



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n
VUOSIKERTOMUS 2013

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo
Puh. 0207 420 720
www.jtkoyj.com

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2013

Yhtiön kahdeskymmeneskuudes toimintavuosi

Sisältö

| | |
|---|----|
| Tietoja osakkeenomistajille | 3 |
| Toimitusjohtajan katsaus..... | 4 |
| Hallituksen toimintakertomus..... | 5 |
| Konsernitilinpäätös | |
| Konsernin tuloslaskelma..... | 8 |
| Konsernitase | 8 |
| Konsernin rahavirtalaskelma..... | 10 |
| Konsernin liitetiedot..... | 11 |
| Osakepääoma ja osakkeet..... | 19 |
| Emoyhtiön voitonjakoehdotus | 20 |
| Tilintarkastuskertomus | 20 |
| Kiinteistösijoitus- ja jalostustoiminta | 21 |
| Kiinteistöomaisuusanalyysit | 24 |
| Kiinteistöyhteenveto..... | 25 |
| Arviointilausunto | 26 |

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 10. päivänä 2014 klo 16.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaisentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa: www.jtkoyj.com.

Kokouksessa käsitellään:

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

Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 31.3.2014 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.jtkoyj.com > Sijoittajat

OSINGON MAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2013 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 15.4.2014 on merkitty Eu-

roclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 24.4.2014 alkaen.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2014

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkistetaan vain verkkosivuilla osoitteessa: www.jtkoyj.com.

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

| KONSERNI LYHYESTI | | |
|--|--------------------------|-----------------|
| | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Osakekohtainen oma pääoma, euroa | 2,72 | 2,73 |
| Konsernin oma pääoma, milj. euroa | 68,3 | 68,5 |
| - muutos % | -0,4 | -0,4 |
| Omavaraisuusaste, % | 63 | 64 |
| Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa | 3,74 | 3,57 |
| Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa | 139,2 | 133,7 |
| - muutos % | 4,1 | 7,6 |
| Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj. euroa | 66,5 | 51,6 |
| Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi | 4,3 | 3,7 |
| | 1.1.-31.12.2013 | 1.1.-31.12.2012 |
| Liikevaihto, milj. euroa | 13,9 | 13,4 |
| - muutos % | 3,6 | 14,8 |
| Voitto ennen veroja, milj.euroa | 3,4 | 3,8 |
| Tulos/osake, eur | 0,11 | 0,11 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur | 0,29 | 0,28 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a. | 4,3 | 4,8 |
| Oman pääoman tuotto, % p.a. | 4,1 | 4,0 |
| Osinko/osake, euroa | 0,12¹⁾ | 0,12 |

¹⁾Hallituksen ehdotus

VUODEN 2013 TOIMINTA

Vuonna 2013 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n liikevaihdon kasvu tasaantui kahden peräkkäisen voimakkaamman kasvuvuoden jälkeen. Liikevaihto, noin 13,9 Meur, oli tavoitteiden mukainen ylittäen v. 2012 liikevaihdon noin 4 %:lla. Näin ollen saavutimme jo kolmantena vuonna peräkkäin yhtiömme historian parhaan liikevaihdon, vaikka yleinen hidus talouskasvu tekikin myös kiinteistösektorin toimintaympäristöstä haastavan.

Tilikauden tuloksen osalta asetettuja tavoitteita ei saavutettu johtuen pääosin kahdesta kertaluonteisesta kulueraistä, yht. noin 0,54 Meur. Tilikauden tulos, noin 3,4 Meur, oli noin 0,4 Meur (noin -10 %) v. 2012 tulos-ta heikompi. Tilikauden nettovuokratuotto nousi 9,1 Meur:sta 9,7 Meur:oon (noin +7 %).

Vuonna 2013 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ei tehnyt uusia kiinteistöhankintoja, yhtään kiinteistöä ei myöskään myyty.

Olemassa olevaan kiinteistökantaan tehtiin investointeja tilikauden aikana yhteensä noin 5,5 Meur. Suurin investointi tehtiin Lauttasaarella osoitteessa Gyldenintie 2 sijaitsevassa kiinteistössä, jossa peruskorjattiin noin 2 400 m²:n suuruiset tilat HUS:n Läntistä Silmäsairaala varten. Tiloista allekirjoitettiin pitkäaikainen vuokrasopimus ja HUS:in toiminta peruskorjatuissa tiloissa käynnistyi elokuussa 2013. Helsingin Oulunkylässä osoitteessa Liukumäentie 15 sijaitsevaan varastokiinteistöön rakennettiin uusi sosiaalitalayksikkö alkuvuonna 2013.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yksi keskeisistä tavoitteista on tarjota asiakaslähtöisesti vuokralaisille heidän toimintaansa tukevia toimitiloja. Sen vuoksi edellämainittujen isompien hankkeiden lisäksi myös kuluneen tilikauden aikana toteutettiin useita eri kokoisia peruskorjauksia ja muutostöitä joko vastaamaan nykyisten vuokralaisten muuttuneita tilatarpeita tai uusien vuokralaisten tiloilleen asettamia toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita.

Yhtiön tavoitteena on toiminnan edelleen kasvattaminen mm. hyödyntämällä omia käytettäviä rakennusoikeuksia. Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaisentie 5 rakennettavan uuden liikerakennuksen rakentamisen valmistelua jatkettiin onnistuneesti tilikauden aikana. Tontilla olleen vanhan varastorakennuksen purkutyöt päästiin aloittamaan

joulukuussa 2013 ja varsinaiset rakennustyöt käynnistettiin vuodenvaihteessa rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi 30.12.2013. Hankkeen projektinjohtourakoinnista, tilojen konseptoinnista ja markkinoinnista vastaa YIT Rakennus Oy. Rakennusurakka on arvoltaan noin 16 Meur. Hankkeen tiloista on vuokrattu noin 85 %. Pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy noin 4 000 m²:n suuruisella myymälällään. XXL on kansainvälinen urheilu- ja vapaa-ajan kaupan ketju, jolla on toimintaa myös Norjassa ja Ruotsissa. XXL:n lisäksi keskuksen sijoittuu myös useita autoilijoita palvelevia yrityksiä, mm. rengasliike, autokatsastusasema, autovaraosaliike, autokorjaamo ja autopesula. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 200 m² ja se valmistuu keväällä 2015.

Karamalmin logistiikkahankkeen osalta markkinointia jatkettiin vuoden 2013 aikana, mutta edellytykset investointipäätöksen tekemiseksi eivät täyttyneet ja hankkeen toteutuminen lähitulevaisuudessa on epätodennäköistä. Tontilla sijainnut vanha varastorakennus purettiin kesällä 2013. Karamalmin alueelle ollaan laatimassa uutta osayleiskaavaa ja laaja alue on muuttumassa asuntopainotteiseksi. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistuksessa olevat kaksi kiinteistöä sijaitsevat Kehä II:n ja Keran rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja liikenteellisesti keskeinen sijainti tarjoaa näin ollen mahdollisuuden kehittää kiinteistöjä toimitilarakentamisen lähtökohdista.

Olemassa oleviin vuokrasopimuksiin tehtyjen muutosten sekä Suomenojan uudishankkeen myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo kasvoi merkittävästi vuoden 2013 aikana ja oli vuodenvaihteessa noin 66,5 Meur (n. 51,6 Meur), mikä on yhtiön historian korkein arvo. Vuokrasopimuskannan keskimääräinen sopimuskesto vuodenvaihteessa oli 4,3 v. (3,7 v).

Yhtiö on tyytyväinen vuokrausasteen kehittymiseen vuoden 2013 aikana. Vuodenvaihteessa vuokrausaste oli 97 %, ts. noin yhden prosenttiyksikön verran alempi kuin vuotta aiemmin. Vuokrausaste on hyvä, kun otetaan huomioon vallitseva vaikea taloudellinen tilanne ja sen myötä toimitilojen kohonneet vajaa-käyttöasteet. Yhtiön toiminta-alueella eli pääkaupunkiseudulla keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuodenvaihteessa noin 8,4 % (7,4 %).

