

8.6.2023

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ  
OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.4.2023

Katsauskauden liikevaihto 7,4 M€ (9,0 M€) alitti edellisen vuoden liikevaihdon 18 % ja nettovuokratuotto oli 3,9 M€, kun se edellisvuonna oli 6,3 M€. Edellisen vuoden liikevaihtoon sisältyi kertaluonteinen vuokrasopimuksen ennakaiseen päättämiseen liittyvä sopimuskorvaus, minkä takia katsauskauden liikevaihto ja nettovuokratuotto jäivät viime vuotta alhaisemmalle tasolle. Katsauskauden tulos ennen veroja oli 5,93 M€ (3,13 M€). Katsauskaudelle on kirjattu myyntituottoa 5,7 M€ (0 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 30.4.2023 oli 74,9 M€ (54,4 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 3,2 v. (2,5 v.). Katsauskaudella solmittiin uusia vuokrasopimuksia 1,5 M€ arvosta.

Taloudellinen vuokrausaste oli 85 % (84 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2023 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 228,5 M€ (212,3 M€).

<b>(FAS)</b>	<b>1–4/23</b>	<b>1–4/22</b>	<b>1–12/22</b>
Liikevaihto (1000 €)	7 448	8 971	24 387
Tulos ennen veroja (1000 €)	5 930	3 128	9 134
Tulos/osake, €	0,17	0,10	0,31
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,21	0,19	0,44
Osakekohtainen oma pääoma Katsauskauden päättyessä, €	3,62	3,37	3,57
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €	5,82	5,13	5,69
Taloudellinen vuokrausaste	85 %	84 %	87 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin	49 %	48 %	47 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin	58 %	56 %	56 %

#### KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 1,8 M€ (21,5 M€). Investoinnit kohdistuivat kiinteistökohteissa suoritettuihin vuokralaistilojen muutostöihin sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeihin.

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 sijaitsevat rakennukset A ja B datacenter-operaattori atNorth Oy:lle. Myydyin 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.

#### KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Korkojen nopea nousu rasittaa nyt monia velallisia ja sijoittajia sekä Suomessa että muualla maailmassa. Korot ovat nousseet jyrkästi aiemmalta poikkeuksellisen alhaiselta tasolta. Suomen Pankin huhtikuun lopussa julkaiseman katsauksen mukaan Suomessa yleinen lainojen viitekorko, 12 kuukauden euribor, oli huhtikuussa keskimäärin 3,7 %, kun se vuotta aiemmin oli nollassa ja sitä ennen negatiivinen usean vuoden ajan.

Keskuspankit ovat nostaneet rahapolitiikan ohjauskorkoja, koska inflaatio on kiihtynyt aivan liian nopeaksi. Energia kallistui Euroopassa sen jälkeen, kun Venäjä aloitti hyökkäyssodan Ukrainassa runsas vuosi sitten.

Jo sitäkin ennen koronapandemia aiheutti kansainväliseen talouteen häiriöitä, jotka nostivat monien raaka-aineiden hintoja ja saivat siten inflaation nopeutumaan.

Suomen Pankki katsauksen mukaan kustannusten jyrkkä nousu tuo näkyviin riskejä, joita kotitaloudet, yritykset, sijoittajat ja pankit ovat ottaneet alhaisten korkojen aikana. Suomessa useimpien lainojen korot nousevat tuntuvasti viitekorkojen mukana. Myös pankkien varainhankinta rahoitusmarkkinoilla on kallistunut.

Kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla oli maaliskuussa myrskyistä, kun sijoittajat menettivät luottamuksensa tiettyihin pankkeihin. Myrskyn silmässä oli ensin amerikkalainen Silicon Valley Bank, joka meni nurin talletuspäön vuoksi. Euroopassa kilpailijalle myytiin sveitsiläinen Credit Suisse -pankki, joka oli horjunut vaikeuksissa jo pitkään. Viranomaiset ratkaisivat kriisitilanteet pikaisesti, eivätkä ongelmat levinneet laajalti.

Heikentynyt toimintaympäristö on lisännyt kiinteistösijoitusten kannattavuuteen, rahoitukseen ja arvonmääritykseen liittyvää yleistä epävarmuutta. Kiinteistöjen käyttöasteet laskivat pandemiavuosina. Viime aikoina nousseet kiinteistöjen hoito- ja rakennuskustannukset ovat osaltaan kasvattaneet kiinteistösijoittajien riskejä.

