

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

VUOSIKERTOMUS
2002

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT Oyj:n VUOSIKERTOMUS 2002

Yhtiön viidestoista toimintavuosi

SISÄLTÖ

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE	3
Yhtiökokous	3
Konserni lyhyesti	3
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	4
TILINPÄÄTÖS	5
Hallituksen toimintakertomus	5
Tuloslaskelma	13
Tase	14
Rahoituslaskelma	15
Tilinpäätöksen liitetiedot	16
Emoyhtiön voitonjako- ehdotus	21
TILINTARKASTUS- KERTOMUS	21
ARVIOINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEIS- TÖT OYJ:N KIINTEISTÖ- KANNASTA	22
KIINTEISTÖSIJOITUS- JA JALOSTUSTOIMINTA	23
KIINTEISTÖKANTA- ANALYYSIT	26

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

TALOUDELLINEN INFORMAATIO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj julkaisee
- vuosikertomuksen viikolla 9/2003 suomeksi,
ruotsiksi ja englanniksi
- tammi-maaliskuun osavuositarkastuksen 12.5.2003
- tammi-kesäkuun osavuositarkastuksen 8.8.2003 ja
- tammi-syyskuun osavuositarkastuksen 27.10.2003.
Osavuositarkastukset julkaistaan vain suomeksi.

Vuosikertomus lähetetään yhtiön rekisteröidyille osakkeenomistajille. Niitä voi myös tilata osoitteesta:

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, PL 16, 02611 Espoo

tai puhelimitse (09) 684 0920 ja sähköpostilla:
ritva.savaspuro@tallberg.fi

Osavuositarkastukset julkaistaan vain internetissä osoitteessa: www.jtkoyj.com

Niitä voi myös tilata ylläolevilla yhteystiedoilla.

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona maaliskuun 12. päivänä 2003 kello 16.00 yhtiön pääkonttorissa, Karapellontie 11, Espoo.

Kokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

1. Yhtiöjärjestyksen 12 §:n mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Arvo-osuusjärjestelmän yhteistilillä olevien vaihtamattomien osakkeiden myyntiaie ja kehoitus osakkeenomistajille vaihtaa osakkeet arvo-osuuksiksi vuoden kuluessa.

Hallitus ehdottaa yhteisellä arvo-osuustilillä (ns. yhteistili) olevien yhtiön B-osakkeiden myymistä niiden omistajien lukuun. Yhtiön avaamalle yhteistilille on merkitty niiden yhtiön osakkeenomistajien osakkeet, jotka eivät arvo-osuusjärjestelmään siirryttäessä ole kirjanneet osakkeidensa omistusoikeutta arvo-osuusrekisteriin. Osakeyhtiölain 3a luvun 3a §:n mukaisesti yhtiökokous voi päättää näiden osakkeiden myynnistä omistajien lukuun. Osakkeet myydään aikaisintaan vuoden kuluttua siitä, kun myyntipäätös on annettu tiedoksi. Myynnin jälkeen osakkeenomistaja voi osakekirjaa vastaan nostaa osakkeita vastaan osuuden varoista. Yhteistilillä olevien osakkeiden lukumäärä 30.12.2002 oli 5882 kappaletta, joka vastaa noin 0,17 % yhtiön B-osakkeiden lukumäärästä.

Osakeyhtiölain tarkoittamat asiakirjat ovat nähtävänä 21.2.2003 lähtien yhtiön konttorissa, Karapellontie 11, 02610 Espoo. Jäljennös asiakirjoista lähetetään osakkeenomistajille pyynnöstä.

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2002 jaetaan osinkoa 0,26 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 17.3.2003 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakseluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 24.3.2003 alkaen.

KONSERNI LYHYESTI

		31.12.2002	31.12.2001
Kiinteistökannan markkina-arvo	M€	83,4	84,7
- muutos	%	-1,5	- 7,7
Konsernin nettovarallisuus	M€	54,0	53,6
- muutos	%	+0,7	+ 5,9
Osakekohtainen nettovarallisuus	€	13,1	13,0
Omavaraisuusaste (markkina-arvosta)	%	66,4	65,1

		1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
Liikevaihto	M€	7,3	7,6
- muutos	%	-3,8	+ 28,8
Voitto ennen veroja	M€	2,6	3,4
- muutos	%	-23,1	+ 187,6
Osinko/osake	€	0,26 ¹⁾	0,22

1) Hallituksen ehdotus

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Kertomusvuonna 2002 yhtiön liikevaihto laski hieman ja oli 7,3 miljoonaa euroa. Tulos ilman myyntivoittoja ja liiketoiminnan muita tuottoja oli 2,5 miljoonaa euroa, eli vuokraustoiminnan tulos oli edellisvuotta merkittävästi parempi. Yhtiön nettovuokratuotto nousi tilikauden aikana 11,2 %:iin. Tulos ennen veroja oli 2,6 miljoonaa euroa eli 23 % edellisvuotta pienempi. Tämä johtui siitä, ettei tilikauden aikana tehty merkittäviä kiinteistömyyntejä.

Tilikauden aikana kiinteistökannassa ei tapahtunut muutoksia. Merkittävin investointi oli KOy Gyldenintie 2:een tehty 1,1 miljoonan euron LVI-saneraus.

Yhtiön kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 83,4 miljoonaa euroa ja laski hieman (1,5 %), mutta laskennallisen verovelan jälkeinen nettovarallisuus nousi 47,7 miljoonaan euroon eli 1,3 %. Osakekohtainen nettovarallisuus on laskennallisen verovelan jälkeen 11,6 euroa.

Helsingin Arvopaperipörssissä noteeratun yhtiön B-osakkeen kurssi 31.12.2002 oli 5,20 euroa eli 55 % alle nettovarallisuusarvon. Osakkeen P/E-luku oli samana ajankohtana 12.

VUODEN 2003 NÄKYMÄT

Kiinteistömarkkinoiden tilanteen huomioiden yhtiön lähivuosien vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan pysyvän hyvänä. Kiinteistömyyntien määrä taas vaihtelee merkittävästi eri vuosina. Mynneistä riippumatta yhtiön kirjanpidollisen tuloksen arvioidaan säilyvän vuokraustoiminnan ansiosta niin hyvänä, että se luo edellytykset osingonjaon kasvattamiselle kuluvana vuonna ja myös lähivuosina.

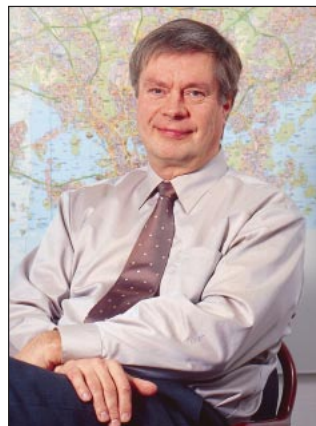
Yhtiön kiinteistökannan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä korkealla tasollaan. Yhtiön vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2002 yli 25 miljoonaa euroa ja kannan keskimääräinen kestoaika 3,5 vuotta. Mikäli yhtiön toimintaympäristö ei jatkossa heikkene, yhtiö toteuttaa investointiohjelmansa suunnitellusti. Yhtiön liikevaihdon odotetaan kasvavan kuluvana vuonna.

Yhtiö on kuuden viimeisen vuoden (1997-2002) aikana kasvanut merkittävästi. Kasvu on ollut tasapainoista ja tapahtunut ilman mainittavaa riskinottoa:

- Yhtiön kiinteistökannan arvo on noussut 32,3 miljoonasta eurosta 83,4 miljoonaan euroon eli yli 2,5-kertaistunut, vaikka vuonna 2002 kiinteistökannan arvo hieman laskikin.
- Nettosubstanssiarvo on noussut 20,9 miljoonasta eurosta 54,0 miljoonaan euroon eli yli 2,5-kertaistunut. Nettosubstanssiarvo on siten noussut vuosittain keskimäärin 17,5 %. Lisäksi yhtiö on jakanut kaikkina näinä vuosina osinkoa.
- Nettovuokratuotto on noussut 11,2 %:iin eli lähes kaksinkertaistunut.
- Kiinteistökannan vuokrausaste on säilynyt korkeana ja sen alueellinen ja tilatyypinen rakenne on tasapainottunut.
- Yhtiön rahoitusrakenne on koko ajanjakson ollut strategisen tavoitteen mukainen huolimatta merkittävistä investoinneista.
- Yhtiön osingonjakoehdotus on nyt 0,26 euroa/osake. Jaettavan osingon määrä on kasvanut jo seitsemän vuotta peräkkäin.

Yhtiön tuleva kehittäminen tapahtuu lähivuosi- ja sekä jalostamalla yhtiön omistamia rakennus- oikeuksia pääkaupunkiseudulla että sijoituspolitiikan mukaisilla uudishankinnoilla. Yhtiön arvioidaan saavuttavan kiinteistökannalle asettamassa 100 miljoonan euron markkina-arvotavoitteen seuraavan kahden-kolmen vuoden aikana. Tavoitteen toteuttamiselle vahvistunut rahoitusrakenne antaa entistä paremmat mahdollisuudet. Pidemmän aikavälin tavoitteena on kasvattaa edelleen yhtiön kiinteistökantaa tasapainoisesti ja kannattavasti yhtiön omavaraisuusastetavoitteen puitteissa.

Espoossa 11. helmikuuta 2003




Martti Leisti



TILINPÄÄTÖS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA 1.1.2002 - 31.12.2002

YLEISKATSAUS

Vuosi 2002 oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n viidestoista täysi toimintavuosi.

Yhtiön myönteinen ja vakaa kehitys jatkui tilikauden aikana. Tulos ilman myyntivoittoja ja liiketoiminnan muita tuottoja oli 2,5 miljoonaa euroa (vuonna 2001: 1,5 miljoonaa euroa) eli vuokraustoiminnan tulos oli edellisvuotta merkittävästi parempi. Yhtiön nettovuokratuotto nousi 10,9 %:sta 11,2 %:iin tilikauden aikana.

Yhtiön kiinteistökannan ulkopuoliseen arvioon perustuva markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 83,4 miljoonaa euroa ja laski hieman (1,5 %) edelliseen vuoteen verrattuna (31.12.2001: 84,7 miljoonaa euroa). Osakekohtainen nettovarallisuus ennen laskennallista verovelkaa säilyi edellisen

vuoden tasolla ja oli 13,10 euroa (31.12.2001: 13,00 euroa). Laskennallisen verovelan jälkeinen osakekohtainen nettovarallisuus oli 11,6 euroa (31.12.2001: 11,4 euroa). Yhtiön liikevaihto oli 7,3 miljoonaa euroa ja laski noin 4 % edelliseen vuoteen verrattuna. Yhtiön tulos ennen veroja oli 2,6 miljoonaa euroa (31.12.2001: 3,4 miljoonaa euroa) eli 23 % edellisvuotta pienempi.

Tilikauden aikana kiinteistökannassa ei tapahtunut muutoksia. Merkittävin investointi tilikaudella oli KOy Gyldénintie 2:een tehty 1,1 miljoonan euron LVI-saneeraus. Muut investoinnit olivat vain pienehköjä perusrannuksia ja vuokrasuhteiden muutoksista johtuvia investointeja kokonaisuutaltaan 0,1 miljoonaa euroa.

