTI:n transaktioseurannan mukaan vuoden 2019 kiinteistökauppavolyymi oli 6,3 miljardia euroa, mikä oli 34 % pienempi edelliseen vuoteen verrattuna. Kiinteistökauppojen lukumäärä säilyi edelleen korkeana. Yli miljoonan euron kauppvoja tilastoitiin noin 300 kpl, mikä vastaa viime vuosien korkeaa tasoa.

KTI:n tilastoinnin mukaan toimisto-kiinteistöt olivat jälleen eniten vaihdettu kiinteistötyyppi 37 % osuudella kokonaisvolyymistä (2,3 miljardia euroa). Asuntokohteiden kaupankäyntivolyymi oli 25 %, liikekiinteistöjen osuus 17 % ja hoivakiinteistöjen osuus oli 10 % kokonaisvolyymistä. Loput volyymistä kohdistui teollisuus- ja varastokiinteistöihin sekä muihin kohteisiin. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus kiinteistökaupoissa väheni kahteen edelliseen vuoteen verrattuna, mutta oli edelleen korkea 45 % osuudella. Kotimaisista sijoittajista kiinteistörähistot olivat aktiivisimpia ostajia 29 % osuudella kokonaisvolyymistä.

Valtionvarainministeriön mukaan Suomen BKT:n toteutunut kasvu vuonna 2019 oli noin 1,6 %, mikä oli hieman edellistä vuotta alaisempi. Suomen talouden kasvun ennustetaan kehittyvän toteutunutta heikompana ja vuodelle 2020 ennustetaan vain noin 1,0 % kasvua. Maailmantalouden kasvu hiipui vuoden 2019 aikana, jääden 2,9 %:iin. OP:n ennusteen mukaan maailmantalouden kasvun ennustetaan olevan alhaisella 2,8 % tasolla vuonna 2020. Maailmantalouden ja Euroalueen heikon kasvun taustalla on monia poliittisia epävarmuustekijöitä, jotka vaikuttavat rahoitusmarkkinoiden kehitykseen. Korot ovat kääntyneet jälleen laskuun vuoden 2019 syksyn tilanteeseen verrattuna. Pitkien korkojen matala taso kuvaa markkinoiden odottavan euroalueen talouskasvun ja inflaation pysyvän hitaina myös pidemmällä aikavälillä.

Catellan markkinakatsauksen mukaan toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla vuoden 2019 lopussa oli 12,3 %. Liiketilöiden vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla oli 2,9 % ja teollisuus- ja logistiikkatiloissa 4,6 %. Vuokramarkkinoiden tilanne pääkaupunkiseudulla on hyvin kaksijakoinen. Vuokrien nousu on koskenut vain parhaita tiloja parhailta sijainneilla. Vuokramarkkina polarisoi- tuu ja toimistotilojen kysyntä kohdistuu

entistä enemmän parhaille ja kehittyville alueille, jotka ovat myös liikenteellisiä solmukohtia. Tällaisia alueita ovat mm. Espoossa Otaniemi-Keilaniemi alue ja Leppävaara. Helsingissä keskustan ohella Keski-Pasila ja Kalasatama vahvistuvat uusiutuvina ja houkuttelevina alueina. Ulkoasultaan ja toiminnallisuudeltaan vanhentuneiden tilojen vuokraustilanne on haastava ja vuokrakehitys on ollut heikkoa. Myös alueen palvelutarjonta koetaan entistä tärkeämmäksi.

Teollisuus-, varasto- ja logistiikkatilojen kysyntä kohdistuu pääasiassa moderneihin tiloihin kolmos- ja nelostien sekä suurimpien ulosmenoväylien varrelle. Vähittäiskaupan muutosten ja verkkokaupan kasvun odotetaan lisäävän varasto- ja logistiikkatilojen kysyntää. Myös sijoittajien kiinnostuksen odotetaan kasvavan näitä kiinteistötylepejä kohtaan.

Catellan mukaan Helsingin prime-toimistokohteiden tuottovaatimus jatkoi laskua vuoden 2019 aikana ja oli vuoden 2019 lopussa 3,3 %. Helsingin tuottovaade on nyt Tukholman kanssa samalla tasolla. Eurooppalaisten kaupunkien joukossa Helsinki on selvästi vahvistanut asemaansa sijoittajien keskuudessa sekä samalla sijoituskiinteistöjen hintataso on kallistunut. Kovan investointikysynnän takia myös prime-logistiikan tuottovaade pääkaupunkiseudulla on historiallisen alhaisella tasolla, ollen vuoden 2019 lopussa 5,7 %. Pääkaupunkiseudun liiketilöiden prime-tuottovaade Catellan mukaan oli 4,4 %. Vuoden 2020 aikana prime-tuottovaateiden ennustetaan säilyvän nykyisellä historiallisen alhaisella tasolla.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 2,7 M€ (14,4 M€). Investoinneista noin 1,5 M€ kohdistui Huhtimontie 16 Kerava

kohteen toimistotilojen laajennushankkeeseen. Muut investoinnit olivat muissa kohteissa suoritettuja vuokralaistilojen muutostöitä.

Yhtiö myi 3.12.2019 tehdyllä kaupalla Espoon Suomenojalla sijaitsevan KOy Suomalaistentie 5 koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kyseessä on vuonna 2015 valmistunut liikekiinteistö, jonka vuokrattava pinta-ala on noin 8 000 m² ja joka on täyteen vuokrattu.

