

2.3.2023

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2022

Tilikauden liikevaihto 24,4 M€ ylitti 27,4 % edellisvuoden liikevaihdon (19,1 M€) ja nettovuokratuotto kasvoi 12,9 M€: sta 15,0 M€: oon. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvu johtui etenkin Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 Espoo -kohteen vuokrasopimuksen ennen aikaisesta purkamisesta saadusta sopimuskorvauksesta sekä hankittujen uusien kiinteistökohteiden myötä lisääntyneistä vuokratuotoista.

Yhtiö myi kesällä 2022 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Tiilitie 8, Kiinteistö Oy Tiilitie 10 ja Kiinteistö Oy Vantaan Pyymsantie 4 osakekannat. Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa -yhtiö myi kesällä 2022 tehdyllä kaupalla omistamansa tontin. Yhtiö myi syksyllä 2022 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa -yhtiön osakekannan. Tehdyillä kaupoilla oli positiivinen vaikutus vuoden 2022 tulokseen.

Yhtiö hankki omistukseensa alkuvuodesta 2022 tehdyllä kaupalla Kehämylly Business Park -kiinteistön. Yhtiö hankki omistukseensa kesällä 2022 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Opus 1 Business Parkin osakekannan. KOy Pressi Smart Premises B:n rakentaminen valmistui lokakuun 2022 lopussa.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 9,1 M€ (11,2 M€). Tilikaudella 2022 kirjattiin 4,0 M€ myyntivoitto kiinteistökaupoista (v. 2021 8,2 M€ myyntivoitto).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2022 oli 70,8 M€ (37,7 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 2,8 v. (2,1 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 87 % (91 %). Taloudellinen vuokrausaste laski edelliseen vuoteen verrattuna neljässä kohteessa päätyneiden vuokrasopimusten takia. Näissä kohteissa toteutettavien vuokralaismuutostöiden sekä peruskorjaus- ja perusparannusinvestointien valmistuttua vuokrausaste palaa aikaisemmalle tasolle.

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2022 oli ulkopuolisen arvion mukaan 232,4 M€ (31.12.2021: 190,7 M€).

| <b>(FAS)</b>                                       | <b>9–12/22</b> | <b>9–12/21</b> | <b>1–12/22</b> | <b>1–12/21</b> |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Liikevaihto (1000 €)                               | 8 331          | 6 522          | 24 387         | 19 146         |
| Tulos ennen veroja (1000 €)                        | 2 861          | 4 183          | 9 134          | 11 239         |
| Tulos/osake, €                                     | 0,06           | 0,13           | 0,31           | 0,38           |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €             | 0,16           | 0,17           | 0,44           | 0,41           |
| Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä, € |                |                | 3,57           | 3,40           |
| Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, €              |                |                | 5,69           | 5,08           |
| Taloudellinen vuokrausaste                         |                |                | 87 %           | 91 %           |
| Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin                  |                |                | 47 %           | 54 %           |
| Omavaraisuusaste markkina-arvoin                   |                |                | 56 %           | 61 %           |

## KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Tilikaudella tehtiin investointeja yhteensä 47,9 M€ (20,7 M€). Investoinneista noin 41,7 M€ kohdistui uudishankkeisiin. Muut investoinnit olivat muissa kiinteistökohteissa suoritettuja vuokralaistilojen muutostöitä sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeja.

Yhtiö myi 7.7.2022 tehdyllä kaupalla Vantaan Petikossa sijaitsevien kohteiden Kiinteistö Oy Tiilitie 8, Kiinteistö Oy Tiilitie 10 ja Kiinteistö Oy Vantaan Pyymsantie 4 osakekannat Stendörren Fastigheter AB:lle. Kiinteistö Oy Tiilitie 8 on vuonna 1991 rakennettu toimisto- ja varastokiinteistö ja sen vuokrattava pinta-ala on 1.982 m<sup>2</sup>. Kiinteistö Oy Tiilitie 10 on vuonna 1988 rakennettu toimisto- ja varastokiinteistö ja sen vuokrattava pinta-ala on 1.760 m<sup>2</sup>. Kiinteistö Oy Vantaan Pyymsantie 4 on puolestaan pienteollisuus-, varasto- ja toimistokiinteistö, joka on rakennettu vuonna 1987 ja sitä on laajennettu vuonna 1997. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 2.849 m<sup>2</sup>.

Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa -yhtiö myi 25.8.2022 tehdyllä kaupalla omistamansa tontin Kiinteistö Oy Silkinkulmalle. Myydylle tontille vahvistui alkuvuodesta 2022 asemakaavamuutos, jonka myötä tontti on uudessa asemakaavassa asuinkeuhkalojen korttelialuetta. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Silkkitie 6, Vantaa.

Yhtiö myi 5.9.2022 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa yhtiön osakekannan Wihanto Oy:lle. Kiinteistö Oy Kielotie 1–3 Vantaa on vuonna 1981 rakennettu 3-kerroksinen kuntosali- ja hyvinvointikeskus ja sen vuokrattava pinta-ala on 3.373 htm<sup>2</sup>.

Yhtiö hankki omistukseensa 26.1.2022 tehdyllä kaupalla Vantaalla, Vantaankosken alueella sijaitsevan Kehämylly Business Park -kiinteistön Kiinteistö Oy Holiday Parkilta. Kohde on vuonna 2008 valmistunut toimisto- ja liikekiinteistö, jonka vuokrattava pinta-ala on 12.000 m<sup>2</sup>. Rakennus on viisiosainen ja 1–4 kerroksinen. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee n. 1.400 m<sup>2</sup> liiketilaa sekä lounasravintola. Kellarikerroksessa on 150 autopaikan pysäköintihalli ja piha-alueelta löytyy yli 150 autopaikkaa. Kohteessa toimii noin 30 vuokralaista. Kohde sijaitsee osoitteessa Vantaankoskentie 14, Vantaa.

Yhtiö hankki omistukseensa 6.7.2022 tehdyllä kaupalla Helsingissä, Herttoniemen alueella sijaitsevan Kiinteistö Oy Opus 1 Business Park -kiinteistön Artemis Holdco Oy:ltä, joka on Cromwell European REIT:in epäsuorasti omistama tytäryhtiö. Kohde on vuonna 2008 valmistunut 5-kerroksinen toimistokiinteistö Herttoniemessä. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 6.800 m<sup>2</sup> ja se on lähes täyteen vuokrattu. Kohde sijaitsee osoitteessa Hitsaajankatu 20–24, Helsinki.

KOy Pressi Smart Premises B -kohteen rakentaminen jatkui SRV:n kanssa solmitun KVR-urakkasopimuksen mukaisesti. Uusi toimistorakennus valmistui lokakuun 2022 lopussa. Rakennuksen vuokrattavat tilat ovat laajuudeltaan noin 5.200 m<sup>2</sup>. Kohde tarjoaa energiatehokasta ja monipuolista toimistotilaa sekä tiloja pienimuotoiseen tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintaan. Kohteeseen haetaan LEED Gold -tason ympäristösertifikaatti. Kohteeseen sijoittuu kansainvälisiä yrityksiä, kuten Stanley Security Oy ja Mercamer Oy. Kohteen vuokrausaste on noin 60 % ja lopputilojen vuokrauksesta käydään neuvotteluja. Kohde sijaitsee osoitteessa Uutistie 3 B, Vantaa.

Kohteiden myynti ja uusien kohteiden hankinta liittyy yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen ja muokkaukseen.

Yhtiö jatkoi vuoden 2021 alusta alkanutta uusiutuvan sähköenergian hankintaa. Vuodelle 2022 hankittiin uusiutuvan energian alkuperätakuut kiinteistöissä käytettävälle sähkölle. Jatkossakin käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme kotimaisella vesivoimalla tuotettua hiilineutraalia sähköä.

Yhtiö on jatkanut vastuullisuustoimintaa suunnitelmallisesti ja asettanut tavoitteita hiilineutraalisuuden saavuttamiselle omistamassaan kiinteistökannassa. Vastuullisuudesta kerrotaan tarkemmin vuosikatsauksen yhteydessä julkaistavassa vastuullisuusraportissa.

## KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen Pankin viime joulukuussa julkaiseman ennusteen mukaan Ukrainan sodan kärjistämän energiakriisin ja elinkustannusten nopean nousun seurauksena Suomen talous ajautuu lievään taantumaa vuonna 2023 ja BKT:n ennustetaan supistuvan 0,5 %. Taantuma jää kuitenkin melko lyhytkestoiseksi. Kasvu elpyy 1,1 prosenttiin vuonna 2024, kun talouden vastatuulet laantuvat. Vuonna 2025 talouskasvun ennustetaan olevan 1,5 %. Sota, energiakriisi, nopea inflaatio ja sen seurauksena nousevat korot heikentävät kansainvälistä taloutta, mikä haittaa etenkin Euroopan talouden kasvua. Talouskasvun tuntuva heikentyminen Suomen tärkeimmillä vientimarkkinoilla vaimentaa Suomen viennin kasvua.

Inflaatio on kiihtynyt edelleen vuonna 2022. Suomen Pankin katsauksen mukaan energian sekä raaka-ainesten hinnat ovat kallistuneet ja tarjontaketjujen häiriöt pitkittyneet, minkä seurauksena kuluttajahinnat ovat nousseet laaja-alaisesti. Raakaöljyn ja raaka-aineiden hintojen lasku hidastaa kuluttajahintojen nousua, mutta toisaalta kallistunut sähkö ylläpitää hintapaineita etenkin vuoden 2023 alkupuolella. Osa kertyneistä kustannuspaineista välittyy vielä viiveellä ruoan, kulutustavaroiden ja palveluiden hintoihin. Inflaation ennustetaan hidastuvan 5 prosenttiin vuonna 2023, kun tuotannon pullonkaulat lievenevät, rahapolitiikan kiristymisen alkaa vaikuttaa ja kotimainen kysyntä heikkenee.

Korkojen nousu on ollut vuoden 2022 toisella puoliskolla ripeää ja korkojen nousu jatkuu vuoden 2023 aikana. Markkinakorkojen noustessa myös uusien asuntolainojen ja yrityslainasopimusten keskkorot ovat Suomessa alkaneet jyrkästi nousta. Rahoitusmarkkinoilla lyhyiden korkojen odotetaan nousevan euroalueella noin 3 prosenttiin vuonna 2023. Markkinaodotusten mukaan korot kuitenkin laskevat hieman vuoteen 2024 mennessä, kun inflaatiopaineet hellittävät.

Heikentyneellä taloustilantilanteella on ollut vaikutuksia myös Suomen kiinteistömarkkinoihin. OP:n kiinteistömarkkinakatsauksen mukaan korkojen nousulla, kohonneella inflaatiolla ja yleisen taloustilanteen heikentymisellä on vaikutuksia kiinteistöjen hinnoitteluun. Muutoksen seurauksena kiinteistösijoitusmarkkinat lähes pysähtyivät vuoden 2022 lopulla. OP:n mukaan kiinteistöjen uudelleenhinnoittelu on käynnissä ja sen odotetaan tapahtuvan lyhyellä aikavälillä. Suurin osa markkinoista ja sektoreista on käynyt hinnoittelumuutokset läpi vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Vuodenvaihteen tilanteessa suoritetuissa kiinteistöarvioinneissa arvonmuutokset ovat olleet maltillisia kaikissa sektoreissa.

Catellan kevään 2023 markkinakatsauksen mukaan kiinteistökauppavolyymi Suomessa vuonna 2022 oli 7,1 miljardia euroa ja ylitti kymmenen vuoden keskiarvon 6,4 miljardia euroa. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus kaupankäyntivolyymistä oli edelleen vahvaa, ollen 51 %. Asunnot säilyttivät asemansa ja olivat edelleen vaihdetuin tilatyyppejä. Asuntojen osuus kaupankäyntivolyymistä oli 29 %. Toiseksi vaihdetuin tilatyyppejä olivat hoiva- ja julkiskäyttöiset kiinteistöt ennätyskorkealla yli 1,6 miljardin euron osuudella, joka vastaa 23 % osuutta volyyymistä. Liikekiinteistöt olivat kolmanneksi vaihdetuin tilatyyppejä 17 % osuudella. Toimistojen kaupassa nähtiin suurin pudotus. Toimistoista kauppaa käytiin 1,2 miljardilla eurolla, mikä oli 16,9 % volyyymistä. Logistiikkakohteiden kaupankäyntivolyymi säilyi edellisen vuoden tasolla ja oli reilut 1 miljardia euroa, vastaten 14 % osuutta kokonaisvolyymistä.

Catellan kevään 2023 markkinakatsauksen mukaan Helsingin ydinkeskustan toimistotilojen prime-tuotto-vaade nousi syksyllä 2022 0,6 % ja on nyt tasolla 4,0 %. Noususta huolimatta tuottovaatimustaso on edelleen historiallisen alhaalla. Alueellisissa kasvukeskuksissa toimistotilojen prime-tuottovaatimukset nousivat hieman. Tampereelle toimistojen prime-tuottovaade on 6,25 % ja Turussa 6,5 %. Teollisuus- ja logistiikkatilojen tuottovaatimus pääkaupunkiseudulla on 4,9 %. Liiketiloissa prime-tuottovaade pääkaupunkiseudulla nousi hieman viime vuoden lopulla ja on nyt tasolla 5,0 %. Asuntojen osalta nousua oli 0,7 %-yksikköä, ja prime-tuottovaatimus oli vuoden lopussa 3,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudun prime-tuottovaateiden ennustetaan nousevan hieman kaikissa tilatyypeissä vuoden 2023 aikana. Alueellisissa kasvukeskuksissa nousupaineet ovat maltillisempia ja osassa niitä tuottovaateiden odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla vuoden 2023 aikana.

Yritysten vuokrasopimukset on perinteisesti sidottu elinkustannusindeksiin (1951=100), ja kun verrataan indeksimuutosta marraskuussa 2021/2022, nousua oli 9,17 prosenttia. Sijoittajat ovat pääsääntöisesti sisällyttäneet korotukset vuokriin, mutta samanaikainen yleisen taloustilanteen heikentyminen on voinut edellyttää maltillisempia vuokrankorotuksia. Hoitokustannukset ovat nousseet vauhdilla viime vuosina, ja riskiä on siirretty vuokralaisille jakamalla vuokra pääoma- ja hoitovuokraan. Kustannusten nousupainetta helpottaa sijoittajien aktivoituminen energiainvestoinneissa. Tämä alentaa ylläpitokustannuksia ja voi tuoda kiinteistöille uusia tuottomahdollisuuksia energian myynnin muodossa.

Kiinteistöjen arvonmuodostuksen kannalta on mielenkiintoista nähdä nousevatko markkinavuokrat indeksikoroitetujen sopimusvuokrien myötä. Lyhyellä aikavälillä ei ole näkyvissä viime vuoden inflaatiota vastaavaa korotusta markkinavuokrissa, ainakaan niillä alueilla, joilla on paljon vapaata tilaa ja vuokralaisilla mahdollisuus kilpailuttaa tilahakua.

Hybridityön kehittyminen ja tilankäytön muutokset tulevat vaikuttamaan edelleen toimistotilojen kysyntään. Toimistotilojen laatusovaatimus on noussut sekä vaatimukset toimistoympäristön palvelutasolle. Alueen yleinen palveluiden saatavuus vaikuttaa kysyntään myös aikaisempaa enemmän. Pandemian hellittäessä liiketilakysynnän odotettiin vähitellen elpyvän, mutta taloudellisen tilanteen heikkeneminen, inflaatio ja korkojen nousu ovat vähentäneet kuluttajien ostovoimaa. Muutos on näkynyt usealla vähittäiskaupan sektorilla ja vaikuttanut esimerkiksi kauppakeskusten ja tilaa vaativan kaupan liiketiloihin. Matkailukaan ei ole palautunut pandemiaa edeltävälle tasolle. Teollisuus- ja logistiikkasektorissa tyhjän tilan määrä laski edellisvuodesta pääkaupunkiseudulla noin 21 000 m<sup>2</sup> noin 234 000 m<sup>2</sup>:iin. Vajaakäyttöaste oli 2,9 prosenttia. Teollisuus- ja logistiikkatilojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana ja tarjonta tulee lisääntymään uusien rakennettavien kohteiden myötä todetaan Catellan markkinakatsauksessa.

Taloustilanne aiheuttaa poikkeuksellisen haastavan markkinatilanteen kiinteistösijoitusmarkkinoille. Tilanne voi kuitenkin parantua nopeasti talouden elyessä. Toisaalta taantuma ja vaikea sijoitusympäristö saattavat tarjota sijoittajille erinomaisia ostotilaisuuksia lähitulevaisuudessa.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2022 oli 24,4 M€ (19,1 M€). Taloudellinen vuokrausaste pysyi edelleen korkealla tasolla, 87 %:ssa (91 %), ja nettovuokratuotto oli 15,0 M€ (12,9 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 9,1 M€ (11,2 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,31 € (0,38 €).

## RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 47 % (54 %) ja markkina-arvoin 56 % (61 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 10,3 M€ (9,6 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 45,3 M€ (21,1 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 13,7 M€ (15,9 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 22,1 M€ (-3,0 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 1,5 M€ (5,0 M€). Uusia lainoja otettiin 26 M€ (5 M€). Omia osakkeita ei hankittu ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2022 olivat 85,1 M€ (60,0 M€). Lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy 15 M€'n limiitistä nostettu 3,5 M€ sekä luotollisen shekkitilin 1 M€'n limiitistä tilinpäätöshetkellä käytössä oleva 0,6 M€.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2023–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2022 oli 43,0 M€ (33,0 M€) eli korkosuojausaste oli 51 % (55 %).

## OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2022 on 23.166.466 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2022. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n ja JLL Finland Oy:n IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Käyvät arvot nousivat 7,5 M€ (4,7 M€) ajankohtaan 31.12.2021 verrattuna. Tilikaudella toteutetut investoinnit olivat 34,2 M€ (3,5 M€) divestointeja suuremmat. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2022 oli yhteensä 232,4 M€ (31.12.2021: 190,7 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 7,42 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2021 oli 7,63 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2023.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2022 oli 5,69 €/osake (31.12.2021: 5,08 €/osake).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 7.4.2022 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2021 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,13 €/osake.

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2.300.000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Osakkeet hankitaan yhtiön vapaalla omalla pääomalla ja hankitut osakkeet mitätöidään. Valtuutus on voimassa seuraavaan yhtiökokoukseen saakka.

## TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiön omistama Kiinteistö Oy Sinimäentie 6 -yhtiö myi 6.2.2023 tehdyllä kaupalla n. 20.000 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä ja sillä sijaitsevan rakennuksen AB data center operaattori atNorth Oy:lle. Myydyn kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 7.000 m<sup>2</sup>. Kohde sijaitsee osoitteessa Sinimäentie 6 A, Espoo. Yhtiö jatkaa edelleen Sinimäentie 6 C -kohteen omistajana.

## VUODEN 2023 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta vuoden 2023 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvulla mitattuna. Tavoitteena on sekä realisoida yhtiön myyntikriteerit täyttäviä kiinteistöjä että myös investoida sijoituskriteerit täyttäviin uusiin kiinteistökohteisiin. Yhtiön tavoitteena on myös jatkaa olemassa olevien kiinteistökohteiden jalostamista ja kehittämistä korkeamman arvon saavuttamiseksi ja myytävyyden parantamiseksi. Vuokrausastetta pyritään edelleen nostamaan aktiivisella vuokraustoiminnalla.

Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun toimitilamarkkinoilla, erityisesti teollisuus- ja logistiikkakohteissa. Liiketoimissa seurataan vähittäiskaupan muutosta ja tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa erikoiskaupan tiloihin.

Tavoitteemme on edistää asiakkaiden liiketoimintaa tilaratkaisujen keinoin. Toimimme vastuullisesti ja aina asiakkaan parhaaksi. Tuotamme lisäarvoa toimintaympäristöön ja luomme edellytykset asiakkaan menestykselle.

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

Visiomme on olla *'Kiinnostavin menestyksen tekijä – asiakkaan paras kumppani'*

## YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 5.4.2023 klo 10.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2022 olivat 55,1 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 7,6 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2022 jaetaan osinkoa 0,13 euroa/osake eli yhteensä n. 3,0 M€.

Espoossa 2.3.2023

Hallitus

Jakelu: Internet sivut [www.tallberg.fi](http://www.tallberg.fi)  
Keskeiset tiedotusvälineet

| TUNNUSLUVUT                                      | 9-12/22 | 9-12/21 | 1-12/22    | 1-12/21    |
|--|---------|---------|------------|------------|
| Vuokrausaste, %                                  |         |         | 87         | 91         |
| Liikevaihto, teur                                | 8 331   | 6 522   | 24 387     | 19 146     |
| Liikevoitto, teur                                | 2 861   | 4 502   | 10 287     | 12 286     |
| Tulos/osake, eur                                 | 0,06    | 0,13    | 0,31       | 0,38       |
| Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur         | 0,16    | 0,17    | 0,44       | 0,41       |
| Oma pääoma /osake, eur                           |         |         | 3,57       | 3,40       |
| Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.                 |         |         | 6,9        | 9,1        |
| Oman pääoman tuotto, % p.a.                      |         |         | 8,8        | 11,8       |
| Omavaraisuusaste, %                              |         |         | 46,9       | 54,3       |
| Investoinnit yhteensä, Meur                      | 6       | 12,6    | 47,9       | 20,7       |
| Investoinnit, % liikevaihdosta                   | 75,3    | 193,0   | 218,9      | 108,2      |
| Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl       |         |         | 23 166 466 | 23 166 466 |
| Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl |         |         | 23 166 466 | 23 166 466 |
| Henkilökunta katsauskauden lopussa               |         |         | 5          | 5          |

#### TULOSLASKELMA

| 1000 EUR                    | 9-12/22      | 9-12/21      | 1-12/22       | 1-12/21       |
|-----------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Liikevaihto                 | 8 331        | 6 522        | 24 387        | 19 146        |
| Liiketoiminnan muut tuotot  | 1 926        | 3 325        | 4 159         | 8 224         |
| Kulut                       |              |              |               |               |
| Poistot                     | -2 602       | -2 136       | -6 426        | -6 383        |
| Liiketoiminnan muut kulut   | -4 795       | -3 209       | -11 833       | -8 702        |
| <b>Liikevoitto</b>          | <b>2 860</b> | <b>4 502</b> | <b>10 287</b> | <b>12 286</b> |
| Rahoituskulut (netto)       | -418         | -319         | -1 153        | -1 047        |
| <b>Voitto ennen veroja</b>  | <b>2 442</b> | <b>4 183</b> | <b>9 134</b>  | <b>11 239</b> |
| Tuloverot                   | -981         | -1 224       | -2 047        | -2 333        |
| <b>Katsauskauden voitto</b> | <b>1 461</b> | <b>2 959</b> | <b>7 087</b>  | <b>8 905</b>  |
| Tulos/osake, EUR            | 0,06         | 0,13         | 0,31          | 0,38          |

#### KONSERNITASE

| 1000 EUR                            | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>VASTAAVAA</b>                    |                |                |
| <b>PYSYVAT VASTAAVAT</b>            |                |                |
| Aineelliset hyödykkeet              | 175 263        | 144 063        |
| Muut osakkeet ja osuudet            | 3              | 1              |
| <b>PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA</b>   | <b>175 266</b> | <b>144 064</b> |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>          |                |                |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset     | 390            | 240            |
| Lainat ja muut saamiset             | 1 897          | 743            |
| Rahavarat                           | 42             | 806            |
| <b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA</b> | <b>2 329</b>   | <b>1 789</b>   |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSA</b>           | <b>177 595</b> | <b>145 853</b> |
| <b>VASTATTAVAA</b>                  |                |                |
| <b>OMA PAAOMA</b>                   |                |                |
| Osakepääoma                         | 21 027         | 21 027         |
| Kertyneet voittovarot               | 54 653         | 48 759         |
| Katsauskauden voitto                | 7 087          | 8 905          |
| <b>OMA PAAOMA YHTEENSA</b>          | <b>82 767</b>  | <b>78 691</b>  |
| <b>VIERAS PAAOMA</b>                |                |                |
| Pitkäaikainen vieras pääoma         |                |                |
| Pitkäaikaiset korolliset velat      | 81 000         | 55 000         |
| Laskennalliset verovelat            | 2 571          | 2 524          |
|                                     | <b>83 571</b>  | <b>57 524</b>  |
| Lyhytaikainen vieras pääoma         |                |                |
| Ostovelat ja muut lyhytaik. velat   | 7 180          | 4 637          |
| Lyhytaikaiset korolliset velat      | 4 078          | 5 000          |
|                                     | <b>11 258</b>  | <b>9 637</b>   |
| <b>VIERAS PAAOMA YHTEENSA</b>       | <b>94 829</b>  | <b>67 161</b>  |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSA</b>         | <b>177 595</b> | <b>145 853</b> |

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

| 1000 EUR   | 1-12/22        | 1-12/21         |
|--|----------------|-----------------|
| <b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>                             |                |                 |
| Katsauskauden tulos  | 7 087          | 8 905           |
| Oikaisut;  |                |                 |
| Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa               |                |                 |
| Poistot  | 6 426          | 6 383           |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut                             | -3 716         | -7 639          |
| Rahoituserät   | 1 153          | 1 047           |
| Verot  | 2 047          | 2 333           |
| Muut   |                |                 |
| Käyttöpääoman muutokset                                      |                |                 |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos                           | -1 139         | 221             |
| Osto- ja muiden velkojen muutos                              | 850            | 432             |
| Maksetut korot ja rahoituskulut                              | -1 175         | -1 108          |
| Saadut korot   | 233            | 6               |
| Maksetut verot   | -1 480         | -1 020          |
| <b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>                         | <b>10 286</b>  | <b>9 560</b>    |
| <b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>                         |                |                 |
| Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin      | -45 310        | -21 082         |
| Ennakkomaksut  | 0              | 0               |
| Muiden sijoitusten myynti                                    | 13 662         | 15 891          |
| Verot sij.kiinteistöjen myynneistä                           | -1 467         | -1 962          |
| <b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>                          | <b>-33 115</b> | <b>-7 153</b>   |
| <b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>                                |                |                 |
| Lainojen nostot  | 26 577         | 5 000           |
| Lainojen takaisinmaksut                                      | -1 500         | -5 000          |
| Omien osakkeiden hankinta                                    | 0              | 0               |
| Maksetut osingot   | -3 012         | -3 012          |
| <b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>                                | <b>22 065</b>  | <b>-3 012</b>   |
| Rahavarojen muutos   | -764           | -605            |
| Rahavarat katsauskauden alussa                               | 806            | 1 411           |
| <b>RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA</b>                       | <b>42</b>      | <b>806</b>      |
| <b>MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL</b>                             |                | <b>Yhteensä</b> |
| 31.12.2008   |                | 26 407 030      |
| 30.12.2009 Omien osakkeiden hankinta (mitätöity vuonna 2010) |                | -182 509        |
| 31.12.2009 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 26 224 521      |
| 1-3/2010 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -1 096 501      |
| 31.12.2010 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 25 128 020      |
| 4-5/2011 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -9 185          |
| 31.12.2011 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 25 118 835      |
| 4-5/2012 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -1 830          |
| 31.12.2012 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 25 117 005      |
| 4-5/2013 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -12 675         |
| 31.12.2013 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 25 104 330      |
| 4-5/2014 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -120            |
| 31.12.2014 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 25 104 210      |
| 4-6/2015 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -1 333 158      |
| 31.12.2015 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 23 771 052      |
| 4-7/2016 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -4 732          |
| 31.12.2016 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 23 766 320      |
| 4-6/2017 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -16 380         |
| 31.12.2017 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 23 749 940      |
| 5-6/2018 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -9 756          |
| 31.12.2018 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 23 740 184      |
| 5-8/2019 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -3 017          |
| 31.12.2019 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 23 737 167      |
| 5-8/2020 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti             |                | -570 701        |
| 31.12.2020 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 23 166 466      |
| 31.12.2021 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 23 166 466      |
| 31.12.2022 Ulkona olevat osakkeet                            |                | 23 166 466      |

## LIITETIEDOT

### JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR

31.12.2022 31.12.2021

#### Koronvaihtosopimukset

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo       | 43 000 | 33 000 |
| Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo | 3 562  | -2 677 |

Lisäksi on tehty 6 miljoonan euron koronvaihtosopimus, jonka alkamispäivä on 5.2.2024.

### OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 7.4.2022 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2021 osinko oli 0,13 euroa osakkeelta (0,13 euroa/osake tilikaudelta 2020) Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

### ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR

31.12.2022 31.12.2021

|  |         |        |
|--|---------|--------|
| Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu | 85 078  | 60 000 |
| Omasta velasta annetut vakuudet                          |         |        |
| Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet                      | 40 180  | 33 047 |
| Kiinnitykset kiinteistöihin                              | 106 366 | 0      |
| Muut vastuut   | 1 000   | 1 000  |
| Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta                | 382     | 382    |