



Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Vuosikertomus 2021



Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2021

LIIKETOIMINNAN KEHITYSHANKKEET VUODEN 2021 AIKANA

- ▶ Asiakkaidemme tyytyväisyys palveluumme parani jälleen. Saavutimme toimialan parhaan nettosuositeluindeksin, 67.
- ▶ Kiinteistöportfolion muokkaus onnistui toteuttamalla investointeja haastavassa markkinatilanteessa.
- ▶ Toimintamalliuudistuksen myötä uudistetut yhteistyökumppanuudet vuokrahallinnossa ja kiinteistöjen ylläpidossa ovat parantaneet toimintavarmuutta ja luoneet lisäarvoa koko yhteisölle.

TALOUDELLINEN TULOS

- ▶ Liikevaihto 19 milj. euroa (16 milj. euroa v. 2020)
- ▶ Nettovuokratuotto 12,9 milj. euroa (10,0 milj. euroa)
- ▶ Toteutuneet myyntivoitot kiinteistökaupoista 8,2 milj. euroa (6,0 milj. euroa)
- ▶ Toteutuneet investoinnit kiinteistöihin 20,7 milj. euroa (35,1 milj. euroa)
- ▶ Taloudellinen vuokrausaste 91 % (93 %)

Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2021	3
Asiakkuudet, vuokraus ja kiinteistönhuolto	4
Kiinteistökehitys	6
Uudet kiinteistömme 2021	8
Uutistarjontaa 2021	9
Vastuullisuusohjelma vuosille 2022–2024	10
Tietoja osakkeenomistajille	12
Hallituksen toimintakertomus	13
Konsernitilinpäätös	16
Konsernin tuloslaskelma	16
Konsernitase	16
Konsernin rahavirtalaskelma	18
Konsernin liitetiedot	19
Osakepääoma ja osakkeet	26
Emoyhtiön voitonjakoehdotus	27
Tilintarkastuskertomus	28
Kiinteistöomaisuusanalyysit	30
Kiinteistöyhteenveto	31
Arviointilausunnot	32
Kiinteistömme 31.12.2021	34

Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2021

Vuosi 2021 oli kaikille haasteellisesti vaihtelevaa pandemia-aikaa. Tästä syystä oli tärkeää säilyttää hyvä, aktiivinen yhteys asiakkaidemme ja kumppaniemme kanssa. Lopputuloksena Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen tulos säilyi hyvällä tasolla ja pystyimme kasvattamaan yrityksen arvoa.

Päättynyt jakso oli ensimmäinen täysi vuosi, kun toimimme uudistettujen toimintaprosessiemme mukaisesti. Kaikki toimintamme on suunnattu asiakasarvon kannalta keskeisiin toimenpiteisiin, sujuvaan asiakaspalveluun sekä kiinteistöjen olosuhteiden ja palvelujen jatkuvaan parantamiseen.

Tulokset hyvällä tasolla

Erityisen arvokkaana tuloksena pidämme asiakastyytyväisyyden myönteistä kehitystä. Mittasimme vuoden aikana sekä asiakaskokemusta että asiakkaiden tyytyväisyyttä toimitiloihin. Saimme molemmista tutkimuksista myös arvokkaita kehitysehdotuksia työhöemme.

Kohteidemme taloudellinen vuokrausaste vuoden 2021 lopussa oli 91 prosenttia (93 % vuonna 2020) ja nettovuokratuotto 12,9 milj. euroa (10,0 M€). Vuonna 2022 tavoitteemme on edelleen nostaa vuokrausastetta. Korona-epidemian väistyessä patoutuneen vuokralaiskysynnän uskotaan purkautuvan toimitilamarkkinoilla lisääntyvänä kysyntänä.

Onnistuimme kiinteistömyynneissä suunnitelmien mukaisesti, mutta investointitavoitteestamme jäimme hieman jälkeen. Edistimme aktiivisesti meneillään olevia asemakaava- ja kiinteistökehityshankkeita.

Vuoden 2021 liikevaihto nousi 19 milj. euroon (16 M€) ja tulos ennen veroja oli 11,2 milj. euroa (7,8 M€). Myönteiseen kehitykseen vaikuttivat vuokraustuottojen ohessa vuonna 2020 toteutetut kiinteistöinvestoinnit sekä onnistuneet kiinteistömyynnit. Lopputuloksessa näkyy myös uusien toimintamallien luoma kustannustehokkuus.

Vastuullinen ja tavoitteellinen

Tallberg Yhtiöt on palvellut asiakkaitaan jo yli 140 vuoden ajan. Vastuullisuus on perimä, joka elää Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:ssä vahvana: tavoitteenamme on aina edistää asiakkaiden liiketoimintaa ja mahdollistaa heille parhaat tilaratkaisut. Tämä näkyy myös vuonna 2021 valmistuneessa vastuullisuusohjelmassamme.

Vuonna 2022 tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla mitattuna. Haluamme tarjota asiakkaillemme kattavasti eri alojen tarvitsemia tiloja ja palveluja. Vahvistamme asemaamme erityisesti pääkaupunkiseudun toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoimissa seuraamme vähittäiskaupan muutosta ja tutkimme mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Haluan kiittää asiakkaitamme, henkilöstöämme, hallitustamme sekä yhteistyökumppaneitamme ja muita sidosryhmiämme vuoden aikana tehdystä hyvästä ja luottamusta vahvistavasta yhteistyöstä.

Espoossa 15.3.2022

Timo Valtonen
toimitusjohtaja



Asiakaskokemus kehittämisen perustana

Vuonna 2021 asiakkaamme kehittivät toimintojaan ja tilojaan aktiivisesti. Myös me halusimme panostaa asiakkaidemme liiketoiminnan tukemiseen entistä vahvemmin.

Keväällä 2021 tehdyssä asiakaskokemus- ja mainetutkimuksessa kysyimme sidosryhmiltämme, joista suurin oli asiakkaamme eli vuokralaiset, heidän kokemuksistaan ja odotuksistaan Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:lle. Tutkimukseen vastasi lähes 140 henkilöä. Erinomaiselle asiakaskokemuksen tasolle ylsimme muun muassa näiden osalta: hyvin toimiva yhteistyö, asiakaslähtöinen joustavuus, henkilökunnan ja sidosryhmien ammattitaito sekä tilojen soveltuvuus omaan liiketoimintaan, jolla on tutkimuksen mukaan myös suurin vaikutus asiakastyytyvyyteen.

Keskeiset kehittämiskohteet löytyivät asiakaspalveluprosessin sujuvuudesta ja ennakkoivasta asiakaspalvelusta muutos- ja häiriötilanteissa sekä kiinteistön huollon ja siivouksen laadusta. Tutkimustulosten mukaan tehdyt kehittämistoimenpiteet näissä teemoissa näkyivät jo vuoden toisella puoliskolla KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttamassa asiakastyytyvyyssitutkimuksessa. Tulosten yhteenvedossa nettosuosittehalukkuutta kuvaava NPS oli 67.

Tilaratkaisujemme kysyntä pysyi hyvällä tasolla koko vuoden

Vuonna 2021 **toimistotilojen** tarvetta ja kysyntää pitivät yllä asiakkaiden uudet toimintamallit ja muun muassa hybridi-työpaikkojen tarve. Pandemia-aika on myös alleviivannut tarpeen monipuolisista, joustavista työympäristöistä, joissa vapaa-ajan ja hyvinvoinnin palvelut täydentävät yritys-palveluja. Tämän kaltaisia kohteita pystyimme tarjoamaan asiakkaillemme Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.

Verkkokaupan kasvu jatkui koko vuoden 2021 ajan, mikä lisäsi **logistiikkaratkaisujen** kysyntää. Gigantti Oy siirsi pääkaupunkiseutua palvelevat terminaalitoimintonsa omistamaamme kiinteistöön Oulunkylässä. Samoin **erikoiskaupan** tilojen osalta kysyntä oli vilkasta. Erikoiskaupan kehittämisestä erinomainen esimerkki on kumppanimme ja asiakkaamme BLC Turva Oy:n tilojen merkittävä laajennus ja uudistaminen Vantaan Petikossa.

Vuonna 2022

Yhteisöllisyys, uudet työtavat ja uudet kulutus- ja liike-toimintamallit sekä vastuulliset valinnat – nämä teemat ovat esillä juuri nyt. Me haluamme käydä tiivistä vuoropuhelua asiakkaidemme kanssa ja löytää yhdessä ratkaisuja, jotka ovat parhaaksi työhyvinvoinnin ja sitä kautta työn tuottavuuden kannalta.



VIESTINTÄ JA ASIAKASPALVELU KESKIÖSSÄ

- asiakkaita palvelevat kohteiden omat verkkosivut jo 4 kiinteistössä
- digitaalisten viestintäkanavien käyttöä vuokralaisviestintään on lisätty, mikä parantaa ja monipuolistaa erityisesti pientoimisto-asiakkaidemme palvelua
- kohdekohtaiset uutiskirjeet palvelevat asiakkaitamme muutos- ja häiriötilanteissa, myös asiakaspalveluprosessia puhelimitse on tehostettu

TILAVUOKRAUS LUKUINA 2021

- asiakkuuksia on noin 430
- koko kannan vuokrausaste noin 91 %
- vuokra-ajan pituus noin 2,1 vuotta
- asiakkaiden nettosuositteindeksi 67

"Toteutamme tilaratkaisut henkilökohtaisesti palvelen. Se on kaikkien etu", toteavat Kari Oja ja Jouni Nylund (oikealla).

Tieto lisää resurssiviisautta

Vuonna 2021 kiinteistöhuollon uusi toimintamalli järjestelmien oli käytössä koko kalenterivuoden. Toiminnanohjausjärjestelmä mittaa laajasti toimintaa ja sitä käyttävät myös kaikki kiinteistöhuollon kumppanimme.