Yhtiö myi 20.12.2019 tehdyllä kaupalla KOy Juvan Teollisuuskatu 15 ja KOy Tuusulan Louhostie 2 yhtiöiden koko osakekannat toiselle sijoittajalle. Juvan Teollisuuskatu 15 on Espoon Juvanmalmilla sijaitseva tuotantokiinteistö, jossa on kuusi vuokralaista ja vuokrattava pinta-ala on noin 5 000 m². Tuusulan Louhostie 2 on yhdelle käyttäjälle vuokrattu tuotanto- ja logistiikkarakennus, joka on rakennettu 1997 ja jota on laajennettu useassa osassa vuosina 2001, 2006 ja 2012. Kohteessa oleva erillinen varistorakennus valmistui vuonna 2006. Vuokrattava pinta-ala on noin 6 000 m².

Kohteiden myynti liittyy Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto 19,0 M€ ylitti 5,1 % edellisvuoden liikevaihdon (18,1 M€) ja nettovuokratuotto nousi 12,2 M€: sta 12,7 M€: oon. Yhtiö myi Suomalaistentie 5 Espoo, Juvan teollisuuskatu 15 Espoo ja Tuusulan Louhostie 2 -kiinteistöt vuoden 2019 lopussa. Tehdyillä kaupoilla oli positiivinen tulosvaikutus vuoden 2019 tulokseen.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 12,2 M€ (3,4 M€). Tilikaudella 2019 kirjattiin 9,1 M€ myyntivoitto kiinteistökaupoista (v. 2018 0,728 M€ myyntitappio).

TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2019	2018	2017
Vuokrausaste, %	94	91	92
Liikevaihto, teur	19 035	18 115	19 305
Liikevoitto, teur	13 560	5 009	5 743
Liikevoitto (%)	71,2	27,7	29,7
Tulos/osake, eur	0,38	0,12	0,14
Oma pääoma /osake, eur	3,06	2,80	2,80
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	10,0	3,4	3,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.	13,1	4,1	4,9
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	63	52	54

Hallituksen toimintakertomus

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2019 oli 41,2 M€ (70,8 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,4 v. (3,8 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa parantui ja oli 94 % (91 %).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,38 € (0,12 €).

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä oma-varaisuusaste kirjanpitoarvoin oli 56 % (43 %) ja markkina-arvoin 63 % (52 %). Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 8,0 M€ (9,1 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 3,6 M€ (13,6 M€). Loppuvuoden divestointien rahavirtavai-utus oli 30,7 M€ (2,6 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -34,9 M€ (2,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 52,0 M€ (5,0 M€). Uusia lainoja otettiin 20 M€ (10 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 14 t€ (44 t€) ja osinkoja maksettiin 2,8 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2019 olivat 50,0 M€ (82,0 M€). Lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy syksyllä erääntyvä 5 miljoonan euron luotto.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2020–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2019 oli 38,0 M€ (42,0 M€) eli korkosuojausaste oli 76 % (51 %).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2019. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtais-ten tuottovaatimusten muutokset sekä

tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot laskivat -1,1 M€ (-5,3 M€) ajankohtaan 31.12.2018 verrattuna. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2019 oli yhteensä 170,2 M€ (31.12.2018: 199,3 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,3 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2018 oli 8,3 %). Käyvät arvot määri-tellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2020.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2019 oli 4,60 €/osake (31.12.2018: 4,45 €/osake).

OSAKKEET

Hallitus käytti yhtiökokouksen antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseksi 29.4.2019– 17.5.2019 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,33 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.017 kpl (9.756 kpl). Osakkeet on mitätöity.

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2019 on 23.737.167 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 11.4.2019 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2018 ja myönsi vastuuvapauden hallituk-sen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Halli-tuksen ehdotuksen mukaisesti yhtiöko-

kous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

Yhtiön hallitukseen valittiin Kaj-Gustaf Bergh, Kaj Hedvall, Jukka Lehtola, Susan-na Renlund, Wilhelm Rosenlew ja Martin Tallberg. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheenjohtajaksi Kaj-Gustaf Bergh'n ja varapuheenjohtajaksi Susanna Renlundin.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päät-tämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hanki-taan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokouk-seen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 29.4.2019 ja 17.5.2019 välisenä aikana. Hankintahinta oli 4,33 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.017 kpl.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö myi 3.1.2020 tehdyllä kaupalla Kera-valla sijaitsevan KOy Huhtimontie 16 koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kohde on vuonna 2009 valmistunut teollisuus-kiinteistö, jota on laajennettu vuosina 2016 ja 2019. Vuokrattava pinta-ala on lä-hes 10 000 htm² ja kiinteistö on kokonaan vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Europress Group Oy:lle, joka on johtava jätteenkäsittelylaitteiden valmistaja Poh-jois-Euroopassa.

Tehdyllä kaupalla on positiivinen tulos-vaikutus vuoden 2020 tulokseen. Kohteen myynti liittyy yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen.

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2019	2018	2017
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Henkilöstökulut, teur	1 093	915	796

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVON

1 000 euroa	31.12.2019	31.12.2018
Oma pääoma FAS	72 660	66 433
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	44 138	47 500
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-7 537	-8 381
Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo	109 260	105 553
Osakelukumäärä	23 737 167	23 740 184
Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	4,60	4,45

Hallituksen toimintakertomus

VUODEN 2020 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2020 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausastetta pyritään nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla ja hyödyntämään vuokrausmarkkinan tarjoamia mahdollisuuksia.