Suomen talouden vaisu kehitys jatkuu tänä vuonna. Inflaation ja korkojen nousun vaikutukset välittyvät talouteen viiveellä. Taantuma jää kuitenkin todennäköisesti lyhyeksi ja työllisyys säilyy hyvänä läpi talouden notkahduksen. Energian hinta on laskenut nopeasti viime kuukausina, ja energiakriisin välitön uhka on lieventynyt. Kuluttajahintojen nousupaineet hellittävät vähitellen ja inflaation odotetaan hidastuvan ensi vuoteen mennessä. Epävarmuus kansainvälisen talouden kehityksestä ja sen vaikutuksista Suomeen on silti yhä suurta.

Kiinteistösijoittamisen näkymät ovat heikentyneet myös Suomessa. KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan kotimaisten sijoituskiinteistöjen markkina-arvot laskivat keskimäärin 3,4 % vuonna 2022. Suurin selittäjä markkina-arvojen laskulle oli sijoituskiinteistöjen tuottovaatimusten kasvu korkotason nousun myötä. Kiinteistökauppoja tehtiin vuoden 2023 tammi-maaliskuussa noin 80 % vähemmän kuin edellisvuonna samaan aikaan. Asuntojen hintojen lasku vaikuttaa useiden kiinteistösijoitusyhtiöiden varallisuuteen ja kannattavuuteen, sillä asuinkiinteistöt ovat ammattimaisten sijoittajien keskeinen sijoituskohde.

Kiinteistöalan laskusuhdanne on näkynyt melko voimakkaasti myös pohjoismaisilla arvopaperimarkkinoilla. Joidenkin kiinteistösijoitusyhtiöiden osakekurssit ja joukkolainojen hinnat ovat laskeneet voimakkaasti erityisesti Ruotsissa. Ruotsalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt ovat keskimäärin melko velkaantuneita, ja monet niistä ovat perinteisen pankkirahoituksen ohella riippuvaisia markkinaehtoisesta rahoituksesta. Ruotsalaisten kiinteistösijoitusyhtiöiden riskilisät verrattuna Ruotsin valtionlainoihin ovat nousseet voimakkaasti sen jälkeen, kun Ruotsin keskuspankki aloitti koronnostot, ja kiinteistöalan kustannusten nousun vaikutukset alkoivat huolestuttaa sijoittajia.

Kiinteistömarkkinat vaikuttavat olennaisesti rahoitusvakauteen, sillä kiinteistörahoituksen osuus pankkien luotonannosta on suuri. Monissa maissa riskit näyttäisivät keskittyvän kiinteistörahoitukseen erikoistuneisiin pieniin ja keskisuuriin pankkeihin. Kiinteistöalan rahoituksen osuus on huomattava myös monissa pohjoismaisissa pankeissa.

Huhtikuussa toteutetussa Rakli-KTI Toimitilabarometrissa kiinteistömarkkinoiden ammattilaisten odotukset toimitilamarkkinoiden kaupankäyntivolyymistä toipuivat hieman syksyn 2022 syvimmästä kuopastaan. Liike- ja toimistokiinteistöjen kaupankäyntiodotusten saldoluvut pysyivät kuitenkin edelleen negatiivisina, kun taas tuotannollisiin kiinteistöihin odotetaan pientä nousua. Odotukset sekä kotimaisten että ulkomaisten sijoittajien sijoituskysynnästäkin elpyivät viime syksystä: 46 prosenttia vastaajista odottaa kasvua ulkomaisten sijoittajien ja lähes yhtä suuri osuus kotimaisten sijoittajien sijoituskysyntään.

KTI Kiinteistöindeksissä toimistokiinteistöjen kokonaistuotto laski tasan kahteen prosenttiin vuonna 2022. Tämä on vuoden 2013 jälkeen toiseksi heikoin toimistokiinteistöjen vuosituotto koko Kiinteistöindeksin historiassa. Arvonmuutos painui tuottovaatimusten nousun ja epävarman tulevaisuuskuvan takia negatiiviseksi ja myös nettotuotto jatkoi laskuaan kustannusten nousun ja vuokrien hienoisien laskun seurauksena.

Toimitilabarometrissa tuotannollisten tilojen vuokrien kehitysodotukset olivat kaikissa suurissa kaupungeissa toimistoja ja liiketiloja positiivisempia, ja vajaakäytön odotetaan laskevan sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa. Vuokraodotukset olivat positiivisimpia Vantaalla, jossa vuokraodotusten saldoluku nousi +53:een. Tuotannollisten kiinteistöjen arvonmuutos pysyi positiivisena ainoana pääkiinteistösektorina vuonna 2022. Etenkin logistiikkakiinteistöjen arvot nousivat ja tuotannolliset kiinteistöt tuottivat toista vuotta peräkkäin muita kiinteistösektoreita korkeamman kokonaistuoton, 10,3 prosenttia. Tuottovaatimukset ovat kuitenkin selvässä nousussa myös tuotannollisissa kiinteistöissä.