VUOKRAMARKKINAT

Tilivuonna yhtiön kannalta keskeisillä pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla toimitilojen tarjonta kasvoi voimakkaasti ja vuokratuotot laskivat jonkin verran vapautuneiden tilojen seurauksena. Vapaiden myymälätilojen sekä tuotanto- ja varastotilojen tarjonta on pysynyt likimain

ennallaan. Catella Kiinteistöconsultointi Oy:n mukaan vuoden 2002 lopussa vapaiden toimitilojen määrä oli noin 0,51 miljoonaa m² eli noin 2,8 %. Toimitilojen vajaakäyttöaste oli 5,1 %, mutta myymälätilojen vain 1,6 % ja tuotanto- ja varastotilojen ainoastaan 1,2 %.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Pääkaupunkiseudulla kiinteistöinvestointeja tehtiin katsauskaudella hyvin aktiivisesti, koska tarjolla oli runsaasti uusia ja laadukkaita toimitilakiinteistöjä. Suurissa kokoluokissa pääasiallisia ostajia olivat henki- ja eläkevakuutusyhtiöt ja kiinteistösijoitusyhtiöt. Pienempien kiinteistöjen ostokysyntä oli valikoivaa ja kohteiden riskejä

punnittiin tarkasti. Talouden taantuma ja epävarmuus yritysten tulosten kehityksestä toivat varovaisuutta uusien toimitilaratkaisujen tekemiseen. Päätöksentekoa joko siirrettiin, hankkeista luovuttiin ainakin toistaiseksi tai hakeuduttiin edullisempiin tiloihin.

YHTIÖN KIINTEISTÖOMAISUUDEN HALLINNOINTI

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuoden 2002 toiminnan painopisteenä oli edellisen vuoden tapaan olemassaolevan kiinteistökannan vuokraus- ja taloudellinen ylläpito. Vuokrausaste on edelleen pysynyt korkeana. Vuokrausaste oli tilivuoden lopussa tuottopotentialista

laskettuna 98 %, kun se vuotta aikaisemmin oli 99 %. Vuokratasot ovat lievästi kohonneet vuoden aikana. Yhtiön keskimääräinen nettovuokratuotto prosentti kohosi edellisen vuoden 10,9 %:sta 11,2 %:iin kirjanpitoarvosta.



PÖRSSIVUOSI

Helsingin Pörssissä noteeratun yhtiön B-osakkeen kurssi nousi hieman vuoden aikana ja oli 5,20 euroa 31.12.2002 (31.12.2001: 5,00 euroa).

Vaihdon kokonaisarvo oli 1,6 miljoonaa euroa ja vaihdon määrä 293 958 kappaletta (8,3 %). Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrista kertynyt liikevaihto laski 0,3 miljoonaa euroa (4 %) ja oli 7,3 miljoonaa euroa (2001: 7,6 miljoonaa euroa). Lasku johtui vuoden 2001 viimeisellä neljänneksellä myydyin KOy Fredrikinkatu 47:n kiinteistön poisjääneistä vuokratuotoista. Tulos ennen veroja oli 2,6 miljoonaa euroa eli 23 % edellisvuotta pienempi. Tämä johtui siitä, että tilikauden aikana ei tehty merkittäviä kiinteistömyyntejä.

Vuokraustoiminnan tulos parani merkittävästi (67%) edelliseen vuoteen verrattuna ja yhtiön tulos ilman myyntivoittoja ja muita liiketoiminnan tuottoja oli 2,5 miljoonaa euroa (2001: 1,5 miljoonaa euroa).

Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut olivat lähes edellisen vuoden tasolla. Suunnitelman mukaiset poistot laskivat merkittävästi, koska 2001 tehtyjä, 0,4 miljoonan euron kertapoiston tyyppisiä poistoja ei tilivuonna tehty. Rahoituskulut olivat 1,2 miljoonaa euroa eli ne laskivat olennaisesti (0,8 miljoonaa euroa) johtuen yleisestä korkotason ja yhtiön vieraan pääoman laskusta.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,6 %, (2001: 8,7 %) ja oman pääoman tuotto 5,7 % (2001: 8,3 %). P/E-luku oli kertomusvuoden lopussa 12 (31.12.2001: 8) ja osakekohtainen tulos 0,44 euroa (2001: 0,61 euroa).

KIINTEISTÖJEN ARVONMUUTOS JA OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN MUUTOS

Kiinteistöjen markkina-arvo 83,4 miljoonaa euroa perustuu ulkopuoliseen (Catella Kiinteistö-konsultointi Oy) arvioon 31.12.2002 tilanteesta seuraavien poikkeuksin: Cargill Inc.:n ja yhtiön yhdessä omistamien neljän kiinteistöyhtiön arvosta Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osuus on 6,0

miljoonaa euroa. Kyseinen arvo perustuu pääosin muihin ulkopuolisiin arvioihin ja osittain hankintahintaan. AsOy Lauttasaaren Meritähti Helsingin 25 myymättömän autopaikan arvoksi yhtiö on arvioinut 0,3 miljoonaa euroa.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj -konsernin kiinteistökannan arvonmuutos ja osakekohtaisen varallisuuden muutos olivat tilivuonna seuraavat:

	2002	2001
	M€	M€
Kiinteistökannan markkina-arvo ¹⁾	83,4	84,7
Kiinteistökannan vertailukelpoinen tasearvo ²⁾	61,5	62,3
Markkina-arvon ja tasearvon erotus ³⁾	+ 21,9	+ 22,4
Konsernitaseen oma pääoma	32,1	31,2
Konsernin nettovarallisuus, markkina-arvo 31.12. - laskennallista verovelkaa ei huomioitu - laskennallinen verovelka huomioitu	54,0 47,7	53,6 47,1
Osakekohtainen nettovarallisuus, markkina-arvo tilikauden lopussa - laskennallista verovelkaa ei huomioitu - laskennallinen verovelka huomioitu	€ 13,10 11,56	€ 13,00 11,42

¹⁾ AsOy Lauttasaaren Meritähti Helsingin myymättömien autopaikkojen ja kiinteistöyhtiöiden vähemmistöosuuksien (Cargill Inc.) osalta on käytetty pääosin ulkopuoliseen arviointiin ja osittain kirjanpitoarvoihin perustuvia arvoja.

²⁾ Jotta vertailukelpoisuus velattomaan markkina-arvoon saadaan, on pysyvien vastaavien tasearvoon lisätty:
- Kiinteistö Oy DataCityn yhtiövelkaosuus 0,3 M€.
- Yhtiön ja Cargill Inc.:n yhteisyhtiöiden ulkopuolinen yhtiövelkaosuus 2,5 M€.

³⁾ Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu.

Pääosin ulkopuoliseen (Catella Kiinteistökonsultointi Oy) arvioon perustuva kiinteistökannan arvo laski 1,5 % vuoden aikana. Lasku johtui lähinnä toimistotilojen markkinatilanteen lievästä heikkenemisestä sekä Turussa että Lauttasaarissa. Kiinteistökannan arvo oli vuoden lopussa 83,4 miljoonaa euroa. Yhtiön 0,4 miljoonan euron eli vajaan 1 %:n nettovarallisuuden kasvu ei ollut yhtiön tavoitteiden mukainen.

Osakekohtaisen nettovarallisuuden (laskennallista verovelkaa ei huomioitu) nousu 13,00 eurosta 13,10 euroon ei ollut yhtiön tavoitteiden mukainen.

Yhtiön 2,6 miljoonan euron tilikauden tulos ennen veroja (2001: 3,4 miljoonaa euroa) oli varsin tyydyttävä, kun huomioidaan, että vuokraustoiminnan (ei myyntivoittoja sisältävä) tulos oli edellisvuotta merkittävästi parempi.

OMA PÄÄOMA

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakepääoma 21 miljoonaa euroa ja ylikurssirahasto 6,1 miljoonaa euroa eivät muuttuneet tilikauden aikana.



OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma 31.12.2002 oli 21 027 300 euroa ja osakemäärä 4 123 000 kpl. Osakkeet jakautuvat 565 070 A-osakkeeseen ja 3 557 930 B-osakkeeseen. Osakkeiden nimellisarvo on 5,10 euroa. Jokaisella A-osakkeella on 20 ääntä ja jokaisella B-osakkeella yksi ääni.

Yhtiön osakepääomaa korotettaessa A-osakkeet oikeuttavat merkitsemään uusia A-osakkeita ja B-

osakkeet uusia B-osakkeita. Yhtiökokous voi päättää uusmerkinnästä myös siten, että A-osakkeet oikeuttavat merkitsemään vain tai osittain B-osakkeita. Yhtiökokouksella on myös oikeus päättää toimeenpanna uusmerkintä antamalla merkittäväksi vain A- tai B-osakkeita. Yhtiön B-osake no-
teerataan Helsingin Pörssissä ”Sijoitus”-ryhmässä.

OSAKEPÄÄOMAN RAKENNE

Osakkeita	Kpl	%	Ääniä	%
A	565 070	13,7	11 301 400	76,1
B	3 557 930	86,3	3 557 930	23,9
Yhteensä	4 123 000	100,0	14 859 330	100,0

OSAKKAAT ELINKEINORYHMITÄIN

Elinkeinoryhmä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	kpl	%
Yksityiset yritykset	52	12,23	3 397 838	82,42
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	6	1,41	167 557	4,06
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	1	0,24	13 915	0,34
Kotitaloudet	365	85,88	537 808	13,04
Merkitsemättömät	1	0,24	5 882	0,14
Yhteensä	425	100,00	4 123 000	100,00

OMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OSAKEREKISTERIN MUKAAN 31.12.2002 (12 SUURINTA)

Osakas	Osakkeita		Osakkeista %	Äänistä %
	A, kpl	B, kpl		
Oy Julius Tallberg Ab	281 126	2 466 469	66,64	54,44
Etra Invest Oy/Tiiviste-Group Oy	0	420 500	10,20	2,83
Tallberg Thomas	151 680	54 824	5,01	20,78
Oy Realtron Ab	58 080	33 300	2,22	8,04
Oy Rosaco Ab	0	72 335	1,75	0,49
Tallberg Nina	0	47 166	1,14	0,32
Renlund Susanna	0	46 166	1,12	0,31
Tallberg Martin	0	46 166	1,12	0,31
Thominvest Oy	9 680	26 620	0,88	1,48
Sijoitusrahasto Actia Secura	0	35 000	0,85	0,24
Helsinki Investment Trust Oy	0	30 000	0,73	0,20
Kiinteistö- ja kauppa Oy Ergy	24 200	0	0,59	3,26

OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN SUURUUSLUOKITTAIN

Osakkeiden lukumäärä	Osakkaita		Osakkeita	
	kpl	%	1000 kpl	%
1 - 99	143	33,65	6	0,15
100 - 999	195	45,88	55	1,34
1 000 - 9 999	67	15,76	161	3,90
10 000 - 99 999	16	3,76	520	12,62
100 000 - 999 999	3	0,71	627	15,21
1 000 000 - 9 999 999	1	0,24	2 748	66,64
Merkitsemättömät	-	0,00	6	0,14
Yhteensä	425	100,00	4 123	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2002 suoraan yhteensä 151 680 kpl A-osaketta ja 159 821 B-osaketta, jotka tuottavat 21,49 %:n äänivallan ja 7,55 %:n omistusosuuden yhtiössä. Lisäksi toimitusjohtajalla on 30 000 kpl osakeoptioita (merkintähinta 5,77 €).