Yhtiön toimintaa uudistettiin ja operatiivista toimintaa uudelleen suunnattiin uuden strategian mukaisesti vuoden 2019 aikana. Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun kasvavilla toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

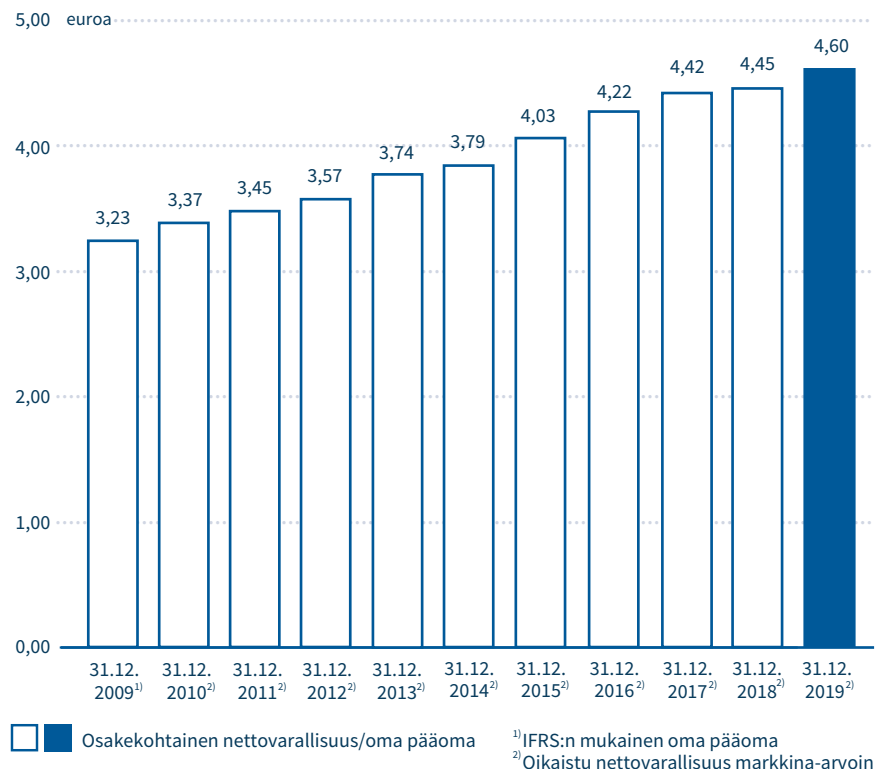
Omassa toiminnassa keskitytään yhteistyöhön asiakkaiden muuttuvien toimitilatarpeiden ratkaisemiseksi ja tavoitteena on edelleen säilyttää toimialan paras asiakastytyvyisyys. Tavoitteemme on edistää asiakkaiden liiketoimintaa tilaratkaisujen keinoin. Toimimme vastuullisesti ja aina asiakkaan parhaaksi. Tuotamme lisäarvoa toimintaympäristöön ja luomme edellytykset asiakkaan menestykselle.

Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden

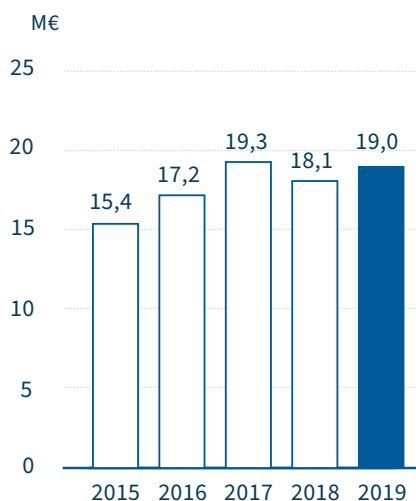
uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5-10 % vuotuisen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvoin mitattuna omavaraisuus-

tavoite on 55 %. Yhtiön pitkä kokemus pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimimisesta nähdään vahvuutena, jonka varaan tulevaisuuden kasvua voidaan rakentaa yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Visiomme on olla *'Kiinnostavin menestyksen tekijä – asiakkaan paras kumppani'*.

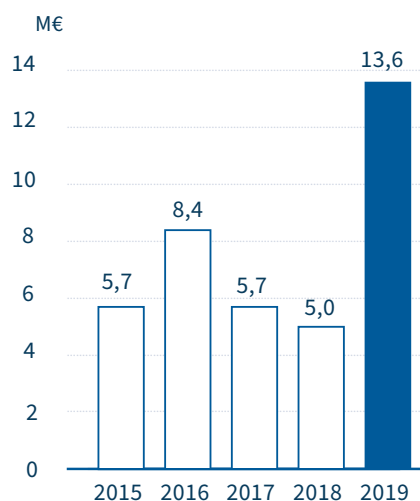
OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



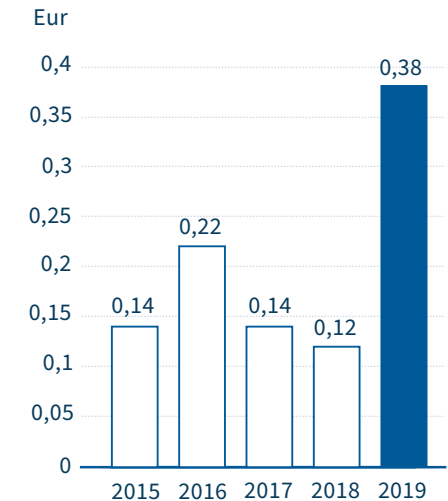
LIKEVAIHTO M€ 2015–2019



LIKEVOITTO M€ 2015–2019



TULOS/OSAKE, EUR 2015–2019



Konsernitilinpäätös 2019

TULOSLASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liikevaihto	1	19 035	18 115	19 025	18 105
Liiketoiminnan muut tuotot		9 136	3	11 273	3
Henkilöstökulut	2	-1 093	-915	-1 093	-915
Poistot ja arvonalentumiset	3	-5 688	-4 853	-39	-2 753
Liiketoiminnan muut kulut	4	-7 831	-7 341	-14 531	-13 760
Liikevoitto		13 560	5 009	14 635	680
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		20	18	1 756	1 597
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 409	-1 625	-1 455	-1 668
		-1 389	-1 606	300	-71
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		12 171	3 403	14 936	608
Tuloverot	6	-3 082	-645	-2 986	-462
Tilikauden voitto		9 089	2 757	11 949	146