Tuloksia laadusta ja tehokkuudesta

- Vuonna 2021 teimme 2 500 ennalta määriteltyä huoltokäyntiä. Esimerkiksi LVIS-laitteistojen ja kiinteistöautomaation osalta 95 prosenttia toteutui suunnitellun mukaisesti.
- Palvelupyynnöitä saimme 750 kappaletta. Tavoite vasteajalle on 72 tuntia ja mediaanijaksiksi muodostui 39 tuntia. Viivettä aiheuttivat muun muassa toimenpiteet, joille sovittiin erillinen aikataulu.
- Kokonaistyytyväisyys vuokranantajaan ja palveluihin oli korkea 4,05 (3,89 / KTI Kiinteistötieto)

Energiankulutus ja CO₂-päästöt aisoihin

Tavoitteenamme on saavuttaa 10 prosentin vuotuinen säästö koko kiinteistökannan energiankulutuksessa vuoteen 2025 mennessä. Samaan vuoteen mentäessä tavoittelemme hiilidioksidipäästöjen vähentämistä 20 prosentilla verrattuna vuoteen 2015. Yhä suurempi osa asiakkaistamme raportoi toimitilojensa energiankulutus- ja päästötietoja ja näihin liittyvät kiinteistöremontit onkin koettu erittäin myönteisinä.

Energiaremontti tehtiin 7 kiinteistössä, minkä lisäksi 3 kiinteistöön toteutettiin energiaremontin lisäksi aurinko-sähkövoimalat ja yhteen kiinteistöön geotermialaitos. Vuoden alusta alkaen kiinteistöissämme käytettävällä sähköllä on ollut uusiutuvan energian alkuperätakuut. Lisäksi asensimme 8 kiinteistöön 59 sähköä käyttävien autojen latauspistettä.

UUOSI 2022: JATKUVAN KEHITYKSEN UUOSI

Sisäolosuhteiden merkitys toimitilaratkaisuissa kasvaa edelleen. Pilotoimme vuonna 2021 sisäolosuhteita tilakohtaisesti mittaavaa RealSense-järjestelmän, joka kerää tietoa huoneilman CO₂-pitoisuudesta, lämpötilasta ja suhteellisesta kosteudesta. Järjestelmä tarjoaa tietoa tilojen käyttöasteesta, mikä antaa mahdollisuuden tarkastella myös tilatehokkuutta. Suunnittelemme järjestelmän käyttöön ottamista myös muissa kiinteistöissä vuonna 2022.

KESTÄVÄN KIINTEISTÖNHOIDON TOIMENPITEET:

- Suunnittelemme muun muassa kiinteistökohtaisten akustojen käyttöönottoa energiankäytön tehostamiseksi.
- Aurinkopaneelikenttien kokoa pyritään kasvattamaan maksimaaliseksi kattoalojen mukaan niin, että kiinteistön oman käytön lisäksi energiaa voidaan myydä ulos.
- Kiinteistöjen vedenkulutuksen seurantaan otetaan käyttöön kaikissa kiinteistöissä Smartvatten-järjestelmä, jonka avulla voidaan reagoida pieniinkin vuotoihin.
- Jätehuolto uudistuu kiinteistöissämme, jolloin pystymme tekemään täyden raportoinnin jätteiden liikkumisesta ja CO₂-päästöistä.



Erno Paakki vastaa kiinteistöjen vastuullisesta ylläpidosta, huollosta ja kehittämisestä yhdessä osaavan verkoston kanssa.

Kiinteistökehitystä aktiivisesti uudistuvalla pääkaupunkiseudulla

Kiinteistökehityskohteemme sijaitsevat alueilla, joita kehitetään pääkaupunkiseudun kaupunkien toimesta aktiivisesti. Tämä ja eri alojen toimintamallien muutokset tarjoavat meille useita mahdollisuuksia kehittää kiinteistöjämme asiakaslähtöisesti. Viime vuosina olemme investoineet myös kehyskuntien tuotanto- ja logistiikka-kiinteistöihin ja varautuneet niiden kehittämiseen.

ESPOO

Kerasta suunnitellaan työpaikkojen, kotien ja palvelujen urbaania kaupunkikeskusta. Alue sijaitsee Kehä II:n sekä raideliikenteen varrella, Nokian kampuksen ja Kutojantien alueiden välissä.

Kiinteistöemme **Karapellontie 11–13:ssa** kuuluvat uudistuvan Keran kaupunkikeskukseen. Tontille on suunnitteilla modernia toimistotilaa, pysäköintilaitos, päivittäistavara-kaupan ja liikuntapalvelujen tilat sekä asuinrakentamista 14 150 kerrosneliometriä eli koteja noin 280 asukkaalle.

Karapellontietä koskeva kaavaehdotus oli nähtävillä 13.1.2022 asti. Odotamme hankkeen etenevän siten, että pääsemme ennakkomarkkinoimaan toimistokohdettamme jo vuoden 2022 aikana, rakentamisen uskomme alkavan tontilla vuonna 2024.

Kehitämme Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan **Metsänpojankujan 3:n** tontille ja sen viereiselle, Espoon kaupungin omistuksessa olevalle tontille asuin kerrostalojen ja pysäköintilaitoksen korttelia.

Rakennusoikeutta tavoitellaan noin 18 000 kerrosneliometriä. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä syyskuussa 2021. Mikäli hanke etenee suunnitelmien mukaan, odotamme kaavan tulevan lainvoimaiseksi vuoden 2023 lopussa.

Metsänpojankuja sijaitsee 1,1 kilometrin päässä Tapiolan keskustasta. Alueella sijaitsee jo nyt työpaikkojen rinnalla koteja ja palveluja. Raide-Jokerin pysäkki tulee olemaan 400 metrin päässä tontiltamme.



Julius-Tallberg Kiinteistöt Oy omistaa Espoon Kerassa tontin Karapellontie 11–13:ssa joka on noin 200 metrin päässä Keran asemalta. Tontille suunnitellaan modernia toimistotilaa pysäköintilaitoksineen, koteja, päivittäistavara- ja liikuntatiloja.



VANTAA

Aviopoliuksessa, Veromiehen kaupunginosassa sijaitsevan **Äyritie 6:n** uusi asemakaava vahvistettiin kesäkuussa 2021. Se mahdollistaa noin 16 000 kerrosneliömetrin hotelli- ja toimistotilaa lisäksi noin 8000 kerrosneliömetrin liike- ja toimistotilan toteuttamisen. Tontille voidaan toteuttaa myös pysäköintilaitos. Hotellihankkeen kehittäjänä toimii Lujatalo Oy.

Äyritie 4:ään on suunnitteilla asuinkerrostalojen alue, jolle tulevaisuudessa voi rakentaa noin 650 kotia, yhteensä 33 000 kerrosneliömetriä. Tavoitteena on, että kaava tulee lainvoimaiseksi vuonna 2023.

Veromies on työpaikkavaltaista aluetta, jonka käyttöä halutaan monipuolistaa asumisen ja palvelujen kaupunginosaksi. Alueelle on suunniteltu koteja 25 000 asukkaalle ja työpaikkoja 42 000 henkilölle. Suunnitteilla oleva Vantaan ratikka yhdistäisi alueen pääkaupunkiseudun raideliikenteen pariin.

HELSINKI

Konalantie 47:n osalta käynnistimme kaupungin kanssa neuvottelut kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksesta, tavoitteena on tarjota liiketilaa muun muassa erikoistavara- ja varastokiinteistö, jota kehitetään osittain liiketiloiksi.

”Kun kehityshankkeissa onnistumme sovittamaan yhteen useiden tahojen näkemyksiä, lopputulos on parempi kuin alussa ajateltiin. Vuorovaikutus ja yhteistyö korostuvat tämän päivän kiinteistökehittämisen hankkeissa, joissa on mukana lukuisia toimijoita ja tekijöitä”, sanoo Anne Tiainen.

Uudet kiinteistömme 2021

Sijoituskiinteistöportfoliota onnistuttiin vahvistamaan sijoitusstrategian tavoiteallokation mukaisesti.

Omistamme pääkaupunkiseudulla 28 toimitilakiinteistöä. Tavoitteemme on näiden vastuullinen hallinta, vuokraus ja kehittäminen. Vuonna 2021 onnistuimme hankkimaan läheisistä kehyskunnista mielenkiintoisia kohteita, keskeisten liikenneväylien varrelta.

”Pääkaupunkiseudun metropolialueen kehitys vaikuttaa positiivisesti myös kehyskuntien kehittymismahdollisuuksiin. Teollisuus-, logistiikka- ja varastokäytön vuokralaiskysyntä suuntautuu yhä enemmän myös kehyskuntien alueelle. Tallberg haluaa vahvistaa kiinteistökantaansa ja olla valmiina palvelemaan asiakkaitaan myös tällä alueella.”

Timo Valtonen, toimitusjohtaja

UUDET KIINTEISTÖMME 2021

- Vantaa, Uutistie 3: KOy Pressi Smart Premises B-talo. Toimistorakennus valmistuu syksyllä 2022.
- Vantaa, Pyymosantie 4: pienteollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistö. Kohde on kokonaan vuokrattu Masino-Konaflex Oy:n käyttöön.
- Hyvinkää, Muovikatu 4: Sahanmäen teollisuusalueella sijaitseva teollisuus-, varasto- ja myymäläkiinteistö, joka on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:n käyttöön.
- Nurmijärvi, Kontiotie 5 ja Karhunkierros 1: Kiinteistö Oy Nurmijärven Karhunkierros 1, johon kuuluu kaksi teollisuus- ja varastokiinteistöä, jotka on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:n käyttöön.