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistavat yhtiön osakkeita ovat:

Oy Julius Tallberg Ab, Oy Realtron Ab, Oy Montall Ab ja Kiinteistö- ja kauppa Oy Ergy. Nämä yhteisöt omistavat yhteensä 363 406 A-osaketta ja 2 501 589 B-osaketta, jotka yhteensä tuottavat 65,75 %:n äänivallan ja 69,49 %:n omistusosuuden yhtiössä. Tilikauden aikana Thomas Tallbergin omistusosuus on noussut yli 1/20 osakepääomasta.

OSAKEPÄÄOMAN KOROTUKSET

Merkintäaika/Merkitsijät	Osakepääoman korotus kpl	Osakepääoman korotus 1000 €	Yli- kurssi 1000 €	Uusi osake- pääoma 1000 €	Osinko-oikeus
25.9.1987/ Oy Julius Tallberg Ab (perustamisvaihe)	327 000 673 000	A-os. à € 5,0456 B-os. à € 5,0456	5 046	0	5 046 1/1 osinko 1988
21.10.1987/ Suursijoittajat	60 000 240 000	A-os. à € 11,773 B-os. à € 10,932	1 514	1 816	6 559 1/1 osinko 1988
2.11.-13.11.1987/ Yleisö ja henkilöstö	750 000	B-os. à € 10,932	3 784	4 415	10 344 1/1 osinko 1988
4.12.1987/ Helsingin Villakehräämö Oy	20 000 200 000	A-os. à € 11,773 B-os. à € 10,932	1 110	1 312	11 454 1/1 osinko 1988
1.11.1988/ Oy Julius Tallberg Ab	60 000 600 000	A-os. à € 11,773 B-os. à € 10,932	3 330	3 936	14 784 ei osinkoa 1988
17.4.-19.5.1989/ Osakkaat	46 700 246 300 Rahastoanti	A-os. B-os.	1 478	0	16 262 1/1 osinko 1989
2.4.-11.5.1990/ Osakkaat	51 370 270 930 Rahastoanti	A-os. B-os.	1 626	0	17 888 1/1 osinko 1990
6.3.1998 Aktia Säästöpankki Oyj	577 700	B-os. à € 7,568	2 915	1 457	20 803 1/1 osinko 1998
21.3.2001 Osakepääoman korotus euro-nimellisarvoon (€ 5,10) siirtymisen johdosta	0		224	- 224	21 027

Hallituksella ei ole ollut tilikauden aikana osakepääoman korottamisvaltuutusta eikä valtuutusta omien osakkeiden ostamiseen. Vaihovelkakirjalainoja tai optiolainoja ei ole laskettu liikkeeseen.

Hallitus toteutti 9.8.2000 valtuutuksensa mukaisesti optio-

oikeusannin henkilökunnalle (ei hallituksen jäsenille). Ulkona olevien optio-oikeuksien määrä on 52 500 kpl, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 52 500 kpl yhtiön B-osaketta hintaan 5,77 €/osake 15.5.-15.6. 2003 välisenä aikana.

TOIMINNAN RAHOITUS

Konsernin rahoitusasema oli koko tilivuoden ajan hyvä ja parani vuoden aikana. Omavaraisuusaste on pitkäaikaisen tavoitteiden mukaisella tasolla ja oli 66,4 % ulkopuoliseen arvioon perustuvasta markkina-arvosta laskettuna. Koron nousuehityksen varalta yhtiö on tehnyt 1-5 vuoden ajanjaksolle korkosuojaussopimuksia. Niiden

yhteisarvo 31.12.2002 oli 17,7 miljoonaa euroa, joka edustaa 68 % korkosuojausastetta (korkoris- kisuojaukset/yhtiön lainakanta).

Lisäksi yhtiö teki tilikauden aikana vuodelle 2003 kolme 5 miljoonan euron korkoterminisopimusta.

YHTIÖN STRATEGISET TAVOITTEET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pitkäaikaiseen kokemukseen perustuvan sijoitus- ja jalostustoiminnan pohjalta yhtiö toimii aktiivisesti myös tulevaisuudessa, pääasiassa pääkaupunkiseudun kiinteistösijoitusmarkkinoilla. Kiinteistösijoituksilta edellytetään korkean tuottopotentiaalilin lisäksi hyvää sijaintia, korkeaa laatutasoa, hyvää toimivuutta sekä jalostusmahdollisuuksia. Tällä toimintatavalla yhtiö pyrkii strategisten tavoittei-

den saavuttamiseen, joita ovat:

- * yhtiön nettovarallisuuden vakaa kasvu
- * yhtiön toiminnallisen tuloksen kasvattaminen, mikä mahdollistaa osingonjaon vakaan kasvun
- * yhtiön kiinteistöomaisuuden kannattava ja tasapainoinen kasvu.

Yhtiön toiminnan turvaava perusedellytys on korkea, vähintään yli 50 % omavaraisuusastetavoite.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

VUOKRAMARKKINAT

Vuokrauskysynnän elpyminen on sidoksissa selvästi talouden yleisilanteen kehitykseen. Kasvu tulee olemaan pääkaupunkiseudulla todennäköisesti muuta Suomea voimakkaampaa, joten liike-, varasto- ja tuotantotilojen vuokrauskysynnän odotetaan säilyvän ennallaan. Toimistotilojen kysyntä elpynee vasta sitten, kun merkkejä voimakkaammasta talouskasvusta alkaa ilmetä ja IT-sektorin vaikeudet hellittävät. Valmistuvien toimistorakennusten, samoin kuin niiden aloituksien määrän odotetaan vähenevän vuoden 2003 aikana. Näin ollen toimistotilan kokonaistarjonta

ei enää kasva vuoden 2003 aikana ja Catella Kiinteistökonseptointi Oy ennustaakin, että tämän vuoksi toimistovuokratasojen lasku päättyy. Liike- ja varasto/tuotantotilojen markkinatilanne ei olennaisesti muutu.

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINAT

Sijoittajien tuottovaatimukset vakiintuivat nykyiselle tasolle vuoden 2002 aikana. Niiden ei enää oleteta nousevan, ennemminkin suunnan voi odottaa kääntyvän lievään laskuun vuoden 2003 loppupuolella.



YHTIÖN NÄKYMÄT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökan-
nan vuokrausasteen odotetaan säilyvän nykyisellä
korkealla tasolla. Yhtiön vuokrasopimuskan-
nan arvo oli 31.12.2002 yli 25 miljoonaa euroa ja
sen keskimääräinen kesto-aika 3,5 vuotta. Mikäli
yhtiön toimintaympäristö ei jatkossa heikkene,
yhtiö toteuttaa investointiohjelmansa suunnitel-
lusti. Yhtiön liikevaihdon odotetaan kasvavan
kuluvana vuonna. Nykyisen korkean nettovuok-
ratuoton ennustetaan pysyvän yli 10 %:n tasolla.

TULEVAISUUDEN TAVOITTEET

Tavoitteena on kasvattaa yhtiön kiinteistömai-
suutta pääosin hyödyntämällä käyttämättömiä
rakennusoikeuksia (yli 65.000 m²). Merkittävin
tulevaisuuden jalostushanke on Vantaan Aviapolis-
alueella yhtiön omistaman 28.000 m²:n raken-
nusoikeuden kehittäminen. Lentokentän vaikutus-
piirissä sijaitseva Aviapolis on Vantaan kau-
pungin mukaan tämän vuosikymmenen vetovoimais-
in yritysalue.

KONSERNISUHTEET

Yhtiö on Oy Julius Tallberg Ab:n tytäryhtiö.
Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj muodostaa konsernin ja on seuraavien kiinteistöyhtiöiden emoyhtiö
omistusosuuden ollessa näissä yhtiöissä 100 %:

- Kiinteistö Oy Gyldenintie 2,
Helsinki
- Kiinteistö Oy Nahkahousuntie 3,
Helsinki
- Oy Soffcon Kiinteistö Ab,
Espoo
- Kiinteistö Oy Arinatie 8,
Vantaa
- Kiinteistö Oy Äyritie 4 Vantaa,
Vantaa

Kiinteistömarkkinoiden tilanne huomioiden
yhtiön lähivuosien vuokraustoiminnan tuloksen
arvioidaan pysyvän hyvänä. Kiinteistöjen myyn-
tien määrä taas vaihtelee merkittävästi eri vuosi-
na. Yhtiön tavoitteena on kuluvana vuonna reali-
soida Cargill Inc.:n ja yhtiön yhteisesti omistamia
kiinteistöjä. Myynneistä riippumatta yhtiön kir-
janpidollisen tuloksen arvioidaan säilyvän vuokra-
ustoiminnan ansiosta niin hyvänä, että se luo
edellytykset osingonjaon kasvattamiselle kuluva-
na vuonna ja myös lähivuosina.

Yhtiön arvioidaan saavuttavan asettamansa
tavoitteen kiinteistökan-
namarkkina-arvon kas-
vattamiseksi yli 100 miljoonaa euroon seuraav-
an kahden-kolmen vuoden aikana. Pidemmän
aikavälin tavoitteena on edelleen kasvattaa kiin-
teistövarallisuuden määrää merkittävästi jalostus-
toiminnalla ja uudishankinnoilla yhtiön omavarai-
suusastetavoitteen puitteissa.

- Kiinteistö Oy Vantaan Äyri,
Vantaa
- Kiint. Oy Kauppakeskus Martinsilta,
Espoo
- Kiinteistö Oy Liukumäentie 15 Helsinki,
Helsinki
- Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus,
Helsinki
- Kiinteistö Oy Suutarilan Lamppupolku,
Helsinki

HALLINTO JA JOHTAMINEN

Konsernin hallinnosta ja toiminnasta vastaavat
emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimi-
elimet, joita ovat yhtiökokous, hallitus ja toimi-
tusjohtaja.

YHTIÖKOKOUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n ylin päättävä
elin on yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous
pidetään vuosittain ennen kesäkuun loppua.
Osakkeista ja osakkeiden omistuksesta annetaan
tietoja tilinpäätöksen sivulla 7.

Varsinainen yhtiökokous mm. hyväksyy vuosit-
tain yhtiön tilinpäätöksen sekä päättää osingosta
ja hallituksen jäsenten valitsemisesta.

HALLITUS

Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme ja
enintään seitsemän jäsentä. Hallituksen jäsenet
valitaan tehtäviinsä siten, että heidän toimikau-
tensa päättyy seuraavassa varsinaisessa yhtiöko-
kouksessa. Hallituksessa on tällä hetkellä kuusi
jäsentä, joista kukaan ei ole päätoiminen.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan
ja varapuheenjohtajan vuodeksi kerrallaan.

Yhtiön toimivasta johdosta osallistuu hallituk-
sen kokouksiin säännöllisesti toimitusjohtaja,
joka ei ole hallituksen jäsen. Toimitusjohtaja
toimii hallituksen sihteerinä.

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toimin-
nan asianmukaisesta järjestämisestä. Laissa ja
yhtiöjärjestyksessä erikseen määriteltyjen tehtävi-
en lisäksi hallitus mm. vahvistaa yhtiön pitkän
aikavälin strategiset ja taloudelliset tavoitteet,
hyväksyy toimintasuunnitelman ja budjetin sekä
päättää merkittävistä yksittäisistä investoinneista,
yritys- ja kiinteistökaupoista ja muista strategisesti
tärkeistä hankkeista. Hallitus hyväksyy myös
rahoitusriskien hallintaperiaatteet sisältävän oh-
jeiston. Hallitus on muodostanut viime vuosina
keskuudestaan työvaliokunnan ja tilintarkastusko-
mitean, joissa molemmissa on kolme jäsentä.

Hallitus on viime vuosina kokoontunut 6-8
kertaa vuodessa.

TOIMITUSJOHTAJA

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja
päättää tämän palvelussuhteen ehdoista. Toimi-
tusjohtaja johtaa yhtiön operatiivista toimintaa
hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mu-
kaisesti. Toimitusjohtajana toimii Martti Leisti.

VALVONTA

Yhtiöllä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa,
joista ainakin toisen on oltava Keskuskauppaka-
marin hyväksymä tilintarkastaja. Yhtiön toiseksi
tilintarkastajaksi voidaan valita Keskuskauppaka-
marin hyväksymä KHT-yhteisö.

JOHDON PALKKIOT JA MUUT ETUISUUDET

Hallituksen jäsenten palkkioista päättää varsi-
nainen yhtiökokous. Vuonna 2002 hallituksen
jäsenille maksettujen palkkioiden yhteissumma
oli noin 22.000 euroa.

KANNUSTEJÄRJESTELMÄT

Yhtiön pitkän ajan tavoitteiden saavuttamista
tukee optiojärjestely, josta on päätetty vuoden
2000 yhtiökokouksessa. Tietoja tästä optiojärjes-
telystä on tilinpäätöksen sivulla 8.

Konsernissa on käytössä lyhyen ajan tavoittei-
den saavuttamista tukevia vuosittaiseen suorituk-
seen perustuvia palkitsemis- ja kannustinjärjestel-
miä. Toimitusjohtajan ja henkilöstön tulospalkki-
oiden määräytymisperusteet ja itse tulospalkkiot
vahvistaa hallitus vuosittain.

SISÄPIIRI

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj noudattaa Helsin-
gin Pörssin hyväksymää sisäpiiri-ohjetta.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj pysyvään sisäpiiri-
in luetaan mukaan hallituksen jäsenet, toi-
mitusjohtaja ja tilintarkastajat. Lisäksi pysyviä
sisäpiiriläisiä ovat toimitusjohtajan määrittelemis-
sä tehtävissä kulloinkin toimivat henkilöt. Yhtiö
käyttää Suomen Arvopaperikeskus Oy:n sisäpiiri-
rekisteripalvelua, josta on nähtävissä sisäpiiriläis-
ten ajantasaiset omistustiedot.

HALLITUS

Puheenjohtaja

Dosentti Thomas Tallberg LKT, Helsinki

- Syntynyt 1934
- Oy Julius Tallberg Ab, hallituksen puheenjohtaja
- Ramirent Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja
- Mm. Fiskars Oyj Abp:n sekä useiden säätiöiden hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 1987 ja puheenjohtaja vuodesta 1998 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 151 680 A-osaketta ja 54 824 B-osaketta.

Diplomiekonomi, oikeustieteen kandidaatti Kaj-Gustaf Bergh, Helsinki

- Syntynyt 1955
- Useiden pohjoismaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1998 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 3 000 B-osaketta.

Hallintopäällikkö Susanna Renlund, Helsinki

- Syntynyt 1958
- Maatalous- ja metsätieteiden maisteri
- Oy Julius Tallberg Ab:n hallituksen varapuheenjohtaja, hallintopäällikkö
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1997 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 46 166 B-osaketta.

Yhtiön toimitusjohtaja:

Martti Leisti

- Syntynyt 1947
- Kauppatieteiden maisteri
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitusjohtaja vuodesta 1987
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 9 665 B-osaketta.

Varapuheenjohtaja

Hallituksen puheenjohtaja Ernst Gylfe, Espoo

- Syntynyt 1944
- Diplomi-insinööri
- Helsingin Villakehräämö Oy:n hallituksen puheenjohtaja
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1987 ja varapuheenjohtaja vuodesta 1998 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0.

Varatoimitusjohtaja Kari Jordan, Kauniainen

- Syntynyt 1956
- Ekonomi
- Nordea AB:n varatoimitusjohtaja
- Useiden pohjoismaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1998 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 0.

Toimitusjohtaja Martin Tallberg, Helsinki

- Syntynyt 1963
- Kauppatieteiden maisteri
- Oy Julius Tallberg Ab:n toimitusjohtaja
- Useiden suomalaisten yritysten hallituksen jäsen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 1991 alkaen
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n välitön osakeomistus 46 166 B-osaketta.

Tilintarkastajat:

Varsinaiset tilintarkastajat:

Kim Karhu, KHT ja PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana
Jarmo Alén, KHT.

Henkilöstö:

Yhtiön palveluksessa on tilikauden aikana ollut neljä henkilöä.
Tytäryhtiöiden palveluksessa ei ole henkilökuntaa.

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N HALLITUS



Kari Jordan

Susanna Renlund

Thomas Tallberg
Puheenjohtaja

Kaj-Gustaf Bergh

Martin Tallberg

Ernst Gylfe
Varapuheenjohtaja



KONSERNIN TUNNUSLUVUT

		2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
Liikevaihto	M€	7,3	7,6	5,9	4,9	4,3	2,3	1,9
Liikevoitto	M€	3,6	5,2	2,6	2,3	1,9	1,0	2,0
- osuus liikevaihdosta	%	49,7	68,1	44,3	45,9	43,8	45,4	105,0
Tulos ennen satunnaisia eriä	M€	2,6	3,4	1,2	1,6	1,1	0,6	1,0
- osuus liikevaihdosta	%	35,6	44,4	20,0	32,6	26,5	26,0	51,4
Tulos ennen varauksia ja veroja	M€	2,6	3,4	1,2	1,6	1,3	0,4	1,0
- osuus liikevaihdosta	%	35,6	44,4	20,0	31,8	31,3	19,1	51,4
Oman pääoman tuotto (ROE)	%	5,7	8,3	2,9	4,6	3,4	2,1	3,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	%	6,6	8,7	4,8	4,8	4,5	2,9	4,5
Omavaraisuusaste								
- kirjanpitoarvosta	%	54,1	52,0	43,3	56,6	55,1	61,9	62,9
- markkina-arvosta	%	66,4	65,1	56,8	65,1	62,3	69,0	59,9
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen	M€	1,2	0,3	17,2	4,2	13,0	9,3	0,5
- osuus liikevaihdosta	%	16,8	4,5	291,5	84,3	299,6	405,0	27,3
Henkilöstö	kpl	4	4	4	4	4	3	3

Tunnuslukujen laskentakaavat sivulla 20.

B-OSAKKEEN KURSSI- JA VAIHTOTIEDOT

Osakeantioikaistut kurssit		2002	2001	2000	1999	1998
Ylin kurssi	€	5,70	5,45	5,40	6,35	7,99
Alin kurssi	€	4,85	4,24	3,86	4,75	4,88
Keskikurssi	€	5,36	4,61	4,88	6,05	6,59
Kurssi 31.12.	€	5,20	5,00	4,20	5,00	6,21
Osakekannan markkina-arvo						
B-osake ¹⁾	1000 €	18 501	17 789	14 943	17 772	22 081
Vaihto	kpl	293 958	166 341	1 340 722	134 889	1 098 026
Vaihto	1000 €	1 577	767	6 543	816	7 234
Vaihtuvuus ²⁾	%	8,3	4,7	37,7	3,8	32,6

¹⁾ B-osakkeen kurssi 31.12. x B-osakkeiden lukumäärä 31.12.

²⁾ $\frac{\text{B-osakkeiden vaihto, kpl}}{\text{B-osakkeiden painotettu keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}} \times 100$

OSAKEANTIOIKAISTUT OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

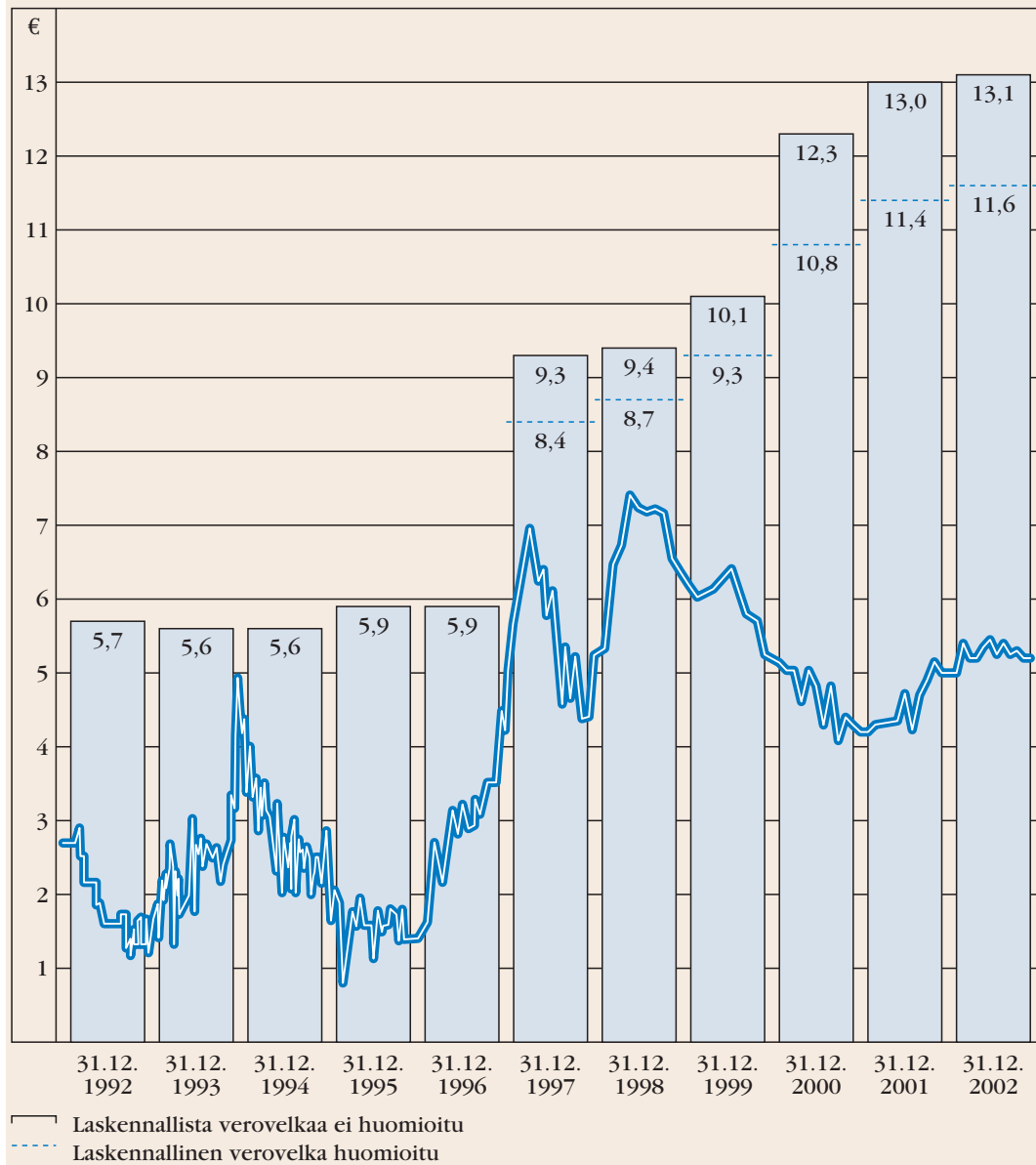
		2002	2001	2000	1999	1998
Tulos/osake (EPS) ¹⁾	€	0,44	0,61	0,21	0,32	0,22
Nettovarallisuus/osake ²⁾ (markkina-arvo)	€	13,10	13,00	12,28	10,16	9,42
Oma pääoma/osake (kirjanpitoarvo)	€	7,79	7,57	7,14	7,10	6,94
Osinko/osake ³⁾	€	0,26	0,22	0,19	0,17	0,15
Osinko/tulos	%	59,1	36,1	90,5	52,0	67,7
Efektiiivinen osinkotuotto	%	5,0	4,4	4,4	3,4	2,4
P/E-luku 31.12.		12	8	20	15	28
Osakkeiden lukumäärä (A ja B)						
- keskimäärin						
tilikauden aikana	1000 kpl	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0	3 934,7
- tilikauden lopussa	1000 kpl	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0	4 123,0

¹⁾ Optiot on jätetty huomiotta, koska ne eivät vaikuta tunnuslukuihin.

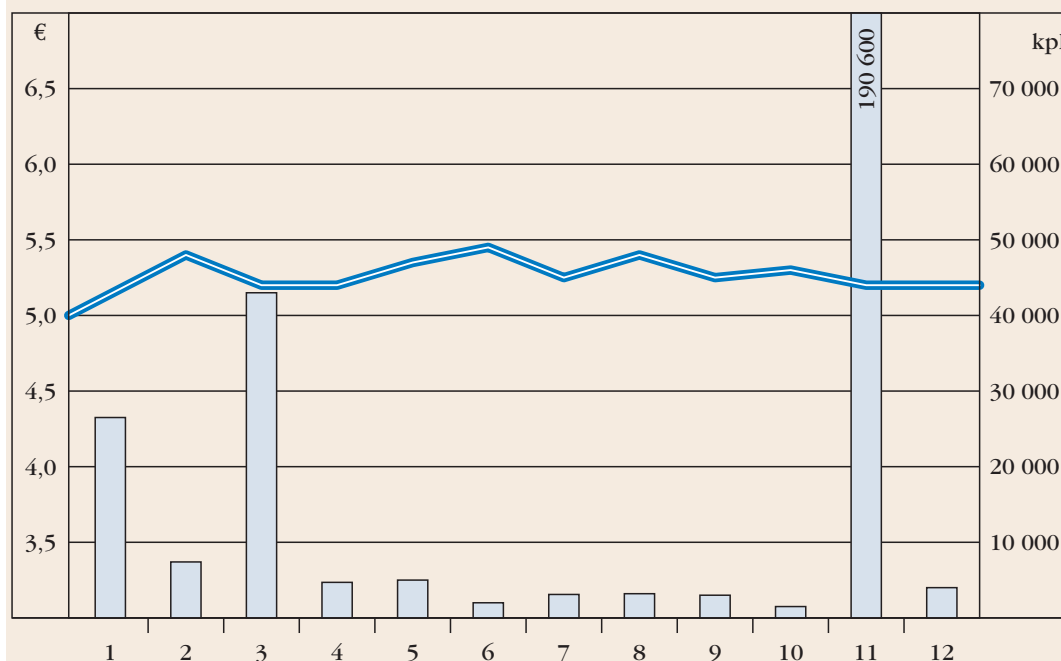
²⁾ Luvussa ei ole huomioitu laskennallista verovelkaa.

³⁾ Hallituksen ehdotus.

OSAKEKOHTAISEN NETTOVARALLISUUDEN JA KURSSIN KEHITYS



OSAKKEEN KURSSIN JA VAIHTOMÄÄRÄN KEHITYS 2002



TULOSLASKELMA

	LIITE- TIETO	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.	1.1.-31.12.
		2002	2001	2002	2001
		1000 €	1000 €	1000 €	1000 €
LIKEVAIHTO	1	7 312	7 600	7 312	7 600
Liiketoiminnan muut tuotot	2	99	1 909	99	1 613
Henkilöstökulut	3	-380	- 413	-380	- 413
Poistot ja arvonalentumiset	4	-1 404	- 1 854	-51	- 53
Liiketoiminnan muut kulut		-1 996	- 2 064	-4 647	- 5 164
LIKEVOITTO		3 631	5 178	2 333	3 583
Rahoitustuotot ja -kulut					
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		126	170	126	170
Muut korko- ja rahoitustuotot		74	87	6	3
Korkokulut ja muut rahoituskulut	5	-1 226	- 2 046	-1 116	- 1 903
		-1 026	- 1 789	-984	- 1 730
VOITTO ENNEN VEROJA		2 605	3 389	1 349	1 853
Tuloverot	6	- 785	- 857	-407	- 519
TILIKAUDEN VOITTO		1 820	2 532	942	1 334



TASE

	LIITE- TIETO	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		1.1.-31.12. 2002 1000 €	1.1.-31.12. 2001 1000 €	1.1.-31.12. 2002 1000 €	1.1.-31.12. 2001 1000 €
VASTAAVAA					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	7				
Aineettomat oikeudet		0	0	14	17
Muut pitkävaikutteiset menot		66	69	0	0
AINEELLISET HYÖDYKKEET	8				
Maa-alueet		13 749	13 744	0	0
Rakennukset ja rakennelmat		35 746	35 832	0	0
Koneet ja kalusto		94	122	60	73
Muut aineelliset hyödykkeet		237	293	45	72
Keskeneräiset hankinnat		60	64	0	0
		49 886	50 055	105	145
SIJOITUKSET	9				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		0	0	15 494	15 494
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		0	0	29 229	30 294
Muut osakkeet ja osuudet		6 882	6 925	6 881	6 923
Lainasaamiset		1 729	2 045	1 082	1 147
		8 611	8 970	52 686	53 858
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		58 563	59 094	52 805	54 020
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		51	339	16	46
Muut saamiset		568	482	19	19
Siirtosaamiset		255	61	503	501
Rahat ja pankkisaamiset		1	0	0	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		875	882	538	566
VASTAAVAA YHTEENSÄ		59 438	59 976	53 343	54 586
VASTATTAVAA					
OMA PÄÄOMA	10				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Ylikurssirahasto		6 109	6 109	6 109	6 109
Edellisten tilikausien voitot		3 169	1 543	1 557	1 130
Tilikauden voitto		1 820	2 532	942	1 334
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		32 125	31 211	29 635	29 600
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ					
Poistoero		0	0	11	11
VIERAS PÄÄOMA	11				
Laskennallinen verovelka		829	469	0	0
Pitkäaikainen vieras pääoma					
Lainat rahoituslaitoksilta		20 520	21 367	18 333	18 844
Lyhytaikainen vieras pääoma					
Lainat rahoituslaitoksilta		4 920	5 548	4 583	5 380
Saadut ennakot		15	23	15	23
Ostovelat		77	158	27	27
Velat saman konsernin yrityksille	12	0	0	419	175
Siirtovelat		491	543	273	471
Muut lyhytaikaiset velat		461	657	47	55
		5 964	6 929	5 364	6 131
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		27 313	28 765	23 697	24 975
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		59 438	59 976	53 343	54 586



RAHOITUSLASKELMA

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002 1000 €	2001 1000 €	2002 1000 €	2001 1000 €
LIIKETOIMINTA				
Tulorahoitus				
Liikevoitto	3 631	5 178	2 333	3 583
Oikaisut liikevoittoon	1 382	- 55	27	- 1 561
Rahoituskulut ja -tuotot	-1 026	- 1 789	-984	- 1 730
Verot	-425	- 519	-407	- 519
Tulorahoitus yhteensä	3 562	2 815	969	- 227
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS				
Lyhytaikaiset liikesaamiset				
lisäys (-), vähennys (+)	8	- 374	27	- 417
Korottomat lyhytaikaiset velat				
lisäys (+), vähennys (-)	-337	245	31	- 26
	-329	-129	58	- 443
Liiketoiminnan kassavirta	3 233	2 686	1 027	- 670
INVESTOINNIT				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-1 232	- 297	-8	- 81
Investoinnit muihin sijoituksiin	0	- 386	0	- 46
Myydyt tytäryhtiöt	0	8 815	0	0
Ostetut osakkuusyhtiöt	0	- 46	0	0
Käyttöomaisuuden myynti	66	27	0	0
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	0	1 065	3 392
Luovutustulot muista sijoituksista	0	0	65	8 455
	-1 166	8 113	1 122	11 720
Kassavirta ennen rahoitusta	2 067	10 799	2 149	11 051
RAHOITUS				
Pitkäaikaisten lainojen				
lisäys (+), vähennys (-)	-847	4 294	-511	4 463
Pitkäaikaisten saamisten				
lisäys (-), vähennys (+)	316	263	66	12
Lyhytaikaisten lainojen				
lisäys (+), vähennys (-)	-628	- 14 595	-797	- 14 763
Osingot	-907	- 763	-907	- 763
Rahoituksen kassavirta	-2 066	- 10 801	-2 149	- 11 051
Laskelman mukainen likvidien varojen				
lisäys (+) tai vähennys (-)	1	- 2	0	0
Taseen mukainen likvidien varojen				
lisäys (+) tai vähennys (-)	1	- 2	0	0



TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

LAADINTAPERIAATTEET

KONSOLIDOINTI

Konsernitilinpäätös sisältää kaikki tytäryhtiöt ja näiden äänivallasta emoyhtiö omistaa 100 %. Yhtiöiden 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 yhtiön strategian mukaista myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

POISTOT

Suunnitelman mukaiset käyttöomaisuuden poistot on laskettu todennäköisen taloudellisen käyttöiän perusteella alkuperäisestä hankintahinnasta.

Vuotuisina poistoprosenteina on käytetty seuraavia poistoja:

Toimisto/liikerakennukset 2 %, pitoaika 50 vuotta

Teollisuus-/varastorakennukset 3 %, pitoaika 33 vuotta

Koneet ja kalusto 25 %, jäännösarvopoisto

Muut pitkävaikutteiset menot 10-20 %, pitoaika 5 ja 10 vuotta.

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja kunnossapitokustannukset poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan.

Liitetiedoissa luvut on esitetty tuhansina euroina.

TULOSLASKELMAN JA TASEEN LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1 000 €	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
1. LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotot	7 301	7 590	7 301	7 590
Muu myynti	11	10	11	10
	7 312	7 600	7 312	7 600
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Myyntivoitot	23	1 909	23	1 614
Muut tuotot	76	0	76	0
	99	1 909	99	1 614
Vuokra- ja konsultointisopimukset ovat lähes kaikki emoyhtiön nimissä ja tästä johtuen konsernin ja emoyhtiön vuokratuotot ovat yhtä suuret.				
3. HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat, palkkiot ja tantiemit	315	342	315	342
Eläkemaksut	50	54	50	54
Muut henkilösivukulut	15	17	15	17
	380	413	380	413
Henkilökunnan lukumäärä tilikaudella 4 henkilöä.				
Johdon palkkiot				
Hallituksen palkkiot	22	17	22	17
Eläkesitoumukset				
Johdolla ja henkilöstöllä ei ole lakisääteisen TEL-vakuutuksen lisäksi muita eläkejärjestelyjä.				
4. POISTOT				
Muut pitkävaikutteiset menot	61	71	31	38
Rakennukset	1 308	1 751	0	0
Koneet ja kalusto	35	32	20	15
	1 404	1 854	51	53
5. MUUT RAHOITUSKULUT				
Rahoitusvastikkeet ¹⁾	86	87	86	87
Muut korko- ja rahoituskulut	1 226	2 046	1 116	1 902
	1 312	2 133	1 202	1 989
¹⁾ Sisältyvät vuokriin ja yhtiövastikkeisiin.				
6. VEROT				
Liiketoiminnan tulovero	425	519	407	519
Laskennallinen verovelka	360	338	0	0
	785	857	407	519



TASEEN LIITETIEDOT

1 000 €	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
PYSYVÄT VASTAAVAT				
7. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	79	38	25	20
Lisäys 1.1.-31.12.	2	41	2	5
Hankintameno 31.12.	81	79	27	25
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-8	-6	-8	-4
Poistot 1.1.-31.12.	-5	-4	-5	-4
Kirjanpitoarvo 31.12.	68	69	14	17
8. AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet, hankintameno 1.1.				
Lisäykset 1.1.-31.12.	5	1		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-2 149		
Kirjanpitoarvo 31.12.	13 744	15 892		
Rakennukset, hankintameno 1.1.				
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 222	124		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-4 696		
Hankintameno 31.12.	44 854	43 632		
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-7 800	-6 761		
Vähennysten kertyneet poistot	0	289		
Poistot 1.1.-31.12.	-1 308	-1 328		
Kirjanpitoarvo 31.12.	35 746	35 832		
Kertynyt poistoero 1.1.	42	42		
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	0	0		
Kertynyt poistoero 31.12.	42	42		
Koneet ja kalusto, hankintameno 1.1.				
Lisäykset 1.1.-31.12.	7	63	7	51
Hankintameno 31.12.	443	436	197	190
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-314	-283	-117	-102
Poistot 1.1.-31.12.	-35	-31	-20	-15
Kirjanpitoarvo 31.12.	94	122	60	73
Kertynyt poistoero 1.1.	0	0	11	11
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Kertynyt poistoero 31.12.	0	0	11	11
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	480	513	169	202
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	24	0	24
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-57	0	-57
Hankintameno 31.12.	480	480	169	169
Kertyneet poistot 1.1.	-187	-138	-97	-81
Vähennysten kertyneet poistot	0	17	0	17
Poistot 1.1.-31.12.	-56	-66	-26	-33
Kirjanpitoarvo 31.12.	237	293	46	72
Keskeneräiset hankinnat				
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	64	376		
Lisäykset 1.1.-31.12.	9	43		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-12	0		
Poistot 1.1.-31.12.	0	-354		
Kirjanpitoarvo 31.12.	60	64		



1 000 €	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
9. SIIJOITUKSET				
Tytäryhtiöosakkeet				
Hankintameno 1.1.	0	0	15 494	22 275
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	-6 781
Hankintameno 31.12.	0	0	15 494	15 494
Muut osakkeet				
KOy DataCity	6 160	6 160	6 160	6 160
SK Property Oy	490	490	490	490
Kanava Holding Oy	1	1	1	1
Muut osakkuudet (Cargill)	15	16	15	16
Muut osakkeet (Hex, Elisa, OKR)	42	42	41	41
AsOy Lauttasaaren Meritähti Helsinki	174	215	174	215
	6 882	6 924	6 881	6 923
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	6 924	6 899	6 923	6 898
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	46	0	46
Vähennykset 1.1.-31.12.	-42	-21	-42	-21
Hankintameno 31.12.	6 882	6 924	6 881	6 923

Taseessa esitetyt emoyhtiön saamiset konserniyhtiöiltä ja muilta ovat vähentyneet eivätkä sisällä arvonalennuksia. Konsernin ulkopuolisten kiinteistöyhtiöosakkeiden maksamaton velkaosuus 31.12.2002 oli 0,3 M€.

TYTÄRYHTIÖT JA KONSERNIN OSAKEOMISTUKSET

TYTÄRYHTIÖT	Emoyhtiön omistusosuus %	Kirjanpitoarvo 1 000 €
KOy Gyldeäntie 2	100	5 574
KOy Nahkahousutie 3	100	2 156
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100	4 485
KOy Arinatie 8 (ent. KOy Ylästöntie 14)	100	1 009
KOy Kauppakeskus Martinsilta	100	673
KOy Äyritie 4 Vantaa	100	505
KOy Vantaan Äyri	100	168
KOy Liukumäentie 15 Helsinki	100	748
KOy Suutarilan Huoltokeskus	100	173
KOy Suutarilan Lamppupolku	100	3
		15 494

1 000 €	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
10. OMA PÄÄOMA				
A-osakkeet	565 070 kpl	2 882	2 882	2 882
B-osakkeet	3 557 930 kpl	18 145	18 145	18 145
Yhteensä	4 123 000 kpl	21 027	21 027	21 027
Osakepääoma 1.1.	4 123 000 kpl	21 027	20 803	20 803
Osakepääoman korotus, siirto ylikurssirahastosta		0	224	224
Osakepääoma 31.12.	4 123 000 kpl	21 027	21 027	21 027
Ylikurssirahasto 1.1.		6 109	6 333	6 333
Siirto osakepääomaan		0	-224	-224
Ylikurssirahasto 31.12.		6 109	6 109	6 109
Kertyneet voittovarot 1.1.		4 075	2 306	2 464
Osingonjako		-907	-763	-763
Tilikauden tulos		1 820	2 532	942
Kertyneet voittovarot 31.12.		4 988	4 075	2 499
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		32 125	31 211	29 635
Jakokelpoiset varat		2 958	2 927	2 499

Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakelajeittain seuraavasti:

	2002		2001	
	kpl	1000 €	kpl	1000 €
A-sarja (20 ääntä/osake)	565 070	2 882	565 070	2 882
B-sarja (1 ääni/osake)	3 557 930	18 145	3 557 930	18 145
Yhteensä	4 123 000	21 027	4 123 000	21 027



1 000 €	KONSERNI				EMOYHTIÖ			
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001

11. VELAT

Laskennallinen verovelka koostuu kokonaan poistoerosta.

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 5 VUODEN TAI PIDEMMÄN AJAN KULUTTUA

Rahoituslaitoslainat	8 983	9 749	8 142	8 572
LYHYTAIKAISET VELAT				
Korottomat lyhytaikaiset velat	1 045	1 380	781	750
Korolliset lyhytaikaiset velat	4 920	5 549	4 583	5 380
	5 965	6 929	5 364	6 130

LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN

Erävuosi	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Konserni	4 247	2 819	2 906	2 907	2 906	2 907	2 906	2 423	659	87	24 767
Emoyhtiö	3 911	2 483	2 570	2 570	2 570	2 570	2 570	2 254	659	87	22 244

12. VELAT SAMAN KONSERNIIN KUULUVILLE YRITYKSILLE

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
Lyhytaikaiset lainat tytäryhtiöiltä	0	0	418	175

MUUT LIITETIEDOT

13. JOHDANNAISSOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
Koronvaihtosopimukset				
Kohde-etuuden arvo	17 673	17 673	17 673	17 673
Markkina-arvo	-347	46	-347	46
Korko-optiot				
Kohde-etuuden arvo	0	6 728	0	6 728
Markkina-arvo	0	0	0	0
Korkotermit				
Kohde-etuuden arvo	15 000	15 000	15 000	15 000
Markkina-arvo	-12	38	-12	38
Johdannaisopimusten erääntyminen	2003	2004	2005	2006
Koronvaihtosopimukset	5 045	3 364	3 364	5 900
Korko-optiot	0	0	0	0
Korkotermit	15 000	0	0	0
	20 045	3 364	3 364	5 900

Yhtiö on suojautunut vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiä vastaan tekemällä koronvaihtosopimuksia, yhteenlaskettuna 17,7 miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana on tehty vuodelle 2003 kolme 5 miljoonan euron korkoterminisopimusta.

14. ANNETUT VAKUUDET

Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	25 440	26 839	22 244	24 148
Vakuudet				
-osakkeita	0	0	0	0
-kiinnitykset	29 200	31 201	0	0
	29 200	31 201	0	0
Kiinteistökiinnitykset yhteensä	44 000	44 000	0	0
Pantatut osakekirjat yhteensä, kirjanpitoarvo	0	0	0	0

15. VAKUUTUSARVOT 31.12.2002

Täysarvovakuutukset ovat voimassa KOy Nahkahousuntie 3:n, KOy Gyldenintie 2:n, Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n, KOy Kauppakeskus Martinsillan, KOy Suutarilan Huoltokeskuksen ja KOy Äyritie 4 Vantaan liike-, toimisto- ja tuotantokiinteistöissä.

KOy Arinatie 8:ssa ja KOy Liukumäentie 15 Helsinki:ssä on voimassa kiinteistövuokaus yhteensä 21,4 miljoonaa euroa. Palovakuutusarvo Oy Soffcon Kiinteistö Ab:n teollisuus-/varistorakennuksen osalta on 1,0 miljoonaa euroa. Emoyhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12 kk).

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT

OMAN PÄÄOMAN TUOTTO (ROE), (%):

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$$

SIOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO (ROD), (%):

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$$

OMAVARAISUUSASTE (%):

$$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistön osuus} + \text{varaukset}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$$

TULOS/OSAKE (€):

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{vähemmistön osuus tuloksesta} - \text{verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo}}$$

NETTOVARALLISUUS/OSAKE (Markkina-arvo), (€): Katso sivu 6

OMA PÄÄOMA/OSAKE (Kirjanpitoarvo), (€):

$$\frac{\text{Taseen oma pääoma} + \text{varaukset} + \text{kirjanpidollisten ja suunnitelmanmukaisten poistojen kertynyt erotus}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$$

OSINKO/OSAKE (€):

$$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden päättyessä}}$$

OSINKO/TULOS (%):

$$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$$

EFEKTIIVINEN OSINKOTUOTTO (%):

$$\frac{\text{Osinko/osake}}{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskikurssi) tilikauden päättyessä}} \times 100$$

P/E - LUKU:

$$\frac{\text{Osakkeen osakeantioikaistu kaupantekokurssi (keskikurssi) tilikauden päättyessä}}{\text{Tulos/osake}}$$



EMOYHTIÖN VOITONJAKOEHDOTUS


Konsernin jakokelpoiset varat 31.12.2002 ovat 2.958.284,80 €

Emoyhtiön voittovarot taseen 31.12.2002 mukaan ovat 2.498.500,06 €

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 4 123 000 osakkeelle 0,26 €/osake eli yhteensä	1.071.980,00 €
- ja että voittovaroihin jätetään	1.426.520,06 €
	<hr/> 2.498.500,06 €

Espoossa helmikuun 11. päivänä 2003

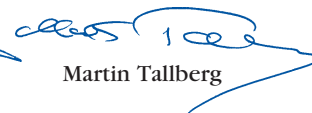

Thomas Tallberg


Ernst Gylfe


Kaj-Gustaf Bergh


Kari Jordan


Susanna Renlund


Martin Tallberg


Martti Leisti
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohta-

jan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

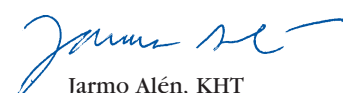
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaian sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konserniti-linpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Espoossa 14. helmikuuta 2003



PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö


Kim Karhu, KHT


Jarmo Alén, KHT



CATELLA PROPERTY CONSULTANTS

ARVIOINTILAUSUNTO JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ:N KIINTEISTÖKANNASTA

Catella Kiinteistökonseptointi Oy:n Arviointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2002. Markkina-arvojen määrittämisessä menetelminä on käytetty kauppa- ja tuottoarvomenetelmiä sekä kiinteistönvälitystoiminnassamme saatua markkinatietoutta.

Arvioinnin kohteina oli yhdeksän samaa kohdetta kuin edellisen arvioinnin ajankohtana 31.12.2001. Kohteista oli neljä Helsingissä osoitteissa Nahkahousuntie 3, Gyldenintie 2, Tapuli-kaupungintie 37/Lamppupolku 3 ja Liukumäentie 15, kaksi kohdetta Espoossa osoitteissa Martinsillantie 10 ja Karapellontie 11-13 (kaksi kiinteistöä), kaksi kohdetta Vantaalla osoitteissa Arinatie 8 ja Äyritie 4-6 sekä 4 394 htm²:n suuruiset tilat Turussa Kiinteistö Oy DataCityn omistamassa kiinteistössä osoitteessa Lemminkäisenkatu 14-18.

Helsingissä osoitteessa Vattuniemenkatu 2 myymättä olevien 25 lämpimän autopaikan ja Cargill Inc.:n pääosin omistamissa kiinteistöyhtiöissä Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n omistus-

osuuksien markkina-arvot (yht. 6,3 M€) sisältyvät jäljempänä esitettyyn kiinteistökanan markkina-arvoon perustuen pääosin ulkopuolisiin arvioihin.

Arvioidut kiinteistöt ja osuomistukset on vuokrattu noin 98 %:sti vuokratuottopotentialista laskettuna. Vuoden kuluessa on vuokrasopimuskannan keskimääräinen voimassaoloaika pidentynyt. Tasollisesti vuokrat vastaavat uusissa sopimuksissa hyvin nykypäivän markkinatasoa. Yleistasolla kohteiden vuokraustilanne on hyvä. Käytämätöntä rakennusoikeutta on runsaasti osoitteissa Karapellontie 13, Lamppupolku 3 ja Äyritie 6 sijaitsevilla kiinteistöissä.

Olemme arvioineet em. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy:n omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä kahdeksankymmentäkolmemiljoonaa neljäsatatuhatta (83.400.000) euroa ajankohtana 31.12.2002. Velattomalla markkina-arvolla on tällöin tarkoitettu todennäköistä velatonta kaupahintaa normaalein ehdoin käteisvaroiksi arvostettuna ilman varainsiirtoveroja.

Helsinki 31.1.2003

CATELLA KIINTEISTÖKONSULTOINTI OY
Arviointipalvelu

Risto Vainionpää
Arviointiasiantuntija
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu

Arja Lehtonen
Arviointipalvelun johtaja
diplomi-insinööri
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
yleisauktorisoitu

KIINTEISTÖJEN SIJAINNI PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



1. KOy Kauppakeskus Martinsilta
2. KOy Gyldenintie 2
3. KOy Nahkahousuntie 3
4. Oy Soffcon Kiinteistö Ab
5. KOy Arinatie 8
6. KOy Äyritie 4 Vantaa
7. KOy Suutarilan Huoltokeskus
8. KOy Liukumäentie 15 Helsinki

Cargill-yhteisomistukset

9. SK Property Oy (Espoo, Olarinluoma)
10. SK Property Oy (Espoo, Niittykumpu)
11. Kanava Holding Oy (Helsinki, Katajanokka)

Lisäksi yhtiö omistaa 13 %:n osuuden Turussa sijaitsevasta KOy DataCitystä.



KIINTEISTÖSIJOITUS- JA JALOSTUSTOIMINTA

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassaolevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuhteiden kehittäminen.

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

ESPOO / SUOMENOJA • MARTINSILLANTIE 10

Vuokralaiset:

- Biltema
- Café Restaurant Aire
- Espoon seudun koulutus kuntayhtymä (LAOL)
- Huonekaluliike Vepsäläinen Oy
- Jysk Vuodevarasto Oy
- Kymppi-Lattiat Oy
- Maskun Kalustetalo Oy
- SOK (Tilat osittain alivuokrattavina, osittain alivuokrattu Laattamaailma Oy:lle)
- Suomen Mediapuhelin SM Oy
- Suomen Teesi Oy
- Tarjoustalo Oy
- Tasokaluste Oy
- Veikon Kone Oy



HELSINKI / LAUTTASAARI • GYLDÉNINTIE 2

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Casarest Consulting Oy (Ravintola Piratti)
- Diacor Terveyspalvelut Oy
- Sairaala Laseri Oy

HELSINKI / LAUTTASAARI • NAHKAHOUSUNTIE 3

Tärkeimmät vuokralaiset:

- CC-Tukku Oy
- Det Norske Veritas Oy/Ab
- Vallilan KopioTEAM Oy



ESPOO / KILO • KARAPPELLONTIE 11-13

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Espoon seudun koulutus kuntayhtymä (LAOL)
- Evolvit Oy
- HSG-Pakkaus Oy
- Oy Soffco Ab
- Tallberg Toimitilajohto Oy

Varastorakennuksen tilalle suunnitellaan 12-kerroksista toimistorakennusta.



VANTAA / PAKKALA
• ARINATIE 8

Tärkeimmät vuokralaiset:

- Exel Logistics Oy
- Oy Meluton Ab
- Ramirent Oyj
- Nokian Renkaat Oyj

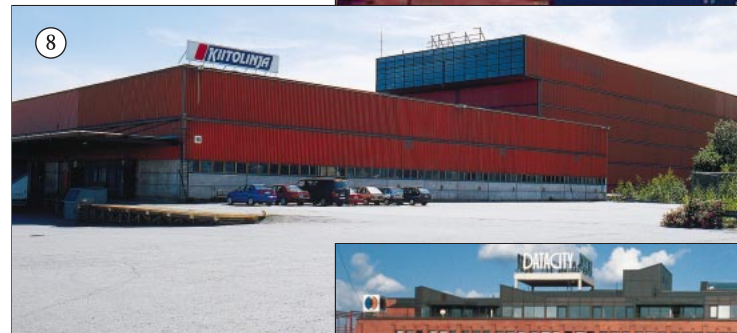


VANTAA / AVIAPOLIS
• ÄYRITIE 4

Vuokrattu kokonaan
Philips Medical Systems MR
Technologies Finland Oy:lle.

HELSINKI / SUUTARILA
• TAPULIKAUPUNGINTIE
37

Vuokrattu kokonaan
Ramirent Oyj:lle.



HELSINKI / OULUNKYLÄ
• LIUKUMÄENTIE 15

Tärkeimmät vuokralaiset:
- Oy Schenker East Ab

TURKU
• DATACITY

Tärkeimmät vuokralaiset:
- Turun Kauppakorkeakoulu
- Turun Yliopisto



CARGILL-YHTEISOMISTUKSET

Yhteistyön tavoitteena amerikkalaisen Cargill Inc.:n kanssa on hankkia yhteisomistukseen hyvin tuottavia, pääosin pääkaupunkiseudulla sijaitsevia toimitilakiinteistöjä lähinnä lyhytaikaiseen omistukseen.

Tärkeimmät yhteisomistukset:

9. SK Property Oy, Espoo, Olarinluoma, tärkeimmät vuokralaiset Oy SKF Ab:n pääkonttori ja Laattamaailma Oy.

10. SK Property Oy, Espoo, Niittykumpu, tärkeimmät vuokralaiset Espotel Oy, Remedy Entertainment Oy ja Space Systems Oy.

11. Kanava Holding Oy, Helsinki, Katajanokka, tärkeimmät vuokralaiset Royal Rest Oy (Ravintolat Sipuli ja Nokka) ja Carat Finland Oy.





aviapolis

the next generation hub



Aviapolis on Suomen mittavin kehitys- ja rakennushanke sekä alueellisesti että hankkeeseen osallistuvien määrällä mitattuna.

Se on jo tänään olemassaoleva "kaupunki" kymmenine tuhansine työntekijöineen ja asukkaaneen. Voimakas kehitystyö jatkuu yhteistyössä kaikkien niiden yritysten kanssa, joissa alueen monipuoliset synergiaedut nähdään kilpailuetua tuovana lisäarvona kansainvälistyvässä liiketoiminnassa.

Kaikki maailmassa taloudellinen aktiivisuus keskittyy sinne, mistä maailmalle pääsee - Suomessa alueen nimi on Aviapolis.

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on yksi Aviapolis-kehitysryhmän jäsen. Kehä III:n ja Tuusulanväylän risteyskunnan tuntumassa yhtiöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 28.000 m². Rakennusoikeus on Aviapolis-alueen keskeisellä paikalla, johon tulee sijoittamaan toimistokompleksit, teknologiakeskus, logistiikkapalvelut ja hotellit.



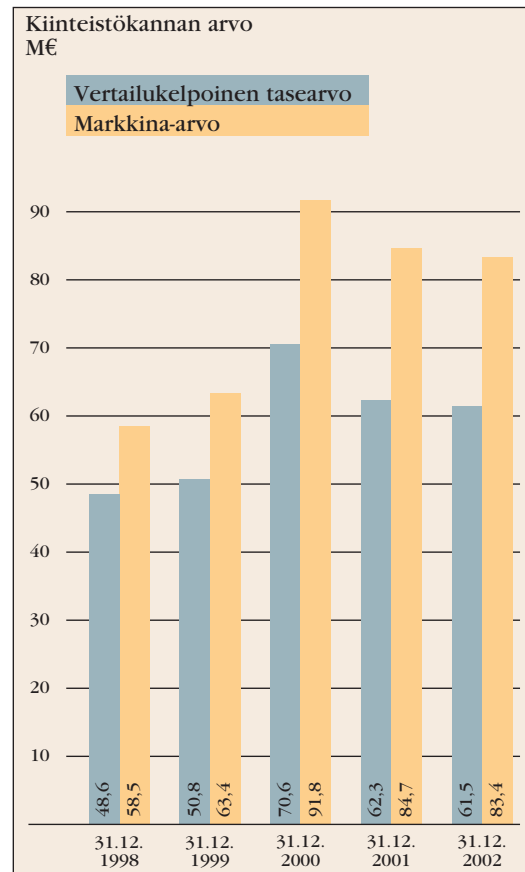
Aviapolis aluekartta

1. Helsinki-Vantaan kansainvälinen lentoasema
2. Tutkimus ja tuotekehitys, yrityspalvelut, turvaintensiviset toiminnot
3. Logistiset toiminnot, tekninen tukkauppa
4. Teknologiakeskus, business parks, logistiikkapalvelut, osaamisintensiivinen tuotanto, hotellit
5. Kaupan keskittymä
6. PK-yritysten keskittymä
7. Kaikki asumis- ja omistusmuodot tarjoavat asuntoalueet
8. Tutkimus ja tuotekehitys, osaamis- ja teknologia-intensiivinen tuotanto
9. PK-yritysten keskittymä, logistiikka
10. Moottoriurheilualaue
11. Virkistysalueet
12. Kulttuurihistoriallinen alue

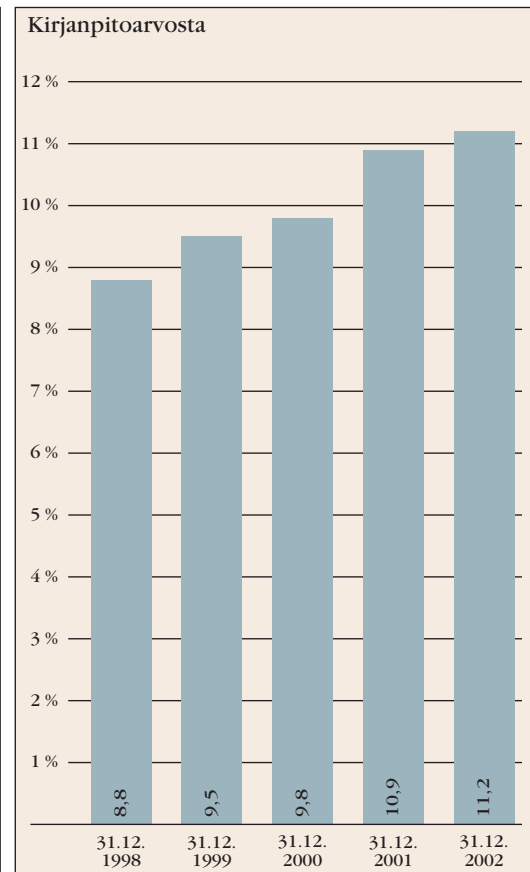


KIINTEISTÖKANTA-ANALYYSIT

KIINTEISTÖKANNAN ARVO



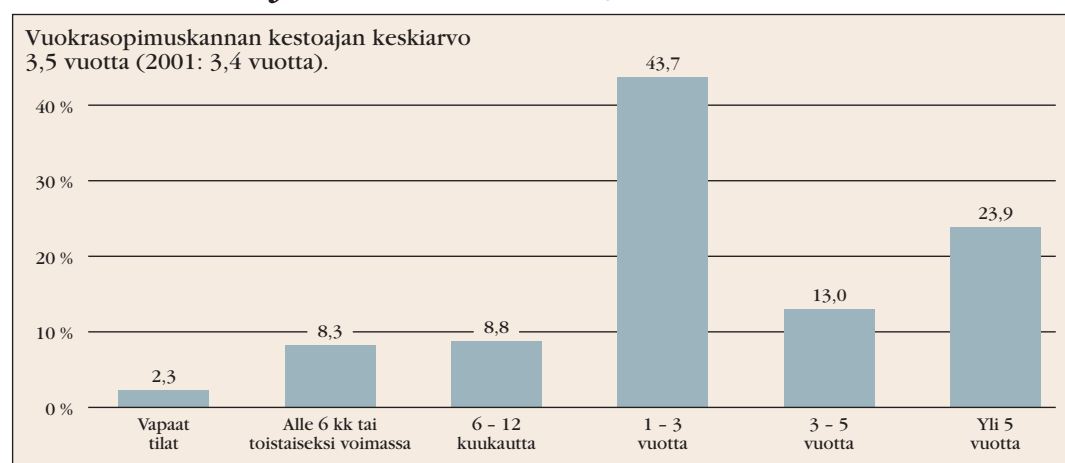
NETTOVUOKRATUOTTO-%



$$\text{Nettovuokratuotto-\%} = \frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (= vuokratuotot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistökanan hankinta- tai tasearvo varainsiirtoveroineen* (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$$

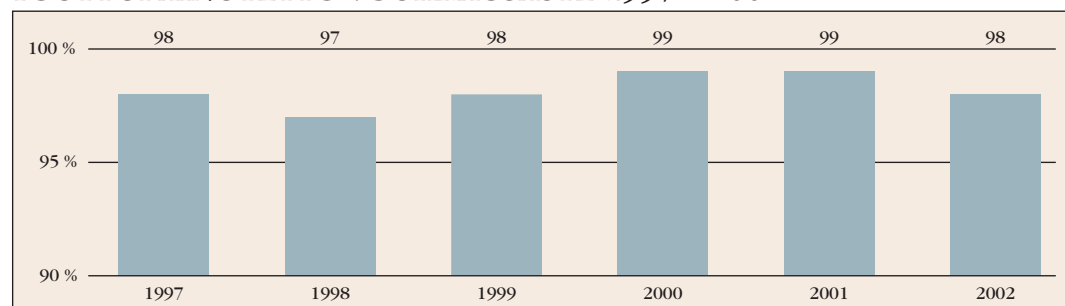
* tasearvo ei sisällä 0,9 M€:n käyttämätöntä rakennusoikeutta

VUOKRATUOTTOJEN KESTOANALYYSI 31.12.2002

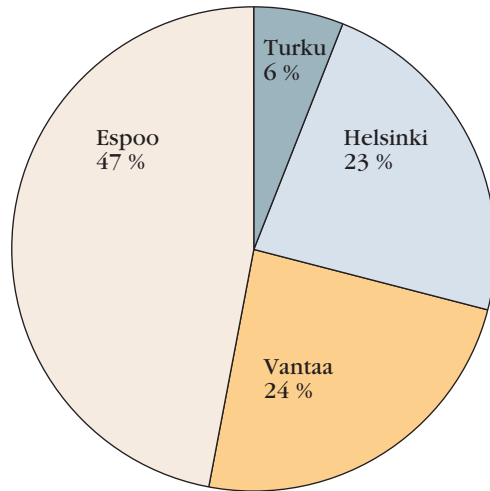


Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo (alv 0 %) 25,3 M€ (2001: 25,0 M€).
Toistaiseksi voimassa olevista sopimuksista huomioitu irtisanomisajan vuokra.

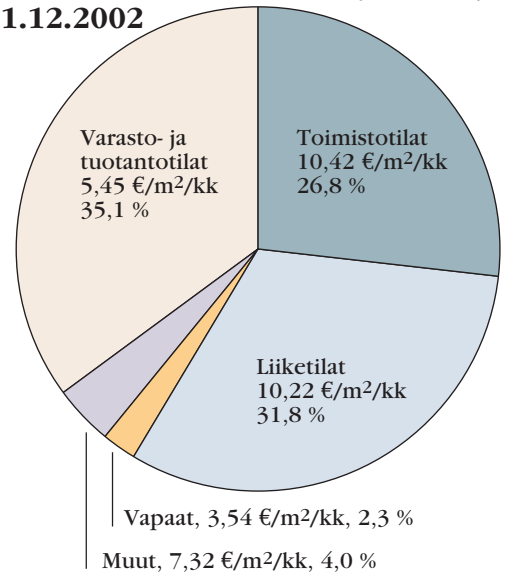
TUOTTOPAINOTETTU VUOKRAUSASTE 1997 – 2002



KIINTEISTÖKANNAN ALUEELLINEN JAKAANTUMINEN MARKKINA-ARVOIN



VUOKRATUOTTOJEN TILAERITTELY JA VUOKRAT €/HTM²/KK (ALV 0 %) 31.12.2002



KIINTEISTÖYHTIÖN VETO 31.12.2002

Kiinteistön nimi	Omistus-osuus %	Vuokrattava ala, htm ²					Käyttämätön rakennusoikeus kem ²	Hankintavuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/tuotanto	Muu		
HELSINKI								
KOy Gyldénintie 2 Lauttasaari	100	3 507	710	2 322	405	70	0	1987
KOy Nahkahousuntie 3 Lauttasaari	100	3 352	0	1 961	410	981	0	1988
KOy Suutarilan Huoltokeskus Suutarila	100	4 570	0	750	3 820	0	12 917	2000
KOy Suutarilan Lamppupolku Suutarila	100	0	0	0	0	0	8 838	2000
KOy Liukumäentie 15 Helsinki Oulunkylä	100 ¹⁾	16 654	0	0	16 654	0	4 528	2000
Yhteensä		28 083	710	5 033	21 289	1 051	26 283	
ESPOO								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab Kilo	100	6 740	0	3 771	2 589	380	7 564	1988
KOy Kauppakeskus Martinsilta Suomenoja - vanha kiinteistö - uudisrakennus	100 100	12 313 11 886	6 853 11 418	1 036 0	3 619 447	805 21	0 0	1997 2000
Yhteensä		30 939	18 271	4 807	6 655	1 206	7 564	
VANTAA								
KOy Arinatie 8 Pakkala	100	10 716	285	1 735	8 696	0	3 880	1991
KOy Äyritie 4 Vantaa Veromics	100	8 744	0	2 267	5 899	578	4 068	1997
KOy Vantaan Äyri Veromics	100	0	0	0	0	0	24 144	1997
Yhteensä		19 460	285	4 002	14 595	578	32 092	
TURKU								
KOy DataCity Lemminkäisenkatu 14-18	13	4 394	216	3 744	92	342	0	1988/ 1990
Yhteensä		4 394	216	3 744	92	342	0	
KAIKKI YHTEENSÄ		82 876	19 482	17 586	42 631	3 177	65 939	

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

LISÄKSI YHTIÖN KIINTEISTÖKANTAAN KUULUVAT SEURAAVAT VÄHEMMISTÖOSUUKSET:

- Vähemmistöosuudet Cargill Inc.:in omistamista kiinteistöyhtiöistä seuraavasti:
- Kanava Holding Oy (Helsinki, Katajanokka) 18 %
 - SK Property Oy (Espoo, Olarinluoma ja Niittykumpu) 18 % molemmista
 - Jert Properties Oy (Espoo, Kilo) 5 %

AsOy Lauttasaaren Meritähti Helsinki Vattuniemenkatu 2 (25 kpl autopaiikkaosakkeita) 1 % osakekannasta



JULIUS TALLBERG KIINTEISTÖT

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj
Karapellontie 11, PL 16, 02611 Espoo
Puhelin (09) 6840 920, Faksi (09) 6840 9290
www.jtkoyj.com