

09.10.2025

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.8.2025

Katsauskauden liikevaihto oli 17,9 M€ (17,9 M€), ollen samalla tasolla edellisen vuoden liikevaihtoon verrattuna. Nettovuokratuotto oli 11,7 M€ ja sekin pysyi samalla tasolla vertailukauteen verrattuna (11,7 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 10,6 M€ (0,9 M€). Katsauskaudelle kirjattiin myyntituottoa 8,6 M€ (0 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.8.2025 oli 70,4 M€ (77,5 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 2,5 v. (2,8 v.).

Taloudellinen vuokrausaste oli 91 % (91 %).

Kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2025 oli sisäisesti tehdyn arvion mukaan 243,9 M€ (31.8.2024: 260,7 M€).

(FAS)	5–8/25	5–8/24	1–8/25	1–8/24	1–12/24
Liikevaihto (1000 €)	8 895	9 474	17 900	17 887	27 040
Tulos ennen veroja (1000 €)	1 273	584	10 591	936	8 692
Tulos/osake, €	0,04	0,01	0,35	0,02	0,36
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,21	0,19	0,36	0,29	0,72
Osakekohtainen oma pääoma katsauskauden päättyessä, €			4,15	3,59	3,93
Oikaistu nettosubstanssi- arvo/osake, €			5,91	5,83	5,84
Taloudellinen vuokrausaste			91 %	91 %	91 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			45 %	41 %	43 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			52 %	50 %	51 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 2,2 M€ (32 M€). Investoinnit kohdistuivat kiinteistökohteissa suoritettuihin vuokralaistilojen muutostöihin sekä peruskorjaus- ja energiatehokkuusinvestointeihin.

Yhtiö myi 16.1.2025 tehdyllä kaupalla Helsingin Suutarilassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus-nimisen yhtiön koko osakekannan toiselle sijoittajalle. Kohde on toimisto- ja varastokiinteistö, joka on kokonaan vuokrattu Ramirent Finland Oy:lle. Kohde on toiminut pitkään Ramirentin Suomen pääkonttorina sekä rakennuskonevuokrauksen palvelupisteenä ja varastona. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 6.930 m². Tehdyllä kaupalla on positiivinen tulosvaikutus vuoden 2025 tulokseen.

KIINTEISTÖSIJOITUS- JA TOIMITILAMARKKINAT

Suomen talous matalenee edelleen, mutta talouden kasvu on hiljalleen piristymässä. Suomen Pankin syyskuun 2025 väliennusteen mukaan heikon alkuvuoden takia talouskasvu jää tänä vuonna vain 0,3 prosenttiin.

Vuonna 2026 kasvun kuitenkin ennustetaan kiihtyvän 1,3 prosenttiin ja vuonna 2027 edelleen 1,7 prosenttiin.

Kotitalouksien luottamus on pysynyt heikkona, ja yksityisen kulutuksen käynnistyminen – tulojen kasvusta huolimatta – on viivästynyt. Epävarmuus maailmantilanteesta on kevään jälkeen hieman hälventynyt, joskin se on edelleen suurta. Yritysten näkymissä on parantumisen merkkejä. Työmarkkinakehitys on ollut ennustettua heikompaa. Työttömyysaste on noussut ennakoitua nopeammin ja työllisten määrä on alkuvuonna laskenut. Talouskasvun voimistuessa myös työttömyysaste alkaa hiljalleen laskea ensi vuonna.

Kuluttajahintojen nousu on maltillista. Heikolla kulutuskysynnällä ja tuontihintojen laskulla on inflaatiota hidastava vaikutus. Palveluiden hinnat kuitenkin nousevat yli kahden prosentin vauhtia läpi ennustejakson, mihin vaikuttaa palkkojen asteittainen nousu. Palkkojen nousu ja maltillinen inflaatio tukevat kotitalouksien ostovoiman kasvua ennustejaksolla, todetaan Suomen Pankin väliennusteessa.

Ennusteeseen liittyy edelleen sekä negatiivisia että positiivisia riskejä, joiden vuoksi talouden näkymät voivat poiketa ennustetusta. Niin kauppapolitiikkaan kuin geopolitiikkaan liittyy riskejä, jotka voivat vaimentaa Suomen talouden kasvua. Kotimaassa yksityisen kulutuksen ja rakennusalan elpyminen voivat viivästyä. Toisaalta puolustusmenojen kasvu, odotettua nopeampi ulkoisen kysynnän kasvu tai epävarmuuden hälveneminen voisivat nopeuttaa Suomen talouskasvua.

Catellan syksyn 2025-markkinakatsauksen mukaan vuoden 2025 transaktiovolyymi oli heinäkuun loppuun mennessä 2,5 miljardia euroa, mikä on 75 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Nousu ei perustunut pelkästään suuriin yksittäiskauppoihin, sillä myös transaktioiden määrä kasvoi 40 % edellisvuodesta. Transaktiomarkkinan pirstumisesta huolimatta volyyymi on kuitenkin yhä noin 20 % alle edellisen viiden vuoden keskiarvon. Suurin muutos nähtiin liikekiinteistösektorilla, jonka volyyymi oli 620 miljoonaa euroa – kolminkertainen edellisvuoteen verrattuna. Toiseksi vaihdetuin tilatyypkiinteistökaupoissa oli asunnot, tosin volyyymi saavutettiin pääosin kahdella isolla portfoliokaupalla. Yhteiskuntakiinteistöjen osuus volyyymistä oli hieman yli 500 miljoonaa euroa, ollen kolmanneksi vaihdetuin tilatyypki. Toimistojen volyyymi puolestaan palautui noin 220 miljoonaan euroon ennätysheikon viime vuoden jälkeen.

Edelleen jatkuva talouden epävarmuus ja nykyinen korkotaso ovat toistaiseksi hillinneet tuottovaatimusten kääntymistä laskuun. Asuntoportfolioiden prime-tuottovaatimus kuitenkin laski 0,1 %-yksikköä tasolle 4,3 %. Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen prime-tuottovaatimus on puolestaan pysytellyt stabiilina tasolla 5,7 %. Toimistojen ja liikekiinteistöjen tuottovaatimukset ovat jatkaneet hienoista nousuaan. Toimistojen prime-tuottovaatimus on nyt 5,6 % ja liikekiinteistöjen 6,0 %.

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttö nousi toisella kvartaalilla 17,0 %:n ennätystasolle. Tämä on vajaan prosenttiyksikön enemmän kuin vuotta aiemmin. Kansainvälisesti vertailtuna vajaakäyttöaste on korkea, vaikka vastaavia tasoja on muuallakin Euroopassa, kuten Tukholmassa. Helsingin ydinkeskustassa vajaakäyttö kuitenkin laski, mikä kuvastaa pitkään esillä ollutta vuokramarkkinan polarisaatiota.

Parhaiden sijaintien ja kohteiden näkymät säilyvät kohtalaisina kriisistä ja heikosta taloustilanteesta huolimatta. Aktiivinen sijoittaja voi vahvistaa markkina-asemaansa haastavassa tilanteessa. Heikko talouskasvu ja edelleen haastava sijoitusympäristö saattavat tarjota vakavaraisille sijoittajille erinomaisia ostotilaisuuksia lähitulevaisuudessa.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.8.2025 oli 17,9 M€ (17,9 M€). Taloudellinen vuokrausaste oli 91 % (91 %), ja nettovuokratuotto oli 11,7 M€ (11,7 M€). Katsauskauden tulos ennen veroja oli 10,6 M€ (0,9 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos katsauskaudella oli 0,35 € (0,02 €).

RAHOITUSASEMA, RAHAVIRTA JA TASE

Konsernin rahoitusasema oli katsauskauden aikana hyvä. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 45 % (41 %) ja markkina-arvoin 52 % (50 %).

Liiketoiminnan rahavirta katsauskaudella oli 8,4 M€ (6,8 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 1,7 M€ (32,8 M€).

Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -18,2 M€ (28,5 M€).

Konsernin korolliset velat 31.8.2025 olivat 111,0 M€ (112,5 M€).

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimuksia vuosille 2024–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.8.2025 oli 53,0 M€ (38,0 M€) eli korkosuojausaste oli 48 % (34 %).

OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.8.2025 on 23.166.466 kpl.

KIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Sisäisesti tehdyn arvioinnin mukaan koko kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutos oli -5,7 M€ (+3,9 M€). Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.8.2025 oli yhteensä 243,9 M€ (31.8.2024: 260,7 M€). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2025.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.8.2025 oli 5,91 €/osake (31.8.2024: 5,83 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n 15.4.2025 kokoontunut varsinainen yhtiökokous vahvisti yhtiön tilinpäätöksen vuodelta 2024 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 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.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Helsingin ydinkeskustan keskeinen liikekiinteistö Aleksanterinkatu 21 ja siihen liittyvä liiketoiminta siirtyivät Tallberg-konsernin emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab:lta tytäryhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistukseen 1.9.2025 toteutetulla liiketoimintasiirrolla. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous päätti 27.8.2025 kokouksessaan hyväksyä liiketoimintasiirron. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle siirtyi täysi ja rajoitukseton omistus- ja hallintaoikeus Aleksanterinkatu 21 -kiinteistökohteen liiketoimintaan. Siirron myötä myös osa Oy Julius Tallberg Ab:n henkilöstöstä siirtyi tytäryhtiön palvelukseen.

Aleksanterinkatu 21 -kiinteistö on vuonna 1899 rakennettu liikekeskus, joka sijaitsee Helsingin päärautatieaseman ja Stockmannin välissä, Kolmen Sepän Patsaan kupeessa. Kiinteistön läpi kulkee City-käytävä ja se on osa City Center liikekeskusta. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 8 248 m².

VUODEN 2025 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Vuoden 2025 aikana yhtiön toiminnan keskeinen tavoite on liiketoiminnan 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. Liiketiloissa 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'*.

Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Espoossa 9.10.2025

Hallitus

Jakelu:

Internet sivut www.tallberg.fi

Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT	5-8/25	5-8/24	1-8/25	1-8/24	1-12/24
Vuokrausaste, %			91	91	91
Liikevaihto, teur	8 895	9 474	17 900	17 887	27 040
Liikevoitto, teur	2 361	2 136	12 838	3 635	12 809
Tulos/osake,eur	0,04	0,01	0,35	0,02	0,36
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,21	0,19	0,36	0,29	0,72
Oma pääoma /osake, eur			4,15	3,59	3,93
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			9,8	3,6	7,5
Oman pääoman tuotto, % p.a.			13,0	0,8	9,5
Omavaraisuusaste, %			44,9	41,0	43,5
Investoinnit yhteensä, Meur	0,8	0,6	1,7	32,0	41,8
Investoinnit, % liikevaihdosta	9,0	6,3	9,3	178,9	50,5
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	5-8/25	5-8/24	1-8/25	1-8/24	1-12/24
Liikevaihto	8 895	9 474	17 900	17 887	27 040
Liiketoiminnan muut tuotot	-3	0	8 564	0	6 939
Kulut					
Poistot	-2 866	-4 029	-5 666	-6 641	-8 769
Liiketoiminnan muut kulut	-3 665	-3 309	-7 960	-7 611	-12 401
Liikevoitto	2 361	2 136	12 838	3 635	12 809
Rahoituskulut (netto)	-1 088	-1 550	-2 247	-2 699	-4 117
Voitto ennen veroja	1 273	586	10 591	936	8 692
Tuloverot	-322	-364	-2 462	-460	-334
Katsauskauden voitto	951	222	8 129	476	8 358
Tulos/osake, EUR	0,04	0,01	0,35	0,02	0,36

KONSERNITASE

1000 EUR	31.8.2025	31.8.2024	31.12.2024
VASTAAVAA			
PYSYVAT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet		3 022	2 181
Aineelliset hyödykkeet		191 097	196 634
Muut osakkeet ja osuudet		4	4
PYSYVAT VASTAAVAT YHTEENSA		194 124	198 820
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset		327	380
Lainat ja muut saamiset		15 924	2 300
Rahavarat		5 501	3 262
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSA		21 752	5 942
VASTAAVAA YHTEENSA		215 876	204 762
VASTATTAVAA			
OMA PAAOMA			
Osakepääoma		21 027	21 027
Kertyneet voittovarot		67 040	61 694
Katsauskauden voitto		8 129	476
OMA PAAOMA YHTEENSA		96 196	83 197
VIERAS PAAOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset korolliset velat		101 000	106 000
Laskennalliset verovelat		2 183	2 317
		103 183	108 317
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat		6 498	6 749
Lyhytaikaiset korolliset velat		10 000	6 500
		16 498	13 249
VIERAS PAAOMA YHTEENSA		119 681	121 566
VASTATTAVAA YHTEENSA		215 876	204 762

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-8/25	1-8/24	1-12/24
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT			
Katsauskauden tulos	8 129	476	8 358
Oikaisut;			
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa			
Poistot	5 666	6 641	8 769
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-8 561	0	-58
Rahoituserät	2 247	2 700	4 117
Verot	2 462	460	334
Käyttöpääoman muutokset			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	1 445	502	307
Osto- ja muiden velkojen muutos	-86	603	577
Maksetut korot ja rahoituskulut	-2 994	-3 211	-5 259
Saadut korot	645	625	1 148
Maksetut verot	-546	-2 029	-1 706
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	8 407	6 767	16 587
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT			
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1 667	-32 761	-40 598
Muiden sijoitusten myynti	15 064	0	91
Verot sij.kiinteistöjen myynneistä	-1 926	0	0
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	11 471	-32 761	-40 507
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT			
Lainojen nostot	0	34 600	47 000
Lainat emoyhtiölle	-15 203	0	2 600
Lainojen takaisinmaksut	0	-3 100	-19 600
Maksetut osingot	-3 012	-3 012	-3 012
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	-18 215	28 488	26 988
Rahavarojen muutos	1 663	2 494	3 068
Rahavarat katsauskauden alussa	3 837	769	769
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	5 501	3 263	3 837

MUUTOKSET OSAKKEISSA, KPL

Yhteensä

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
31.12.2020 - 31.8.2025 Ulkona olevat osakkeet		23 166 466

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.8.2025	31.8.2024	31.8.2024
Koronvaihtosopimukset			
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	53 000	38 000	43 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	521	1 280	803

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 15.4.2025 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2024 osinko oli 0,13 euroa osakkeelta (0,13 euroa/osake tilikaudelta 2023). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.8.2025	31.8.2024	31.12.2024
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	111 000	112 500	111 000
Omasta velasta annetut vakuudet			
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	42 740	57 572	42 740
Kiinnitykset kiinteistöihin	132 814	139 456	132 814
Muut vastuut	0	514	182
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	836	836	871