



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n  
VUOSIKERTOMUS 2015

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj  
Suomalaistentie 7, 02270 Espoo  
Puh. 0207 420 720  
[www.kiinteistot.tallberg.fi](http://www.kiinteistot.tallberg.fi)

# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2015

Yhtiön kahdeskymmeneskahdeksas 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 13. päivänä 2016 klo 10.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internet-sivuilla osoitteessa: [www.kiinteistot.tallberg.fi](http://www.kiinteistot.tallberg.fi).

Kokouksessa käsitellään:

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

**Osallistumisoikeus**

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 1.4.2016 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

**Ilmoittautuminen**

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta [www.kiinteistot.tallberg.fi](http://www.kiinteistot.tallberg.fi) > Sijoittajatieto

**OSINGON MAKSU**

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2015 jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon

täsmäytyspäivänä 15.4.2016 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 22.4.2016 alkaen.

**JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2016**

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkistetaan verkkosivuilla osoitteessa: [www.kiinteistot.tallberg.fi](http://www.kiinteistot.tallberg.fi).

Niitä voi myös tilata puhelimitse 0207 420 706 tai sähköpostilla [heini.ristikankare@tallberg.fi](mailto:heini.ristikankare@tallberg.fi).

<b>KONSERNI LYHYESTI</b>		
	<b>31.12.15</b>	31.12.14
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	<b>2,68</b>	2,72
Konsernin oma pääoma, milj. euroa	<b>63,8</b>	68,3
- muutos %	<b>-6,6</b>	0,0
Omavaraisuusaste, %	<b>49</b>	55
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	<b>4,03</b>	3,79
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	<b>167,6</b>	156,5
- muutos %	<b>7,1</b>	12,4
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj. euroa	<b>72,0</b>	66,3
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	<b>4,5</b>	4,1
	<b>1.1.-31.12.2015</b>	1.1.-31.12.2014
Liikevaihto, milj. euroa	<b>15,4</b>	14,2
- muutos %	<b>8,2</b>	2,5
Voitto ennen veroja, milj.euroa	<b>4,5</b>	3,9
Tulos/osake, eur	<b>0,14</b>	0,12
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	<b>0,37</b>	0,26
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	<b>4,6</b>	4,4
Oman pääoman tuotto, % p.a.	<b>5,3</b>	4,4
Osinko/osake, euroa	<b>0,12<sup>1)</sup></b>	0,12

<sup>1)</sup>Hallituksen ehdotus

## VUODEN 2015 TOIMINTA

Vuonna 2015 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj onnistui saavuttamaan tilivuodelle asettamansa keskeiset tavoitteet niin liikevaihdon kuin tuloksenkin osalta. Tuloksen osalta tavoite jopa ylitettiin. Liikevaihto, noin 15,4 M€, ylitti v. 2014 liikevaihdon noin 8,2 %:lla. Näin ollen saavutimme jo viidentenä vuonna peräkkäin yhtiömme historian parhaan liikevaihdon, vaikka yleinen taloudellinen epävarmuus tekikin edelleen myös kiinteistösektorin toimintaympäristöstä haastavan.

Tilikauden tulos, noin 4,5 M€, oli noin 0,63 M€ (+ 16,3 %) v. 2014 tulosta parempi. Tilikauden nettovuokratuotto nousi 9,8 M€:sta 11,1 M€:oon (+ 13,2 %).

Vuonna 2015 tehtiin yksi uusi kiinteistö-hankinta, kun 22.12.2015 tehdyillä kaupoilla ostettiin Tuusulasta osoitteissa Louhostie 2 ja Louhoskuja 4 sijaitsevat kaksi kiinteistöä, jotka muodostavat yhtenäisen käyttökokonaisuuden. Rakennusten kokonaislaajuus on noin 5 800 m<sup>2</sup>. Kiinteistöt on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Chiller Oy:lle, joka on Suomen johtava lämpöpumppu- ja kylmälaitevalmistaja.

Vuoden 2015 aikana yhtiön toiminnan kannalta yksi merkittävistä tavoitteista oli Espoon Suomenojalle osoitteen Suomalaistentie 5 rakennetun Suomalaistentien Liikekeskuksen hallittu toteuttaminen ja käyttöönotto. Hanke valmistui aikataulun mukaisesti maaliskuussa 2015 täyteen vuokrattuna. Kyseessä on yhtiön kautta aikain suurin yksittäinen rakennushanke investoinnin kokonaisarvolla, noin 17 M€, mitattuna. Hankkeen kokonaislaajuus oli noin 8 000 htm<sup>2</sup>. Pääkäyttäjänä on XXL Sports & Outdoor Oy noin 4 000 m<sup>2</sup>:n suuruisella myymälällään.

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

Vuoden 2015 aikana ei myyty yhtään kiinteistöä.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: n yksi keskei-

sistä tavoitteista on tarjota asiakaslähtöisesti vuokralaisille heidän toimintaansa tukevia toimitiloja. Tämä tavoite korostuu entisestään tämän päivän markkinatilanteessa, jossa tyhjen toimitilojen määrä pääkaupunkiseudulla on ennätyskellisen korkealla tasolla, yli 13 %:ssa. Näin ollen esimerkiksi isompien investointien lisäksi myös kuluneen tilikauden aikana toteutettiin useita eri kokoisia peruskorjauksia ja muutostöitä joko vastaamaan nykyisten vuokralaisten muuttuneita tilatarpeita tai uusien vuokralaisten tiloilleen asettamia toiminnallisia ja laadullisia tavoitteita.

Olemassa oleviin vuokrasopimuksiin tehtyjen muutosten, uusien vuokrasopimusten, Tuusulasta ostettujen kiinteistöjen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen sekä Europress Group Oy:n kanssa tehdyn jatkovuokrasopimuksen myötä vuokrasopimuskannan arvo nousi vuodenvaihteessa yhtiön historian korkeimpaan arvoon, noin 72,0 M€:oon (vuotta aiemmin 66,3 M€). Samoin vuokrasopimuskannan keskimääräinen sopimuskesto vuodenvaihteessa oli ennätyskellisen korkea 4,5 v. (4,1 v).

Taloudellinen vuokrausaste laski noin 1 %-yksikköä edellisvuoteen verrattuna, mutta tilikaudella tehtyjen uusien vuokrasopimusten sekä nykyisten vuokrasopimusten jatkovuokrasopimusten myötä se pystyttiin pitämään edelleen korkealla 94 %:n (95 %) tasolla. Vuokrausaste on hyvä, kun otetaan huomioon vallitseva vaikea taloudellinen tilanne ja sen myötä toimitilojen kohonneet vajaakäyttöasteet.

Vuoden 2015 aikana yhtiö jatkoi edelleen kiinteistöjensä energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien investointien suunnittelemista. Ko. työtä tullaan systemaattisesti jatkamaan myös tulevien vuosien aikana.

Yhtiön kiinteistöjen käyvät arvot nousivat hieman (+ 1,7 M€) v. 2015 aikana ottaen huomioon uudishankinta sekä tilikaudella toteutetut investoinnit. Yhtiön koko kiinteistö-kannan markkina-arvo oli 31.12.2015 ulkopuolisen arvion mukaan 167,6 M€, mikä on yhtiön historian korkein arvo. Osakkeen oikaistu nettovarallisuus käyvin arvoon oli 4,03 €/osake (+ 6,3 %).

Yhtiön omavaraisuusaste markkina-arvoon oli vuodenvaihteessa 57 % (vuotta aiemmin 60 %).

## TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa yhtäjaksoisesti jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden hallittua kasvattamista. Yhtiön sijoituskriteerit täyttävien valmiiden tai rakennettavien kiinteistökohteiden ostomahdollisuuksia kartoitetaan, lisäksi yhtiöllä on mahdollisuus hyödyntää omia käyttämättömiä rakennusoikeuksiaan sekä jalostaa kiinteistöjään vastaamaan muuttuneita käyttötarkoituksia. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo on lähes nelinkertaistunut vuodesta 2010 alkaen yltaen vuoden 2015 lopulla yhtiön historian korkeimpaan lukuun. Ko. seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle.

Vuoden 2016 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeisimpiä tavoitteita ovat investoinnit yhtiön sijoituskriteerit täyttäviin kiinteistökohteisiin sekä olemassa olevan kiinteistö-kannan vuokrausasteen ylläpitäminen edelleen korkealla tasolla. Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan v. 2016 paranevan vuoteen 2015 nähden.

Kiitän sekä pitkäaikaisia että v. 2015 aikana tulleita uusia vuokralaisiamme ja muita yhteistyökumppaneitamme hyvästä ja rakentavasta yhteistyöstä vuoden 2015 aikana. Ilman sitä tavoitteidemme saavuttaminen ei olisi ollut mahdollista.

Samoin haluan kiittää yhtiömme henkilökuntaa erinomaisesta työpanoksestaan myös vuonna 2015. Lukumääräisesti pienellä henkilökunnan määrällä pystyimme jälleen saavuttamaan keskeiset tavoitteemme niin toiminnan tulokellisuuden kuin asiakastytyväsyydenkin osalta.

Espoossa 4.3.2016

Hannu Vuorela  
toimitusjohtaja

## TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2015–31.12.2015

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen kiinteistökauppojen transaktiivolyymi lähenteli vuonna 2015 ennätysvuosien 2006–2007 lukuja kauppojen määrän nous- tessa lähes 5,5 miljardin tasolle. Erityisesti kokonaisvolyyymiä on nostanut suurten yksittäisten kauppojen ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella tehtyjen portfoliokauppojen lisääntyneen osuus. Monelle sijoittajalle kiinteistöistä saatava vakaa vuotuinen nettotuotto on houkutteleva vaihtoehto verrattuna osakkeisiin ja lainapapereihin. Erityisesti kotimaiset kiinteistörahasotot ovat kasvattaneet ostojaan, kun taas vastaavasti kotimaiset instituutiot liäsivät myyntejään.

Lisääntynyt kysyntä on näkynyt myös kiinteistöjen hinnoissa. Tuottovaatimustasot ovat kilpailun kiristyessä painuneet parhaissa koh-teissa alaspäin eli hinnat ovat nousseet. Yhteinen nimittäjä kiinnostavimmissa kohteissa on hyvä sijainti, nykyaikainen rakennus, pitkä vuokrasopimus ja pääkaupunkiseutu.

Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoiden ongelmat ovat entisellään, sillä tyhjää toimistotilaa on nyt enemmän kuin koskaan. Vajaakäyttöaste on ennätyksellisesti yli 13 %. Tyhjää toimistotilaa on eniten Espoossa, noin 21 %. Tuotanto- ja varastotilojen vajaakäyttö on hieman lisääntynyt, mutta on vielä suhteellisen maltillisella tasolla, lähes 7 prosentissa. Liiketilojen vajaakäyttö pysyi ennallaan 4,6 prosentissa.

Pääkaupunkiseudulla merkittävät raideliikenteen hankkeet, kuten viime vuonna käyttöön otettu Kehärata ja tänä vuonna valmistuva Länsimetro, keskittävät rakentamista uusien asemien yhteyteen. Samanaikaisesti on käynnissä kaksi poikkeuksellisen suurta liikerakennushanketta, Pasilan Tripla ja Kalasataman Redi. Nähtäväksi jää, mikä niiden vaikutus tulee olemaan olemassa olevaan kiinteistökantaan.

Ennusteet kansantalouden kasvusta ovat vaatimattomia, jolloin merkittävää toimistotilojen vajaakäytön vähenemistä ei tulla pääkaupunkiseudulla näkemään. Ennusteiden mukaan toimistotilojen vajaakäyttö kasvaa lievästi myös v. 2016. Myös vapaan liiketilän määrä

kasvaa vähittäiskaupan heikon myyntikehityksen vuoksi. Teollisuuden investoinnit toimintoihin säilyvät alhaisella tasolla.

## TILIKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikauden aikana tehtiin yksi uusi kiinteistö-hankinta, kun 22.12.2015 tehdyillä kaupoilla ostettiin Tuusulasta osoitteissa Louhostie 2 ja Louhoskuja 4 sijaitsevat kaksi kiinteistöä, jotka muodostavat yhtenäisen käyttökokoisuuden. Kiinteistöt on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Chiller Oy: lle, joka on Suomen johtava lämpöpumppu- ja kylmälaitevalmistaja.

Investointeja nykyiseen kiinteistökantaan tehtiin yhteensä 3,7 M€:lla (12,9 M€). Investoinnit kohdistuivat pääosin Espoon Suomenojalle osoitteeseen Suomalaistentie 5 rakennettuun n. 8 000 m<sup>2</sup>:n suuruiseen liikerakennukseen. Ko. Suomalaistentien Liikekeskus valmistui maaliskuussa 2015 täyteen vuokrattuna.

Joulukuussa 2015 allekirjoitettiin pitkäaikainen jatkovuokrasopimus Europress Group Oy:n kanssa koskien noin 7 000 m<sup>2</sup>:n suuruisia tuotanto- ja varastotiloja Keravalla osoitteessa Huhtimontie 16–18. Samassa yhteydessä sovittiin, että nykyisiä tuotantotiloja laajennetaan noin 2 000 m<sup>2</sup>:llä v. 2016 aikana. Yhteensä tilikaudella tehtiin investointeja 9,4 Meur:lla (20,0 Meur).

## LIIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto 1.1.–31.12.2015 oli 15,4 M€ (14,2 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 94 %:ssa (95 %), ja nettovuokratuotto oli 11,1 M€ (9,8 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 4,5 M€ (3,9 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2015 oli yhtiön historian korkeimmalla tasolla 72,0 M€ (66,3 M€) kuten myös vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 4,5 v. (4,1 v.).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,14 € (0,12 €).

## RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 49 % (55 %) ja markkinaarvoin 57 % (60 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 9,0 M€ (6,6 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 9,4 M€ (19,9 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 1,1 M€ (13,1 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 11,9 M€ (2,9 M€). Uusia lainoja otettiin 21 M€ (19 M€). Omien osakkeiden hankintaan käytettiin 4,97 M € (0,4 t €) ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2015 olivat 61,9 M€ (52,9 M€).

TUNNUSLUVUT			
Tilikausi	2015	2014	2013
Vuokrausaste, %	94	95	97
Liikevaihto, teur	15 377	14 211	13 859
Liikevoitto, teur	5 702	4 948	4 448
Liikevoitto (%)	37,1	34,8	32,1
Tulos/osake, eur	0,14	0,12	0,11
Oma pääoma /osake, eur	2,68	2,72	2,72
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	4,6	4,4	4,3
Oman pääoman tuotto, % p.a.	5,3	4,4	4,1
Omavaraisuusaste, %	48,8	54,7	62,9

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

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2016–2024. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2015 oli 34,9 M€ (21,8 M€) eli korkosuojausaste oli 56 % (41 %).

### KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2015. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat (+1,7 M€) ajankohtaan 31.12.2014 verrattuna huomioiden uudishankinta ja olemassa olevaan kiinteistökantaan tehdyt investoinnit, yhteensä 9,4 M€ (20,0 M€). Koko

kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2015 oli yhteensä 167,6 M€ (31.12.2014: 156,5 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,1 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2014 oli 8,4 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2016.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2015 oli 4,03 €/osake (31.12.2014: 3,79 €/osake).

### OSAKKEET

Yhtiö hankki katsauskaudella omia osakkeitaan 1.333.158 kpl (120 kpl).

Hankintahintana oli oikaistu nettosubstanssiarvo 31.12.2014 osingonjako huomioiden, eli 3,67 eur/osake. Omien osakkeiden mitätöinti, yhteensä 1.333.158 kpl, on rekisteröity kaupparekisterissä 29.6.2015. Yhtiön rekisteröity osakelukumäärä 31.12.2015 on 23.771.052 kpl.

### LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

### YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2015 koontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2014 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 €/osake.

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.400.000 yhtiön oman osake-

### HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT TUNNUSLUVUT

Tilikausi	2015	2014	2013
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	6	6
Palkat ja palkkiot, teur	728	761	807

### OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVAIN

1 000 euroa	31.12.2015	31.12.2014
OMA PÄÄOMA FAS	63 766	68 263
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	38 731	32 395
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-6 779	-5 610
OSAKEKANNAN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO	95 719	95 047
OSAKELUKUMÄÄRÄ	23 771 052	25 104 210
OSAKKEEN OIKAISTU NETTOSUBSTANSSIARVO KÄYVIN ARVAIN	4,03	3,79

keen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Hallitus käytti valtuutusta 20.4.2015 ja 8.5.2015 välisenä aikana. Hankintahinta oli 3,67 euroa/osake ja osakkeita hankittiin yhteensä 3.158 kpl. Samalla valtuutuksella yhtiö allekirjoitti 4.6.2015 osakekauppasopimuksen, jolla yhtiö osti 8.6.2015 Hannu Sohlbergin omistuksessa olleet yhtiön osakkeet, yhteensä 1 330 000 kpl.

### VUODEN 2016 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

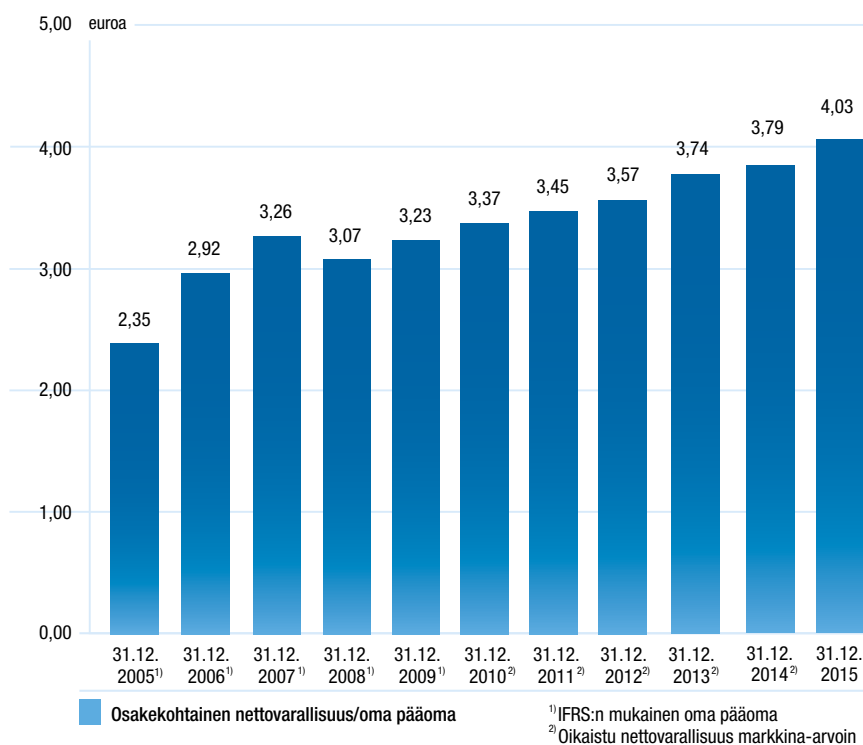
Vuoden 2016 aikana yhtiön toiminnan kannalta keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu kasvattaminen investoimalla yhtiön sijoituskriteerit täyttäviin kiinteistökohteisiin. Myös Keravalle rakennettavan Europress Group Oy:n käyttöön tulevan n. 2 000 m<sup>2</sup>:n tuotantotilojen laajennuksen hallittu toteuttaminen on yksi vuoden 2016 keskeisimpiä tavoitteita.

Olemassa olevan kiinteistökannan vuokrausaste pyritään edelleen pitämään korkealla tasolla vallitsevasta yleisestä taloudellisesta epävarmuudesta huolimatta.

Sekä yhtiön liikevaihdon että tuloksen odotetaan vuonna 2016 paranevan vuoteen 2015 nähden.

Tulevaisuudessa yhtiön tavoitteena on edelleen jatkaa jo vuodesta 2010 alkanutta kiinteistöomaisuuden kannattavaa kasvattamista. Viimeisten viiden vuoden aikana vuokrasopimuskannan arvo on lähes nelinkertaistunut yltäen vuoden 2015 lopulla yhtiön historian korkeimpaan lukuun, noin 72 M€. Tämä seikka yhdessä korkean vuokraus- ja omavaraisuusasteen kanssa luovat hyvät edellytykset tavoitteen toteutumiselle.

### OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN/OMAN PÄÄOMAN KEHITYS



TULOSLASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
LIKEVAIHTO	1	15 377	14 211	15 379	14 213
Liiketoiminnan muut tuotot		11	9	11	9
Henkilöstökulut	2	-728	-761	-728	-761
Poistot ja arvonalentumiset	3	-4 286	-3 651	-431	-430
Liiketoiminnan muut kulut	4	-4 672	-4 860	-11 431	-10 305
LIKEVOITTO		5 702	4 948	2 800	2 726
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		22	26	1 863	1 667
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-1 256	-1 123	-1 289	-1 156
		-1 234	-1 096	574	511
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		4 469	3 852	3 374	3 238
Tuloverot	6	-981	-865	-675	-648
TILIKAUDEN VOITTO		3 487	2 987	2 700	2 590

TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2015	31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	31.12.2014
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	7	0	0	2 108	2 505
Aineelliset hyödykkeet	8	128 971	124 204	103	99
Sijoitukset	9	1	1	129 045	118 617
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		128 973	124 205	131 257	121 222
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		270	148	121	57
Muut saamiset		1 333	1 206	1 328	303
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10	1	1	0	1
Siirtosaamiset	11	25	6	902	935
Rahat ja pankkisaamiset		1 216	448	1 089	445
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		2 845	1 810	3 441	1 741
VASTAAVAA YHTEENSÄ		131 818	126 015	134 698	122 963



TASE					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni 31.12.2015	31.12.2014	Emoyhtiö 31.12.2015	31.12.2014
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA					
	12				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		2 003	6 975	2 003	6 975
Edellisten tilikausien voitot		37 248	37 274	32 024	32 447
Tilikauden voitto		3 487	2 987	2 700	2 590
		<b>63 766</b>	68 263	<b>57 754</b>	63 039
VIERAS PÄÄOMA					
	13				
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Laskennalliset verovelat		2 153	1 847	0	0
Saadut ennakot		0	580	0	580
Lainat rahoituslaitoksilta		38 470	33 910	38 470	33 910
		<b>40 623</b>	36 337	<b>38 470</b>	34 490
Lyhytaikainen vieras pääoma					
	14				
Lainat rahoituslaitoksilta		23 440	15 940	23 440	15 940
Saadut ennakot		697	61	697	61
Ostovelat		406	407	80	139
Velat saman konsernin yrityksille		0	3 000	13 270	8 449
Muut lyhytaikaiset velat		2 391	649	597	536
Siirtovelat		494	1 359	390	310
		<b>27 428</b>	21 416	<b>38 473</b>	25 435
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		<b>68 051</b>	57 752	<b>76 943</b>	59 925
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<b>131 818</b>	126 015	<b>134 698</b>	122 963

RAHAVIRTALASKELMA					
1 000 euroa	liitetieto	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Tilikauden voitto		<b>3 487</b>	2 987	<b>2 700</b>	2 590
Oikaisut					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot		<b>339</b>	488	<b>339</b>	488
Satunnaiset tuotot		<b>-11</b>	-9	<b>-11</b>	-9
Poistot ja arvonalentumiset		<b>4 286</b>	3 651	<b>431</b>	430
Rahoituserät		<b>1 234</b>	1 096	<b>-574</b>	-511
Verot		<b>981</b>	865	<b>675</b>	648
Muut					
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		<b>-266</b>	-1 044	<b>-1 394</b>	-357
Osto- ja muiden velkojen muutos		<b>818</b>	545	<b>89</b>	181
Maksetut korot ja rahoituskulut		<b>-1 189</b>	-1 094	<b>-1 257</b>	-1 127
Saadut korot ja rahoitustuotot		<b>22</b>	26	<b>1 863</b>	1 667
Maksetut verot		<b>-659</b>	-951	<b>-659</b>	-951
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		<b>9 042</b>	6 560	<b>2 202</b>	3 048
Investointien rahavirrat					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		<b>-9 350</b>	-19 948	<b>-3 186</b>	-244
Investoinnit muihin sijoituksiin		<b>0</b>	0	<b>552</b>	-16 196
Ennakkomaksut		<b>0</b>	580	<b>0</b>	580
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA		<b>-9 350</b>	-19 368	<b>-2 634</b>	-15 860
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT					
Lainojen nostot		<b>21 000</b>	19 000	<b>21 000</b>	19 000
Lainojen takaisinmaksut		<b>-11 940</b>	-2 940	<b>-11 940</b>	-2 940
Omien osakkeiden hankinta ja muut oman pääoman erät		<b>-4 971</b>	29	<b>-4 971</b>	29
Maksetut osingot		<b>-3 013</b>	-3 013	<b>-3 013</b>	-3 013
Rahoituksen rahavirta		<b>1 076</b>	13 077	<b>1 076</b>	13 077
Rahavarojen muutos					
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		<b>448</b>	180	<b>445</b>	180
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		<b>1 216</b>	448	<b>1 089</b>	445

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

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

### RAHOITUSVÄLINEIDEN ARVOSTAMINEN

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintameno- 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 liike-toiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

### ELÄKEKULUJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

### LASKENNALLISET VEROVELAT JA -SAAMISET

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2015	2014	Emoyhtiö 2015	2014
<b>1. Liikevaihto</b>				
Vuokratuotot	15 361	14 197	15 364	14 199
Muu myynti	15	14	15	14
	<b>15 377</b>	14 211	<b>15 379</b>	14 213
<b>2. Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	574	601	574	601
Eläkemaksut	98	100	98	100
Muut henkilösivukulut	56	60	56	60
	<b>728</b>	761	<b>728</b>	761
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella	6	6	6	6
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalla maksetut palkat ja palkkiot	221	239	221	239
<b>Eläkesitoumukset</b>				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen ryhmäeläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 36.662,38 euroa (40.109,09 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.				
<b>3. Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Aineettomat hyödykkeet	0	0	397	397
Rakennukset ja rakennelmat	4 050	3 455	0	0
Koneet ja kalusto	158	127	34	33
Muut aineelliset hyödykkeet	78	69	0	0
	<b>4 286</b>	3 651	<b>431</b>	430
<b>4. Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Ylläpitokulut	4 230	4 372	11 001	9 829
Myynti- ja markkinointikulut	81	107	81	107
Ulkopuoliset palvelut	95	91	95	91
Atk-kulut	31	78	31	78
Muut hallintokulut	235	212	223	200
	<b>4 672</b>	4 860	<b>11 431</b>	10 305
Nettovuokratuotto	<b>11 146</b>	9 839		
Päätilintarkastajan palkkiot ja palvelut:				
Tilintarkastuspalvelut	35	37	35	37
Toimeksiannot	3	1	3	1
	<b>38</b>	38	<b>38</b>	38

TASEEN TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2015	2014	Emoyhtiö 2015	2014
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yhtiöiltä	0	0	1 842	1 641
Muilta	8	5	7	5
Arvonlennusten palautukset	14	21	14	21
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	22	26	1 863	1 667
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	-10	-32	-45	-65
Muille	-1 245	-1 091	-1 245	-1 091
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	-1 256	-1 123	-1 289	-1 156
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 234	-1 096	574	511
<b>6. Tuloverot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	675	648	675	648
Laskennallisen verovelan muutos	307	217	0	0
	981	865	675	648

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Konserni 2015	2014	Emoyhtiö 2015	2014
<b>7. Aineettomat hyödykkeet</b>				
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkäaikaiset menot 1.1.			3 093	3 093
Lisäykset 1.1.-31.12.			0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.			0	0
Hankintameno 31.12.			3 093	3 093
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			-588	-192
Vähennysten kertyneet poistot			0	0
Poistot 1.1.-31.12.			-397	-397
Kirjanpitoarvo 31.12.			2 108	2 505
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ			2 108	2 505
<b>8. Aineelliset hyödykkeet</b>				
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet 1.1.	29 381	28 890		
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 697	491		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	31 078	29 381		

## TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2015	2014	Emoyhtiö 2015	2014
Rakennukset hankintameno 1.1.	110 110	103 897		
Lisäykset 1.1.-31.12.	21 042	6 701		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-339	-488		
Hankintameno 31.12.	130 814	110 110		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-30 040	-26 588		
Vähennysten kertyneet poistot	0	0		
Poistot 1.1.-31.12.	-4 046	-3 452		
Kirjanpitoarvo 31.12.	96 728	80 071		
Koneet ja kalusto hankintameno 1.1.	1 820	1 533	276	267
Lisäykset 1.1.-31.12.	320	320	56	42
Vähennykset 1.1.-31.12.	-55	-33	-55	-33
Hankintameno 31.12.	2 085	1 820	277	276
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 075	-899	-177	-166
Vähennysten kertyneet poistot	38	23	38	23
Poistot 1.1.-31.12.	-240	-199	-34	-33
Kirjanpitoarvo 31.12.	809	745	103	99
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	14 007	1 526		
Lisäykset 1.1.-31.12.	3 211	12 481		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-16 862	0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	356	14 007		
<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ</b>	<b>128 971</b>	<b>124 204</b>	<b>103</b>	<b>99</b>

## 9. Sijoitukset

Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.			46 340	46 117
Lisäykset 1.1.- 31.12.			3 159	222
Arvonalennusten palautukset 1.1.- 31.12.			0	0
Hankintameno 31.12.			49 498	46 340
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	1	1	0	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Hankintameno 31.12.	1	1	0	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			79 547	72 278
<b>SIOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>129 045</b>	<b>118 617</b>

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 49,5 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 47,9 Meur.

Kahdenkymmenen yhden yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 51,5 Meur:lla ja kuuden kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 3,6 Meur:lla. On arvioitu, että näiden kuuden kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

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

<b>Yhtiö</b>	<b>Konsernin omistusosuus</b>	<b>Emoyhtiön omistusosuus</b>
<b>Emoyritys Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, Espoo</b>		
Koy Espoon Suomalaistentie 7, Espoo	100 %	100 %
Koy Espoon Suomalaistentie 5, 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	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 GCC Kerca II, 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 Tuusulan Louhostie 2, Tuusula	100 %	100 %
Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %

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

1 000 euroa	<b>Konserni</b> <b>2015</b>	2014	<b>Emoyhtiö</b> <b>2015</b>	2014
<b>10. Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>				
Siirtosaamiset	<b>1</b>	1	<b>0</b>	1
	<b>1</b>	1	<b>0</b>	1
<b>11. Siirtosaamiset</b>				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Jaksotetut vuokralaismuutokset	<b>0</b>	0	<b>893</b>	934
Muut saamiset	<b>25</b>	6	<b>9</b>	1
	<b>25</b>	6	<b>902</b>	935

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
1 000 euroa	Osakkeiden lkm		Kirjanpitoarvo	
<b>12. Oma pääoma</b>				
<b>2010</b>				
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
<b>2011</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti		-9 185		
Osakkeet yhteensä 31.12.2011		25 118 835		21 027
<b>2012</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti		-1 830		
Osakkeet yhteensä 31.12.2012		25 117 005		21 027
<b>2013</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti		-12 675		
Osakkeet yhteensä 31.12.2013		25 104 330		21 027
<b>2014</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti		-120		
Osakkeet yhteensä 31.12.2014		25 104 210		21 027
<b>2015</b>				
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti		-1 333 158		
Osakkeet yhteensä 31.12.2015		23 771 052		21 027
<hr/>				
	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
1 000 euroa	<b>2015</b>	2014	<b>2015</b>	2014
Osakepääoma 1.1.	<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Osakepääoma 31.12.	<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	<b>6 975</b>	6 946	<b>6 975</b>	6 946
Omien osakkeiden lunastus ja muut oman pääoman erät	<b>-4 971</b>	29	<b>-4 971</b>	29
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	<b>2 003</b>	6 975	<b>2 003</b>	6 975
Kertyneet voittovarot 1.1.	<b>40 261</b>	40 287	<b>35 036</b>	35 459
Osingonjako	<b>-3 013</b>	-3 013	<b>-3 013</b>	-3 013
Tilikauden tulos	<b>3 487</b>	2 987	<b>2 700</b>	2 590
Kertyneet voittovarot 31.12.	<b>40 736</b>	40 261	<b>34 724</b>	35 036
Oma pääoma yhteensä	<b>63 766</b>	68 263	<b>57 754</b>	63 039
Jakokelpoiset varat			<b>36 727</b>	42 011



## TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2015	2014	Emoyhtiö 2015	2014
<b>13. Laskennalliset verovelat</b>				
Tilinpäätössiirroista	2 153	1 847	0	0
	<b>2 153</b>	1 847	<b>0</b>	0
<b>14. Lyhytaikaiset velat</b>				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille			13 270	5 449
Lainat Oy Julius Tallberg Ab	0	3 000	0	3 000
	<b>0</b>	3 000	<b>13 270</b>	8 449
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	113	80	113	80
Suojausvelat (swap)	77	43	77	43
Henkilöstökulut	142	157	142	157
Oman käytön arvonnalisävero	0	902	0	0
Kiinteistökaupasta	77	0	0	0
Verojaksotus	28	13	28	13
Muut	58	164	31	17
	<b>494</b>	1 359	<b>390</b>	310
<b>15. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	34 850	21 750	34 850	21 750
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	-1 493	-1 266	-1 493	-1 266
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset				
Sopimusten velan nimellisarvo	5 000	5 000	5 000	5 000
Sopimusten käypä arvo	-97	-201	-97	-201

Lainoista 5,0 miljoonaa euroa on Ruotsin kruunu -määräistä. Valuuttamääräisen luoton rahavirrat on valuutanvaihtosopimuksella muutettu euro-määräiseksi. Muutosopimuksen mukaisesti valuuttamääräinen laina muuttuu määräajan kuluttua euro-määräiseksi, eikä yhtiöllä ole valuuttariskiä, ellei sopimusta pureta kesken kauden.

Yhtiö on lisäksi allekirjoittanut 15 miljoonan euron koronvaihtosopimuksen, joka astuu voimaan 1.12.2017. Sopimuksen käypä arvo 31.12.2015 oli -158.707,86 eur.

## TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1 000 euroa	Konserni 2015	2014	Emoyhtiö 2015	2014
<b>16. Vakuudet ja vastuut</b>				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	61 910	49 850	61 910	49 850
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	10 905	10 905	10 905	10 905
-kiinnitykset kiinteistöihin	51 629	51 629		
Vakuudet yhteensä	62 534	62 534	10 905	10 905
Muut vastuut	589	589		
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	5312	3 452		

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

**17. Vakuutusarvot 31.12.2015**

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

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

**18. Lähipiiri**

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

**OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE 31.12.2015**

	kpl	%	Ääniä	%
Osakkeita	23 771 052	100	23 771 052	100

**OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2015 (Kymmenen suurinta)**

Osakas	Osakkeita ja ääniä kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg Ab	16 654 242	70,06
Oy Mogador Ab	2 704 000	11,38
Tallberg Thomas kuolinpesä	1 496 652	6,30
Tallberg Martin	916 044	3,85
Rosaco Oy Ab	592 010	2,49
Renlund Susanna	426 936	1,80
Tallberg Nina	341 820	1,44
Nieminen Jorma	150 000	0,63
Tallberg Marja	88 104	0,37
Gripenberg Jarl	42 000	0,18
Muut	359 244	1,51
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	23 771 052	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2015 suoraan yhteensä 1 348 980 osaketta, jotka tuottavat 5,7 %:n omistuosuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 16 665 162 osaketta, jotka tuottavat 70,11 %:n omistuosuuden ja äänivallan yhtiössä.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 36 726 996,19 euroa, josta tilikauden voitto on 2 699 619,19 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että

- osinkoa jaetaan 23 771 052 osakkeelle 0,12 euroa / osake eli yhteensä 2 852 526,24 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 33 874 469,95 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa maaliskuun 9. päivänä 2016

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Martti Leisti

Wilhelm Rosenlew

Hannu Vuorela  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa maaliskuun 9. päivänä 2016

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti, KHT

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. 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 yhtiöjärjestyä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen 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 lausuntonamme 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 9. päivänä maaliskuuta 2016

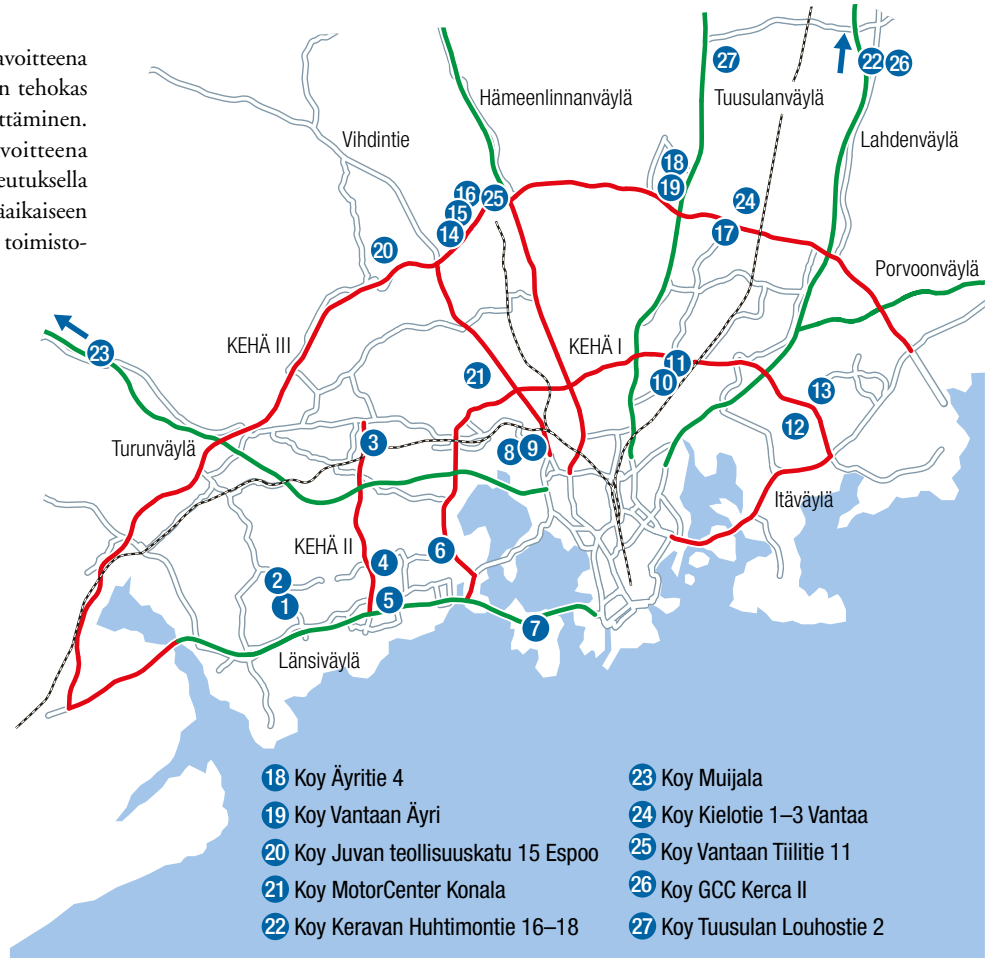
PricewaterhouseCoopers Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Janne Rajalahti  
KHT

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

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

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



- 18 Koy Äyritie 4
- 19 Koy Vantaan Äyri
- 20 Koy Juvan teollisuuskatu 15 Espoo
- 21 Koy MotorCenter Konala
- 22 Koy Keravan Huhtimontie 16–18
- 23 Koy Muijala
- 24 Koy Kielotie 1–3 Vantaa
- 25 Koy Vantaan Tiilitie 11
- 26 Koy GCC Kerca II
- 27 Koy Tuusulan Louhostie 2

**1 Espoo/Suomenoja, Suomalaisentie 5**

Liikekiinteistö  
 Vuokrattava ala n. 7 900 m<sup>2</sup>  
 Vuokralaiset:  
 – XXL Sports & Outdoor Oy  
 – Ravintola Jufu  
 – Kuntosali EVO  
 – HTH-keittiömyymälä  
 – Autovaraosa Fixus-Espoo Oy  
 – Teknorengas Oy  
 – K1 Total Oy  
 – Ted's Garage Oy

**2 Espoo/Suomenoja, Suomalaisentie 7**

Toimistokiinteistö  
 Vuokrattava ala n. 6 100 m<sup>2</sup>  
 Vuokralaisia:  
 – Carpentum Oy  
 – Suomen Urheiluhierontakeskus Oy  
 – fischer Finland Oy  
 – Oy Julius Tallberg Ab  
 – Oy Orthex Finland Ab  
 – Oy Senseware Ltd

**3 Espoo/Kilo, Karapellontie 11–13**

Toimistokiinteistö  
 3 700 m<sup>2</sup>  
 Vuokralaisia:  
 – EKK:n Kannatusyhdistys  
 – Espoon seudun koulutuskuntayhtymä Omnia

**4 Espoo/Olarinluoma, Luomannotko 3**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
 4 600 m<sup>2</sup>  
 Vuokralaisia:  
 – Lassila & Tikanoja Oyj

**5 Espoo/Niittykumpu, Kappelitie 6**

Toimistokiinteistö  
 8 300 m<sup>2</sup>  
 Vuokralaisia:  
 – Espotel Oy  
 – Nordic Cosmetics Ltd Oy  
 – Office Innovations Finland Oy  
 – Space Systems Finland Oy

**6 Espoo/Tapiola, Tietäjäntie 12**

Toimistokiinteistö  
 2 200 m<sup>2</sup>  
 Vuokralaisia:  
 – Eazybreak Oy  
 – Oy Indmeas Industrial Measurements Ab  
 – Repolar Oy  
 – SRV Rakennus Oy

**7 Helsinki/Lauttasaari, Gyldénintie 2**

Toimisto- ja liikekiinteistö  
 3 500 m<sup>2</sup>  
 Vuokralaisia:  
 – HUS-Tilakeskus  
 – Love Home Oy  
 – Mandarin Court Oy

**8 Helsinki/Pitäjänmäki, Valimotie 2**

Toimisto- ja liikekiinteistö  
 1 300 m<sup>2</sup>  
 Vuokralaisia:  
 – Oy Mareksound Ab  
 – Semyan

**9 Helsinki/Pitäjänmäki, Höyläämötie 2**

Toimisto- ja liikekiinteistö  
2 700 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

- Hautauspalvelu Painilainen Oy
- Kopio Niini Oy

**10 Helsinki/Oulunkylä, Liukumäentie 15**

Varastokiinteistö  
23 600 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

- Oy Schenker East Ab
- Oy Viktor Ek Ab

**11 Helsinki/Pukinmäki, Rälssintie 10**

Toimistokiinteistö  
2 500 m<sup>2</sup>

**Vuokralaisia:**

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

**12 Helsinki/Myllypuro, Kivensilmänkuja 2**

Toimistokiinteistö  
2 900 m<sup>2</sup>

**Vuokralaisia:**

- Helsingin kaupunki
- Myllypuron Kiinteistöhuolto Oy
- Puntland Community Ry

**13 Helsinki/Kontula, Sirrikuja 1**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
4 600 m<sup>2</sup>

**Vuokralaisia:**

- Cemet Oy
- Posti Oy

**14 Vantaa/Petikko, Petikontie 6**

Liikekiinteistö  
5 900 m<sup>2</sup>

**Vuokralaisia:**

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

**15 Vantaa/Petikko, Tiilitie 8**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
2 200 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

- Heidelberg Baltic Finland OÜ
- Anvia Securi Oy

**16 Vantaa/Petikko, Tiilitie 10**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
1 800 m<sup>2</sup>

**Vuokralaisia:**

- Scanasian Projects Oy
- Signal Partners Oy

**17 Helsinki/Suutarila, Tapuli kaupungintie 37 ja Lamppupolku 5–7**

Toimisto-, tuotanto- ja varastokiinteistö  
6 000 m<sup>2</sup>

- Vuokrattu kokonaan Ramirent Oyj:lle

**18 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 4**

Toimisto- ja tuotantokiinteistö  
9 000 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

- Philips Oy
- Global Cargo Handling Oy

**19 Vantaa/Aviapolis, Äyritie 6**

- käyttämätöntä toimistorakennusoikeutta n. 24 000 kem<sup>2</sup>

**20 Espoo/Juvanmalmi, Juvan teollisuuskatu 15**

Toimisto- ja varastokiinteistö  
5 000 m<sup>2</sup>

**Vuokralaisia:**

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

**21 Helsinki/Konala, Ristipellontie 21**

Liikerakennus  
2 400 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

- BLC Turva Oy
- K1 Total Oy
- Kärkikiinnike Oy
- Päivän Peili Oy
- Rengasmaailma Oy
- Tuulilasivarikko Oy
- Signapura Ravintola Oy

**22 Kerava, Huhtimontie 16–18**

Toimisto- ja tuotantokiinteistö  
6 900 m<sup>2</sup>

- Vuokrattu kokonaan Europress Group Oy:lle

**23 Lohja/Muijala, Sauvonrinne 12**

Liike- ja varastokiinteistö  
4 600 m<sup>2</sup>

- Vuokrattu kokonaan DT Finland Oy:lle

**24 Vantaa/Tikkurila, Kielotie 1–3**

Liikunta- ja hyvinvointikeskus  
3 300 m<sup>2</sup>

- Vuokrattu kokonaan SATS Finland Oy:lle

**25 Vantaa/Petikko, Tiilitie 9**

Teollisuuskkiinteistö  
4 400 m<sup>2</sup>

- Vuokrattu kokonaan Lantmännen Unibake Ab Finlandille

**26 Kerava/Alikeravantie 83**

Teollisuuskkiinteistö  
4 314 m<sup>2</sup>

**Vuokralaiset:**

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

**27 Tuusula/Louhostie 2 ja Louhoskuja 4**

Toimisto- ja tuotantokiinteistö  
5 868 m<sup>2</sup>

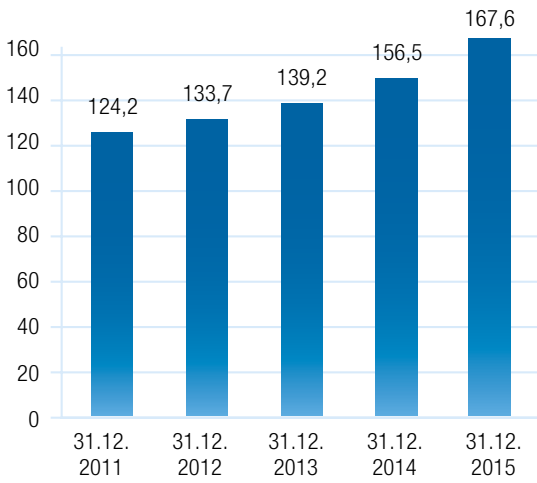
- Vuokrattu kokonaan Chiller Oy:lle

### SUOMALAISTENTIEN LIIKEKESKUS

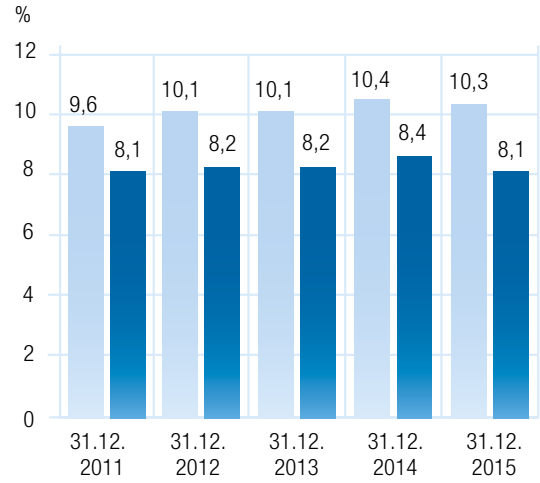
Suomalaistentien liikekeskus valmistui aikataulun mukaisesti maaliskuussa 2015 täyteen vuokrattuna. Kyseessä on yhtiön kautta aikain suurin yksittäinen rakennushanke investoinnin kokonaisarvolla, noin 17 M€, mitattuna. Hankkeen kokonaislaajuus oli noin 8 000 htm<sup>2</sup>. Pääkäyttäjänä on XXL Sports & Outdoor Oy noin 4 000 m<sup>2</sup>:n suuruisella myymälällään.



**KIINTEISTÖOMAISUUDEN MARKKINA-ARVO, MILJ. EUROA**



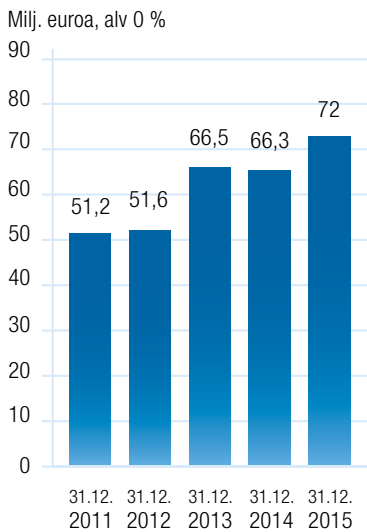
**NETTOVUOKRATUOTTO-%**



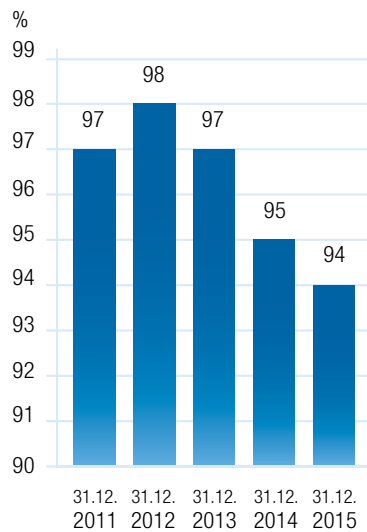
FAS nettovuokratuotto -% =  $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

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

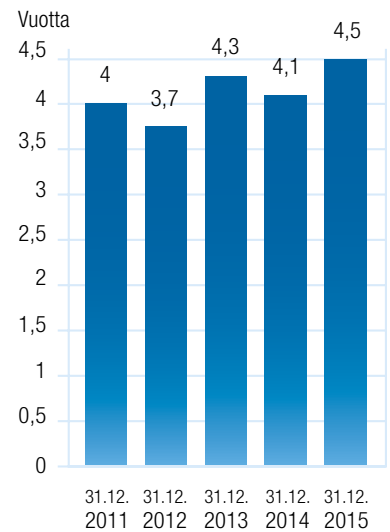
**VUOKRASOPIMUSKANNAN KOKONAISARVO 2011–2015**



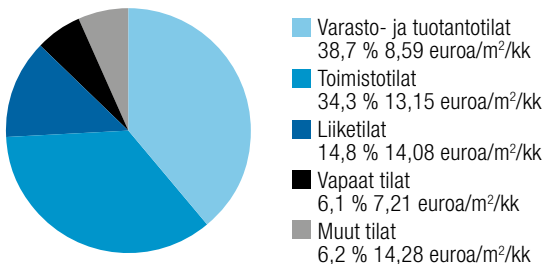
**TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 2011–2015**



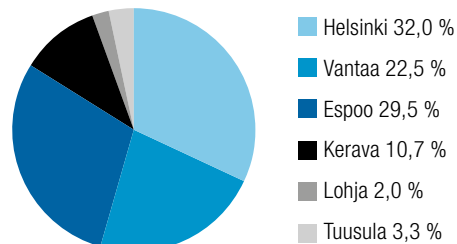
**VUOKRASOPIMUSKANNAN KESTOAJAN KESKIAARVO 2011–2015**



**VUOKRATUOTTOJEN TILAERITTELY JA VUOKRAT EUROA/M<sup>2</sup>/KK\* (ALV 0 %)**



**KIINTEISTÖOMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUTUMINEN MARKKINA-ARVOIN**





## KIINTEISTÖYHTEENVETO 31.12.2015

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Yhteensä	Vuokrattava ala, htm <sup>2</sup>			Muu	Käyttämätön rakennusoikeus kem <sup>2</sup>	Hankinta- vuosi
			Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto			
<b>HELSINKI</b>								
Koy Gyldenintie 2	100	3 509	710	2 323	406	70	0	1987
Koy Suutarilan Huoltokeskus	100	6 080	0	1 441	4 639	0	18 251	2000
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 <sup>1)</sup>	23 620	0	0	23 620	0	0	2000
Koy Helsingin Valimotie 2	100	1 319	704	294	271	50	1 900	2007
Koy Helsingin Höyläämötie 2	100	2 711	0	200	2 511	0	4 860	2007
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 <sup>2)</sup>	4 460	0	2 718	1 742		0	2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 <sup>3)</sup>	2 883	0	2 423	460	0	1 000	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 449		1 611	838	0	0	2008
Koy MotorCenter, Konala	100	2 420	2 325		64	31	0	2011
<b>Yhteensä</b>		<b>49 451</b>	<b>3 739</b>	<b>11 010</b>	<b>34 551</b>	<b>151</b>	<b>26 011</b>	
<b>ESPOO</b>								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	3 657	0	3 657	0	0	7 564	1988
Koy Espoon Suomalaiementie 7	100	6 136	207	4 822	915	192	0	2005
Koy Espoon Suomalaiementie 5	100	7 916	7 916	0	0	0	1 690	2015
Koy Kappelitie 6	100	7 943	650	6 872	301	120	0	2007
Koy Luomannotko 3	100	4 439	0	1 759	2 331	349	2 700	2007
Koy Tietäjätie 12 Espoo	100	2 278	0	2 180	14	84	0	2007
Koy Juvan Teollisuuskatu 15	100	4 990	0	845	2 845	1 300	0	2011
<b>Yhteensä</b>		<b>37 359</b>	<b>8 773</b>	<b>20 135</b>	<b>6 406</b>	<b>2 045</b>	<b>11 954</b>	
<b>VANTAA</b>								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	8 970	0	3 479	4 839	652	4 068	1997
Koy Vantaan Äyri	100	0	0	0	0	0	24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 681	1 170	1 045	3 466	0	0	2007
Koy Tiilitie 8	100	2 190	0	900	1 290	0	0	2007
Koy Tiilitie 10	100	1 760	100	760	900	0	483	2007
Koy Kielotie 1-3 Vantaa	100	3 373	0	0	0	3 373	0	2011
Koy Vantaan Tiilitie 11	100	4 358	0	329	4 029		23	2012
<b>Yhteensä</b>		<b>26 332</b>	<b>1 270</b>	<b>6 513</b>	<b>14 524</b>	<b>4 025</b>	<b>28 771</b>	
<b>LOHJA</b>								
Koy Muijala	100	4 594	1 774	0	2 820	0	5 090	2011
<b>KERAVA</b>								
Koy Keravan Huhtimontie 16-18	100	6 934	0	982	5 952	0	2 722	2010
Koy GCC Kerca II	100	4 317	0	475	3 842	0	260	2014
<b>Yhteensä</b>		<b>11 251</b>	<b>0</b>	<b>1 457</b>	<b>9 794</b>	<b>0</b>	<b>2 982</b>	
<b>TUUSULA</b>								
Koy Tuusulan Louhostie 2	100	7 766		877	4 991		1 898	2015
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>		<b>136 753</b>	<b>15 556</b>	<b>39 992</b>	<b>73 086</b>	<b>6 221</b>	<b>76 706</b>	

<sup>1)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.

<sup>2)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2020 asti.

<sup>3)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2030 asti.



## ARVIOINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N KIINTEISTÖKANNASTA

Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2015. Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 2013:n mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä, asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, osapuolten toimissa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

Arvioinnin kohteina oli 24 kiinteistöä, joista 23 oli samat kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2014 ja yksi kohde oli uusi. 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, Suomalaistentie 5-7, Tietäjäntie 12, Luomanotko 3, Kappelitie 6 ja Juvan teollisuuskatu 15, kuusi kohdetta Vantaalla osoitteissa Tiilitie 8, Tiilitie 9, Tiilitie 10, Petikontie 6, Äyritie 4–6

ja Kielotie 1-3, kaksi kohdetta Keravalla osoitteissa Alikervantie 83 ja Huhtimontie 16–18 ja yksi kohde Lohjalla osoitteessa Sauvonrinne 12.

Arvioidut sijoituskiinteistöt on vuokrattu 94,2 prosenttisesti vuokratuottopotentialista laskettuna. Luku on saatu, kun vapaiden tilojen vuokratuottopotentiali on laskettu omistajan käyttämien yksikkövuokrien perusteella. Vuoden kuluessa vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika ja vuokrasopimuskannan arvo ovat nousseet lähes 10 prosenttia. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on eniten osoitteissa Lamppupolku 3, Karapellontie 13 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä. Yhden kiinteistön osalta (Tuusula, Louhostie 2) markkina-arvo (yhteensä 5.500.000 euroa) sisältyy jäljempänä esitettyyn kiinteistöskannan markkina-arvoon ja perustuu omistajan omaan arvioon joulukuussa 2015 toteutuneeseen kaupan perustuen.

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien kiinteistöjen velattomaksi markkinaarvoksi yhteensä satakusikymmentäseitsemän miljoonaa kuusisatauhatta (167.600.000) euroa ajankohtana 31.12.2015. Kiinteistöskanta koostuu kokonaan sijoitusomaisuudesta.

Helsinki 18.1.2016

Catella Property Oy  
Arviointi- ja konsultointipalvelu

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

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