UUDET KIINTEISTÖMME 2022

- Vantaa, Vantaankoskentie 14: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hankki 26.1.2022 tehdyllä kaupalla omistukseensa Vantaankosken alueella sijaitsevan Kehämylly Business Parkin.

KIINTEISTÖMYYNIT 2021

- Helsinki: Kiinteistö Oy Gyldenintie 2:n koko osakekanta siirtyi Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahaston omistukseen.
- Vantaa: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistama Kiinteistö Oy Vantaan Tiilitie 11 myi lokakuussa Vantaan Petikossa sijaitsevan kiinteistön AB Sagaxille.

Uutistarjontaa 2021

Vuonna 2021 uutistarjonta oli vilkasta. Seurasimme asiakas-kokemuksen ja -tyytyväisyyden kehitystä, minkä lisäksi monet asiakkaamme kertoivat lukijoille omasta liiketoiminnastaan ja yhteistyöstä Tallbergin kanssa. Erityistä painoarvoa saivat energiaremontit ja uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n uutiskirjeen lisäksi tiedotimme asiakkaitamme kohdekohtaisilla uutiskirjeillä.



Yhteistyö Ramirentin kanssa vahvistui ja laajeni: vuonna 2021 hankkimamme kohteet Hyvinkäällä ja Nurmijärvellä on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:n käyttöön.



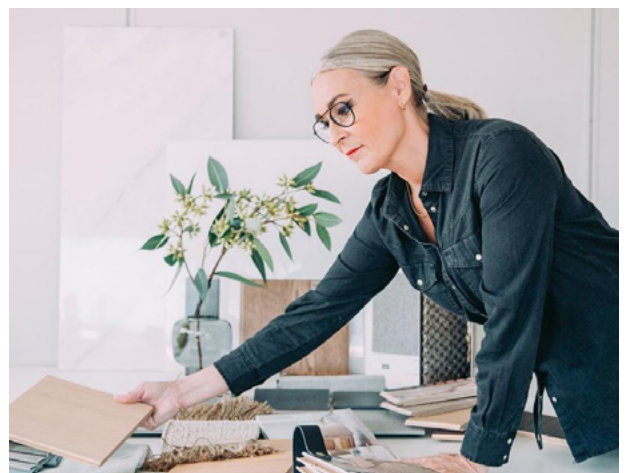
Gigantin Uudenmaan aluetta palveleva terminaali muutti elokuussa 2021 Tallbergin tehokkaaseen logistiikkakiinteistöön Oulunkylään.



Kehittämällä turvallisuutta investoimme asiakastyytyväisyyteen: kumppanimme on BLC Turva Oy.



Sähköautojen latauspisteiden verkostomme kasvoi. Käytössä on jo 80 latauspaikkaa.



Asiakkaamme osallistuivat keskusteluun: sisustussuunnittelija, yrittäjä Seija Strand pohti tilaratkaisujen muutosta pandemian aikana.

Vastuullisuusohjelma vuosille 2022–2024

Laadimme vuonna 2021 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:tä koskevan vastuullisuusohjelman, joka linjaa tärkeimmät vastuullisuusteemamme ja tavoitteet, joiden avulla pyrimme kehittämään toimintaamme yhä kestävämmäksi. Vastuullisuusohjelma tehtiin yhteistyössä Ecoreal Oy:n kanssa.

Määrittelimme työn aikana vastuullisuusperiaatteet, jotka ohjaavat toimintaamme yhä vastuullisempaan suuntaan. Odotamme periaatteiden noudattamista kaikilta työntekijöiltämme sekä soveltuvin osin myös muilta sidosryhmiltämme.

Tunnistimme vastuullisuustyömme tärkeimmät teemat ja niiden linkittymisen YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin. Laadimme jokaiselle teemalle vastuullisuuslupauksen vuoteen 2030. Lupauksiin pyrimme vuosittaisten vastuullisuustavoitteiden avulla. Kyseiset tavoitteet on koottu yrityksemme vastuullisuuden tiekarttaan.

Vastuullisuusohjelmaamme voi tutustua laajemmin verkkosivuillamme **tallberg.fi**.

TEEMA	TEEMAN LUPAUS	NÄKÖKULMA
Mahdollistamme terveelliset toimitilaratkaisut	Lupaamme toimitilojemme käyttäjille paremmat olosuhteet kuin kotona	Toimitilojen terveellisyys ja turvallisuus Asiakastyytyväisyys Osallistaminen ja avoin viestintä
Varmistamme parhaan asiantuntijuuden	Kehitämme jatkuvasti henkilökuntamme asiantuntijuutta ja osaamista	Työterveys ja -turvallisuus Henkilöstön viihtyvyys ja tyytyväisyys Osaamisen kehittäminen
Tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa	Varmistamme kiinteistökantamme hiilineutraaliuden vuoteen 2030 mennessä	Energiatehokkuus ja päästöjen minimointi Kierrätys ja kiertotalous Ympäristötietoisuuden lisääminen
Luomme yhteiskunnallista lisäarvoa	Olemme aktiivinen, pitkäjänteinen ja kotimainen kaupunki-ympäristöihin sijoittava kumppani	Kannattava liiketoiminta Eettinen liiketoiminta (sis. verojen maksu) Ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset

Vastuullisuusohjelma vuosille 2022–2024

VASTUULLISUUSPERIAATTEET



Toimimme aina asiakaslähtöisesti sekä viestimme avoimesti ja selkeästi.



Noudatamme hyvää hallintotapaa ja sitoudumme reiluun kilpailuun.



Pidämme huolta vahvasta vakavaraisuudesta ja huolehdimme sijoittajan eduista.



Edistämme vastuullisen sijoittamisen periaatteiden käyttöönottoa ja ylläpitoa.



Toimimme luottamuksellisesti ja huolehdimme yksityisyyden suojasta.



Minimoimme ympäristövaikutuksemme ja edistämme ympäristöystävällisten teknikoiden käyttöönottoa.

TEEMA	TAVOITTEET NÄKÖKULMILLE 2022–2024
Mahdollistamme terveelliset toimitilaratkaisut	- Hyödynnämme ja kehitämme kiinteistöjemme riippumatonta olosuhdemittausta (olosuhteiden seuranta ja optimointi). - Jatkamme vuosittaista asiakastytyväisyyden mittausta ja säilytämme siinä toimialan parhaan tuloksen. - Lisäämme mahdollisuuksien mukaan toimitilojen hyvinvointipalveluita asiakkaiden toiveiden mukaisesti. - Kehitämme erilaisia keinoja, joilla voimme osallistaa vuokralaisia toimitilojen kehittämiseen. - Järjestämme säännöllisesti Q1–Q4 vuokralaispalavereita. - Varmistamme olosuhdemittauksen avoimen datan ja viestimme asiakkaillemme säännöllisesti.
Varmistamme parhaan asiantuntijuuden	- Järjestämme ensiapu- ja työturvallisuuskoulutuksen henkilökunnalle sekä viestimme ajankohtaisista asioista aktiivisesti. - Toteutamme henkilöstökyselyn säännöllisesti ja asetamme sille tavoitteet. - Ylläpidämme työyhteisön yhteisöllisyyttä ja kannustamme työntekijöitämme olemaan aktiivisia. - Järjestämme tarpeen mukaan henkilökunnan yhteisiä koulutustilaisuuksia ja vapaampia yhteisiä keskusteluita ideointiin. - Suhtaudumme positiivisesti henkilöstön koulutuksiin ja kursseihin sekä laadimme henkilökohtaisen työroolia tukevan koulutussuunnitelman jokaiselle.
Tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa	- Jatkamme energiatehokkuushankkeita ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä. - Seuraamme säännöllisesti kiinteistökantamme hiilijalanjälkeä ja sen kehittymistä. - Selvitämme kiertotalouden mahdollisuudet liiketoiminnalle ja edistämme kiinteistökannan uudelleenkäyttöä. - Hyödynnämme tehokkaammin kiinteistöistä ja rakentamisesta syntyviä materiaaleja sekä tehostamme jätteenkierrätystä. - Viestimme säännöllisesti ja avoimesti ilmastotoistamme. - Raportoimme vuosittain kiinteistökantamme hiilijalanjäljen sekä syntyneen jätteen määrän.
Luomme yhteiskunnallista lisäarvoa	- Varmistamme kiinteistökantamme arvonnousun ihmisarvoa ja historiaamme unohtamatta. - Kehitämme toimintamme kannattavuutta ja varmistamme vakaan osinkokassavirran. - Toimimme vastuullisesti ja eettisesti sekä lisäämme siitä viestintää. - Pysymme kotimaisena toimijana. - Teemme kannattavia investointeja ja minimoimme ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset proaktiivisesti.

Tietoja osakkeenomistajille

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 7. päivänä 2022 klo 10.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaistentie 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 28.3.2022 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

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

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2021 jaetaan osinkoa 0,13 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 11.4.2022 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 20.4.2022 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2022

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	31.12.2021	31.12.2020
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	3,40	3,14
Konsernin oma pääoma, milj.euroa	78,7	72,8
-muutos %	9,0	0,2
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	61	59
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	5,08	4,7
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	190,7	182,5
-muutos %	4,5	7,2
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa	37,7	42,1
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	2,1	2,2

	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto, milj.euroa	19,1	16,0
-muutos %	19,5	-15,8
Voitto ennen veroja, milj.euroa	11,2	7,8
Tulos/osake, eur	0,38	0,24
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,41	0,33
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	9,1	7,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.	11,8	7,8
Osinko/osake, euroa	0,13 ^{*)}	0,13

^{*)} Hallituksen ehdotus

Hallituksen toimintakertomus

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2021–31.12.2021

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen kiinteistömarkkinoiden suotuisat näkymät ovat kääntyneet suureksi epävarmuudeksi. Markkinatilanteen kehitystä on lähes mahdotonta ennustaa vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa. Tilanne toivottavasti selkiytyy kevään aikana ja sota-toimet päätyvät mahdollisimman nopeasti Ukrainassa.