TASE

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2019	31.12.2018	Emoyhtiö 31.12.2019	31.12.2018
Vastaavaa					
Pysyvät vastaavat					
Aineelliset hyödykkeet	7	126 127	152 000	116	158
Sijoitukset	8	1	1	120 433	144 478
Pysyvät vastaavat yhteensä		126 128	152 001	120 549	144 636
Vaihtuvat vastaavat					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		143	591	142	477
Muut saamiset		657	825	651	426
Siirtosaamiset	9	931	406	1 948	1 494
Rahat ja pankkisaamiset		2 995	2 747	2 994	2 478
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		4 724	4 569	5 735	4 876
Vastaavaa yhteensä		130 853	156 570	126 284	149 511

Konsernitilinpäätös 2019

TASE

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2019	31.12.2018	Emoyhtiö 31.12.2019	31.12.2018
Vastattavaa					
Oma pääoma					
	10				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		1 855	1 869	1 855	1 869
Edellisten tilikausien voitot		40 689	40 780	31 317	34 020
Tilikauden voitto		9 089	2 757	11 949	146
		72 660	66 433	66 149	57 062
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
	11				
Laskennalliset verovelat		2 980	3 489	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		45 000	49 000	45 000	49 000
		47 980	52 489	45 000	49 000
Lyhytaikainen vieras pääoma					
	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		5 000	33 000	5 000	33 000
Saadut ennakot		156	45	156	45
Ostovelat		559	1 483	152	254
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	6 298	8 729
Muut lyhytaikaiset velat		1 500	1 581	655	634
Siirtovelat		2 998	1 538	2 873	788
		10 213	37 647	15 135	43 450
Vieras pääoma yhteensä		58 193	90 137	60 135	92 450
Vastattavaa yhteensä		130 853	156 570	126 284	149 511

Konsernitilinpäätös 2019

RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden voitto		9 089	2 757	11 949	146
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		-7 931	1 324	-10 675	1 398
Poistot ja arvonalentumiset		5 688	4 853	39	2 753
Rahoituserät		1 389	1 606	-300	71
Verot		2 476	645	2 986	462
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-260	-343	-1 208	-682
Osto- ja muiden velkojen muutos		-564	705	-64	330
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 504	-1 643	-1 550	-1 686
Saadut korot ja rahoitustuotot		20	18	1 756	1 597
Maksetut verot		-396	-820	-396	-820
Liiketoiminnan rahavirta		8 007	9 103	2 537	3 569
Investointien rahavirrat					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-3 625	-13 610	-16	-12 412
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	2 129	4 432
Sijoitusten myyntitulot		30 729	2 561	30 729	2 197
Investointien nettorahavirta		27 104	-11 049	32 842	-5 783
Rahoituksen rahavirrat					
Lainojen nostot		20 000	10 000	20 000	10 000
Lainojen takaisinmaksut		-52 000	-5 000	-52 000	-5 000
Omien osakkeiden hankinta		-14	-44	-14	-44
Maksetut osingot		-2 849	-2 850	-2 849	-2 850
Rahoituksen rahavirta		-34 863	2 106	-34 863	2 106
Rahavarojen muutos		248	160	516	-109
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		2 747	2 587	2 748	2 587
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		2 995	2 747	2 994	2 478

Konsernitilinpäätös 2019

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMIS- PERIAATTEET PERUSTIEDOT

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistö-sijoitusyhtiökonserni, 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 mukaista 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 varastorakennukset.....	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 alemman todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 14 on kuvattu erikseen koronvaihtosopimuksiin ja suojauslaskentaan liittyvät arvostus- ja kirjaamisperiaatteet.

MYNNIN 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 säännönmuutoksesta 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 liiketoiminnan 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 arvioidun todennäköisen saamisen suuruusena.

Konsernitilinpäätös 2019

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2019	2018	Emoyhtiö 2019	2018
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	19 020	18 101	19 009	18 091
Muu myynti	15	14	15	14
	19 035	18 115	19 025	18 105
2. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	883	736	883	736
Eläkemaksut	145	108	145	108
Muut henkilösivukulut	65	71	65	71
	1 093	915	1 093	915
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	300	317	300	317
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 50.400,00 euroa (56.913,47 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennukset ja rakennelmat	5 387	4 536	0	0
Koneet ja kalusto	115	129	39	53
Muut aineelliset hyödykkeet	186	188	0	0
Arvonalentumiset sijoituksista	0	0	0	2 700
	5 688	4 853	39	2 753
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	6 293	5 929	13 023	12 287
Kiinteistökehitys	419	0	419	0
Myyntitappio	10	728	10	800
Myynti- ja markkinointikulut	443	77	443	77
Ulkopuoliset palvelut	167	173	167	173
Atk-kulut	41	43	41	43
Muut hallintokulut	457	391	427	380
	7 831	7 341	14 531	13 760
Nettovuokratuotto	12 743	12 186		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	39	39	39	39
Toimeksiannot	39	4	39	4
	78	43	78	43

Konsernitilinpäätös 2019

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2019	2018	Emoyhtiö 2019	2018
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 736	1 578
Muilta	20	18	20	18
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	20	18	1 756	1 597
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-3	0	-50	-44
Muille	-1 406	-1 625	-1 405	-1 624
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 409	-1 625	-1 455	-1 668
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 389	-1 606	300	-71
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 986	462	2 986	462
Laskennallisen verovelan muutos	96	183	0	0
	3 082	645	2 986	462

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2019	2018	Emoyhtiö 2019	2018
7. Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet 1.1.	33 781	34 685		
Lisäykset 1.1.-31.12.	52	1 564		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 613	-2 467		
Kirjanpitoarvo 31.12.	31 220	33 781		