Vuoden 2013 aikana yhtiö on edelleen jatkanut kiinteistöjensä energiatehokkuuden pa-

rantamiseen tähtäävien investointien suunnittelemista. Ko. työtä tullaan systemaattisesti jatkamaan myös tulevien vuosien aikana.

Yhtiön kiinteistöjen käyvät arvot pysyivät lähes ennallaan v. 2013 aikana ottaen huomioon tilikaudella toteutetut investoinnit. Yhtiön koko kiinteistökannan markkina-arvo oli 31.12.2013 ulkopuolisen arvion mukaan 139,2 Meur. Osakkeen oikaistu nettovarallisuus käyvin arvoon oli 3,74 eur/osake (+4,8 %).

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön tavoitteena on edelleen kasvattaa kiinteistöomaisuuttaan hallitusti asetetun noin 60 %:n omavaraisuustavoitteen puitteissa. Yhtiön rahoitustilanne on edelleen erinomainen ja omavaraisuusaste kirjanpitoarvoon on 63 % (64 %), mikä ylittää edellämaitun asetetun tavoitetasen. Yhtiön sijoituskriteerit täyttävien valmiiden tai rakennettavien kiinteistökohteiden ostomahdollisuuksia kartoitetaan, lisäksi yhtiöllä on mahdollisuus hyödyntää omia käytettäviä rakennusoikeuksiaan.

Vuoden 2014 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat Suomalaisentien liikekeskushankkeen hallittu toteuttaminen ja olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Yhtiön liikevaihdon odotetaan v. 2014 säilyvän ennallaan vuoteen 2013 nähden, mutta tuloksen odotetaan hieman paranevan vuoteen 2013 nähden.

Kiitän sekä pitkäaikaisia että v. 2013 aikana tulleita uusia vuokralaisiamme ja muita yhteistyökumppaneitamme hyvästä ja rakentavasta yhteistyöstä vuoden 2013 aikana. Ilman sitä tavoitteidemme saavuttaminen ei olisi ollut mahdollista. Tätä yhteistyötä haluamme edelleen kehittää. Samoin kiitokseni ansaitsee yhtiömme henkilökunta erinomaisesta ja joustavasta työpanoksestaan myös vuonna 2013. Lukumääräisesti pienellä henkilökunnan määrällä pystyimme saavuttamaan keskeiset tavoitteemme niin toiminnan kuin asiakastytyvyydenkin osalta.

Espoossa 03.03.2014

Hannu Vuorela
toimitusjohtaja

TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2013–31.12.2013

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen talous lähti ennusteiden mukaan vauhtiin kasvuun vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä, vaikka koko vuoden 2013 bkt-kasvun ennustetaan jäävän 0,5–1,3 % negatiiviseksi. Vuodelle 2014 ennustetaan tutkimuslaitoksesta riippuen jo noin 0,6–1,5 % bkt-kasvua. Talousnäkymien lievä kirkastuminen ei ole kuitenkaan vielä näkynyt Suomen toimitilamarkkinoilla. Toimitilamarkkinoiden transaktiivolyymi oli vuonna 2013 Catellan arviota mukaan noin 2,2 miljardia euroa, joka on hieman suurempi kuin vuoden 2012 volyyymi, noin 2,0 miljardia euroa. Lainoittajat suhtautuvat yleisesti edelleen kriittisesti kiinteistökauppojen rahoittamiseen ja sijoittajien riskinottohalukkuus on säilynyt vähäisenä. Lisäksi myyjien ja ostajien hintanäkemykset eroavat merkittävästi toisistaan. Nämä seikat ovat vähentäneet kiinteistömarkkinoiden aktiiviteettia.

Toimitilojen kaupankäynnin epävarmuus jatkuu myös lähitulevaisuudessa eikä finanssikriisiä edeltäneiden huippuvuosien tasolle kaupankäyntivolyymissa tulla enää lähitulevaisuudessa palaamaan. Kiinteistöinvestointien tuottovaatimukset ovat säilyneet viime vuosien ajan lähes ennallaan ja vastaavan kehityksen odotetaan jatkuvan ainakin myös vuoden 2014 alkuvuoden aikana. Sijoituskohteiden tuotto-ominaisuudet, fyysiset ominaisuudet ja sijaintitekijät sen sijaan korostuvat ja aiheuttavat voimakkaita vaihteluita eri kohteiden tuottovaatimuksissa.

Jos kansantalous kasvaa vain hyvin heikosti, merkittävää toimistotilojen vajaakäytön vähenemistä ei tulla pääkaupunkiseudulla näkemään. Tyhjää toimistotilaa pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä reilut miljoona neliometriä. Vuoden 2014 aikana uusien toimistohankkeiden aloitukset pysyvät alhaisella tasolla. Taantuvilla alueilla sijaitsevien toimitilojen kysyntä on heikkoa, vuokrat eivät juuri nouse ja kasvavat hoitokulut heikentävät sijoitusten kannattavuutta. Teollisuuden investoinnit toimitiloihin säilyvät myös alhaisella tasolla.

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella ei tehty uusia kiinteistöhankintoja tai myyntejä. Olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyistä investoinneista suurin tehtiin Lauttasaassa Gyldenintie 2:n kiinteistössä, jossa peruskorjattiin n. 2 400 m²:n suuruiset tilat HUS:in Lääntistä Silmäsairaalaan varten.

Espeen Suomenojalle osoitteeseen Suomalaisentie 5 rakennettavan uuden liikerrakennuksen rakentamisen valmistelua jatkettiin v. 2013 aikana. Tontilla olevan vanhan varastorakennuksen purkutöitä aloitettiin joulukuussa 2013. Uudisrakennuksen rakennuslupa tuli lainvoimaiseksi 30.12.2013 ja varsinaiset rakennustyöt käynnistettiin välittömästi sen jälkeen. Hankkeen rakentamisesta allekirjoitettiin projektinjohtourakkasopimus YIT Rakennus Oy:n kanssa. Hankkeen tiloista oli vuokrattu 31.12.2013 mennessä noin 85 %. Pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy, jonka tilat ovat laajuudeltaan yli 4 000 m². XXL on kansainvälinen urheilu- ja vapaaajan kaupan ketju, joka toimii jatkossa Norjan ja Ruotsin lisäksi myös Suomessa. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 8 200 m² ja se valmistuu keuhällä 2015.

Yhteensä tilikaudella tehtiin investointeja 5,5 Meur:lla (8,7 Meur).

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1.–31.12.2013 oli 13,9 M€ (13,4 M€). Talou-

dellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 97 %:ssa (98 %), ja nettovuokratuotto oli 9,7 Meur (9,1 Meur). Tilikauden tulos ennen veroja oli 3,4 Meur (3,8 Meur).

Tilikauden tulosta rasittavat kaksi kertaluonteista kuluerää yhteensä noin 0,54 Meur; ensimmäinen liittyy vuokrasopimuksen purkuun ja toinen puretun rakennuksen loppupoistoon ja purkukuluihin.

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,11 euroa (0,11 eur).

Alla olevassa taulukossa keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta.

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 63 % (64 %) ja markkinaarvoin 67 % (67 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 7,3 Meur (7,2 Meur). Tilikaudella ei tehty uudishankintoja. Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 6,2 Meur (8,3 Meur).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli -1,1 Meur (0,3 Meur). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 9,5 Meur (2,7 Meur). Uusia lainoja otettiin 11,5 Meur (6,0 Meur). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 46 tuhatta euroa (6 teur) ja osinkoja maksettiin 3,0 Meur (3,0 Meur).

Konsernin korolliset velat 31.12.2013 oli-

| TUNNUSLUVUT | | | |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| Tilikausi | 2013 | 2012 | 2011 |
| Vuokrausaste, % | 97 | 98 | 97 |
| Liikevaihto, teur | 13 859 | 13 379 | 11 650 |
| Liikevoitto, teur | 4 448 | 4 892 | 3 621 |
| Liikevoitto (%) | 32,1 | 36,6 | 31,1 |
| Tulos/osake, eur | 0,11 | 0,11 | 0,08 |
| Oma pääoma /osake, eur | 2,72 | 2,73 | 2,74 |
| Sijoitetun pääoman tuotto % p.a. | 4,3 | 4,8 | 3,8 |
| Oman pääoman tuotto, % p.a. | 4,1 | 4,0 | 2,7 |
| Omavaraisuusaste, % | 62,9 | 63,7 | 66,4 |

vat 36,8 Meur (34,8 Meur).

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat ovat koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määrärajan kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden. Järjestelyllä on pystytty alentamaan luottojen korkokustannuksia.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2014–2017. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2013 oli 18,1 Meur (21,0 Meur) eli korkosuojausaste oli 49 % (60 %). Korkosuojausaste on konsernin riskienhallintapolitiikan mukaisella vähimmäissuojaustavoitetasolla, joka on 50–60 %.

Tilikauden päättyessä taseen loppusumma oli 108,9 Meur (107,9 Meur).

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2013. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti mää-

riteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot pysyivät lähes ennallaan (+0,9 Meur) ajankohtaan 31.12.2012 verrattuna huomioiden olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit 5,5 Meur (3,4 Meur). Tilikaudella ei tehty uudishankintoja (5,3 Meur). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2013 oli yhteensä 139,2 Meur (31.12.2012: 133,7 Meur). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,6 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2012 oli 8,7 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2014.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoon 31.12.2013 oli 3,74 eur/osake (31.12.2012: 3,57 eur/osake).

OSAKKEET

Yhtiö hankki tilikaudella omia osakkeita 12.675 kpl (1.830 kpl). Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2012 osingonjako huomioiden, eli 3,45 eur/osake. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 12.675 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 17.6.2013. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2013 on 25.104.330 kpl.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 10.4.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2012 ja

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT

| Tilikausi | 2013 | 2012 | 2011 |
|--------------------------------|------|------|------|
| Henkilöstön keskimääräinen lkm | 6 | 6 | 6 |
| Palkat ja palkkiot, teur | 807 | 840 | 692 |

OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSARVO KÄYVIN ARVOIN

| 1 000 euroa | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|--|------------|------------|
| OMA PÄÄOMA FAS | 68 260 | 68 509 |
| Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta | 30 940 | 27 060 |
| Laskennalliset verosaamiset ja -velat | -5 414 | -5 791 |
| OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSARVO | 93 786 | 89 778 |
| OSAKELUKUMÄÄRÄ | 25 104 330 | 25 117 005 |
| OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSARVO KÄYVIN ARVOIN | 3,74 | 3,57 |

myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 eur/osake.

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

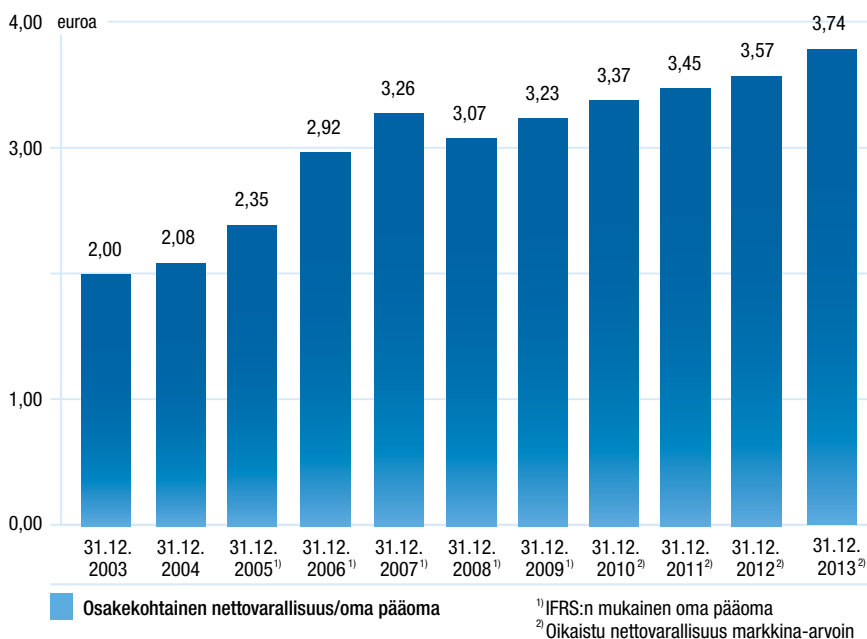
Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.400.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 23.4.2013 ja 6.5.2013 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,45 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 12.675 kpl.

VUODEN 2014 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2014 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat Suomalaisten liikekeskushankkeen hallittu toteuttaminen ja olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Yhtiön liikevaihdon odotetaan v. 2014 säilyvän ennallaan vuoteen 2013 nähden, mutta tuloksen odotetaan hieman paranevan vuoteen 2013 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on kiinteistöomaisuuden hallittu kasvattaminen ja sen myötä myös liikevaihdon että tuloksen kasvattaminen. Vuokrasopimuskannan arvo on yhtiön historian korkeimmalla tasolla. Ko. seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteiden toteutumiselle.

OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



| TULOSLASKELMA | | | | | |
|---|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 000 euroa | liitetieto | Konserni | | Emoyhtiö | |
| | | 1.1.–31.12. 2013 | 1.1.–31.12. 2012 | 1.1.–31.12. 2013 | 1.1.–31.12. 2012 |
| LIKEVAIHTO | 1 | 13 859 | 13 379 | 13 861 | 13 379 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | | 0 | 138 | 0 | 138 |
| Henkilöstökulut | 2 | -807 | -840 | -807 | -840 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 3 | -3 539 | -3 123 | -214 | -55 |
| Liiketoiminnan muut kulut | 4 | -5 065 | -4 663 | -10 121 | -9 876 |
| LIKEVOITTO | | 4 448 | 4 892 | 2 720 | 2 747 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 5 | | | | |
| Korko- ja rahoitustuotot | | 4 | 23 | 2 903 | 1 574 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | -1 069 | -1 146 | -1 091 | -1 166 |
| | | -1 065 | -1 123 | 1 812 | 408 |
| VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA | | 3 383 | 3 769 | 4 532 | 3 155 |
| Tuloverot | 6 | -573 | -1 024 | -780 | -775 |
| TILIKAUDEN VOITTO | | 2 810 | 2 745 | 3 752 | 2 379 |

| TASE | | | | | |
|--------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 000 euroa | liitetieto | Konserni | | Emoyhtiö | |
| | | 31.12. 2013 | 31.12. 2012 | 31.12. 2013 | 31.12. 2012 |
| VASTAAVAA | | | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 7 | 0 | 0 | 2 902 | 121 |
| Aineelliset hyödykkeet | 8 | 108 360 | 106 773 | 101 | 133 |
| Sijoitukset | 9 | 1 | 1 | 101 774 | 99 262 |
| PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 108 361 | 106 774 | 104 776 | 99 516 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | | | |
| Lyhytaikaiset saamiset | | | | | |
| Myyntisaamiset | | 136 | 729 | 25 | 595 |
| Muut saamiset | | 163 | 173 | 148 | 120 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 10 | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Siirtosaamiset | 11 | 13 | 8 | 1 254 | 652 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 180 | 247 | 180 | 247 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ | | 493 | 1 158 | 1 607 | 1 616 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | | 108 854 | 107 932 | 106 383 | 101 131 |

| TASE | | | | | |
|--|------------|-------------------------|-------------|-------------------------|------------|
| 1 000 euroa | liitetieto | Konserni 31.12. 2013 | 31.12. 2012 | Emoyhtiö 31.12. 2013 | 31.12 2012 |
| VASTATTAVAA | | | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | | | |
| | 12 | | | | |
| Osakepääoma | | 21 027 | 21 027 | 21 027 | 21 027 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 6 946 | 6 992 | 6 946 | 6 992 |
| Edellisten tilikausien voitot | | 37 476 | 37 746 | 31 707 | 32 342 |
| Tilikauden voitto | | 2 810 | 2 745 | 3 752 | 2 379 |
| | | 68 260 | 68 509 | 63 432 | 62 740 |
| VIERAS PÄÄOMA | | | | | |
| Pitkäaikainen vieras pääoma | | | | | |
| Laskennalliset verovelat | | 1 629 | 1 836 | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 24 850 | 25 290 | 24 850 | 25 290 |
| | | 26 479 | 27 126 | 24 850 | 25 290 |
| Lyhytaikainen vieras pääoma | | | | | |
| | 13 | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 8 940 | 9 555 | 8 940 | 9 555 |
| Saadut ennakot | | 16 | 11 | 16 | 11 |
| Ostovelat | | 543 | 1 182 | 90 | 40 |
| Velat saman konsernin yrityksille | | 3 004 | 0 | 8 023 | 2 427 |
| Muut lyhytaikaiset velat | | 1 025 | 876 | 445 | 396 |
| Siirtovelat | | 587 | 672 | 587 | 672 |
| | | 14 115 | 12 296 | 18 101 | 13 101 |
| VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ | | 40 594 | 39 422 | 42 951 | 38 391 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | | 108 854 | 107 932 | 106 383 | 101 131 |

| RAHAVIRTALASKELMA | | Konserni | | Emoyhtiö | |
|---|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 000 euroa | liitetieto | 1.1.–31.12. 2013 | 1.1.–31.12. 2012 | 1.1.–31.12. 2013 | 1.1.–31.12. 2012 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | | | | |
| Tilikauden voitto | | 2 810 | 2 745 | 3 752 | 2 379 |
| Oikaisut | | | | | |
| Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa | | | | | |
| Liiketoiminnan muut tuotot | | 554 | 390 | 555 | 273 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | 3 539 | 3 123 | 214 | 55 |
| Rahoituserät | | 1 065 | 1 123 | -1 812 | -408 |
| Verot | | 573 | 1 024 | 780 | 775 |
| Muut | | | | | |
| Käyttöpääoman muutokset | | | | | |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos | | 400 | -187 | 344 | -395 |
| Osto- ja muiden velkojen muutos | | 244 | 27 | 103 | 73 |
| Maksetut korot ja rahoituskulut | | -1 068 | -1 156 | -1 095 | -1 177 |
| Saadut korot ja rahoitustuotot | | 4 | 24 | 1 555 | 1 575 |
| Maksetut verot | | -861 | 41 | -861 | 41 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | 7 261 | 7 153 | 3 535 | 3 193 |
| Investointien rahavirrat | | | | | |
| Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin | | -6 213 | -8 311 | -3 919 | -209 |
| Investoinnit muihin sijoituksiin | | 0 | 0 | 1 433 | -4 141 |
| Sijoitusten myyntitulot | | 0 | 208 | 0 | 208 |
| INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA | | -6 213 | -8 103 | -2 487 | -4 143 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT | | | | | |
| Lainojen nostot | | 8 500 | 6 000 | 8 500 | 6 000 |
| Lainat konserniyhtiöiltä | | 3 000 | 0 | 3 000 | 0 |
| Lainojen takaisinmaksut | | -9 555 | -2 700 | -9 555 | -2 700 |
| Omien osakkeiden hankinta | | -46 | -6 | -46 | -6 |
| Maksetut osingot | | -3 014 | -3 014 | -3 014 | -3 014 |
| Rahoituksen rahavirta | | -1 115 | 279 | -1 115 | 279 |
| Rahavarojen muutos | | -67 | -670 | -67 | -670 |
| Rahavarat tilikauden alussa 1.1. | | 247 | 917 | 247 | 917 |
| Rahavarat tilikauden lopussa 31.12. | | 180 | 247 | 180 | 247 |

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET PERUSTIEDOT

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

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

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

LAATIMISPERUSTA

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

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

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

POISTOT

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

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Toimisto- ja liikerakennukset | 2 % |
| Teollisuus- ja varistorakennukset | 3 % |
| Koneet ja kalusto | 25 % |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 10–20 % |

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

RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenoona tai sitä alempana todennäköiseen luovutushintaan.

MYYNIN TULOUTUS

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

YLLÄPITOKULUT

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

NETTOVUOKRATUOTTO

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

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuotosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja 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 ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

| TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT | | | | |
|--|------------------|--------|------------------|--------|
| 1 000 euroa | Konserni 2013 | 2012 | Emoyhtiö 2013 | 2012 |
| 1. Liikevaihto | | | | |
| Vuokratuotot | 13 843 | 13 362 | 13 845 | 13 362 |
| Muu myynti | 16 | 17 | 16 | 17 |
| | 13 859 | 13 379 | 13 861 | 13 379 |
| 2. Henkilöstökulut | | | | |
| Palkat, palkkiot ja tantiemit | 640 | 664 | 640 | 664 |
| Eläkemaksut | 106 | 111 | 106 | 111 |
| Muut henkilösivukulut | 61 | 65 | 61 | 65 |
| | 807 | 840 | 807 | 840 |
| Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Johdon palkkiot | | | | |
| Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot | 236 | 229 | 236 | 229 |
| Eläkesitoumukset | | | | |
| Henkilöstöllä on vapaaehtoinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 39.919,00 euroa (41.270,00 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä. Tämän ja lakisääteisen Tyel-vakuutuksen lisäksi johdolla tai henkilöstöllä ei ole muita eläkejärjestelyjä. | | | | |
| 3. Poistot ja arvonalentumiset | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 0 | 0 | 181 | 11 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 3 359 | 2 983 | 0 | 0 |
| Koneet ja kalusto | 104 | 72 | 34 | 44 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 77 | 68 | 0 | 0 |
| | 3 539 | 3 123 | 214 | 55 |
| 4. Liiketoiminnan muut kulut | | | | |
| Ylläpitokulut | 4 206 | 4 262 | 9 497 | 9 486 |
| Myynti- ja markkinointikulut | 104 | 63 | 104 | 63 |
| Ulkopuoliset palvelut | 90 | 97 | 90 | 97 |
| Atk-kulut | 51 | 42 | 51 | 42 |
| Purkukulut | 224 | 0 | 0 | 0 |
| Luottotappiot | 199 | 0 | 199 | 0 |
| Muut hallintokulut | 190 | 199 | 179 | 188 |
| | 5 065 | 4 663 | 10 121 | 9 876 |
| Nettovuokratuotto | 9 653 | 9 117 | | |
| Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut: | | | | |
| Tilintarkastuspalvelut | 34 | 36 | 34 | 36 |
| Toimeksiannot | 1 | 2 | 1 | 2 |
| | 36 | 37 | 36 | 37 |
| TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT | | | | |
| 1 000 euroa | Konserni 2013 | 2012 | Emoyhtiö 2013 | 2012 |
| 5. Rahoitustuotot ja -kulut | | | | |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | | | |
| Saman konsernin yhtiöiltä | 0 | 0 | 1 551 | 1 552 |
| Debentuuritalletuksista ja yrityslainasta | 0 | 19 | 0 | 18 |

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

| 1 000 euroa | Konserni 2013 | 2012 | Emoyhtiö 2013 | 2012 |
|---|------------------|--------|------------------|--------|
| Muilta | 4 | 5 | 4 | 5 |
| Arvonlennusten palautukset | 0 | 0 | 1 348 | 0 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä | 4 | 23 | 2 903 | 1 574 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | | | |
| Saman konsernin yhtiöille | -18 | 0 | -58 | -20 |
| Muille | -1 051 | -1 146 | -1 033 | -1 146 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä | -1 069 | -1 146 | -1 091 | -1 166 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -1 065 | -1 123 | 1 812 | 408 |
| 6. Tuloverot | | | | |
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 780 | 776 | 780 | 775 |
| Laskennallisen verovelan muutos | -207 | 249 | 0 | 0 |
| | 573 | 1 024 | 780 | 775 |

Poistoeron laskennallista verovelkaa tuloutettiin konsernissa 337.292,66 eur vahvistetun verokannan alentuessa 20 %:iin.

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

| 1 000 euroa | Konserni 2013 | 2012 | Emoyhtiö 2013 | 2012 |
|--|------------------|---------|------------------|------|
| 7. Aineettomat hyödykkeet | | | | |
| AINEETTOMAT HYÖDYKKEET | | | | |
| Muut pitkäaikaiset menot 1.1. | | | 132 | 0 |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | | | 2 961 | 132 |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | | | 0 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | | | 3 093 | 132 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | | | -11 | 0 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | | 0 | 0 |
| Poistot 1.1.-31.12. | | | -181 | -11 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | | | 2 902 | 121 |
| AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ | | | 2 902 | 121 |
| 8. Aineelliset hyödykkeet | | | | |
| AINEELLISET HYÖDYKKEET | | | | |
| Maa- ja vesialueet 1.1. | 28 416 | 27 587 | | |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 474 | 872 | | |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | 0 | -42 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 28 890 | 28 416 | | |
| Rakennukset hankintameno 1.1. | 99 457 | 92 956 | | |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 5 126 | 6 943 | | |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | -686 | -442 | | |
| Hankintameno 31.12. | 103 897 | 99 457 | | |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -23 563 | -20 584 | | |
| Vähennysten kertyneet poistot | 330 | 0 | | |
| Poistot 1.1.-31.12. | -3 356 | -2 979 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 77 310 | 75 894 | | |

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

| 1 000 euroa | Konserni 2013 | 2012 | Emoyhtiö 2013 | 2012 |
|--|------------------|---------|------------------|--------|
| Koneet ja kalusto hankintameno 1.1. | 1 338 | 1 047 | 265 | 216 |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 195 | 446 | 1 | 84 |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | 0 | -155 | 0 | -34 |
| Hankintameno 31.12. | 1 533 | 1 338 | 267 | 265 |
| Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1. | -715 | -596 | -133 | -113 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 0 | 24 | 0 | 24 |
| Poistot 1.1.-31.12. | -183 | -144 | -34 | -44 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 634 | 622 | 101 | 133 |
| Keskeneräiset hankinnat 1.1. | 1 840 | 1 164 | | |
| Lisäykset 1.1.-31.12. | 1 078 | 3 148 | | |
| Vähennykset 1.1.-31.12. | -1 392 | -2 472 | | |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1 526 | 1 840 | | |
| AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ | 108 360 | 106 773 | 101 | 133 |
| 9. Sijoitukset | | | | |
| Tytäryhtiöosakkeet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | | | 44 769 | 39 519 |
| Lisäykset 1.1.- 31.12. | | | 0 | 5 250 |
| Arvonalennusten palautukset 1.1.- 31.12. | | | 1 348 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | | | 46 117 | 44 769 |
| Muut osakkeet | | | | |
| Hankintameno 1.1. | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Lisäykset 1.1.- 31.12. | | | | |
| Vähennykset 1.1.- 31.12. | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Lainasaamiset (konsernitili) | | | 55 657 | 54 493 |
| SIOITUKSET YHTEENSÄ | 1 | 1 | 101 774 | 99 262 |

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 46,1 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 39,3 Meur. Yhdeksäntoista yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 42,5 Meur:lla ja viiden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,2 Meur:lla. On arvioitu, että 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 Gyldenintie 2, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Helsingin Valimotie 2, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Tiilitie 8, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Tiilitie 10, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Vantaan Tiilitie 11, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Helsingin Höyläämötie 2, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy MotorCenter Konala, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Keravan Huhtimontie 16-18, Kerava | 100 % | 100 % |
| Koy Tietäjätie 12, Espoo | 100 % | 100 % |
| Koy Luomannotko 3, Espoo | 100 % | 100 % |
| Koy Kappelitie 6, Espoo | 100 % | 100 % |
| Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo | 100 % | 100 % |
| Koy Liukumäentie 15, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Suutarilan Huoltokeskus, Helsinki | 100 % | 100 % |
| Koy Muijala, Lohja | 100 % | 100 % |
| Koy Juvan Teollisuuskatu 15 Espoo, Espoo | 100 % | 100 % |
| Koy Kielotie 1-3 Vantaa, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Koy Vantaan Äyri, Vantaa | 100 % | 100 % |
| Oy Julius Tallberg Ab -konserniin kuuluvat muut yhtiöt: | Tallberg Tech Oy Ab | |
| | Helsingin Bioimmunoterapian laitos Oy | |
| | Oy Neurofood Ab | |
| | Ekomans Oy | |

| 1 000 euroa | Konserni 2013 | 2012 | Emoyhtiö 2013 | 2012 |
|---|--------------------------------|------|--------------------------------|------|
| 10. Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Siirtosaamiset | 1 | 2 | 1 | 2 |
| | 1 | 2 | 1 | 2 |
| 11. Siirtosaamiset | | | | |
| Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät: | | | | |
| Jaksotetut vuokralaismuutokset | 0 | 0 | 1 254 | 651 |
| Muut saamiset | 13 | 8 | 0 | 1 |
| | 13 | 8 | 1 254 | 652 |

| TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT | | | | |
|---|-----------------|------------|-----------------|--------|
| 1 000 euroa | Osakkeiden lkm | | Kirjanpitoarvo | |
| 12. Oma pääoma | | | | |
| 2010 | | | | |
| Osakkeet yhteensä 1.1.2010 | | 26 407 030 | | 21 027 |
| Omia osakkeita 1.1.2010 | | 182 509 | | |
| Omien osakkeiden hankinta | | 1 096 501 | | |
| Omien osakkeiden mitätöinti | | -1 279 010 | | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2010 | | 25 128 020 | | 21 027 |
| 2011 | | | | |
| Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | | -9 185 | | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2011 | | 25 118 835 | | 21 027 |
| 2012 | | | | |
| Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | | -1 830 | | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2012 | | 25 117 005 | | 21 027 |
| 2013 | | | | |
| Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti | | -12 675 | | |
| Osakkeet yhteensä 31.12.2013 | | 25 104 330 | | 21 027 |
| <hr/> | | | | |
| | Konserni | | Emoyhtiö | |
| 1 000 euroa | 2013 | 2012 | 2013 | 2012 |
| 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. | 6 992 | 6 998 | 6 992 | 6 998 |
| Omien osakkeiden lunastus | -46 | -6 | -46 | -6 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12. | 6 946 | 6 992 | 6 946 | 6 992 |
| Kertyneet voittovarot 1.1. | 40 490 | 40 760 | 34 721 | 35 356 |
| Osingonjako | -3 014 | -3 014 | -3 014 | -3 014 |
| Tilikauden tulos | 2 810 | 2 745 | 3 752 | 2 379 |
| Kertyneet voittovarot 31.12. | 40 287 | 40 490 | 35 459 | 34 721 |
| Oma pääoma yhteensä | 68 260 | 68 509 | 63 432 | 62 740 |
| Jakokelpoiset varat | | | 42 405 | 41 713 |

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

| 1 000 euroa | Konserni 2013 | 2012 | Emoyhtiö 2013 | 2012 |
|--|--------------------------------|--------|--------------------------------|--------|
| 13. Lyhytaikaiset velat | | | | |
| Velat saman konsernin yrityksille | | | | |
| Lainat tytäryhtiöille | | | 5 019 | 2 427 |
| Lainat Oy Julius Tallberg Ab | 3 004 | 0 | 3 004 | 0 |
| | 3 004 | 0 | 8 023 | 2 427 |
| Siirtovelkojen olennaiset erät | | | | |
| Korkojaksotus | 51 | 45 | 51 | 45 |
| Suojausvelat (swap) | 39 | 49 | 39 | 49 |
| Henkilöstökulut | 168 | 170 | 168 | 170 |
| Verojaksotus | 316 | 397 | 316 | 397 |
| Muut | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 587 | 672 | 587 | 672 |
| 14. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut | | | | |
| Koronvaihtosopimukset | | | | |
| Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo | 18 050 | 20 965 | 18 050 | 20 965 |
| Koronvaihtosopimusten käypä arvo | -952 | -1 560 | -952 | -1 560 |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | | | | |
| Sopimusten velan nimellisarvo | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Sopimusten käypä arvo | 313 | 574 | 313 | 574 |

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu- ja 5,0 miljoonaa euroa Englannin punta-määräistä. Valuuttamääräisten luottojen rahavirrat on koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla muutettu euro-määräisiksi. Muutosopimusten mukaisesti valuuttamääräiset lainat muuttuvat määrääjän kuluttua euro-määräisiksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimuksia pureta kesken kauden.

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

| 1 000 euroa | Konserni 2013 | 2012 | Emoyhtiö 2013 | 2012 |
|--|------------------|--------|------------------|--------|
| 15. Vakuudet ja vastuut | | | | |
| Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön | | | | |
| Rahoituslaitoslainat | | | | |
| Lainat | 33 790 | 34 845 | 33 790 | 34 845 |
| Vakuudet | | | | |
| -kiinteistöyhtiöosakkeet | 33 267 | 31 919 | 33 267 | 31 919 |
| -kiinnitykset kiinteistöihin | 23 376 | 7 500 | | |
| Vakuudet yhteensä | 56 643 | 39 419 | 33 267 | 31 919 |
| Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta | 254 | 254 | 0 | 0 |
| Muut taloudelliset vastuut | | | | |
| Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu | 3 649 | 2 707 | | |

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

16. Vakuutusarvot 31.12.2013

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

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

17. Lähipiiri

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja sen tytäryhtiöt sekä konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liike-toimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE 31.12.2013

| | kpl | % | Ääniä | % |
|-----------|------------|-----|------------|-----|
| Osakkeita | 25 104 330 | 100 | 25 104 330 | 100 |

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2013

| Osakas | Osakkeita ja ääniä kpl | Osakkeista ja äänistä % |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Oy Julius Tallberg Ab | 16 654 242 | 66,34 |
| Oy Mogador Ab | 2 704 000 | 10,77 |
| Tallberg Thomas | 1 496 652 | 5,96 |
| Sohlberg Hannu | 1 330 000 | 5,30 |
| Tallberg Martin | 916 044 | 3,65 |
| Rosaco Oy Ab | 592 010 | 2,36 |
| Renlund Susanna | 426 936 | 1,70 |
| Tallberg Nina | 341 820 | 1,36 |
| Nieminen Jorma | 150 000 | 0,60 |
| Tallberg Marja | 88 104 | 0,35 |
| Muut | 404 522 | 1,61 |
| Ulkona olevat osakkeet yhteensä | 25 104 330 | 100,00 |

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2013 suoraan yhteensä 2 675 980 osaketta, jotka tuottavat 10,7 %: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 66,4 %:n omistusosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 42 404 657,85 euroa, josta tilikauden voitto on 3 751 746,12 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että

- osinkoa jaetaan 25 104 330 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 3 012 519,60 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 39 392 138,25 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2014

| | | | |
|------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Susanna Renlund | Martin Tallberg | Kaj Hedvall | Martti Leisti |
| Wilhelm Rosenlew | Hannu Sohlberg | Hannu Vuorela | toimitusjohtaja |

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 27. päivänä 2014

PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö
Kim Karhu, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VASTUU

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää,

että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätöksen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuul-

lisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

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

LAUSUNTO

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoossa 27. päivänä helmikuuta 2014

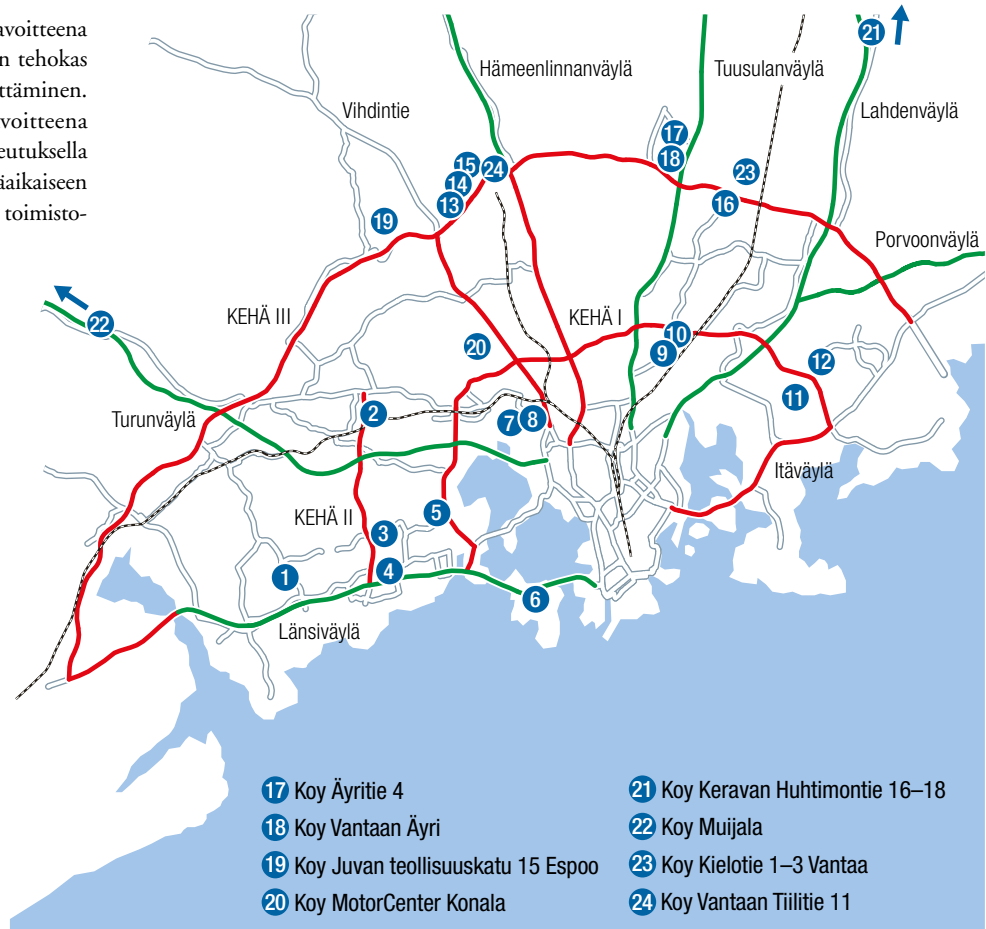
PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö

Kim Karhu
KHT

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

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

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



- 17 Koy Äyritie 4
- 18 Koy Vantaan Äyri
- 19 Koy Juvan teollisuuskatu 15 Espoo
- 20 Koy MotorCenter Konala
- 21 Koy Keravan Huhtimontie 16–18
- 22 Koy Muijala
- 23 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 24 Koy Vantaan Tiilitie 11

1 Espoo/Suomenoja, Suomalaistentie 5–7
 Toimistokiinteistö
 Vuokrattava ala n. 6 100 m²
 Vuokralaisia:
 – Carpentum Oy
 – Espoon Urheiluhierontakeskus Oy
 – fischer Finland Oy
 – Oy Julius Tallberg Ab
 – Oy Norstar Ab
 – Oy Orthex Finland Ab
 – Oy Senseware Ltd

2 Espoo/Kilo, Karapellontie 11–13
 Toimistokiinteistö
 3 700 m²
 Vuokralaisia:
 – Oy Albarossa Ab
 – EKK:n Kannatusyhdistys
 – Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia
 – Kopijyvä Oy
 – Oy Prime Development Ltd

3 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3
 Toimisto- ja varastokiinteistö
 4 600 m²
 Vuokralaisia:
 – Espoon kaupunki
 – Lassila & Tikanoja Oyj

4 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6
 Toimistokiinteistö
 8 300 m²
 Vuokralaisia:
 – Espotel Oy
 – Nordic Cosmetics Ltd Oy
 – Office Innovations Finland Oy
 – Space Systems Finland Oy

5 Espoo/Tapiola, Tietäjäntie 12
 Toimistokiinteistö
 2 200 m²
 Vuokralaisia:
 – Eazybreak Oy
 – Oy Indmeas Industrial Measurements Ab
 – Repolar Oy

6 Helsinki/Lauttasaari, Gyldenintie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
3 500 m²

Vuokralaisia:

- HUS-Tilakeskus
- Mandarin Court Oy

7 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
1 300 m²

Vuokralaisia:

- Oy Mareksound Ab
- Semyan
- Video Film Town Oy

8 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2

Toimisto- ja liikekiinteistö
2 700 m²

Vuokralaiset:

- Hautauspalvelu Painilainen Oy
- Kopio Niini Oy

9 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15

Varastokiinteistö
23 600 m²

- Vuokrattu kokonaan
Oy Schenker East Ab:lle

10 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10

Toimistokiinteistö
2 500 m²

Vuokralaisia:

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

11 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2

Toimistokiinteistö
2 900 m²

Vuokralaisia:

- Helsingin kaupunki
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Non Fighting Generation Ry

12 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1

Toimisto- ja varastokiinteistö
4 600 m²

Vuokralaisia:

- Cemet Oy
- Itella Oyj

13 Vantaa/Petikko, Petikontie 6

Liikekiinteistö
5 900 m²

Vuokralaisia:

- Decos Oy
- Hansaprint Oy
- Helsingin Kummalliset moottoriajoneuvot ry
- Monditaly Finland Oy

14 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8

Toimisto- ja varastokiinteistö
2 200 m²

Vuokralaiset:

- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- KLT-Tiimi Oy

15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10

Toimisto- ja varastokiinteistö
1 800 m²

Vuokralaisia:

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

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

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö
6 000 m²

- Vuokrattu kokonaan Ramirent Oyj:lle

17 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
9 000 m²

Vuokralaiset:

- Philips Oy
- Global Cargo Handling Oy

18 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6

- käyttämätöntä toimistorakennusoikeutta
n. 24 000 kem²

19 Espoo/Juvanmalmi, Juvan teollisuuskatu 15

Toimisto- ja varastokiinteistö
5 000 m²

Vuokralaisia:

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

20 Helsinki/Konala, Ristipellontie 21

Liikerakennus
2 400 m²

Vuokralaiset:

- Hanx-Suomi Oy
- K1 Katsastajat Oy
- Kalastustarvike Wobblers Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- Roder
- Tuulilasivarikko Oy
- Wextra Oy

21 Kerava, Huhtimontie 16–18

Toimisto- ja tuotantokiinteistö
6 900 m²

- Vuokrattu kokonaan
Europress Group Oy:lle

22 Lohja/Muijala, Sauvonrinne 12

Liike- ja varastokiinteistö
4 600 m²

- Vuokrattu kokonaan
Puukeskus Oy:lle

23 Vantaa/Tikkurila, Kielotie 1–3

Liikunta- ja hyvinvointikeskus
3 300 m²

- Vuokrattu kokonaan
Oy Elixia Finland Ab:lle

24 Vantaa/Petikko Tiilitie 9

Teollisuuskkiinteistö
4 400 m²

- Vuokrattu kokonaan
Lantmännen Unibake Ab Finlandille

SUOMALAISTENTIEN LIIKEKESKUS

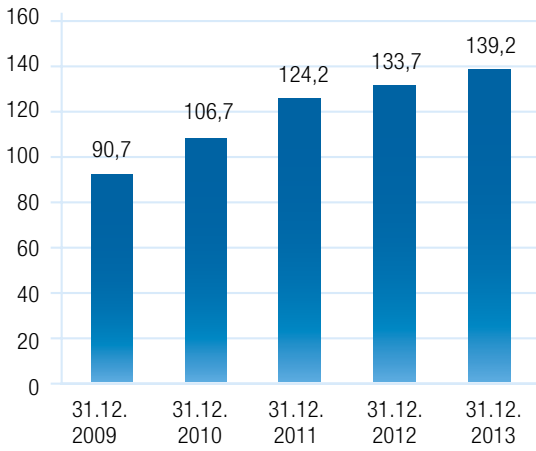
Suomalaistentien liikekeskus on tuorein esimerkki Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toteuttamasta kiinteistöjalostushankkeesta. Liikekeskuksen toteuttamiseen tähtäävä asemakaavamuutoshakemus jätettiin Espoon kaupungille v. 2009 ja se sai lainvoiman v. 2012. Rakentamisen valmistelua jatkettiin onnistuneesti v. 2013 aikana ja tontilla olleen vanhan varatorakennuksen purkutyöt päästiin aloittamaan joulukuussa 2013. Varsinaiset rakennustyöt käynnistettiin vuodenvaihteessa rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi. Hankkeen laajuus on noin 8 200 m² ja se valmistuu keväällä 2015.

Hankkeen tiloista on vuokrattu noin 85 %. Pääkäyttäjäksi tulee XXL Sports & Outdoor Oy noin 4 000 m²:n suuruisella myymälällään. XXL on kansainvälinen urheiluja vapaa-ajan kaupan ketju, joka laajentaa toimintaansa Norjan ja Ruotsin lisäksi nyt myös Suomeen. Muita vuokralaisia ovat Ravintola Jufu sekä autoilijoita palvelevat yritykset Autovaraosa Fixus-Espoo Oy, Teknorenas Oy, K1-Katsastajat Oy sekä DD Carwash Oy.

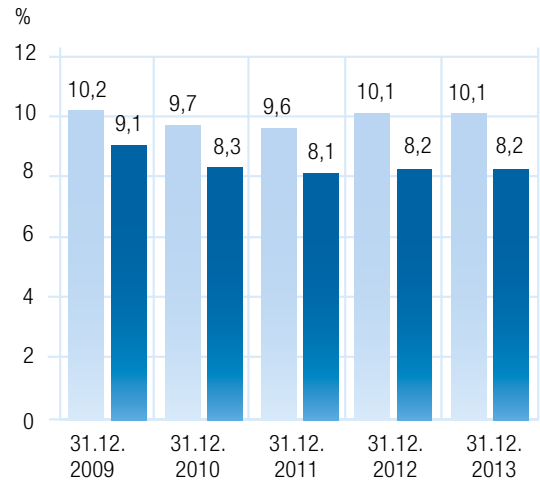
Hankkeen projektinjohtourakoitsija on YIT Rakennus Oy. Rakennusurakan arvo on noin 16 Meur, joten kyseessä on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: lle varsin merkittävä hanke. Ko. hankkeen pitkäaikaisten vuokrasopimusten myötä yhtiön vuokrasopimuskannan arvo saavutti vuodenvaihteessa kaikkien aikojen korkeimman arvonsa, noin 66,5 Meur.



KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA



NETTOVUOKRATUOTTO-%

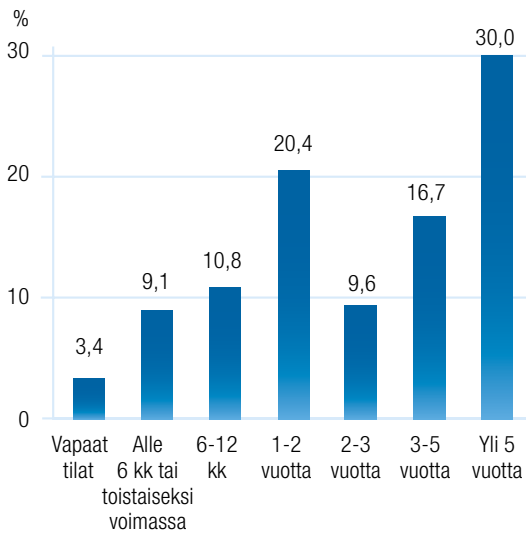


FAS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

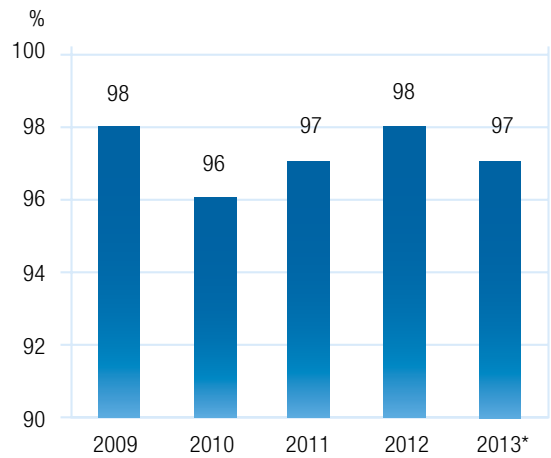
IFRS nettovuokratuotto -% = $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