Suomen kiinteistömarkkinoilla vallitsi positiivinen vire vuoden 2021 aikana ja koko vuoden osalta palattiin pandemiaa edeltäneeseen investointivolyymiin. Catellan markkinakatsausten mukaan kiinteistökauppavolyymi Suomessa vuonna 2021 oli 6,9 miljardia euroa, mikä on 21 % edellisvuotta enemmän. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus vuoden 2021 kaupankäyntivolyymistä oli noin 57 %. Vahvan vireen kiinteistömarkkinoilla odotetaan jatkuvan ja vuodelle 2022 odotetaan 10 % kasvua investointivolyymissä. Catella arvioi saatavilla olevan kansainvälisen investointipääoman määrän Euroopassa olevan noin 810 miljardia euroa vuoden 2021 lopussa.

Catellan katsauksen mukaan asuntosektori nousi suurimmaksi sijoitusluokaksi ja sen osuus vuoden 2021 kaupankäyntivolyymistä oli 2,26 miljardia euroa, mikä tarkoittaa 33 % osuutta. Toiseksi eniten kauppaa käytiin toimistokohteista, joiden osuus kaupankäynnistä oli 2,08 miljardia euroa (30 %). Logistiikka- ja varasto-kohteissa painopiste oli keskusvarastoissa ja lähijakelupisteissä. Niiden osuus kaupankäyntivolyymistä oli 1,02 miljardia euroa (15 %) ja kasvua edelliseen vuoteen oli jopa 83 %. Verkkokaupan vahvistuminen on vauhdittanut logistiikkasektoria ja muuttua sen rakennetta. Kiinnostus pieniin, lähellä myymälöitä ja asiakkaita sijaitseviin lähijakelukeskuksiin on kasvanut.

Yhteiskuntakiinteistöjen transaktiovolyymi oli viime vuonna 854 miljoonaa euroa (12 %). Perinteisesti kiinteistökauppavolyymi on koostunut pienistä hoivakiinteistöistä ja niistä muodostetuista portfolioista, mutta sektorin tarjonta on laajentunut kaikenlaisiin palvelukiinteistöihin. Yhteiskuntakiinteistöissä pitkät vuokrasopimukset vahvistavat sijoittajakysyntää ja tuottovaatimukset ovat parhaissa kohteissa painuneet alle 4 prosentin. Liikekiinteistöjen transaktiovolyymi oli viime vuonna vain 639 miljoonaa euroa (9 %), mikä on selvästi vähemmän kuin aikaisempina vuosina. Pandemian aiheuttamat rajoitukset ja verkkokaupan aiheuttama vähittäiskaupan toimitusketjujen muutos on kääntänyt sijoittajien kiinnostuksen päivittäistavarakaupan kohteisiin liikekiinteistösektorissa.

Catellan kevään 2022 markkinakatsauksen mukaan Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen prime-tuottovaade on 3,2 %, missä sen ennustetaan pysyvän vuoden 2022 ajan. Alueellisissa kasvukeskuksissa toimistotilojen prime-tuottovaatimusten ennustetaan laskevan. Tampereelle toimistojen prime-tuottovaade on 6 % ja Turussa 6,25 %. Teollisuus- ja logistiikkatilojen tuottovaatimus pääkaupunkiseudulla on 4,4 % ja sen ennustetaan laskevan edelleen vuoden 2022 aikana. Kasvukeskuksissa teollisuus- ja logistiikkatilojen prime-tuottovaatimukset ovat alimmillaan 6 % tasolla ja myös siellä tuottovaatimusten ennustetaan laskevan edelleen. Liiketoissa prime-tuottovaade pääkaupunkiseudulla on 4,8 %, missä sen ennustetaan pysyvän vuoden 2022 ajan.

Helsingin ydinkeskustan toimistojen vajaakäyttö kasvoi 1,8 % vuoden takaisesta tasosta. Toimistojen vajaakäytön ennustetaan hieman kasvavan vuoden 2022 aikana pääkaupunkiseudulla. Teollisuus- ja logistiikkatiloissa vajaakäyttö pääkaupunkiseudulla on laskenut 3,3 prosenttiin ja kysynnän ennustetaan säilyvän korkealla tasolla edelleen ja pitävän vajaakäytön ennätysalaisen alhaisena. Liiketoimien vajaakäyttö pääkaupunkiseudulla ei

yllättäen ole kasvanut vaan pysynyt vuoden takaiseen verrattuna samalla 3 prosentin tasolla.

Aiempaa korkeampi inflaatio ei lyhyellä aikavälillä todennäköisesti ainakaan heikennä kiinteistöjen asemaa suhteessa muihin sijoitusluokkiin. Vuokrien indeksidonnaisuuden kautta kiinteistöjen sijoittajalle antama inflaatio suoja saattaa olla nyt se ratkaiseva kiinteistösijoittamista tukeva ominaisuus.

TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 20,7 M€ (35,1 M€). Investoinneista noin 17,7 M€ kohdistui uudishankkeisiin. Muut investoinnit olivat muissa kiinteistökohteissa suoritettuja vuokra-tilojen muutostöitä sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeja.

Yhtiö hankki omistukseensa 24.5.2021 tehdyllä kaupalla Vantaan Vantaankoskella sijaitsevan KOy Pressi Smart Premises B -kohteen SRV:ltä ja solmi samalla KVR-urakkasopimuksen toimistorakennuksen rakentamisesta. Rakennustyöt käynnistyivät kesäkuussa ja uusi toimistorakennus valmistuu syksyllä 2022. Rakennuksen vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 5 200 m². Kohde tarjoaa energia- ja laajuuksiltaan monipuolista toimistotilaa sekä tiloja pienimuotoiseen tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintaan. Kohteeseen haetaan LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti. Kohteeseen sijoittuu kansainvälisiä yrityksiä, kuten Mercamer Oy. Vuokrausaste rakennustöiden alkaessa oli noin 60 % ja lopputilojen vuokrauksesta käydään neuvotteluja.

Yhtiö hankki omistukseensa 31.5.2021 tehdyllä kaupalla Vantaan Petikossa sijaitsevan pienteollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistön Variflex Oy:ltä. Kohde on alun perin vuonna 1987 valmistunut pienteollisuusrakennus, jota on laajennettu vuonna 1997. Kiinteistön vuokrattava pinta-ala on 2 849 m² ja se on kokonaan vuokrattu Masino-Konaflex Oy:n käyttöön. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Pymosantie 4, Vantaa.

Yhtiö hankki omistukseensa 6.10.2021 tehdyllä kaupalla Hyvinkään Sahanmäen alueella sijaitsevan teollisuus-, varasto- ja myymäläkiinteistön AB Sagaxilta. Kohde on alun perin vuonna 1972 valmistunut ja sitä on viimeksi laajennettu 2019. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 6 795 m² ja se on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:n käyttöön. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Muovikatu 4, Hyvinkää.

Yhtiö hankki edelleen omistukseensa 6.10.2021 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Nurmijärven Karhunkierros 1 -nimisen yhtiön osakekannan AB Sagaxilta. Kohteeseen kuuluu kaksi teollisuus- ja varastokiinteistöä, jotka ovat valmistuneet vuosina 1992 ja 2002. Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on 2 885 m² ja ne on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:n käyttöön. Kohteet sijaitsevat Karhunkorven teollisuusalueella, osoitteissa Kontiotie 5 ja Karhunkierros 1, Nurmijärvi.

Yhtiö myi 12.1.2021 tehdyllä kaupalla KOy Gyldeintie 2 osakekannan Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle. Kiinteistön asutokäytön mahdollistama uusi asemakaava vahvistui heinäkuussa 2020. Kohteen nykyinen rakennus puretaan ja sen tilalle toteutetaan 4 400 kerrosneliömetrin suuruinen asuin- ja palvelutalo, jonka toteuttamisesta vastaa Pohjola Rakennus Oy Suomi.

Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Vantaan Tiilitie 11 myi 6.10.2021 tehdyllä kaupalla Vantaan Petikossa sijaitsevan kiinteistön AB

Sagaxille. Kohde on vuonna 1998 valmistunut leipomorakennus, jonka vuokrattava pinta-ala on 4 358 m². Kohde on kokonaan vuokrattu Lantmännen Unibake Ab Finlandin käyttöön.

Vuoden 2021 alusta yhtiö on hankkinut uusiutuvan energian alku-perätakuut kiinteistöissään käytettävälle sähkölle. Jatkossa käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme kotimaisella vesivoimalla tuotettua hiilineutraalia sähköä.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Tilikauden liikevaihto 19,1 M€ ylitti 19,5 % edellisvuoden liikevaihdon (16,0 M€) ja nettovuokratuotto kasvoi 10,0 M€:stä 12,9 M€:oon. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton nousu johtui etenkin vuoden 2020 lopussa toteutuneista kiinteistöhankinnoista. Yhtiö myi KOy Gylénintie 2:n osakekannan vuoden 2021 alussa ja syksyllä myytiin Vantaalla Tiilitie 9–11:ssä sijaitseva kiinteistö. Tehdyillä kaupoilla oli positiivinen vaikutus vuoden 2021 tulokseen. Yhtiö hankki keväällä KOy Pressi Smart Premises B:n osakekannan ja solmi samalla urakka-sopimuksen toimistorakennuksen rakentamisesta. Yhtiö hankki edelleen keväällä Vantaalla Pyymosantie 4:ssä sijaitsevan kiinteistön. Syksyllä yhtiö hankki Hyvinkäällä Muovikatu 4:ssä sijaitsevan kiinteistön ja KOy Nurmijärven Karhunkierros 1:n osakekannan.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 11,2 M€ (7,8 M€). Tilikaudella 2021 kirjattiin 8,2 M€ myyntivoitto kiinteistökaupoista (v. 2020 6,0 M€ myyntivoitto).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2021 oli 37,7 M€ (42,1 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,1 v. (2,2 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 91 % (93 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2021 oli ulkopuolisen arvion mukaan 190,7 M€ (31.12.2020: 182,5 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,38 € (0,24 €).

TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2021	2020	2019
Vuokrausaste, %	91	93	94
Liikevaihto, teur	19 146	16 020	19 035
Liikevoitto, teur	12 286	8 941	13 560
Liikevoitto (%)	64,2	55,8	71,2
Tulos/osake, eur	0,38	0,24	0,38
Oma pääoma /osake, eur	3,40	3,14	3,06
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	9,1	7,0	10,0
Oman pääoman tuotto, % p.a.	11,8	7,8	13,1
Omavaraisuusaste markkina-arvosta (%)	61	59	63

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 54 % (52 %) ja markkina-arvoin 61 % (59 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,6 M€ (7,7 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 21,1 M€ (33,1 M€). Dives-tointien rahavirtavaikutus oli 15,9 M€ (21,6 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -3,0 M€ (4,5 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 5,0 M€ (10,0 M€). Uusia lainoja otettiin 5 M€ (20 M€). Omia osakkeita ei hankittu (2,7 M€) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (2,8 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2021 olivat 60,0 M€ (60,0 M€). Lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy 15 M€:n limiitistä nostettu 5 M€.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaus-sopimukset vuosille 2022–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2021 oli 33,0 M€ (33,0 M€) eli korkosuojausaste oli 55 % (55 %).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2021. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n ja JLL Finland Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 4,7 M€ (-1,0 M€) ajankohtaan 31.12.2020 verrattuna. Tilikaudella toteutetut investoinnit olivat 3,5 M€ (13,4 M€) dives-tointeja suuremmat. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2021 oli yhteensä 190,7 M€ (31.12.2020: 182,5 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 7,63 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2020 oli 7,7 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2022.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2021 oli 5,08 €/osake (31.12.2020: 4,70 €/osake).

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVON

1 000 euroa	31.12.2021	31.12.2020
Oma pääoma FAS	78 691	72 798
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	46 748	43 312
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-7 724	-7 239
Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo	117 714	108 871
Osakelukumäärä	23 166 466	23 166 466
Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin	5,08	4,70

OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2021 on 23 166 466 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2021	2020	2019
Henkilöstön keskimääräinen lkm	5	6	6
Henkilöstökulut, teur	986	941	1 093

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n 7.4.2021 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2020 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,13 €/osake.

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

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.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

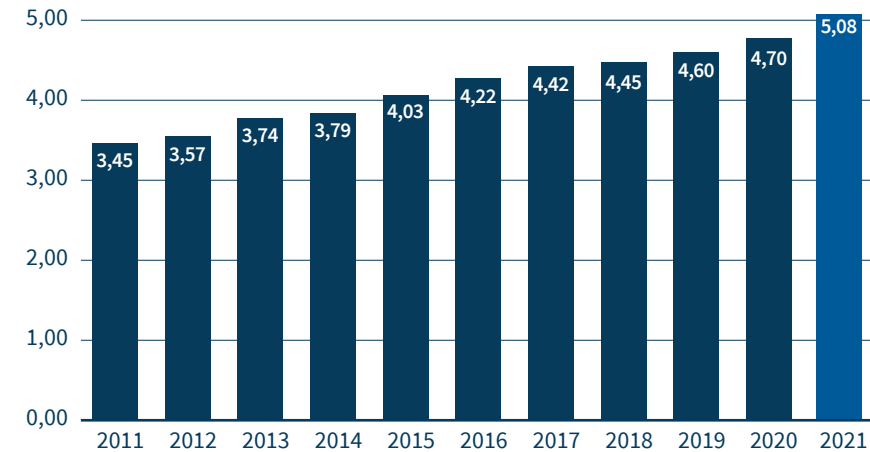
Yhtiö hankki omistukseensa 26.1.2022 tehdyllä kaupalla Vantaalla, Vantaankosken alueella sijaitsevan Kehämylly Business Park -kiinteistön Kiinteistö Oy Holiday Parkilta. Kohde on vuonna 2008 valmistunut toimisto- ja liikekiinteistö, jonka vuokrattava pinta-ala on 12 000 m². Rakennus on viisiosainen ja 1–4 kerroksinen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee n. 1 400 m² liike-tilaa sekä lounasravintola. Kellarikerroksessa on 150 autopaikan pysäköintihalli ja piha-alueelta löytyy yli 150 autopaikkaa. Kohde toimii noin 30 vuokralaista. Kohde sijaitsee osoitteessa Vantaankoskentie 14, 01670 Vantaa.

Venäjän 24.2.2022 aloittama sotilaallinen hyökkäys Ukrainaan aiheutti äkillisen geopolittisen tilanteen muutoksen. Ensi kertaa toisen maailmasodan jälkeen suurvalta on ryhtynyt sotatoimiin Euroopassa toista itsenäistä valtiota kohtaan. Venäjän sotilaallinen hyökkäys on johtanut suureen inhimilliseen hätään ja kärsimykseen Ukrainassa. Myötätuntomme on Ukrainan kansan puolella.

Euroopan unioni, Yhdysvallat ja muu maailma ovat tuominneet Venäjän toimet ja asettaneet erittäin merkittäviä ja laajoja pakotteita Venäjälle. Pakotteet vaikuttavat Venäjän talouteen laajasti ja tulevat aiheuttamaan Venäjän asettamia vastapakotteita. Sota Euroopassa tulee aiheuttamaan myös Suomen taloudelle epäsuotuisia vaikutuksia. Euroopan keskuspankki ja kansalliset keskuspankit ovat panneet viipymättä täytäntöön vastuullaan olevat pakotteet. Epävarmuus on suurta ja se näkyy rahoitusmarkkinoilla. Uhka inflaation kiihtymiselle, raaka-aineiden ja energian hintojen nousulle sekä korkotason nousulle on todellinen. Sodan aiheuttamista vaikutuksista Suomen talouden ja kiinteistömarkkinoiden kehittymiselle ei ole vielä tarkempaa tietoa.

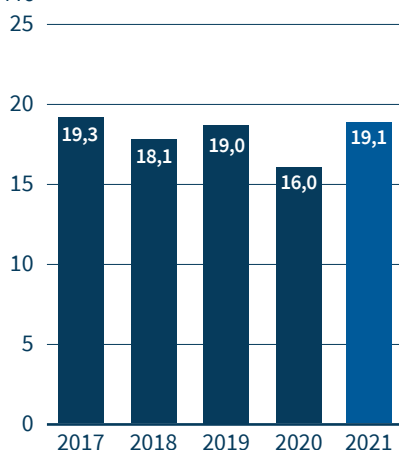
OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN KEHITYS MARKKINA-ARVOIN

Euroa



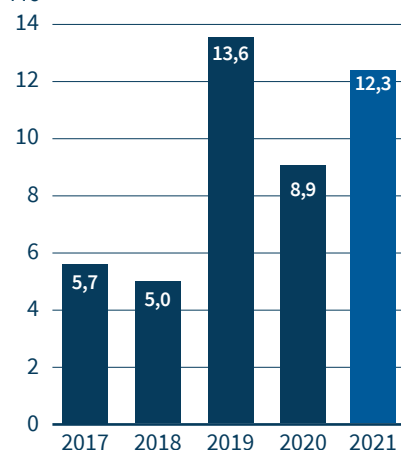
LIKEVAIHTO M€

M€



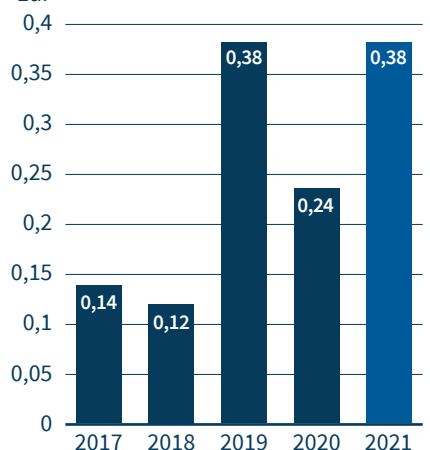
LIKEVOITTO M€

M€



TULOS/OSAKE, EUR

Eur



UUODEN 2022 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2022 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liike-toiminnan 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.

Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla, erityisesti toimisto- ja teollisuuskohteissa. Liiketoiminnassa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

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 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, markkina-arvo mitattuna omavaraisuustavoite 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'*.