Konsernitilinpäätös 2019

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2019	2018	Emoyhtiö 2019	2018
Rakennukset hankintameno 1.1.	150 670	151 091		
Lisäykset 1.1.–31.12.	14 127	1 367		
Vähennykset 1.1.–31.12.	-24 701	-1 787		
Hankintameno 31.12.	140 097	150 670		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-45 984	-41 826		
Vähennysten kertyneet poistot	4 411	378		
Poistot 1.1.–31.12.	-5 387	-4 536		
Kirjanpitoarvo 31.12.	93 137	104 686		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	3 269	3 337	260	318
Lisäykset 1.1.–31.12.	121	248	48	173
Vähennykset 1.1.–31.12.	-360	-316	-82	-230
Hankintameno 31.12.	3 030	3269	226	260
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 665	-1 615	-102	-236
Vähennysten kertyneet poistot	284	266	31	186
Poistot 1.1.–31.12.	-301	-317	-39	-53
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 348	1 604	116	158
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	11 929	630		
Lisäykset 1.1.–31.12.	0	11 688		
Vähennykset 1.1.–31.12.	-11 507	-389		
Kirjanpitoarvo 31.12.	422	11 929		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	126 127	152 000	116	158
8. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			57 838	63 197
Lisäykset 1.1.–31.12.			20	312
Vähennykset 1.1.–31.12.			-5 423	-5 671
Hankintameno 31.12.			52 435	57 838
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	1	0	0
Hankintameno 31.12.	1	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			67 998	86 639
Sijoitukset yhteensä	1	1	120 433	144 478

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 52,4 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 55,6 Meur. Kahdeksantoista yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 59,4 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,7 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

Konsernitilinpäätös 2019

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

Yhtiö

Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Espoo

	Konsernin omistusosuus	Emoyhtiön omistusosuus
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Gyldenintie 2, Helsinki	100 %	100 %
Koy Tiilitie 8, Vantaa	100 %	100 %
Koy Tiilitie 10, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Tiilitie 11, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 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 Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Espoo	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vantaa	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.

1 000 euroa	Konserni 2019	2018	Emoyhtiö 2019	2018
9. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	834	0	834	0
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	1 096	1 173
Verosaaminen	0	318	0	318
Muut saamiset	97	89	18	3
	931	406	1 948	1494

Konsernitilinpäätös 2019

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo
10. 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 31.12.2012	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
2018		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027
2019		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017	
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027

1 000 euroa	Konserni 2019	2018	Emoyhtiö 2019	2018
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.	1 869	1 913	1 869	1 913
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät	-14	-44	-14	-44
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1 855	1 869	1 855	1 869
Kertyneet voittovarot 1.1.	43 537	43 630	34 166	36 870
Osingonjako	-2 849	-2 850	-2 849	-2 850
Tilikauden tulos	9 089	2 757	11 949	146
Kertyneet voittovarot 31.12.	49 777	43 537	43 266	34 166

Konsernitilinpäätös 2019

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2019	2018	Emoyhtiö 2019	2018
Oma pääoma yhteensä	72 660	66 433	66 149	57 062
Jakokelpoiset varat			45 121	36 034
11. Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	2 980	3 489	0	0
12. Lyhytaikaiset velat				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille	0	0	6 298	8 729
	0	0	6 298	8 729
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	166	231	166	231
Suojausvelat (swap)	67	97	67	97
Henkilöstökulut	227	175	227	175
Verojaksotus	2 276	0	2 276	0
Kiinteistöhankinta	0	920	0	253
Kiinteistökaupoista	89	0	89	0
Muut	175	115	49	31
	2 998	1 538	2 873	788
13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	38 000	42 000	38 000	42 000
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-4 921	-1 908	-4 921	-1 908

Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2019 seuraavasti (eur):

Korkosuojaukset voim. < 1 v	5 000 000
Korkosuojaukset voim. 1-3 v	
Korkosuojaukset voim. 3 v >	33 000 000
	38 000 000

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 50 miljoonan euron lainasalkusta 10 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin, 5 miljoonaa euroa kahdentoista kuukauden euriboriin ja 35 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytettävissä 14 miljoonan euron limiitit.

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 riskien hallintaperiaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihtosopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassaoloajalle.

Konsernitilinpäätös 2019

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2019	2018	Emoyhtiö 2019	2018
14. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	50 000	82 000	50 000	82 000
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	16 247	16 232	16 247	16 232
-kiinnitykset kiinteistöihin	34 976	61 530		
Vakuudet yhteensä	51 223	77 762	16 247	16 232
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	1 000	0	1 000	0
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	2 843	3 855		

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

15. Vakuutusarvot 31.12.2019

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

Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:ssa (ex Eläke-Fennia).

16. 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.

Konsernitilinpäätös 2019

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE 31.12.2019

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 737 167	100	23 737 167	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2019 (Kymmenen suurinta)

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,16
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,39
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,31
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	325 359	1,37
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 737 167	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2019 suoraan yhteensä 1 345 980 osaketta, jotka tuottavat 5,7 %:n omistusosuuden 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 70,21 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 45 121 281,01 euroa, josta tilikauden voitto on 11 949 479,64 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 737 167 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 848 460,04 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 42 272 820,97 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 28. päivänä 2020

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä helmikuun 28. päivänä 2020

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.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

LAUSUNNON PERUSTELUT

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme

kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

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

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä 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 soveltuviissa 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 lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastuskertomus

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUKSESSA

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. 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 virheellisyyden 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 tilintarkastuskertomuksemme 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, jonka olemme saaneet käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, on toimintakertomus.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