Vähittäiskaupan haasteista huolimatta liiketilojen käyttöasteet ovat pysyneet varsin korkeina. Pääkaupunkiseudun ja muiden suurten kaupunkien kauppakeskusten käyttöaste pysytteli ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa 96 prosentin tuntumassa, kun taas pienempien kaupunkiseutujen keskuksissa käyttöasteet ovat

selkeästi matalampia. Rakli-KTI Toimitilabarometrissa odotukset liiketilöiden vajaakäytön kehityksestä kohenivat hienoisesti viime syksyyn verrattuna, mutta saldoluvut pysyivät edelleen selkeästi miinuksella sekä pääkaupunkiseudulla, että muualla Suomessa.

Yhteiskuntakiinteistöjen osuus Suomen ammattimaisista kiinteistösiirtomarkkinoista nousi vuoden 2022 lopussa jo kymmeneen prosenttiin. Sijoittajien omistukset ovat kasvaneet sekä uudisrakentamisen että kauppojen ansiosta. Yhteiskuntakiinteistöjen kauppavolyymi ylsi viime vuonna ennätykselliseen 1,6 miljardiin euroon etenkin useiden kaupunkien tekemien suurten myyntien takia. Sairaala- ja muiden terveydenhuollon kiinteistöjen osuus yhteiskuntakiinteistöjen kaupoista oli vuonna 2022 poikkeuksellisen korkea, yli 60 prosenttia. Ostajina yhteiskuntakiinteistöjen kaupoissa on ollut pääosin kotimaisia kiinteistörahastoja ja ulkomaisia sijoittajia.

Parhaiden sijaintien ja kohteiden näkymät säilyvät ainakin toistaiseksi vakaina kriisistä ja heikosta taloustilanteesta huolimatta. Aktiivinen sijoittaja voi vahvistaa markkina-asemaansa haastavassa tilanteessa. Taantuma ja vaikea sijoitusympäristö saattavat tarjota vakavaraisille sijoittajille erinomaisia ostotilaisuuksia lähitulevaisuudessa.

## LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 30.4.2023 oli 7,4 M€ (9,0 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 85 % (84 %) ja nettovuokratuotto 3,9 M€ (6,3 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 5,9 M€ (3,1 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,17 € (0,10 €).

## RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 49 % (48 %) ja markkina-arvoin 58 % (56 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 4,9 M€ (4,3 M€). Katsauskaudella ei tehty uudishankintoja (20,7 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 5,2 M€ (-20,9 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 10,8 M€ (0 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -7 M€ (16 M€). Konserni lyhensi katsauskaudella lainoja 4 M€ (0 M€). Uusia lainoja ei nostettu (19 M€). Omia osakkeita ei hankittu ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 30.4.2023 olivat 81,0 M€ (79,0 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2023–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 30.4.2023 oli 43,0 M€ (38,0 M€) eli korkosuojausaste oli 53 % (48 %).

## OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 30.4.2023 oli 23.166.466 kpl.

## KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIVARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan kiinteistöomaisuuden käyvät arvot pysyivät ennallaan viime vuoden vaihteen tilanteeseen verrattuna (+0,1 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 30.4.2023 oli yhteensä 228,5 M€ (30.4.2022: 212,3,0 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2023.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 30.4.2023 oli 5,82 €/osake (30.4.2022: 5,13 €/osake).

## YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 5.4.2023 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2022 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.

## VUODEN 2023 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta vuoden 2023 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liike-toiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tavoitteena on parantaa toimintaa kaikilla keskeisillä tunnusluvuilla 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. Liiketiloiissa 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.

Visionamme on olla *'Kiinnostavin menestyksen tekijä – asiakkaan paras kumppani'*.

Osavuosisikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 8.6.2023

Hallitus

Jakelu:

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

Keskeiset tiedotusvälineet

<b>TUNNUSLUVUT</b>	1-4/23	1-4/22	1-12/22
Vuokrausaste, %	85	84	87
Liikevaihto, teur	7 448	8 971	24 387
Liikevoitto, teur	6 684	3 490	10 287
Tulos/osake,eur	0,17	0,10	0,31
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur		0,19	0,44
Oma pääoma /osake, eur	3,62	3,37	3,57
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.	12,4	8,6	6,9
Oman pääoman tuotto, % p.a.	14,5	9,3	8,8
Omavaraisuusaste, %	48,6	47,8	46,9
Investoinnit yhteensä, Meur	1,8	21,5	47,9
Investoinnit, % liikevaihdosta	218,9	108,2	218,9
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl	23 166 466	23 166 466	23 166 466
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl	23 166 466	23 166 466	23 166 466
Henkilökunta katsauskauden lopussa	5	5	5

#### **TULOSLASKELMA**

1000 EUR	1-4/23	1-4/22	1-12/22
Liikevaihto	7 448	8 971	24 387
Liiketoiminnan muut tuotot	5 702	7	4 159
Kulut			
Poistot	-2 071	-1 903	-6 426
Liiketoiminnan muut kulut	-4 394	-3 586	-11 833
<b>Liikevoitto</b>	<b>6 685</b>	<b>3 490</b>	<b>10 287</b>
Rahoituskulut (netto)	-755	-362	-1 153
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>5 930</b>	<b>3 128</b>	<b>9 134</b>
Tuloverot	-1 895	-699	-2 047
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>4 035</b>	<b>2 428</b>	<b>7 087</b>
Tulos/osake, EUR	0,17	0,10	0,31

#### **KONSERNITASE**

1000 EUR	30.4.2023	30.4.2022	31.12.2022
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>PYSYVAT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet	169 255	163 544	175 263
Muut osakkeet ja osuudet	3	1	3
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>169 258</b>	<b>163 545</b>	<b>175 266</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	208	138	390
Lainat ja muut saamiset	1 063	568	1 897
Rahavarat	3 137	209	42
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA</b>	<b>4 408</b>	<b>915</b>	<b>2 329</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSA</b>	<b>173 666</b>	<b>164 460</b>	<b>177 595</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>OMA PAAOMA</b>			
Osakepääoma	21 027	21 027	21 027
Kertyneet voittovarot	58 729	54 653	54 653
Katsauskauden voitto	4 035	2 428	7 087
<b>OMA PAAOMA YHTEENSA</b>	<b>83 791</b>	<b>78 108</b>	<b>82 767</b>
<b>VIERAS PAAOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat	81 000	71 000	81 000
Laskennalliset verovelat	2 162	2 524	2 571
	<b>83 162</b>	<b>73 524</b>	<b>83 571</b>
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik.velat	6 713	4 828	7 180
Lyhytaikaiset korolliset velat	0	8 000	4 078
	<b>6 713</b>	<b>12 828</b>	<b>11 258</b>
<b>VIERAS PAAOMA YHTEENSA</b>	<b>89 875</b>	<b>86 352</b>	<b>94 829</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSA</b>	<b>173 666</b>	<b>164 460</b>	<b>177 595</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA**

1000 EUR	1-4/23	1-4/22	1-12/22
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT</b>			
Katsauskauden tulos	4 035	2428	7 087
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	2 071	1 903	6 426
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-5 949	130	-3 716
Rahoituserät	755	362	1 153
Verot	1 895	699	2 047
Muut			
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	1 180	352	-1 139
Osto- ja muiden velkojen muutos	2 076	-533	850
Maksetut korot ja rahoituskulut	-691	-377	-1 175
Saadut korot	35	0	233
Maksetut verot	-459	-673	-1 480
<b>LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>4 948</b>	<b>4 291</b>	<b>10 286</b>
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT</b>			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-3 858	-20 917	-45 310
Ennakkomaksut	0	0	0
Muiden sijoitusten myynti	10 793	0	13 662
Verot sij.kiinteistöjen myynneistä	-1 740	0	-1 467
<b>INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA</b>	<b>5 195</b>	<b>-20 917</b>	<b>-33 115</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>			
Lainojen nostot	0	19 000	26 577
Lainojen takaisinmaksut	-4 078	0	-1 500
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0
Maksetut osingot	-2 971	-2 971	-3 012
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT</b>	<b>-7 049</b>	<b>16 029</b>	<b>22 065</b>
Rahavarojen muutos	3 094	-597	-764
Rahavarat katsauskauden alussa	42	806	806
<b>RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA</b>	<b>3 136</b>	<b>209</b>	<b>42</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
30.4.2023 Ulkona olevat osakkeet			23 166 466

## LIITETIEDOT

### JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR

	30.4.2023	30.4.2022	31.12.2022
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	43 000	38 000	43 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	3 016	316	3 562

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

### OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 5.4.2023 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2022 osinko oli 0,13 euroa osakkeelta (0,13 euroa/osake tilikaudelta 2021). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

### ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR

	30.4.2023	30.4.2022	31.12.2022
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	81 000	79 000	85 078
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	25 495	32 431	40 180
Kiinnitykset kiinteistöihin	117 446	87 393	106 366
Muut vastuut	1 000	1 000	1 000
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	382	382	382