Konsernitilinpäätös 2021

TULOSLASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020	Emoyhtiö 1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
Liikevaihto	1	19 146	16 020	19 134	16 012
Liiketoiminnan muut tuotot		8 224	5 975	4 217	7 873
Henkilöstökulut	2	-986	-941	-986	-941
Poistot ja arvonalentumiset	3	-6 383	-4 770	-37	-2 048
Liiketoiminnan muut kulut	4	-7 716	-7 343	-13 566	-12 795
Liikevoitto		12 285	8 941	8 762	8 101
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Osinkotuotot		0	0	0	200
Korko- ja rahoitustuotot		67	-2	1 437	1 079
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 114	-1 092	-1 139	-1 104
		-1 047	-1 094	298	175
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		11 238	7 846	9 060	8 276
Tuloverot	6	-2 333	-2 160	-1 373	-2 014
Tilikauden voitto		8 906	5 687	7 688	6 262

TASE

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2021	31.12.2020	Emoyhtiö 31.12.2021	31.12.2020
Vastaavaa					
Pysyvät vastaavat					
Aineelliset hyödykkeet	7	144 063	139 317	112	145
Sijoitukset	8	1	1	143 829	132 753
Pysyvät vastaavat yhteensä		144 064	139 319	143 940	132 898
Vaihtuvat vastaavat					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		240	435	123	160
Muut saamiset		622	456	394	446
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0	0	417	0
Siirtosaamiset	9	121	196	902	1 046
Rahat ja pankkisaamiset		806	1 411	806	1 411
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		1 789	2 498	2 642	3 062
Vastaavaa yhteensä		145 853	141 817	146 583	135 960

TASE

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2021	31.12.2020	Emoyhtiö 31.12.2021	31.12.2020
Vastattavaa					
Oma pääoma	10				
Osakepääomaa		21 027	21 027	21 027	21 027
Edellisten tilikausien voitot		48 759	46 084	42 823	39 573
Tilikauden voitto		8 906	5 687	7 688	6 262
		78 692	72 798	71 538	66 862
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen vieras pääoma	11				
Laskennalliset verovelat		2 524	2 560	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		55 000	55 000	55 000	55 000
		57 524	57 560	55 000	55 000
Lyhytaikainen vieras pääoma	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		5 000	5 000	5 000	5 000
Saadut ennakot		386	402	386	402
Ostovelat		647	986	97	232
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	13 264	5 818
Muut lyhytaikaiset velat		1 655	1 566	709	650
Siirtovelat		1 950	3 505	589	1 995
		9 637	11 458	20 044	14 097
Vieras pääoma yhteensä		67 161	69 018	75 044	69 097
Vastattavaa yhteensä		145 853	141 817	146 583	135 960

RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden voitto		8 906	5 687	7 688	6 262
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		-7 639	-5 090	-3 602	-6 984
Poistot ja arvonalentumiset		6 383	4 770	37	2 048
Rahoituserät		1 047	1 094	-298	-175
Verot		2 333	2 160	1 373	2 014
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		221	645	-669	203
Osto- ja muiden velkojen muutos		432	33	-55	217
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 108	-1 142	-1 134	-1 154
Saadut korot ja rahoitustuotot		6	-2	1 437	1 279
Maksetut verot		-1 020	-484	-1 017	-484
Liiketoiminnan rahavirta		9 560	7 671	3 761	3 227
Investointien rahavirrat					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-21 082	-33 070	-6 023	-5 111
Investoinnit muihin sijoituksiin		0	0	-1 818	-23 515
Sijoitusten myyntitulot		15 892	21 615	8 449	21 615
Verot sijoituskiinteistöjen myynneistä		-1 962	-2 252	-1 962	-2 252
Investointien nettorahavirta		-7 153	-13 707	-1 354	-9 263
Rahoituksen rahavirrat					
Lainojen nostot		5 000	20 000	5 000	20 000
Lainojen takaisinmaksut		-5 000	-10 000	-5 000	-10 000
Omien osakkeiden hankinta		0	-2 700	0	-2 700
Maksetut osingot		-3 012	-2 848	-3 012	-2 848
Rahoituksen rahavirta		-3 012	4 452	-3 012	4 452
Rahavarojen muutos		-605	-1 584	-605	-1 584
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		1 411	2 995	1 411	2 994
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		806	1 411	806	1 411

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

PERUSTIEDOT

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiö-konserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostus-toimintaa 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 varistorakennukset	3 %
Koneet- ja kalusto	25 %
Muut pitkävaikutteiset menot	10–20 %

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus-kustannukset sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 13 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 kiinteistö-yhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeen-omistajana 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 henkilöstö-kulut, poistot ja liiketoiminnan muut kulut ja lisätään liike-toiminnan 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 suuruisena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2021	2020	Emoyhtiö 2021	2020
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot	19 120	16 005	19 120	15 998
Muu myynti	25	14	14	14
	19 146	16 020	19 134	16 012
2. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	788	763	788	763
Eläkemaksut	112	106	112	106
Muut henkilösivukulut	86	72	86	72
	986	941	986	941
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	5	6	5	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	312	321	312	321
Eläkesitoumukset				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 47 850,87 euroa (47 238,00 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
3. Poistot ja arvonalentumiset				
Rakennukset ja rakennelmat	6 262	4 672	0	0
Koneet ja kalusto	94	127	37	48
Muut aineelliset hyödykkeet	27	-29	0	0
Arvonalentumiset sijoituksista	0	0	0	2 000
	6 383	4 770	37	2 048
4. Liiketoiminnan muut kulut				
Ylläpitokulut	6 221	5 989	12 072	11 453
Kiinteistökehitys	294	254	294	254
Myynti- ja markkinointikulut	259	224	259	224
Ulkopuoliset palvelut	452	507	452	507
Atk-kulut	100	71	100	71
Muut hallintokulut	389	298	389	287
	7 716	7 343	13 566	12 795
Nettovuokratuotto	12 925	10 030		
Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	42	39	42	39
Toimeksiannot	5	20	5	20
	47	58	47	58

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2021	2020	Emoyhtiö 2021	2020
5. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	200
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 432	1 082
Muilta	67	-2	6	-2
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	67	-2	1 437	1 279
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	0	0	-26	-12
Muille	-1 114	-1 092	-1 113	-1 092
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 114	-1 092	-1 139	-1 104
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 047	-1 094	298	175
6. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 338	2 014	1 373	2 014
Laskennallisen verovelan muutos	-5	146	0	0
	2 333	2 160	1 373	2 014

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2021	2020	Emoyhtiö 2021	2020
7. Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet				
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet 1.1.	33 783	31 220		
Lisäykset 1.1.–31.12.	3 571	6 041		
Vähennykset 1.1.–31.12.	-2 794	-3 478		
Kirjanpitoarvo 31.12.	34 560	33 783		
Rakennukset hankintameno 1.1.	149 965	140 097		
Lisäykset 1.1.–31.12.	11 702	26 902		
Vähennykset 1.1.–31.12.	-12 422	-17 034		
Hankintameno 31.12.	149 245	149 965		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-47 398	-46 960		
Vähennysten kertyneet poistot	7 103	4 173		
Lisäykset (yrityshankinnat)	-580	0		
Poistot 1.1.–31.12.	-6 262	-4 612		
Kirjanpitoarvo 31.12.	102 108	102 567		
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	1 873	3 030	239	226
Lisäykset 1.1.–31.12.	22	296	4	118
Vähennykset 1.1.–31.12.	-19	-1 453	0	-105
Hankintameno 31.12.	1 876	1 873	243	239
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 389	-1 682	-94	-110
Vähennysten kertyneet poistot	17	451	0	64
Poistot 1.1.–31.12.	-121	-158	-37	-48
Kirjanpitoarvo 31.12.	383	483	112	145
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	2 484	422		
Lisäykset 1.1.–31.12.	6 798	2 111		
Vähennykset 1.1.–31.12.	-2 270	-49		
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 012	2 484		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	144 063	139 317	112	145

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2021	2020	Emoyhtiö 2021	2020
8. Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			51 643	52 435
Lisäykset 1.1.–31.12.			3 184	5 033
Vähennykset 1.1.–31.12.			-4 123	-5 825
Hankintameno 31.12.			50 705	51 643
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	1	0	0
Hankintameno 31.12.	1	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			93 124	81 110
Sijoitukset yhteensä	1	1	143 829	132 753

Tytärityritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 50,7 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 59,7 Meur. Kahdenkymmenen yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 63,2 Meur:lla ja kahdeksan kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,5 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kahdeksan 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 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 GCC Kerca II, Kerava	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 Pressi Smart Premises B, Vantaa	100 %	100 %
Koy Otaniemen Laurea, Espoo	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Konalaterra, Helsinki	100 %	100 %
Koy Vantaan Pyymosantie 4, Vantaa	100 %	100 %
Koy Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100 %	100 %
Koy Vantaan Kehämylly, 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.

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2021	2020	Emoyhtiö 2021	2020
9. Siirtosaamiset				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	39	59	39	59
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	0	864	987
Muut saamiset	82	137	0	0
	121	196	902	1 046

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo 1 000 euroa
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
2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701	
Osakkeet yhteensä 31.12.2020	23 166 466	21 027
2021 Osakkeet yhteensä 31.12.2021	23 166 466	21 027

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2021	2020	Emoyhtiö 2021	2020
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.	0	1 855	0	1 855
Omien osakkeiden hankinta	0	-1 855	0	-1 855
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	0	0	0	0
Kertyneet voittovarot 1.1.	51 771	49 777	45 835	43 266
Osingonjako	-3 012	-2 848	-3 012	-2 848
Omien osakkeiden hankinta	0	-845	0	-845
Tilikauden tulos	8 906	5 687	7 688	6 262
Kertyneet voittovarot 31.12.	57 665	51 771	50 511	45 835
Oma pääoma yhteensä	78 692	72 798	71 538	66 862
Jakokelpoiset varat			50 511	45 835

1 000 euroa	Konserni 2021	2020	Emoyhtiö 2021	2020
11. Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	2 524	2 560	0	0
12. Lyhytaikaiset velat				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille			13 264	5 818
	0	0	13 264	5 818
Siirtovelkojen olennaiset erät:				
Korkojaksotus	132	129	132	129
Suojausvelat (swap)	57	55	57	55
Henkilöstökulut	257	178	257	178
Verojaksotus	965	1 553	0	1 553
Kiinteistökaupoista	0	1 414	0	0
Muut	538	177	143	81
	1 950	3 505	589	1 995

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2021	2020	Emoyhtiö 2021	2020
13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	33 000	33 000	33 000	33 000
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-2 677	-4 243	-2 677	-4 243
Korkosuojaukset erääntyvät 31.12.2021 seuraavasti (eur):				
Korkosuojaukset voim. < 1 v	0,00			
Korkosuojaukset voim. 1–3 v	18 000 000,00			
Korkosuojaukset voim. 3 v >	15 000 000,00			
	33 000 000,00			

Lisäksi on otettu uusi korkosuojaus 6 miljoonaa euroa ajalle 5.2.2024–16.1.2025.