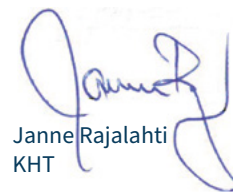
Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. 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 ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 28.2.2020

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Janne Rajalahti
KHT

Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta

31.12.2019 TILANNE

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

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

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



- 17 Koy Keravan Huhtimontie 16
- 18 Koy Muijala
- 19 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 20 Koy Vantaan Tiilitie 11

- 21 Koy GCC Kerka II
- 22 Koy Sinikalliontie 7
- 23 Koy Sinimäentie 6
- 24 Koy Pressi Smart Premises C

1 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 7

Toimistokiinteistö
5 808 m²

Vuokralaisia:

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

2 Espoo/Kilo, Karapellontie 11–13

Toimistokiinteistö
3 774 m²

Vuokralaisia:

- EKK:n Kannatusyhdistys ry

3 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 699 m²

Vuokralaisia:

- Lassila & Tikanoja Oyj
- Ahlsell Oy

4 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6

Toimistokiinteistö
8 372 m²

Vuokralaisia:

- Etteplan Oyj
- Office Innovations Finland Oy
- Space Systems Finland Oy
- Komppi Oy
- Coronaria Contextia

5 Helsinki/Lauttasaari, Gyldeäntie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 579 m²

– Ei vuokralaisia

6 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 646 m²

Vuokralaiset:

- Schenker Oy
- Victor Ek Muutot Oy
- Suomen Messut Oy

**7 Helsinki/Pukinmäki,
Rälssintie 10**

Toimistokiinteistö
2 449 m²

Vuokralaisia:

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

**8 Helsinki/Myllypuro,
Kivensilmänkuja 2**

Toimistokiinteistö
3 069 m²

Vuokralaisia:

- Lääkäriasema Klinikka 1
- Axxel Utbildning Ab

9 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 038 m²

Vuokralaisia:

- Cemet Oy
- Posti Oy

10 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 685 m²

Vuokralaisia:

- Heidelberg Baltic Finland Oü
- BLC Turva Oy
- Polarwell Services Oy
- Punamusta Oy

11 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 021 m²

Vuokralaiset:

- Viria Security Oy
- Cervius Oy

12 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 760 m²

Vuokralaisia:

- Signal Partners Oy

**13 Helsinki/Suutarila,
Tapulikaupungintie 37 ja
Lamppupolku 5-7**

Toimisto-, tuotanto- ja varasto-
kiinteistö
6 080 m²

- Vuokrattu kokonaan Ramirent
Finland Oy:lle

14 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
9 057 m²

Vuokralaiset:

- Philips Oy
- Profound Medical Oy
- Limitless Oy
- MTAB Suomi Oy

15 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6

– käyttämätöntä toimistorakennus-
oikeutta n. 24 000 kem²

**16 Helsinki/Konala,
Ristipellontie 21**

Liikerakennus
2 420 m²

Vuokralaiset:

- K1 Katsastajat Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Tuulilasivarikko Oy
- Malmberg-Elektro Oy
- Ramirent Finland Oy

**17 Kerava/Yli-Kerava,
Huhtimontie 16**

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
9 251 m²

- Vuokrattu kokonaan Europress
Group Oy:lle

18 Lohja/Muijala, Sauvonrinne 12

Liike- ja varastokiinteistö
3 675 m²

- Vuokrattu kokonaan Constructor
Finland Oy:lle

19 Vantaa/Tikkurila, Kielotie 1-3

Liikunta- ja hyvinvointikeskus
3 373 m²

- Vuokrattu kokonaan SATS Finland
Oy:lle

20 Vantaa/Petikko, Tiilitie 9-11

Teollisuuskiinteistö
4 358 m²

- Vuokrattu kokonaan Lantmännen
Unibake Ab Finlandille

**21 Kerava/Äli-Kerava,
Alikravantie 83**

Teollisuuskiinteistö
4 314 m²

Vuokralaiset:

- SRV Infra Oy
- TIP Trailer Services Finland AB

22 Espoo/Sinimäki, Sinikalliontie 7

Toimistokiinteistö
5 094 m²

Vuokralaisia:

- B Solutions Oy
- Tunturi-Hellberg Oy

23 Espoo/Sinimäki, Sinimäentie 6

Liikerakennus
20 973 m²

Vuokralaisia:

- Infinera Oy
- Garden Living Oy
- Eläinklinikka Livet Oy
- Celltech Oy

**24 Vantaa/Vantaankoski,
Uutistie 3, Pressi C-talo**

Toimisto-, tuotanto ja varasto-
kiinteistö
5 848 m²

Vuokralaisia:

- Otis Oy
- Anticimex Oy
- HUS Kuntayhtymä
- Carrier Oy

Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta



KIINTEISTÖKEHITTÄMINEN

Kiinteistökehittämisellä tarkoitetaan Julius Tallberg - Kiinteistöillä toimenpiteitä, jotka käynnistetään kiinteistön arvon kasvattamiseksi. Käynnistettävä hanke voi tarkoittaa omistetun kiinteistön käyttötarkoituksen tai liikeidean muutosta, rakennusoikeuden kasvattamista, käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntämistä tai näiden yhdistelmää. Hanke voi myös tarkoittaa kokonaan uuden kiinteistön hankintaa ja tulevan käyttäjän tarpeiden mukaisten tilojen rakennuttamista. Kiinteistökehityshankkeita viedään eteenpäin aktiivisesti viranomaisten, tulevien käyttäjien, suunnittelijoiden ja muiden hankkeeseen osallistuvien sidosryhmien kanssa. Aktiivisella kehittämisellä

varmistetaan kiinteistöjen laadukkuus ja korkea käyttöaste.

Vuonna 2019 yhtiössä oli käynnissä useita kaavamuutosta edellyttävää hanketta, joissa olemassa oleva käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa asuinrakentamiselle. Kaiken kaikkiaan käynnissä olevissa hankkeissa kehitetään noin 75 000 kerrosneliometriä asuinrakentalojen toteuttamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta voimakkaasti kehittyville ja raideliikenteellä saavutettavissa oleville alueille Espoon Kerassa, Vantaan Tikkurilassa ja Aviapoliksen alueella sekä Helsingin Lauttasaarella.

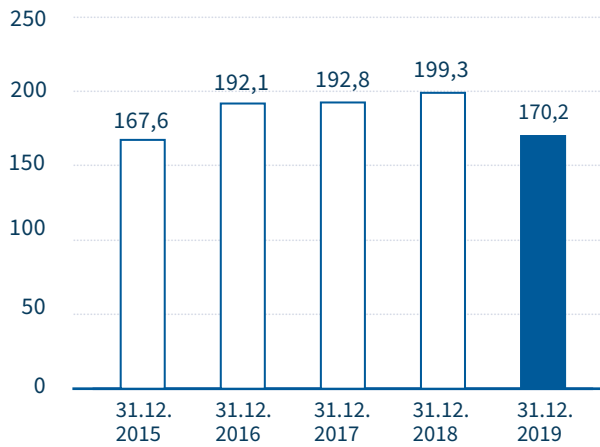
Lauttasaarella osoitteessa Gyldénintie 2 sijaitsevan kiinteistön asemakaavan muutoksen odotetaan vahvistuvan syyskuun

2020 mennessä. Vahvistuttuaan asema-kaavan muutos mahdollistaa kiinteistölle noin 4400 kerrosneliömetrin laajuisen asuinrakentalon toteuttamisen. Asuntojen pysäköintipaikat sijoittuvat puistoon rajautuvan pihakannen alle. Kohde sijoittuu aivan metron sisäänkäynnin viereen ja lisäksi kävelymatkan päässä sijaitsevat niin vuonna 2016 valmistunut kaupakeskus Lauttis kuin merenrantakin loistavine ulkoilumahdollisuuksineen. Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto SARC.

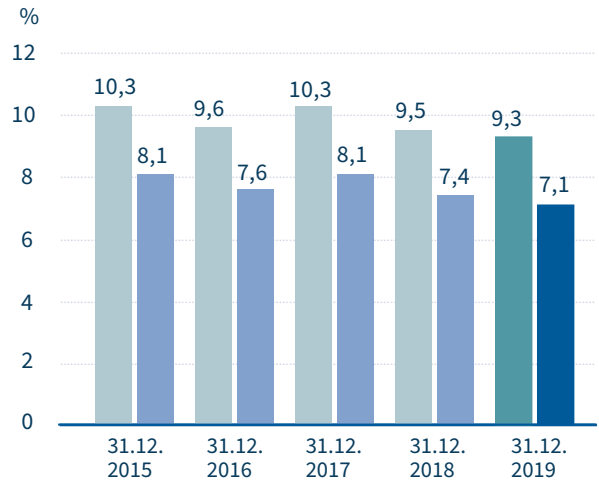


Kiinteistöomaisuusanalyysit

KIINTEISTÖMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



NETTOVUOKRATUOTTO-%

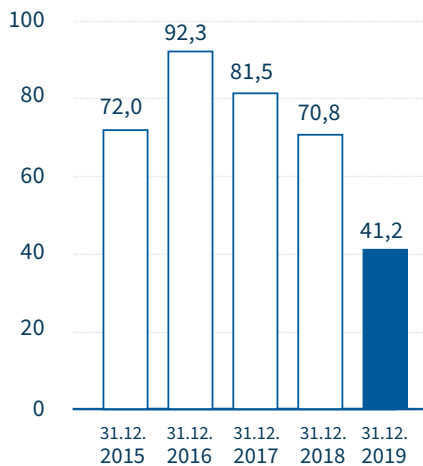


FAS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

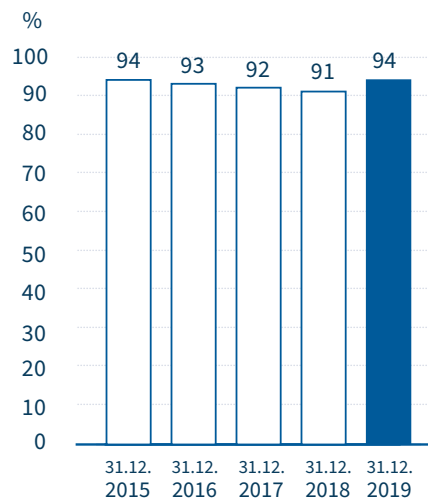
IFRS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

VUOKRASOPIMUSKANNAN KOKONAISARVO 2015–2019

Milj. euroa, alv 0 %

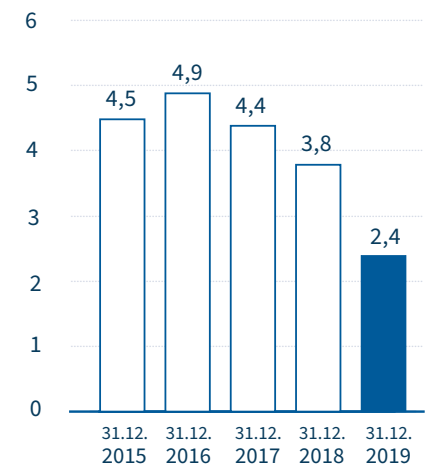


TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2015–2019

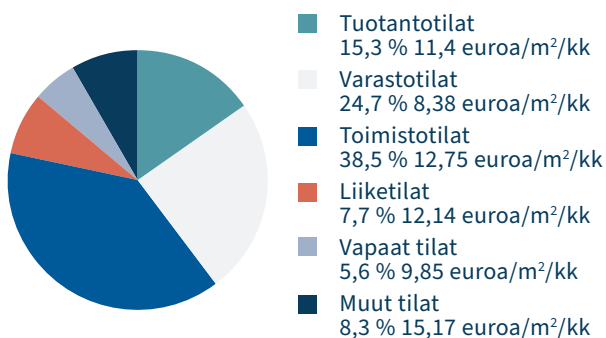


VUOKRASOPIMUSKANNAN KESTO-AJAN KESKIAARVO 2015–2019

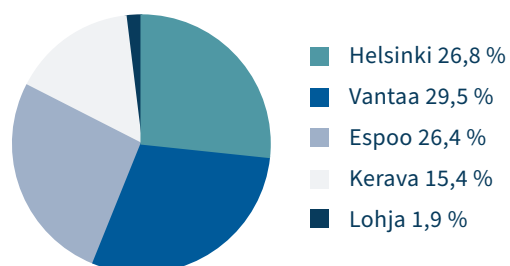
Vuotta



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



KIINTEISTÖMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVAIN



Kiinteistöyhteenvedo

KIINTEISTÖYHTEEENVETO 31.12.2019

	Omistus- osuus %	Yhteensä	Vuokrattava ala, htm ²			Muu	Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankinta- vuosi
Kiinteistön nimi			Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto			
HELSINKI								
Koy Gyldenintie 2	100	3 579	630	2 403	406	141	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080	0	1 441	3 782	857	18 285	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 ¹⁾	23 646	0	0	23 646	0	0	2000
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 ²⁾	4 038	0	1 518	2 520	0	0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 ³⁾	3 069	0	2 616	453	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		45 281	2 955	9 589	31 709	1 029	19 285	
ESPOO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	3 774	0	3 341	0	433	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	5 808	207	3 041	1 040	1 520	0	2005
Koy Kappelitie 6	100	8 372	0	7 005	425	942	0	2007
Koy Luomannotko 3	100	4 699	1 885	1 838	659	317	2 299	2007
Koy Sinimäentie 6	100	20 973	602	8 559	11 322	490	19 406	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	5 094	0	4 495	159	440	0	2016
Yhteensä		48 719	2 694	28 279	13 605	4 142	29 269	
VANTAA								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	9 057	0	3 465	4 940	652	4 012	1997
Koy Vantaan Äyri	100	0	0	0	0	0	24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 685	623	1 547	3 435	80	130	2007
Koy Tiilitie 8	100	2 021	0	791	1 230	0	0	2007
Koy Tiilitie 10	100	1 760	100	760	770	130	484	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	3 627	402	0	2012
Koy Pressi Smart Premises	100	5 848	0	4 370	982	497	83	2018
Yhteensä		32 102	723	11 262	14 984	5 134	28 906	
LOHJA								
Koy Muijala	100	3 675	0	2 705	970	0	6 876	2011
KERAVA								
Koy Keravan Huhtimontie 16	100	9 251	0	1 404	7 847	0	13 535	2010
Koy Keravan Huhtimontie 20	100			0				2017
Koy GCC Kerca II	100	4 314	0	475	3 839	0	260	2014
Yhteensä		13 565	0	1 879	11 686	0	13 795	
KAIKKI YHTEENSÄ		143 342	6 372	53 713	72 953	10 304	98 131	

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

²⁾ Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2047 asti.

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

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 31.12.2019. 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 24 kiinteistöä, joista kaikki arvioitiin myös edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2018. Keravan Huhtimontie 16 kohde myytiin 3.1.2020 ja arvioinnissa käytettiin sen markkina-arvona toteutunutta kauppahintaa. Kohteista seitsemän sijaitsee Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Kivensilmänkuja 2, Liukumäentie 15, Ristipellontie 21, Rälssintie 10, Sirrikuja 1 ja Tapulikaupungintie 37. Espoon kohteita oli kuusi osoitteissa Kappelitie 6, Karapellontie 11, Luomanotko 3, Sinikalliontie 7, Sinimäentie 6 ja Suomalaistentie 7. Vantaan kohteita oli seitsemän osoitteissa Kielotie 1–3, Petikontie 6, Tiilitie 8, Tiilitie 9, Tiilitie 10,

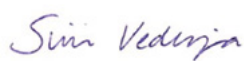
Äyritie 4–6 ja Uutistie 3C. Lisäksi oli kaksi kohdetta Keravalla osoitteissa Alikeravantie 83, Huhtimontie 16 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12 ja yksi kohde Tuusulassa osoitteessa Louhostie 2. Edellisen arviointikierroksen kohteista Suomalaistentie 5 ja Juvan teollisuuskatu 1 Espoossa sekä Louhostie 2 Tuusulassa on myyty vuoden 2019 aikana.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 94,4 prosenttisesti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentiali on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika on laskenut noin 37 prosenttia ja sopimuskannan arvo on laskenut noin 42 prosenttia. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa kohtuullisen hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on kohtuullisen hyvä, pois lukien kehityskohteet Gyldenintie 2, Kivensilmänkuja 2 ja Sinikalliontie 7. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on eniten osoitteissa Tapulikaupungintie 3, Karapellontie 13, Sinimäentie 6 ja Äyritie 6 sijaitseissa kiinteistöissä.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä sataseitsemänkymmentä miljoonaa sataviisikymmentätuhatta (170.150.000) euroa ajankohtana 31.12.2019. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 29.1.2020

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointipalvelu



Sini Vedenoja
Arviointiasiantuntija
Diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktoisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)



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



Muutamme unelmat tilaksi



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat