

10.3.2026

JULIUS TALLBERG-KIINTEISTÖT OYJ
TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2025

Tilikauden liikevaihto oli 28,3 M€, mikä oli 4,7 % edellisvuoden liikevaihtoa (27,0 M€) suurempi. Nettovuokratuotto oli 18,6 M€, kun se edellisvuonna oli 17,0 M€. Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat tilikauden aikana alkaneet uudet vuokrasopimukset, Aleksanterinkatu 21 -kiinteistön ja siihen liittyvän liiketoiminnan siirto Tallberg-konsernin emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab:lta tytäryhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle 1.9.2025 toteutetulla liiketoimintasiirrolla sekä toteutetut kiinteistöhankinnat. Yhtiö hankki omistukseensa 16.12.2025 tehdyllä kaupalla kolmen liikekiinteistön portfolion Tampereen Lielahdesta.

Tilikauden tulos ennen veroja oli 12,7 M€ (8,7 M€). Tilikauden aikana tuloutettiin kiinteistökaupasta syntynyt konsernipassiiva, jonka vaikutus tilikauden tulokseen oli 1,4 (6,9 M€). Tilikauden tulosta rasitti kertaluonteisena kuluna KOy Sinikalliontie 7 Espoo rakennuksen arvon alaskirjaus, yhteensä -1,1 M€. Tilikaudelle kirjattiin myyntivoittoa 9,6 M€ (0,1 M€).

Vuokrasopimuskannan arvo 31.12.2025 oli 86,4 M€ (79,3 M€) ja vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 2,6 v. (2,9 v.).

Taloudellinen vuokrausaste olemassa olevassa kiinteistökannassa oli 93 % (91 %). Taloudellinen vuokrausaste nousi edelliseen vuoteen verrattuna uusien tilikaudella alkaneiden vuokrasopimusten vaikutuksesta.

Kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2025 oli ulkopuolisen arvion mukaan 331,3 M€ (31.12.2024: 259,0 M€).

(FAS)	9–12/25	9–12/24	1–12/25	1–12/24
Liikevaihto (1000 €)	10 417	9 153	28 317	27 040
Tulos ennen veroja (1000 €)	2075	7 856	12 666	8 692
Tulos/osake, €	0,07	0,34	0,35	0,36
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, €	0,04	0,43	0,40	0,72
Osakekohtainen oma pääoma tilikauden päättyessä, €			4,34	3,93
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, €			5,88	5,84
Taloudellinen vuokrausaste			93 %	91 %
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin			44 %	43 %
Omavaraisuusaste markkina-arvoin			49 %	51 %

KATSAUSKAUDEN KESKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskaudella tehtiin investointeja yhteensä 62,8 M€ (40,0 M€). Investoinnit kohdistuivat tilikaudella tehtyihin kiinteistökauppoihin ja kiinteistökohteissa suoritettuihin vuokralaistilojen muutostöihin sekä peruskorjaus- ja energiätehokkuusinvestointeihin. Lisäksi investointeihin sisältyen yhtiö on tehnyt 15 M€ korkosijoituksen osana likviditeettinhallintaa.

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 oli positiivinen tulosvaikutus vuoden 2025 tulokseen.

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 yhtiön 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.

Yhtiö hankki omistukseensa 16.12.2025 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Lielahden Kauppapuisto 1:n osakekannan. Kohde on vuonna 2009 valmistunut liikerakennus, joka sijaitsee Tampereen Lielahdessa, osoitteessa Pahvitehtaankatu 2. Lielähti on merkittävä Tampereen aluekeskus ja kaupan alan palvelukeskittymä. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 11 168 m² ja siellä toimivat muun muassa Puuilo, Lager 157, Elixia, Veken Kaluste ja Bella Kirppis.

Yhtiö hankki omistukseensa 16.12.2025 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Lielahden Kauppapuisto 2:n osakekannan. Kohde on vuonna 2009 valmistunut liikerakennus, joka sijaitsee Tampereen Lielahdessa, osoitteessa Pahvitehtaankatu 4. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 4 253 m² ja kohde on kokonaan vuokrattu Minimanille.

Yhtiö hankki omistukseensa 16.12.2025 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Tampereen Turvesuonkatu 10:n osakekannan. Kohde on vuonna 2003 valmistunut liikerakennus, joka sijaitsee Tampereen Lielahdessa, osoitteessa Turvesuonkatu 10. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 8 260 m². Kohde on kokonaan vuokrattu Keskolle ja siinä toimii K-rauta.

Tampereen kohteiden hankinnat liittyivät yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen.

Yhtiö jatkoi vuoden 2021 alusta alkanutta uusiutuvan sähköenergian hankintaa. Vuodelle 2025 hankittiin uusiutuvan energian alkuperätakuut kiinteistöissä käytettävälle sähkölle. Jatkossakin käytämme ja tarjoamme asiakkaillemme tuulivoimalla 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 talous on jättämässä erittäin hitaan kasvun jakson taakseen. Suomen Pankin mukaan vuonna 2025 kasvu jäi 0,2 prosenttiin. Taloustilanteen ennustetaan kuitenkin kohenevan, mutta lähivuosina ei silti nähdä voimakkaan kasvun aikaa. Kasvun ennustetaan vauhdittuvan 0,8 prosenttiin vuonna 2026. Kotitalouksien ostovoima vahvistuu, ja yksityinen kulutus alkaa piristyä. Vienti kasvaa ja yritysten investoinnitkin virkoavat. Suomen Pankin mukaan talouskasvu voimistuu vuosina 2027–2028 noin 1,5 prosenttiin. Inflaatio pysyy alle 2 prosentissa lähivuosina, ja työllisyys kohenee vähitellen. Suhdanteen vahvistumisesta huolimatta julkinen talous säilyy syvästi alijäämäisenä.

Ennusteen mukaan kulutus alkaa kasvaa vuonna 2026, kun palkansaajien reaaliensioiden kasvu nopeutuu ja työmarkkinat vähitellen vahvistuvat. Myös kotitalouksien pienentyneet korkomenot vahvistavat ostovoimaa. Talouskasvun vahvistuessa työmarkkinatkin elpyvät, mikä vankistaa kuluttajien luottamusta ja tukee kulutuksen kasvua vuosina 2027–2028.

Tuotannolliset investoinnit supistuivat hieman vuonna 2025, mutta alkavat kasvaa vuonna 2026. Tuotannollisia investointeja kasvattavat muun muassa datakeskusinvestoinnit ja vihreän siirtymän hankkeet, vaikka epävarmuus ja heikot tuotantokapasiteetin käyttöasteet jarruttavat osaa suunnitelmista. Asuinrakentamisen kasvu jää lähivuosina vaimeaksi. Uudistuotantoa jarruttaa uusien asuntojen vaikea markkinatilanne, jonka kuitenkin ennustetaan helpottavan vähitellen, kun kuluttajien tulot kasvavat ja luottamus vahvistuu.

Inflaatio hidastui vuoden 2025 loppua kohden alle 1,5 prosenttiin, minkä lähellä se pysyy myös vuonna 2026. Heikko suhdanne ja kokonaisuutena maltillisesti kehittyneet tuontihinnat hillitsevät kuluttajahintojen nousua, mutta palkkojen nousu ylläpitää inflaatiota. Inflaatio kuitenkin nopeutuu asteittain suhdanteen vahvistuessa ja sen ennustetaan päätyvän 1,9 prosenttiin vuonna 2028.

Suomen julkinen talous säilyy syvästi alijäämäisenä, vaikka talouskasvu viriää ja hallituksen päättämät mittavat sopeutustoimet vahvistavat julkista taloutta, toteaa Suomen Pankki katsauksessaan. Geopoliittinen ympäristö on edelleen jännitteinen, millä saattaa olla vaikutuksia kansainväliseen kauppaan.

Catellan kevään 2026 markkinakatsauksen mukaan kiinteistösijoitusmarkkinan pohjakosketus on takanapäin ja laadukkaiden kohteiden osalta transaktiohinnat tasaantuivat vuonna 2025. Lisäksi markkinaa tukee inflaation rauhoittuminen sekä keskipitkän aikavälin korkonäkymän stabiloituminen, mikä näkyy yhä useammin ostajien ja myyjien hintanäkemyksien kohtaamisena. Suurin sijoittajien huolenaihe liittyy edelleen Suomen heikkoon talouskasvuun, mikä näkyy kiinteistömarkkinassa heikkona vuokratkasvuna ja matalina käyttöasteina tietyissä tilatyypeissä.

Kahden hyvin hiljaisen vuoden jälkeen vuonna 2025 ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan kaupankäyntivolyyymi kääntyi kasvuun ja päättyi lopulta 4,4 miljardiin euroon. Markkina oli jo vuoden ensimmäisellä puoliskolla edellistä vuotta aktiivisempi, kun volyyymi oli 1,6 miljardia euroa. Lisäksi aktiviteetti kasvoi loppuvuotta kohti, ja toisen vuosipuoliskon volyyymi oli 2,8 miljardia euroa. Euromääräisesti volyyymi yli tuplaantui edellisvuodesta, 2024, mutta lukumäärällisesti kauppoja tehtiin noin 40 % edeltävää vuotta enemmän. Vuoden aikana nähtiinkin useampia yli 100 miljoonan euron kauppoja.

Vuonna 2025 ulkomaisten ostajien merkitys Suomen kiinteistömarkkinoilla kasvoi selvästi. Heidän osuutensa kokonaisvolyyymista nousi yli 60 prosenttiin, ja ulkomaiset sijoittajat tekivät 2,8 miljardin euron ostot nettohan- kintojen ollessa 1,4 miljardia euroa. Aktiivisimpia olivat erityisesti norjalaiset ja ruotsalaiset listatut yhtiöt, ja pohjoismaiset sijoittajat muodostivat lähes 70 % ulkomaisten volyyymista. Kotimaisista toimijoista Keva erottui suurimpana ostajana useilla merkittäväillä hankinnoilla.

Yhteiskuntakiinteistöt nousivat ensimmäistä kertaa markkinoiden vaihdetuimmaksi tilatyyppiä, noin 1,5 miljardin euron volyyymilla ja 34 %:n osuudella kokonaismarkkinasta. Vuoden suurin yksittäinen transaktio oli SBB:n Suomen omistusten myynti Public Property Investille, mikä yhdessä muiden suurten järjestelyjen kanssa vahvisti tilatyyppin asemaa. Myös terveydenhuollon ja hyvinvointialueiden kiinteistökaupat olivat merkittävässä roolissa.

Liike- ja hotellikiinteistöjen kauppavolyyymi nousi 1,2 miljardiin euroon, mikä oli 28 % markkinasta. Kauppaa käytiin erityisesti päivittäistavara- ja big box -myymälöistä. Hotellikauppoja nähtiin enemmän kuin aiempina vuosina, ja useita merkittäviä kohteita vaihtoi omistajaa.

Asuntokiinteistöjen volyyymi oli noin 800 miljoonaa euroa ja 19 % kokonaisvolyyymista. Vaikka asunnot eivät enää olleet vaihdetuim tilatyyppi, portfolioiden kysyntä jatkui vahvana, ja kaksi suurinta kauppaa kattoivat lähes 3 000 asuntoa. Myös kansainväliset ja kotimaiset instituutiot olivat aktiivisia ostajia.

Toimistokiinteistöjen kysyntä jäi edelleen alhaiseksi, vain 300 miljoonan euron volyyymilla, eli vain 7 % kokonaisvolyyymista. Kauppa painottui lähinnä kehityskohteisiin ja yksittäisiin suuriin järjestelyihin.

Teollisuus- ja logistiikkakohteiden kysyntä pysyi vahvana. Volyyymi laski hieman edellisvuodesta, mutta säilyi 500 miljoonan euron suuruusluokassa edustaen 12 % osuutta kokonaisvolyyymista. Kauppojen lukumäärällä mitattuna tilatyyppi säilytti asemansa vaihdetuimpana tilatyyppinä.

Tuottovaatimusten kehitys tasaantui vuoden aikana. Catellan kevään 2026 markkinakatsauksen mukaan toimistojen prime-tuottovaatimus nousi vuoden 2025 aikana 0,2 %-yksikköä ja oli vuoden lopulla 5,7 %. Neljän vuoden takaisesta ennätysmatalasta tasosta nousua on tullut 2,5 %-yksikköä. Riskipreemio suhteessa Suomen 10-vuotisen valtiolainan korkoon oli vuodenvaihteessa noin 2,9 %-yksikköä, mikä ylittää 2000-luvun keskiarvon. Myös muissa tilatyypeissä tuottovaatimusten nousu oli maltillisempaa. Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöjen prime-tuottovaatimus laski vuoden aikana 0,2 %-yksikköä ja oli vuoden 2025 lopulla 5,5 %. Liikekiinteistöjen osalta nähtiin 0,2 %-yksikön nousu tasolle 6,0 %. Hyvän sijoittajakysynnän ansiosta asuntoportfolioiden prime-tuottovaatimus laski 0,1 %-yksikköä tasolle 4,3 %.

Helsingin ydinkeskustan toimistojen vuokramarkkina oli aktiivinen vuonna 2025, vaikka kilpailu vuokralaisista on edelleen erittäin kovaa. Vapaata tilaa on melko paljon tarjolla ja ydinkeskustan toimistotilojen vajaakäyttöaste on 17,5 %. Laaja tarjonta painoi keskimääräistä prime-vuokraa alaspäin ja se laski noin 43 €/m²/kk tasolle. Yksittäisistä huippukohteista käyttäjät ovat olleet valmiita maksamaan kovempiakin neliövuokria.

Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vajaakäyttö säilyi matalalla tasolla ollessa vuoden lopussa 5,2 %. Ydinkeskustan prime-liiketilojen vuokra laski syksyllä 95 €/m²/kk tasolle (100 €/m²/kk). Ydinkeskustan liiketilavuokrien trendi on ollut laskeva jo pidemmän aikaa johtuen ydinkeskustan vetovoiman heikentymisestä liiketilasijaintina. Heikentymiselle ei ole yhtä selvää syytä vaan se on pikemminkin usean tekijän summa. Nykyisessä markkinaympäristössä voittajiksi ovat nousseet päivittäistavara- ja halpakauppaketjut. Erityisesti halpakaupat ovat viime vuosina laajentuneet aktiivisesti Suomen kaupunkikeskustoihin.

Käyttäjäkysyntä pääkaupunkiseudun teollisuus- ja logistiikkatiloja kohtaan on säilynyt vahvana, mikä näkyy matalana 4,9 % vajaakäyttöasteena. Vahva kysyntä on heijastunut myös prime-vuokraan, joka nousi 13 €/m²/kk tasolle.

Siinä missä monissa Euroopan suurissa kaupungeissa on ollut asuntopulaa, on pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoita puolestaan leimannut ylitarjonta viime vuosina. Aktiivisen rakentamisen vuosina 2017–2023 pääkaupunkiseudun asuntokanta kasvoi noin 90 000 asunnolla, kun taas asuntokuntien määrä lisääntyi noin 75 000:lla, mikä johti noin 15 000 asunnon ylitarjontaan. Ylitarjonnan voidaan kuitenkin odottaa purkautuvan lähivuosina, kun väestönkasvu jatkuu ja uudistutuotanto pysyy matalana.

Tuleville vuosille ennustettu talouskasvu, maltillinen inflaatiokehitys ja vakiintunut korkotaso tulee lisäämään

kiinteistösjoitusten houkuttelevuutta ja edelleen kaventavat myyjien ja ostajien välisiä näkemyseroja arvostustasoista. Näin ollen kuluva vuosi voi tarjota erinomaisia mahdollisuuksia ostajille, joilla on pääomia käytettävissään.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Konsernin vuokrasta kertynyt liikevaihto 1.1. – 31.12.2025 oli 28,3 M€ (27,0 M€). Taloudellinen vuokrausaste nousi 93 %:iin (91 %) ja nettovuokratuotto oli 18,6 M€ (17,0 M€). Tilikauden tulos ennen veroja oli 12,7 M€ (8,7 M€).

Konsernin osakekohtainen tulos tilikaudella oli 0,35 € (0,36 €).

RAHOITUSASEMA JA RAHAVIRTA

Konsernin rahoitusasema oli tilikauden aikana hyvä. Tilikauden päättyessä omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin oli 44 % (43 %) ja markkina-arvoin 49 % (51 %).

Liiketoiminnan rahavirta tilikaudella oli 11,7 M€ (16,6 M€). Rahavirtalaskelman mukaiset investoinnit olivat 30,3 M€ (40,6 M€). Divestointien rahavirtavaikutus oli 15,1 M€ (0,1 M€).

Rahoituksen rahavirta tilikaudella oli 24,0 M€ (27,0 M€). Konserni lyhensi tilikaudella lainoja 10,0 M€ (19,6 M€). Uusia lainoja otettiin 37,0 M€ (49,6 M€). Omia osakkeita ei hankittu ja osinkoja maksettiin 3,0 M€ (3,0 M€).

Konsernin korolliset velat 31.12.2025 olivat 154,5 M€ (111 M€). Korollisista veloista 134,5 M€ (101 M€) oli pitkäaikaisia velkoja ja 20 M€ (10 M€) lyhytaikaisia velkoja.

Lainojen korkojen nousun varalta konsernilla on korkosuojaussopimukset vuosille 2025–2032. Sopimusten pääoman nimellisarvo 31.12.2025 oli 64,0 M€ (43,0 M€) eli korkosuojausaste oli 41 % (39 %).

OSAKKEET

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2025 on 29.600.475 kpl.

KIIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON MUUTOS JA OSAKKEEN SUBSTANSSIARVO

Konsernin kiinteistöomaisuuden arviointi tarkistettiin 31.12.2025. Arviointi perustuu Catella Property Oy:n, JLL Finland Oy:n ja Newsec Valuation:in IVS 2007 mukaisesti määriteltyyn lausuntoon, jossa markkinatilanteen muutos ja kiinteistökohtaisten tuottovaatimusten muutokset sekä tilikauden aikaiset olennaiset tapahtumat on huomioitu. Koko tilikauden ajan omistettujen kiinteistökohteiden käyvät arvot nousivat 1,2 M€ (-0,9 M€) 31.12.2024 ajankohtaan verrattuna. Tilikaudella toteutetut investoinnit olivat 47,0 M€ (39,9 M€) divestointeja suuremmat. Koko kiinteistökannan käypä arvo 31.12.2024 oli yhteensä 331,34 M€ (31.12.2024: 259,0 M€). Tämä merkitsee arvostuslaskelmien kassavirroissa 8,28 % tuottovaatimusta (tuottovaatimus 31.12.2024 oli 8,31 %). Käyvät arvot määritellään ulkopuolisen arvioitsijan toimesta seuraavan kerran tilanteessa 31.12.2026.

Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin 31.12.2025 oli 5,88 €/osake (31.12.2024: 5,84 €/osake).

YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy: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.

TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö hankki omistukseensa 21.1.2026 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 2–6:n osakekannan. Kohde on valmistunut vuonna 1983 ja laajennus sekä käyttötarkoituksen muutos liikekiinteistöksi on tehty vuonna 2008. Kohde tunnetaan paremmin nimellä Ostospuisto Tammisto, joka on erikoismyymälöiden

liikekeskus Vantaan Tammistossa. Ostospuisto Tammisto sijaitsee Vantaalla osoitteessa Sähkötie 2–6. Kohteen vuokrattava pinta-ala on lähes 9 000 m² ja siellä toimivat muun muassa Clas Ohlson, Normal, Peten Koiratarvike, Lindex, Marimekko, Nanso, VM Carpet, Fida, Helkama Velox, Pyöravarikko ja kiinalainen Ravintola Long City. Kohteen hankinta liittyy yhtiön strategian mukaiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen.

VUODEN 2026 JA TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Yhtiön vuonna 2025 vahvistetun uuden strategian mukaan yhtiöllä on mahdollista tehdä sijoituksia pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereen talousalueen toimitilakohteisiin. Lisäksi strategia mahdollistaa yhteissijoitukset vahvojen kumppanien kanssa valittuihin tilatyyppeihin ja markkina-alueisiin. Tavoitteena on myös vahvistaa ja laajentaa kiinteistökehitystoimintaa.

Vuoden 2026 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 ja Tampereen toimitilamarkkinoilla, erityisesti liiketiloissa sekä teollisuus- ja logistiikkakohteissa. Toimistotilojen osalta seurataan hybridityön murrosta ja käyttöasteiden kehitystä sekä tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa toimistokohteisiin vakiintuneilla sijainneilla.

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'*

YHTIÖKOKOUS JA OSINGONJAKO

Hallitus on päättänyt kutsua varsinaisen yhtiökokouksen koolle 14.4.2026 klo 10.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2025 olivat 84 miljoonaa euroa, josta tilikauden voitto oli 7,5 miljoonaa euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2025 jaetaan osinkoa 0,13 euroa/osake eli yhteensä n. 3,8 M€.

Espoossa 10.3.2026

Hallitus

Jakelu: Internet sivut www.tallberg.fi
Keskeiset tiedotusvälineet

TUNNUSLUVUT

	9-12/25	9-12/24	1-12/25	1-12/24
Vuokrausaste, %			93	91
Liikevaihto, teur	10 417	9 153	28 317	27 040
Liikevoitto, teur	3 297	9 273	16 135	12 809
Tulos/osake,eur	0,07	0,34	0,35	0,36
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,04	0,43	0,40	0,72
Oma pääoma /osake, eur			4,34	3,93
Sijoitetun pääoman tuotto % p.a.			7,0	7,5
Oman pääoman tuotto, % p.a.			9,3	9,5
Omavaraisuusaste, %			43,8	43,4
Investoinnit yhteensä, Meur	61	10	62,8	41,8
Investoinnit, % liikevaihdosta	586,5	107,1	50,5	50,5
Ulkona olevat osakkeet kauden lopussa, kpl			29 600 475	23 166 466
Ulkona olevat osakkeet keskimäärin kaudella, kpl			29 600 475	23 166 466
Henkilökunta katsauskauden lopussa			6	4

TULOSLASKELMA

1000 EUR	9-12/25	9-12/24	1-12/25	1-12/24
Liikevaihto	10 417	9 153	28 317	27 040
Liiketoiminnan muut tuotot	1 402	7 039	9 966	6 939
Kulut				
Poistot	-3 604	-2 128	-9 270	-8 769
Liiketoiminnan muut kulut	-4 918	-4 791	-12 878	-12 401
Liikevoitto	3 297	9 273	16 135	12 809
Rahoituskulut (netto)	-1 222	-1 417	-3 469	-4 117
Voitto ennen veroja	2 075	7 856	12 666	8 692
Tuloverot	46	126	-2 416	-334
Katsauskauden voitto	2 121	7 982	10 250	8 358
Tulos/osake, EUR	0,07	0,34	0,35	0,36

KONSERNITASE

1000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet	3 306	2 354
Aineelliset hyödykkeet	265 386	202 269
Muut osakkeet ja osuudet	15 004	4
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	283 696	204 627
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	304	167
Lainat ja muut saamiset	2 175	2 497
Rahavarat	9 208	3 837
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	11 687	6 501
VASTAAVAA YHTEENSÄ	295 383	211 128
VASTATTAVAA		
OMA PAAOMA		
Osakepääoma	21 027	21 027
Svop-rahasto	27 308	0
Kertyneet voittovarot	69 932	61 693
Katsauskauden voitto	10 250	8 358
OMA PAAOMA YHTEENSÄ	128 518	91 078
VIERAS PAAOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pitkäaikaiset korolliset velat	134 500	101 000
Laskennalliset verovelat	3 745	2 432
	138 245	103 432
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat ja muut lyhytaik. velat	8 619	6 618
Lyhytaikaiset korolliset velat	20 000	10 000
	28 619	16 618
VIERAS PAAOMA YHTEENSÄ	166 864	120 050
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	295 383	211 128

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 EUR	1-12/25	1-12/24
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRRAT		
Katsauskauden tulos	10 250	8 358
Oikaisut;		
Liiketoimet, joihin ei sisälly maksutapahtumaa		
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-10 187	-58
Poistot	9 270	8 769
Rahoituserät	3 469	4 117
Verot	2 416	334
Muut		
Käyttöpääoman muutokset		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	519	307
Osto- ja muiden velkojen muutos	-271	577
Maksetut korot ja rahoituskulut	-4 534	-5 259
Saadut korot	845	1 148
Maksetut verot	-76	-1 706
LIIKETOIMINNAN NETTORAHAVIRTA	11 702	16 587
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRRAT		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-2 902	-10 218
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-27 482	-30 380
Investoinnit muihin sijoituksiin	-15 000	0
Muiden sijoitusten myynti	15 065	91
INVESTOINTIEN NETTORAHAVIRTA	-30 319	-40 507
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT		
Lainojen nostot	37 000	47 000
Lainat emoyhtiölle	0	2 600
Lainojen takaisinmaksut	-10 000	-19 600
Maksetut osingot	-3 012	-3 012
RAHOITUKSEN RAHAVIRRAT	23 988	26 988
Rahavarojen muutos	5 371	3 068
Rahavarat katsauskauden alussa	3 837	769
RAHAVARAT KATSAUSKAUDEN LOPUSSA	9 208	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 - 31.12.2024 Ulkona olevat osakkeet	23 166 466
1.12.2025 Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	6 434 009
31.12.2025 Ulkona olevat osakkeet	29 600 475

LIITETIEDOT

JOHDANNAISSOPIMUKSET 1000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Koronvaihtosopimukset		
Koronvaihtosopimukset, velan nimellisarvo	64 000	43 000
Positiivinen (+) ja negatiivinen (-) käypä arvo	1 080	803

OSINGONJAKO

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n hallituksen ehdotuksen ja 15.4.2025 kokoontuneen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti tilikauden 2025 osinko oli 0,13 euroa osakkeelta (0,13 euroa/osake tilikaudelta 2024). Maksetut osingot olivat 3,0 miljoonaa euroa (3,0 Meur) katsauskaudella.

ANNETUT PANTIT, KIINNITYKSET JA VASTUUT 1000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Rahoituslaitoslainat ja muut velat joista vakuus annettu	154 500	111 000
Omasta velasta annetut vakuudet		
Pantatut sijoituskiinteistöosakkeet	94 968	42 740
Kiinnitykset kiinteistöihin	202 294	132 814
Muut vastuut	0	182
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	910	836