Koronvaihtosopimukset on sidottu kolmen kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 60 miljoonan euron lainasalkusta 5 miljoonaa euroa on sidottu kahdentoista kuukauden euriboriin sekä 50 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytössä 15 miljoonan euron limiitti, josta 31.12.2021 käytössä 5 miljoonaa euroa.

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.

1 000 euroa	Konserni 2021	2020	Emoyhtiö 2021	2020
14. Vakuudet ja vastuut				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	60 000	60 000	60 000	60 000
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	10 000	20 000	10 000	20 000
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	33 047	17 516	33 047	17 516
-kiinnitykset kiinteistöihin	0	19 980		
Vakuudet yhteensä	33 047	37 496	33 047	17 516
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	1 000	1 000	1 000	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	2378	2 396		

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

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

15. Vakuutusarvot 31.12.2021

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk) 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.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE 31.12.2021

	kpl	%	Ääniä	%
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 166 466	100	23 166 466	100

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2021 (10 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 342	71,89
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,67
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,46
Rosaco Oy Ab	592 010	2,56
Tallberg Martin	500 000	2,16
Renlund Susanna	426 936	1,84
Tallberg Nina	341 820	1,48
Tallberg Marja	88 104	0,38
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Borgström Anders	21 054	0,09
Muut	299 548	1,29
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 166 466	100

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2021 suoraan yhteensä 929 936 osaketta, jotka tuottavat 4,0 %: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 16 665 262 osaketta, jotka tuottavat 71,94 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 50 511 197,38 euroa, josta tilikauden voitto on 7 687 750,89 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 23 166 466 osakkeelle 0,13 euroa / osake eli yhteensä 3 011 640,58 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 47 499 556,80 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa maaliskuun 15. päivänä 2022

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Wilhelm Rosenlew

Timo Valtonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 15. päivänä 2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti
KHT

Tilintarkastuskertomus

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.–31.12.2021. 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suoritamaamme 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 sellaisesta 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 lakkauttaa 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 tilin-

tarkastuskertomuksessamme 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 soveltuvaan 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 15.3.2022

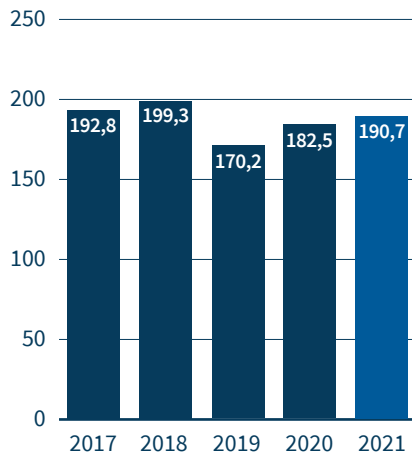
PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti
KHT

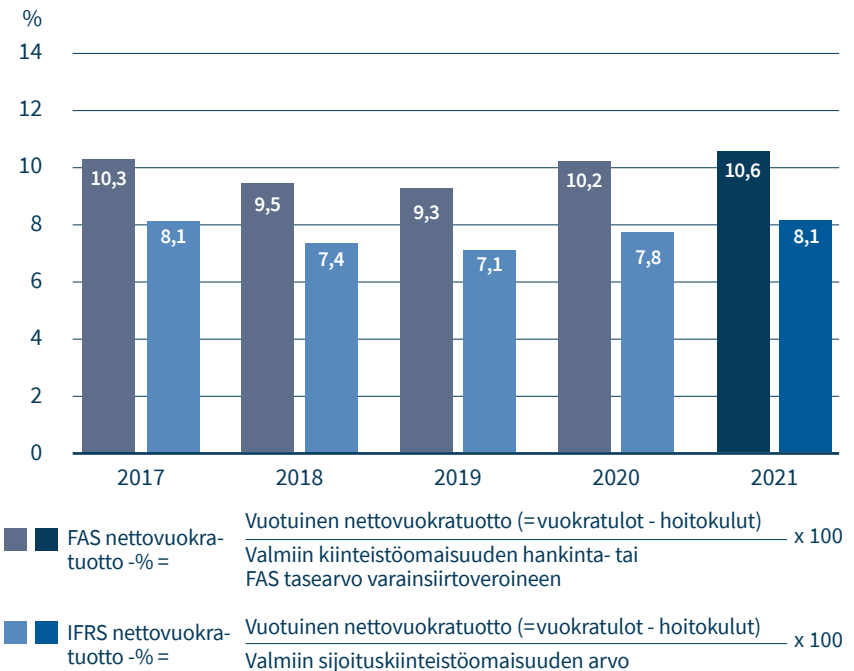
Kiinteistöomaisuusanalyysit

(vuoden lopussa)

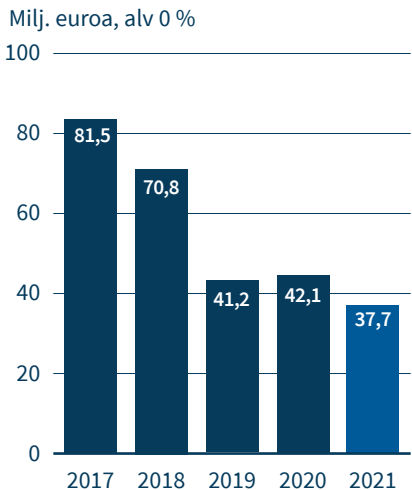
KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



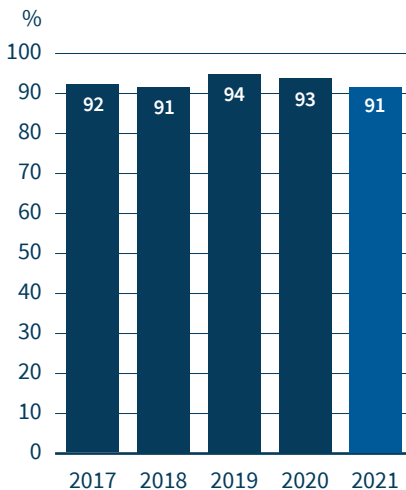
NETTOVUOKRATUOTTO



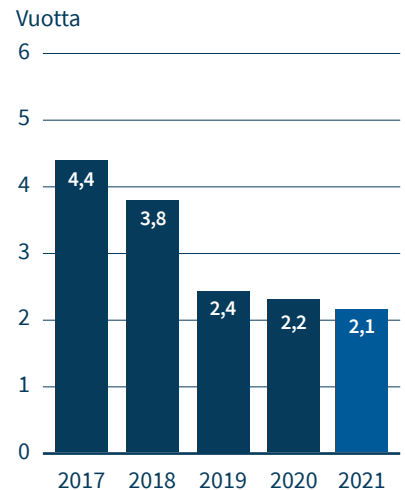
VUOKRASOPIMUSKANNAN KOKONAISARVO



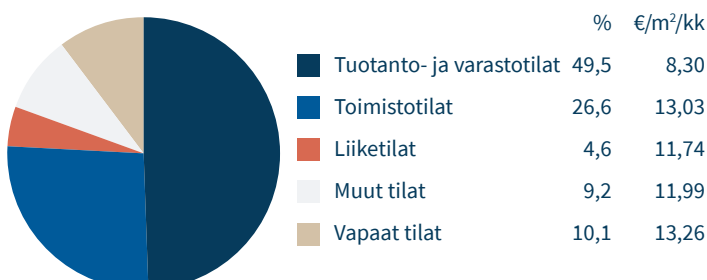
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE



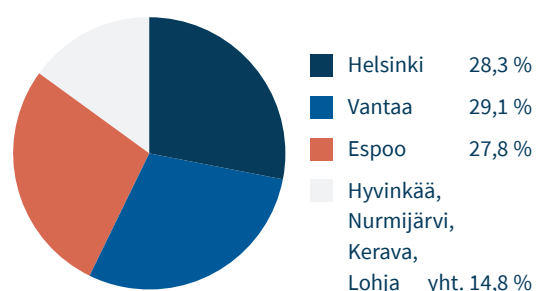
VUOKRASOPIMUSKANNAN KESTOAJAN KESKIAARVO



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



KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVON



Kiinteistöyhteen veto 31.12.2021

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 teollisuuskiinteistöjä.