VUOKRATUOTTOJEN KESTOANALYYSI 31.12.2013

Vuokrasopimuskannan kestoajan keskiarvo 4,3 vuotta (2012: 3,7 vuotta)



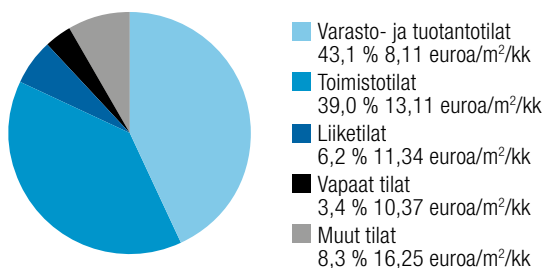
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2009–2013



*Ei sisällä Suomalaistentien uudishanketta

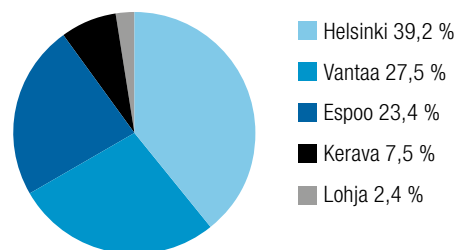
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0%) 66,5 milj. euroa (2012: 51,6 milj. euroa). Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

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



*Ei sisällä Suomalaistentien uudishanketta

KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVON



KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2013

| Kiinteistön nimi | Omistus- osuus % | Yhteensä | Vuokrattava ala, htm ² | | | Muu | Käyttämätön rakennusoikeus kem ² | Hankinta- vuosi |
|--|------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------|----------------------|--------------|---|--------------------|
| | | | Liike | Toimisto | Varasto/ tuotanto | | | |
| HELSINKI | | | | | | | | |
| Koy Gyldenintie 2, Lauttasaari | 100 | 3 509 | 710 | 2 323 | 406 | 70 | 0 | 1987 |
| Koy Suutarilan Huoltokeskus, Suutarila | 100 | 6 080 | 0 | 1 441 | 4 639 | 0 | 18 251 | 2000 |
| Koy Liukumäentie 15 Helsinki, Oulunkylä | 100 ¹⁾ | 23 620 | 0 | 0 | 23 620 | 0 | 0 | 2000 |
| Koy Helsingin Valimotie 2, Pitäjänmäki | 100 | 1 319 | 704 | 294 | 271 | 50 | 1 900 | 2007 |
| Koy Helsingin Höyläämötie 2, Pitäjänmäki | 100 | 2 711 | 0 | 200 | 2 511 | 0 | 4 860 | 2007 |
| Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Kontula | 100 ²⁾ | 4 525 | 0 | 2 783 | 1 742 | 0 | 0 | 2007 |
| Koy Kivensilmänkuja 2, Myllypuro | 100 ³⁾ | 2 883 | 0 | 2 423 | 460 | 0 | 1 000 | 2007 |
| Koy Helsingin Rälssintie 10, Pukinmäki | 100 | 2 449 | 0 | 1 611 | 838 | 0 | 0 | 2008 |
| Koy MotorCenter, Konala | 100 | 2 420 | 2 325 | 0 | 64 | 31 | 0 | 2011 |
| Yhteensä | | 49 516 | 3 739 | 11 075 | 34 551 | 151 | 26 011 | |
| ESPOO | | | | | | | | |
| Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Kilo | 100 | 3 657 | 0 | 3 657 | 0 | 0 | 7 564 | 1988 |
| Koy Espoon Suomalaisentie 5–7, Suomenoja | 100 | 6 080 | 207 | 4 692 | 989 | 192 | 1 690 | 2005 |
| Koy Kappelitie 6, Niittykumpu | 100 | 7 943 | 650 | 6 872 | 301 | 120 | 0 | 2007 |
| Koy Luomannotko 3, Olarinluoma | 100 | 4 439 | 0 | 1 759 | 2 331 | 349 | 0 | 2007 |
| Koy Tietäjäntie 12 Espoo, Tapiola | 100 | 2 278 | 0 | 2 180 | 14 | 84 | 0 | 2007 |
| Koy Juvan Teollisuuskatu 15, Juvanmalmi | 100 | 4 990 | 0 | 845 | 2 845 | 1 300 | 0 | 2011 |
| Yhteensä | | 29 387 | 857 | 20 005 | 6 480 | 2 045 | 9 254 | |
| VANTAA | | | | | | | | |
| Koy Äyritie 4 Vantaa, Veromies | 100 | 8 970 | 0 | 3 479 | 4 839 | 652 | 4 068 | 1997 |
| Koy Vantaan Äyri, Veromies | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 197 | 1997 |
| Koy Petikon Palvelutalo, Petikko | 100 | 5 681 | 1 170 | 1 045 | 3 466 | 0 | 0 | 2007 |
| Koy Tiillitie 8, Petikko | 100 | 2 190 | 0 | 900 | 1 290 | 0 | 0 | 2007 |
| Koy Tiillitie 10, Petikko | 100 | 1 760 | 100 | 760 | 900 | 0 | 483 | 2007 |
| Koy Kielotie 1–3 Vantaa, Tikkurila | 100 | 3 373 | 0 | 0 | 0 | 3 373 | 0 | 2011 |
| Koy Vantaan Tiillitie 11, Petikko | 100 | 4 358 | 0 | 329 | 4 029 | 0 | 23 | 2012 |
| Yhteensä | | 26 332 | 1 270 | 6 513 | 14 524 | 4 025 | 28 771 | |
| LOHJA | | | | | | | | |
| Koy Muijala | 100 | 4 594 | 1 774 | 0 | 2 820 | 0 | 5 090 | 2011 |
| KERAVA | | | | | | | | |
| Koy Keravan Huhtimontie 16–18 | 100 | 6 934 | 0 | 982 | 5 952 | 0 | 2 722 | 2010 |
| KAIKKI YHTEENSÄ | | 116 763 | 7 640 | 38 575 | 64 327 | 6 221 | 71 848 | |

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

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

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



CATELLA PROPERTY GROUP

ARVIINTILAUSUNTO 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 ajankohdanta 31.12.2013. Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2013:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liike-toimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimissa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvioinnin kohteina oli samat 23 kiinteistöä kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2012. Kohteista oli yhdeksän Helsingissä osoitteissa Gyldenintie 2, Tapulikaupungintie 37 / Lamppupolku 3, Liukumäentie 15, Rälssintie 10, Sirrikuja 1, Kivensilmänkuja 2, Höyläämötie 2, Valimotie 2 ja Ristipellontie 21, kuusi kohdetta Espoossa osoitteissa Karapellontie 11–13, Suomalaiementie 5–7, Tietäjäntie 12, Luomannotko 3, Kappelitie 6 ja Juvan teollisuuskatu 15, kuusi kohdetta Van-

taalla osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 9, Tiilitie 10, Petikontie 6, Äyritie 4–6 ja Kielotie 1–3, yksi kohde Keravalla osoitteessa Huhtimontie 16–18 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 97 prosenttisesti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentiali on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika ja vuokrasopimuskannan arvo kasvoivat merkittävästi erityisesti Suomalaiementien kiinteistön laajennushankkeen vuoksi. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämätöntä rakennusosikeutta on runsaasti osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13, Sauvonrinne 12 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkinaarvoksi yhteensä satakolmekymmentäyhdeksänmiljoonaa kaksisataatuhatta (139.200.000) euroa ajankohtana 31.12.2013. Kiinteistökan- ta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 14.1.2014

Catella Property Oy
Arviointi- ja konsultointipalvelu

Risto Vainionpää
arviointiasiantuntija
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu
Keskuskauppakamarin hyväksymä
kiinteistönarvioitsija (KHK)

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