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Yhteensä	Liike	Toimisto	Vuokrattava ala, htm ³ Varasto/ tuotanto	Muu	Käyttämätön rakennus- oikeus kem ²	Hankinta- vuosi
HELSINKI:								
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080		1 441	3 782	857	18 285	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 ¹	22 885			22 885			2000
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 ²	3 977		1 457	2 520			2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 ³	2 903		2 434	409	60	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 441	390	2 051				2008
Koy MotorCenter Konala	100	2 419	2 325		64	30		2011
Koy Konalaterra	100	14 885	2 228	7 358	5 227	72		2020
Yhteensä		55 590	4 943	14 741	34 887	1 019	19 285	
ESPOO:								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	3 680				3 680	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaistentie 7	100	6 063	207	3 327	1 009	1 520		2005
Koy Otaniemen Laurea	100	6 801				6 801		2020
Koy Kappelitie 6	100	8 329	1 314	6 398	306	311		2007
Koy Sinimäentie 6	100	20 879	1 637	7 638	11 322	282	19 406	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	4 382		3 809	130	443		2016
Yhteensä		50 134	3 158	21 172	12 767	13 037	26 970	
VANTAA:								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	8 971		3 660	4 659	652	4 012	1997
Koy Vantaan Äyri	100						24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 820	1 206	1 334	2 011	1 269	130	2007
Koy Tiilitie 8	100	1 993		763	1 219	11		2007
Koy Tiilitie 10	100	1 760	100	760	770	130	484	2007
Koy Kielotie 1-3 Vantaa	100	3 373				3 373		2011
Koy Pressi Smart Premises C	100	5 376	350	4 045		981	83	2018
Koy Pressi Smart Premises B	100							2021
Koy Vantaan Pyymosantie 4	100	2 849		148	2701		834	2021
Yhteensä		30 142	1 656	10 710	11 360	6 416	29 740	
HYVINKÄÄ:								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Koy Hyvinkään Muovikatu 5	100	7 208			7 208		14 175	2021
Yhteensä		22 555	0	831	21 388	336	14 175	
LOHJA:								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
KERAVA:								
Koy GCC Kerca II	100	4 314		535	3 779		260	2014
NURMIJÄRVI:								
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1	100	2 885			2 885		12 311	2021
Muut yhteensä		10 874	0	3 240	7 634	0	19 447	
KAIKKI YHTEENSÄ		169 295	9 757	50 694	88 036	20 808	109 617	

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



Arviolausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien 16 kohteen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2021. Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2020:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän 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 16 kohdetta. Kohteista kolme sijaitsee Helsingissä osoitteissa Kivensilmänkuja 2, Tapulikaupungintie 37 ja Konalantie 47. Espoon kohteita oli kolme osoitteissa Kappelikuja 6, Karapellontie 11 ja Sinimäentie 6. Vantaan kohteita oli kuusi osoitteissa Kielotie 1–3, Petikontie 6, Tiilitie 10, Äyritie 4, Äyritie 6 ja Pymosantie 4. Lisäksi oli yksi kohde Keravalla osoitteessa Alikervantie 83, yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12, yksi kohde Nurmijärvellä osoitteessa Karhunkierros 1 / Kontiotie 5 ja yksi kohde Hyvinkäällä osoitteessa Muovikatu 4. Kiinteistökanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien edellä mainittujen 16 kohteen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä ajankohtana 31.12.2021: sataneljätoistamijoonaa seitsemänsataatuhatta euroa (114.700.000) euroa.

Helsinki 21.1.2022

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointi

A handwritten signature in blue ink that reads "Sini Vedenoja".

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

A handwritten signature in blue ink that reads "Arja Lehtonen".

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



Kiinteistöarviointilausunto

Olemme määrittäneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimeksiannosta kymmenen sijoituskiinteistön markkina-arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2021.

Arvio on laadittu taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS 31.1.2022) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että JLL:n arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 31.1.2022 mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Olemme suorittaneet kiinteistökatselmuksen jokaiseen arvioinnin kohteena olevaan kiinteistöön tammikuussa 2021. Arvioinnin kohteena olivat seuraavat kohteet:

KOHTEEN OSOITE	KAUPUNKI	KOHDETYYPPI	VUOKRATTAVA-ALA (M ²)
Hakakalliontie 13	Hyvinkää	Varasto	15.347
Liukumäentie 15	Helsinki	Varasto	22.885
Metsänpojankuja 3	Espoo	Koulu	6.801
Ristipellontie 21	Helsinki	Liiketila	2.420
Rälssintie 10	Helsinki	Toimisto	2.441
Sinikalliontie 7	Espoo	Toimisto	4.382
Sirrikuja 1	Helsinki	Varasto/toimisto	3.977
Suomalaistentie 7	Espoo	Liike/toimisto	6.063
Tiilitie 8	Vantaa	Varasto/toimisto	1.982
Uutistie 3 C	Vantaa	Toimisto	5.376

Emme ole suorittaneet pinta-alojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet meille toimitettuihin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokrasopimuksia tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet toimitettuun vuokralaislistaukseen.

Kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi rasituksista ja kiinnityksistä vapaana on arvioitu yhteensä noin kuusikymmentäkahdeksanmiljoonaa kahdeksansataa-tuhatta (68.800.000) euroa arvopäivänä 31.12.2021.

Espoossa 24.1.2022

Kimmo Kostiainen, DI
Johtaja, arviointi ja strateginen konsultointi
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (yleis-AKA)
JLL Finland Oy

Kiinteistömme 31.12.2021

HELSINKI:

- 1 Koy Suutarilan Huoltokeskus
- 2 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 3 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 4 Koy Kivensilmänkuja 2
- 5 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 6 Koy Konalaterra
- 7 Koy MotorCenter Konala

ESPOO:

- 8 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 9 Koy Espoon Suomalaistentie 7
- 10 Koy Otaniemen Laurea
- 11 Koy Kappelitie 6
- 12 Koy Sinimäentie 6
- 13 Koy Sinikalliontie 7

VANTAA:

- 14 Koy Äyritie 4 Vantaa
- 15 Koy Vantaan Äyri
- 16 Koy Petikon Palvelutalo
- 17 Koy Tiilitie 8
- 18 Koy Tiilitie 10
- 19 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 20 Kiinteistö Oy Pressi Smart Premises B
- 21 Kiinteistö Oy Pressi Smart Premises C
- 22 Koy Vantaan Pyymosantie 4
- 23 Kiinteistö Oy Vantaan Kehämylly (Kehämylly Business Park, kauppapäivä 26.1.2022)

LOHJA:

- 24 Koy Muijala

KERAVA:

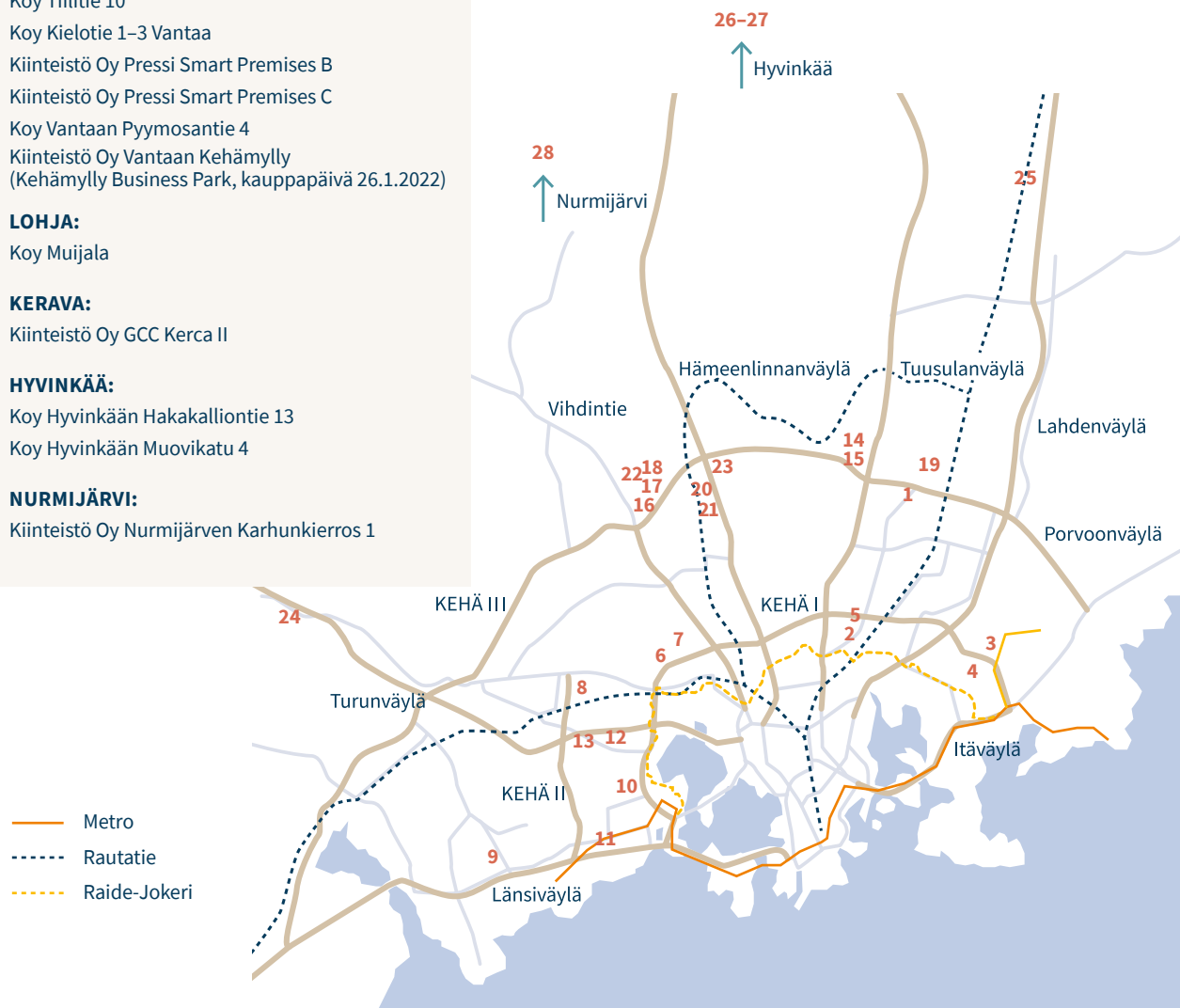
- 25 Kiinteistö Oy GCC Kerca II

HYVINKÄÄ:

- 26 Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13
- 27 Koy Hyvinkään Muovikatu 4

NURMIJÄRVI:

- 28 Kiinteistö Oy Nurmijärven Karhunkierros 1







Muutamme unelmat tilaksi

Tarjoamme asiakkaillemme ensiluokkaisia ja joustavia toimitilaratkaisuja pääkaupunkiseudun kiinteistöissä. Vahvan asiantuntijuutemme avulla luomme sinulle ja liiketoiminnallesi uusia mahdollisuuksia. Palvelemme sinua henkilökohtaisesti ja välittäen.



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat