



**TALLBERG**

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj  
**Vuosikertomus 2025**



# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vuosikertomus 2025

## Vuoden 2025 kohokohdat

- ▶ Onnistuimme kiinteistöportfolion kehittämisessä; hankimme omistukseemme 3 Big Box -liikekiinteistöä Tampereelta. Liiketoimintasiirron myötä Helsingin ydinkeskustan kiinteistö Aleksanterinkatu 21 siirtyi konsernin emoyhtiöltä kiinteistösijoitusyhtiölle.
- ▶ Uudistimme kumppaniverkostoa, joka tuo vakiokumppanit kiinteistöjen rakennusautomaation, ilmanvaihdon, jäähdytyksen, lämmityksen (LVIJ) sekä paloturvallisuuden, vikakorjausten ja määräaikaishuoltojen hoitoon.
- ▶ Tallberg nousi kiinteistönomistajille suunnatussa tyytyväisyyskyselyssä listan kärkeen. Erityisen tyytyväisiä oltiin vuokranantajaan ja vuokrasuhteeseen.
- ▶ Työtyytyväisyystulokset vuonna 2025 osoittivat jälleen, että Tallbergin henkilöstö on tyytyväisempi kuin kiinteistöalalla keskimäärin.

## Sisältö

Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2025 .....	3
IQM Quantum Computers Espooseen .....	6
Autoliikkeitä Vantaanportissa .....	8
Vastuullisuustyö 2025 .....	10
Tietoja osakkeenomistajille .....	12
Hallituksen toimintakertomus .....	12
Konsernin tilinpäätös 2025	
Konsernin tuloslaskelma .....	16
Konsernitase .....	16
Konsernin rahavirtalaskelma .....	18
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	19
Osakepääoma ja osakkeet .....	26
Emoyhtiön voitonjakoehdotus .....	27
Tilintarkastuskertomus .....	28
Arviointilausunnot .....	30
Kiinteistöomaisuusanalyysit .....	32
Kiinteistöyhteenveto .....	33
Onnelliset työntekijät .....	34
Kiinteistömme 31.12.2025 .....	35

## Tilikausi yhteensä



**28,3 milj. euroa**  
Liikevaihto



**18,6 milj. euroa**  
Nettovuokratuotto



**12,7 milj. euroa**  
Tulos ennen veroja



**93 %**  
Taloudellinen vuokrausaste



**86,4 milj. euroa**  
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo



## Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2025

**Helsingin ydinkeskustan Aleksanterinkatu 21 siirtyi suoraan omistukseemme, Vantaanportti Retail Park on vahvistanut asemaamme kaupan alan toimitilarjoajana ja laajensimme toimintaamme Tampereen Lielahteen.**

Suomen talous kääntyi vuonna 2025 varovaiseen kasvuun haastavan edellisvuoden jälkeen. Vaikka globaalin toimintaympäristön ja euroalueen kehitys ovat edelleen maltillisia, inflaation tasaantuminen ja laskenut korkotasot ovat alkaneet purkaa talouden lukkoja. Geopoliittiset jännitteet luovat yhä epävarmuutta, mutta Suomen kiinteistömarkkinoilla nähtiin selkeää piristymistä vuoden 2024 pohjalukemien jälkeen. Kiinteistökauppavolyymit ovat lähteneet nousuun ja sijoittajien luottamus markkinaan on palautumassa, vaikka toimitilojen vuokratyö – erityisesti toimistosektorilla – hakee edelleen uutta tasapainoaan hybridityön vakiinnuttua.

### **Merkittäviä avauksia**

Julius Tallberg-Kiinteistöjen liiketoiminnassa vuosi 2025 oli strategisen kasvun ja merkittävien avausten vuosi. Uudistimme strategiaamme vastaamaan muuttunutta markkinatilannetta, mikä mahdollisti toiminta-alueemme laajentamisen Tampereelle. Tampereen seudun vahva kasvu ja alueen vetovoima tarjoavat merkittäviä sijoitusmahdollisuuksia. Uuden strategian mukaan tarkastelimme myös kiinteistökohteidemme tilatyyppejä jakaumaa ja uudistimme tavoitealokaatiotamme. Jatkossa myös yhteissijoitukset toisten sijoittajien kanssa ovat mahdollisia. ►



Aleksanterinkatu 21 sijaitsee Helsingin keskustassa, rautatieaseman ja Stockmannin välissä, Kolme Seppää -patsaan kupeessa. Kiinteistö on rakennettu vuonna 1899. Vuokrattava pinta-ala on 8200 m<sup>2</sup>.

Vuosi 2025 toi mukanaan historiallisia muutoksia portfolioomme. Helsingin ydinkeskustan maamerkkikiinteistö Aleksanterinkatu 21 siirtyi emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab:lta suoraan omistukseemme, mikä vahvisti tasettamme ja asemaamme keskustan liiketilamarkkinassa. Myös vuonna 2024 hankittu Vantaanportti Retail Park on osoittautunut vahvaksi osaksi salkkuamme ja vahvistanut asemaamme kaupan alan toimitilarjoajana. Strategiamme toteutus huipentui loppuvuodesta 2025, kun hankimme Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta kolmen liikekiinteistön portfolion Tampereen Lielahdesta. Kohteiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on 23 500 m<sup>2</sup>. Uudishankintojen jälkeen vuokrattava pinta-alamme nousi 220 000 neliometriin.

### Pitkäjänteistä kehittämistä

Olemme edistäneet kiinteistöjemme arvonkehitystä jalostushankkeilla. Konalaterra on vakiinnuttanut asemansa monipuolisena palvelukeskittymänä, ja Vantaan Äyritien asuinkäytön kaavahanke Vantaan Aviapoliksessa on edennyt merkittävästi. Samalla jatkoimme pitkäjänteistä asemakaavojen kehitystyötä Espoon Kerassa

ja Pohjois-Tapiolassa, varmistaen portfoliomme arvon säilymisen ja kasvun tulevina vuosina.

Nykyaikainen kiinteistönomistus vaatii meiltä jatkuvasti nopeampaa reagointia ja yhä parempaa palvelua. Onnistumisemme tässä heijastuu suoraan KTI Kiinteistötiedon asiakastytyväisyysvertailun tuloksissa, jossa saavutimme erinomaisen NPS-luvun 70. Tämä tulos osoittaa, että olemme kyenneet vastaamaan asiakkaidemme vaatimuksiin hektisessä ja muuttuvassa ympäristössä.

Lämmin kiitos asiakkaillemme, hallituksellemme ja kaikille sidosryhmillemme luottamuksesta ja hyvästä yhteistyöstä vuoden 2025 aikana. Erytisen suuri kiitos kuuluu osaavalle henkilökunnallemme, joka on varmistanut liiketoimintamme kehityksen ja palvelukykyämme tässä muuttuvassa markkinatilanteessa.

10.3.2026 Espoossa

**Timo Valtonen**  
toimitusjohtaja



Veken Kalusteen myymäläpäällikkö Emma Heikkala asettelee tuotteita esille. Kuva: Anna-Liisa Nikus

## Kolme liikekiinteistöä Tampereelta

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj hankki omistukseensa kolmen liikekiinteistöä Tampereen Lielahdesta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta vuoden 2025 lopussa. Yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on 23 500 m<sup>2</sup>. Kiinteistöt ovat rakennettu vuosina 2003 ja 2009.

Lielahden kaupunginosa sijaitsee Tampereen länsipuolella, noin seitsemän kilometrin päässä ydinkeskustasta. Lielahden on suosittua vähittäiskauppa-aluetta. Kiinteistöissä osoitteissa Pahvitehtaankatu 2 ja 4 toimivat tällä hetkellä Puuilo, Lager 157, Elixia, Veken Kaluste, Bella Kirppis ja Minimani. Turvesuonkatu 10 liikekiinteistö on kokonaan vuokrattu Keskolle ja kohteessa toimii K-Rauta.

Pahvitehtaankatu 2:ssa toimii tällä hetkellä useita vuokralaisia.



Turvesuonkatu 10 liikekiinteistö on kokonaan vuokrattu Keskolle ja kohteessa toimii K-Rauta.





IQM:n CEO Juha Vartiainen (vas.), Facility Manager Jaana Kinnari ja Vice President Operations Pasi Kivinen.

## IQM:n kasvutarina on merkityksellinen koko maailman mittakaavassa

**IQM Quantum Computers on muutamassa vuodessa noussut maailman johtavaksi kvanttiteknologiayritykseksi. Espoossa kehitettävät kvanttitietokoneet ovat osa murrosta, jonka vaikutus näkyy tulevaisuudessa lukemattomilla aloilla lääketieteestä ilmastonmuutoksen ratkaisuihin.**

IQM Quantum Computers tiedotti marraskuussa 2025 investoivansa 40 miljoonaa euroa huippumodernin tuotantolaitoksensa laajentamiseen. Tämä tarkoittaa, että Tallbergin omistamassa Espoon kiinteistössä yrityksen tuotantotila laajenee 8 000 m<sup>2</sup>:n kokoiseksi.

– Tämä tulee olemaan yksi maailman edistyneimmistä kvanttitietokoneiden tuotantolaitoksista, jossa yhdistyvät kokoonpanolinjat ja sirutuotanto. Tuotantotilojen laajennus mahdollistaa skaalautumisen ratkaisevilla osa-alueilla ja tukee edistyksellisten ratkaisujen toimitamista markkinoille”, kertoo Pasi Kivinen, Vice President Operations, IQM.

– Tämä on tärkeä askel kohti seuraavan sukupolven kvanttitietokoneita ja niiden vaikuttavuutta.

IQM:n tavoite on kehittää kaupallisesti hyödynnettävä kvanttitietokone, jonka toiminta perustuu kvanttimekaniikan superpositioiden hyödyntämiseen. Kvantti-

tietokoneet pystyvät tulevaisuudessa ratkaisemaan ongelmia, joihin nykytietokoneet eivät yllä, esimerkiksi lääkekehityksessä, osakesalkkujen optimoinnissa ja ilmastonmuutoksen hallinnassa.

### **Mahdollisuus huikeisiin kasvulukuihin**

Vielä kvanttitietokoneilla ei pystytä kaupallisesti merkittäviin käytännön sovelluksiin, mutta IQM:n kaupallinen tavoite on tällä hetkellä asiakkuuksien hankkiminen ja kvanttitietokoneiden idean myyminen esimerkiksi eri maiden hallituksille.

Tällä hetkellä puhutaan mielenkiinnosta teknologiaa kohtaan. Muutaman vuoden päästä, kun saavutetaan kvantti-hyödyn raja – eli päästään siihen pisteeseen, että kvanttietokone ohittaa ylivoimaisesti aiemmat järjestelmät ja sitä voidaan hyödyntää liiketoiminnallisesti arvokkaiden ongelmien ratkaisuun – tuotteesta tulee kaupallisesti kiinnostava ja voidaan odottaa huikeita kasvulukuja.



Kuva: IQM

## Mikä on kvanttietokone?

Kvanttietokone on tietokone, joka käyttää kvanttifysiikan ilmiöitä ratkaistakseen tiettyjä ongelmia huomattavasti nopeammin kuin perinteiset tietokoneet. Kun tavallinen tietokone kokeilee erilaisia ratkaisuja yksi kerrallaan, kvanttietokone testaa useampaa mahdollisuutta samaan aikaan. Tavallisen tietokone kieli on nolli ja ykkösiä, kun taas kvanttietokone käyttää kubitteja, eli kvanttibittejä, jotka voivat olla 1 ja 0 yhtä aikaa. Kvanttietokoneita voidaan tulevaisuudessa käyttää esimerkiksi salauksien murtamiseen, sillä niillä voidaan ratkaista suuria matemaattisia ongelmia nopeasti tai kemian ja materiaalien simulointiin, joiden kautta voidaan kehittää uusia lääkkeitä ja parempia materiaaleja. Kvanttietokoneita voidaan hyödyntää myös erittäin monimutkaista laskentaa käyttävään koneoppimiseen tai vaikkapa resurssien tai aikataulujen optimointiongelmiin.

### Tallbergin tilat mahdollistavat maailmanluokan tuotannon

Tilan valinta Espoossa ei ollut itsestään selvää. Moottoritien läheisyys aiheutti huolta mahdollisen tärinän vuoksi, mutta laajat testit todistivat tilan sopivaksi kriittistä tarkkuutta vaativaan tuotantoon.

Tilan piti olla myös kooltaan ja ominaisuuksiltaan riittävä ja mahdollistaa puhdistilojen rakentamisen. Tällaista toimitilaa ei Espoossa löydy joka korttelista. Lisäksi Sinimäentie 6C:n sijainti lähellä Keilaniemen pääkonttoria oli merkittävä etu.

Tallbergin kiinteistö tukee IQM:n korkeatasoista brändiä: asiakastiloissa on vierailut muun muassa diplomaatteja ja puolustusteknologia-asiantuntijoita eri puolilta maailmaa. Laadun on heijastuttava myös puhdistiloihin, joissa kvanttietokoneiden kriittiset komponentit sovitetaan yhteen.

Myös ekologisuus on tärkeä osa IQM:n toimintaa. Esimerkiksi jäähdyttimien hukkalämpö hyödynnetään kiinteistön lämmityksessä, kertoo IQM:n Facility Manager Jaana Kinnari.

### Tallberg on vakaa ja luotettava kumppani

Kun kysytään, miksi IQM valitsi Tallbergin vuokranantajakseen, vastaus linkittyy suomalaisen perheyhtiön luotettavuuteen ja vakauteen.

– Tilatarpeemme ja kiinteistön olosuhdehalvinta kehittyvät tulevina vuosina. Yhteistyössä Tallbergin kanssa pystymme ratkaisemaan eteen tulevat haasteet ja suuntaamaan kohti uusia teknologisia harppauksia, toteaa Pasi Kivinen.



Asiakkuuspäällikkö Kari Oja



## Useiden autoliikkeiden keskittymä Vantaanportissa

Asiakkuusjohtaja Jouni Nylund Vehon uusissa, remontoituissa tiloissa.

”Uusittu lattia ja energiatehokas led-valaistus muodostaa tyylikkään olosuhteet autokaupalle.”

**Vantaanportti Retail Parkin sijainti ja liiketilat ovat houkuttaneet vuokralaisiksi jo monia autoliikkeitä. Uusin tärkeä lisä on autokonserni Veho, joka muutti remontoituihin tiloihin nopeutetulla aikataululla vuoden 2026 alussa.**

Vantaanporttiin on alkanut syntyä merkittävä automyyntin keskittymä.

– Kaupan keskittäminen tuo hyötyä molemmille autokaupan osapuolille – niin myyjille kuin asiakkaillekin, kertoo Tallbergin asiakkuusjohtaja Jouni Nylund.

Vantaanportti Retail Park on kolmen erillisen liikerkennuksen kokonaisuus, jonka yhteydessä on tilava parkkialue. Tallberg hankki kiinteistöt omistukseensa maaliskuussa 2024.

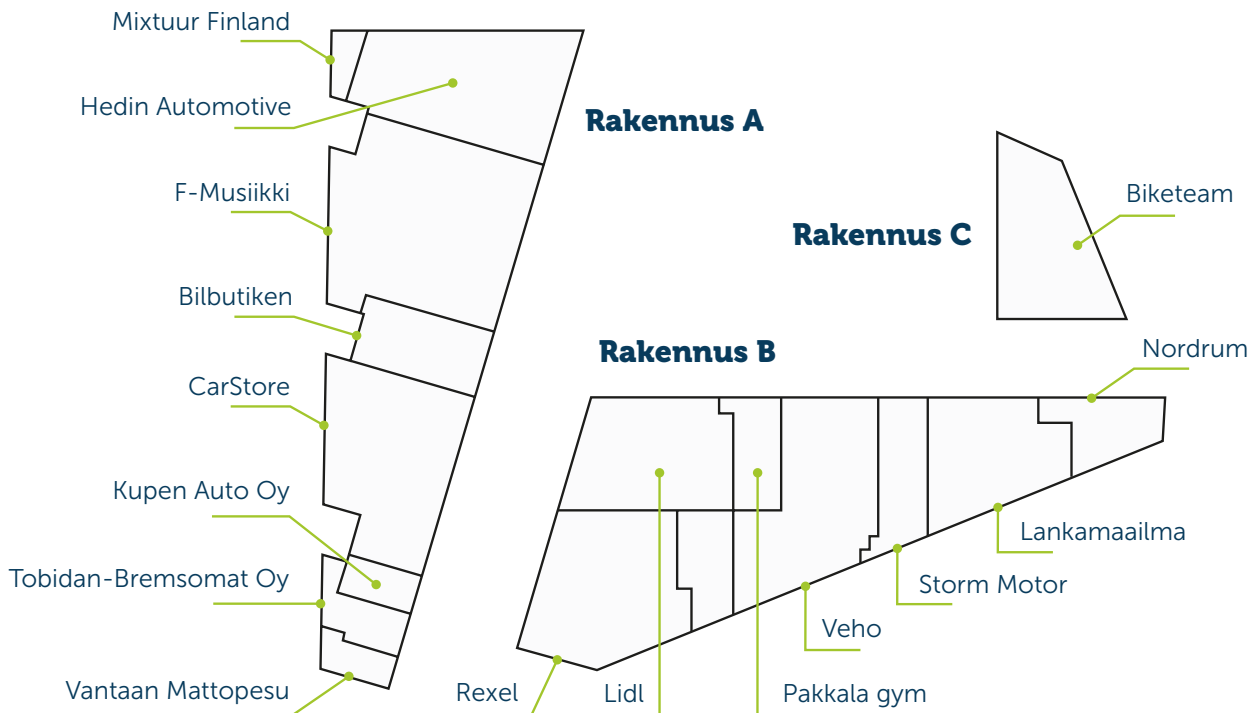
Vuokralaiskannassa on useita autoliikkeitä, kuten vuonna 1977 perustettu Kupan Auto Oy, joka on keskittynyt erityisesti käytettyjen henkilö- ja pakettiautojen ostoon ja myyntiin. Hedin Automotive BMW Airport Vantaa taas on Suomen suurin BMW-jälleenmyyjä, jonka tiloista löytyvät niin uudet kuin käytetyt BMW-mallit sekä Mini Next -vaihtoautot. Kolmas liikkeistä on Bilbutiken Helsinki. Se on erikoistunut premium- ja erikoisautoihin. Listaa jatkaa Hedin Mobility Groupin Carstore Finland Oy, jonka liiketiloissa on laaja valikoima käytettyjä, kuntotarkastettuja autoja useilta eri merkeiltä.

Vuoden 2026 alusta samaan liikekeskukseen muutti Veho. Veho on suomalainen autokaupan konserni, joka on perustettu jo vuonna 1939. Vantaanportin Retail Parkin Veho-liikkeestä löytyy kattava valikoima käytettyjä henkilöautoja.

– Vantaanportti on loistavalla näköalapaikalla Kauppakeskus Jumbon lähellä ja Kehä III:n varrella. Vuonna 2024 tekemämme piha-alueen kunnostus edesauttaa myös näkyvyyttä suoraan ohikulkijoille, kertoo Jouni Nylund.

## Keskittäminen tuo myyjille asiakasvirtaa ja asiakkaille vaihtoehtoja

- Autoliikkeiden ala Vantaanportissa on yhteensä 8000 m<sup>2</sup>.
- Autoliikkeitä on yhteensä viisi.
- Vantaanportissa pääsee katsomaan läheltä noin 700 uutta tai käytettyä autoa.
- Näiden lisäksi alueella on myös Storm Motor Vantaa, jonka valikoimaan kuuluu moottoripyörävarusteet ja -varaosat.



Kiinnostus liiketiloihin tuli hyvin verkostoituneelle Nylundille asiakkaan suunnalta.

– He tiesivät, että vastaan kiinteistöistä ja kysyivät, onko Vantaanportissa tilaa. Ainahan näin onnekaasti ei ole, että siirtymisaikataulut osuisivat yhteen, mutta nyt onnisti.

### Sujuvuutta autojen liikutteluun

Ensimmäiset neuvottelut käytiin vuonna 2024 ja sopimuspaperit vuokratiloista kirjoitettiin toukokuussa 2025. Silloin muuttoajaksi määriteltiin vuoden 2026 loppu, mutta asiakkaan liiketoiminnan aikataulumuutosten takia siirtymää tiloihin nopeutettiin vuoden alkupuolelle. Jouni Nylundin neuvottelukyvyn avulla kaikki saatiin soviteltua vuokralaisia tyydyttävällä tavalla.

– Ennen sopimuskauden alkua teimme tilaan vaadittavat remontit. Autoliikkeiden tarpeet olivat meille jo tuttuja, sillä olimme remontoineet Carstoren toimitilat vain hieman aikaisemmin.

Arkkitiedin kanssa luotiin sujuvuutta liiketiloihin: myyjille suunniteltiin mielekäs myyntialue, neuvotteluille järjestettiin toimistotilaa ja autojen liikkumista helpotettiin isoilla ulko-ovilla ja ajoliuskilla. Valaistuksessa kiinnitettiin huomiota tuotteiden esittelyyn.

Uudelleen aikataulutettu remontti valmistui tammikuun puolivälissä ja uusi vuokralainen sai ajaa autot sisään helmikuussa.

– On ilo tarjota Veholle näyttävät tilat.

# Vastuullisuustyö 2025

Vuoden 2025 vastuullisuustyö oli Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:lle ennen kaikkea uudelleenarvioinnin vuosi. Arvioimme vastuullisuustyötämme kokonaisuutena, tunnistimme keskeiset kehityskohteet ja päivitimme vastuullisuusohjelman, joka muodostaa perustan työllemme vuosina 2025–2028. Työmme perustuu pitkäjänteiseen kehittämiseen, sidosryhmäyhteistyöhön sekä kestäväää kasvua ja hyvinvointia tukeviin ratkaisuihin.

## Sosiaalinen vastuu

- Varmistamme terveelliset ja energia tehokkaat kiinteistöt energia- ja rakennusautomaatio remonteilla ja käytönaikaisella etäseurannalla.
- Näemme asiakkaiden osallistamisen tilojen kehittämiseen erittäin keskeisenä ja pyrimme parhaamme mukaan vastaamaan asiakkaidemme pyyntöihin.
- Asiakkaiden suosittelemuus kuvaava NPS nousi edellisvuoteen verrattuna ja kokonaistyytyväisyys säilyi korkealla tasolla.
- Parantunut palvelukokemus oli seurausta muun muassa uuden Caverion Helpdesk-toimintamallin käyttöönotosta, joka selkeytti palveluprosesseja ja lyhensi vasteaikoja.



70 NPS-luku  
(asiakkaiden  
sosittelemuus)



4,15 asiakkaidemme  
kokonaistyytyväisyys  
(asteikolla 1–5)



5 virkistys-  
taphtumien määrä

## Työhyvinvointi

- Tuemme työhyvinvointia laajojen terveystalvelujen lisäksi muun muassa vapaalla kuntosalin käytöllä. Julkaisimme useita hyvinvointia käsitteviä asiantuntija-artikkeleja.
- Koko henkilöstömme osallistui jälleen vuosittaiseen strategiatyöhön, minkä lisäksi järjestimme yhteisöllisyyttä tukevia vapaamuotoisia henkilöstötaphtumia.
- Toteutimme vakiomallisen henkilöstö kyselyn parantaaksemme kyselyn vuosien välistä vertailua ja asetimme sille tavoitteet. Tulokset olivat selvästi kiinteistöalan keskiarvoa paremmat.
- Meillä on laaja kumppanuusverkosto, jolla varmistamme parhaan asiantuntijuuden. Kanustamme omaa henkilöstöämme kouluttamaan ja päivitämme henkilökohtaiset koulutus-suunnitelmat vuosittain.



92 eNPS (henkilöstön  
sosittelemuus)



4,39 työyhteisökyselyn  
kokonaiskeskiarvo  
(asteikolla 1–5)



13 h koulutustunteja  
keskimäärin per  
henkilö

Päivitettyssä vastuullisuusraportissamme kerromme vuoden 2025 vastuullisuustyöstä. Järjestyksessään neljäs vastuullisuusraporttimme on askel eteenpäin ja jatkuvaa toimintamme kehittämistä. Työskentelemme päivittäin terveellisten ja vähähiilisten kiinteistöjen eteen, rakentaaksemme vahvoja kumppanuuksia sekä luodaksemme yhteiskunnallista lisäarvoa. Koostimme vuoden 2025 vastuullisuuden avainasiat ja -luvut tähän tiivistelmään. Voit tutustua raporttiin ja lukea lisää vastuullisuustyöstämme verkkosivuiltamme **tallberg.fi**.

## Ympäristövastuu

- Ympäristövastuussa yhtiömme jatkoi määrätietoista etenemistä kohti vähähiilistä kiinteistö-kantaa.
- Jalostamme kiinteistöjä kestävästi, uudis- ja korjausrakentamisen kautta sekä käyttötarkoituksen ja asemakaavan muutoksilla. Kiinteistökehityksellä pyrimme luomaan vastuullisesti rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa yhdistyvät käyttäjien tarpeet ja vastuullisuus.
- Aurinkosähköä tuotettiin 894 megawattituntia, josta verkkoon myytiin 308 megawattituntia.
- Olemme jatkossakin mukana valtakunnallisessa energiategohkkuussopimuksessa (TETS) vuosille 2026–2035. Uuden sopimuskauden myötä asetamme jokaiselle kiinteistölle päivitetty energiansäästöavoitteet.

*\*Hiilikädenjälki kuvaa JTK:n tarjoamia ratkaisuja pienentämään toisen osapuolen – tyypillisesti asiakkaan hiilijalanjälkeä. Vuoden 2025 hiilikädenjälki muodostui sähköautojen latauspisteiden energiankulutuksesta ja aurinkovoimaloiden tuottaman sähkön verkkoon myydystä osuudesta.*



911 tCO<sub>2</sub>e Scope 1 ja 2 hankintaperusteiset päästöt yhteensä



-11 % kiinteistökannan päästöintensiteetin kehitys



4151 tCO<sub>2</sub>e JTK:n hiilijalanjälki yhteensä (hankintaperusteinen)

237 tCO<sub>2</sub>e hiilikädenjälki

## Hyvä hallintotapa

- Varmistamme kannattavan sekä eettisen liiketoiminnan ja kotimaisena perheyhtiönä maksamme kaikki veromme Suomeen.
- Varmistamme kiinteistöjemme arvonnousun ennakoivalla ja kestäväällä kiinteistökehityksellä.
- Vahvistimme vastuullisuustyön peruspilareita ja laadimme kirjallisia toimintaperiaatteita.
- Olemme luoneet selkeän ja rakenteeltaan kestävä perustan, jonka varaan tulevien vuosien vastuullisuustyömme rakentuu ja jonka kautta yhtiö voi vastata tulevaisuuden sääntelyyn, markkinakehitykseen ja sidosryhmien kasvaviin odotuksiin.



28 M€ liikevaihto



24 T€ energia-  
tehokkuusinwestoinnit



3,6 M€ verojalanjälki

# Tietoja osakkeenomistajille

## Yhtiökokous

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään huhtikuun 14. päivänä 2026 klo 10.00 Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimitiloissa Suomalaistentie 7, 02270 Espoo. Virallinen kutsu on julkaistu yhtiön internetsivuilla osoitteessa [www.tallberg.fi](http://www.tallberg.fi).

## Kokouksessa käsitellään

1. Yhtiöjärjestyksen 10 §:n mukaiset varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat.
2. Hallituksen ehdotus hallituksen valtuuttamiseksi päättämään omien osakkeiden hankkimisesta.

## Osallistumisoikeus

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 31.3.2026 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

## Ilmoittautuminen

Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta [www.tallberg.fi/sijoittajatieto](http://www.tallberg.fi/sijoittajatieto)

## Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2025 jaetaan osinkoa 0,13 euroa osakkeelta. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingonjaon täsmäytyspäivänä 17.4.2026 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täsmäytysajan päätyttyä 24.4.2026 alkaen.

## Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n taloudellinen informaatio vuonna 2026

Vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkistetaan verkkosivuilla osoitteessa [www.tallberg.fi](http://www.tallberg.fi). Niitä voi myös tilata puhelimitse 020 742 0706 tai sähköpostilla [heini.purhonen@tallberg.fi](mailto:heini.purhonen@tallberg.fi).

Konserni lyhyesti 1.1.-31.	2025	2024
Liikevaihto, milj.euroa	28,3	27,0
-muutos %	+4,7	+19,9
Voitto ennen veroja, milj.euroa	12,7	8,7
Tulos/osake, eur	0,35	0,36
Liiketoiminnan nettorahavirta/osake, eur	0,40	0,72
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	7,0	7,5
Oman pääoman tuotto, % p.a.	9,3	9,5
Osinko/osake, euroa	0,13	0,13

	2025	2024
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	4,34	3,93
Konsernin oma pääoma, milj.euroa	128,5	91,1
-muutos %	41,1	6,2
Omavaraisuusaste markkina-arvosta %	49	51
Oikaistu nettosubstanssiarvo/osake, euroa	5,88	5,84
Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj.euroa	331,3	259,0
-muutos %	+27,9	+15,8
Vuokrasopimuskannan kokonaisarvo, milj.euroa	86,4	79,3
Vuokrasopimuskannan kesto, keskiarvo, vuosi	2,6	2,9

# Hallituksen toimintakertomus

## Toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2024–31.12.2024

### 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 palkan-saajien reaaliensoiden 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. Geopoliti-

tinen ympäristö on edelleen jännitteinen, millä saattaa olla vaikutuksia kansainväliseen kauppaan.

Catellan kevään 2026 markkinakatsauksen mukaan kiinteistösisjoitusmarkkinan 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 kiinteistösisjoitusmarkkinan kaupankäyntivolyymi kääntyi kasvuun ja päättyi lopulta 4,4 miljardiin euroon. Markkina oli jo vuoden ensimmäisellä puoliskolla edellistä vuotta aktiivisempi, kun volyymi oli 1,6 miljardia euroa. Lisäksi aktiviteetti kasvoi loppuvuotta kohti, ja toisen vuosipuoliskon volyymi oli 2,8 miljardia euroa. Euromääräisesti volyymi yli tuplaantui edellisvuodesta, 2024, mutta lukumäärällisesti kauppvoja tehtiin noin 40 % edeltävää vuotta enemmän. Vuoden aikana nähtiinkin useampia yli 100 miljoonan euron kauppvoja.

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

Yhteiskuntakiinteistöt nousivat ensimmäistä kertaa markkinoiden vaihdetuimmaksi tilatyypiksi, noin 1,5 miljardin euron volyymilla 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 tilatyypin asemaa. Myös terveydenhuollon ja hyvinvointialueiden kiinteistökaupat olivat merkittävässä roolissa.

Liike- ja hotelliikiinteistöjen kauppavolyymi nousi 1,2 miljardiin euroon, mikä oli 28 % markkinasta. Kauppaa käytiin erityisesti päivittäistavara- ja big box -myymälöistä. Hotelli- ja kauppoja nähtiin enemmän kuin aiempina vuosina, ja useita merkittäviä kohteita vaihto omistajaa.

Asuntokiinteistöjen volyymi oli noin 800 miljoonaa euroa ja 19 % kokonaisvolyymista. Vaikka asunnot eivät enää olleet vaihdetuimman tilatyypin, 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 volyymilla, eli vain 7 % kokonaisvolyymista. Kauppa painottui lähinnä kehityskohteisiin ja yksittäisiin suuriin järjestelyihin.

Teollisuus- ja logistiikkakohteiden kysyntä pysyi vahvana. Volyymi laski hieman edellisvuodesta, mutta säilyi 500 miljoonan euron suuruusluokassa edustaen 12 % osuutta kokonaisvolyymista. Kauppojen lukumäärällä mitattuna tilatyypin säilytti asemansa vaihdetuimpana tilatyypinä.

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. Riskipremio 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 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/kk tasolle (100 €/m<sup>2</sup>/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 halpakauppa- ketjut. Erityisesti halpakaupat ovat viime vuosina laajentuneet aktiivisesti Suomen kaupun-kikeskustoihin.

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 €/m<sup>2</sup>/kk tasolle.

Siinä missä monissa Euroopan suurissa kaupungeissa on ollut asuntopu- laa, 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 asun- non ylitarjontaan. Ylitarjonnan voidaan kuitenkin odottaa purkau-tuvan lähivuosina, kun väestönkasvu jatkuu ja uudistutuanto pysyy matalana.

Tuleville vuosille ennustettu talouskasvu, maltillinen inflaatiokehitys ja va- kiintunut korkotaso tulee lisäämään kiinteistösisjoitusten houkuttelevuutta ja edelleen kaventavat myyjien ja ostajien välisiä näkemuseroja arvostus- tasoista. Näin ollen kuluva vuosi voi tarjota erinomaisia mahdollisuuksia ostajille, joilla on pääomia käytettävissään.

## Tilikauden 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 energiatehokkuusinvestointeihin. Lisäksi yhtiö on tehnyt 15 M€ korkosijoituksen osana likviditeetin hallintaa.

Yhtiö myi 16.1.2025 tehdyllä kaupalla Helsingin Suutarilassa sijaitsevan Kiinteistö Oy Suutarilan Huoltokeskus -nimisen yhtiön koko osakekan- nan 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 m<sup>2</sup>. 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 omistuk- seen 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 rajoit- tukseton omistus- ja hallintaoikeus Aleksanterinkatu 21 -kiinteistökohteen liiketoimintaan. Siirron myötä myös osa Oy Julius Tallberg Ab:n henkilös- töstä 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 m<sup>2</sup>.

Yhtiö hankki omistukseensa 16.12.2025 tehdyllä kaupalla Kiinteistö Oy Lielahden Kauppapuisto 1:n osakekannan. Kohde on vuonna 2009 valmis- tunut liikerakennus, joka sijaitsee Tampereen Lielahdessa, osoitteessa Pahvitehtaankatu 2. Lielähti on merkittävä Tampereen aluekeskus ja kaupan alan palvelukeskittymä. Kohteen vuokrattava pinta-ala on 11 168 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 kiinteistöissä. Vastuullisuudesta kerrotaan tarkemmin vuosikatsauksen yhteydessä julkaistavassa vastuullisuusraportissa.

## Liikevaihto ja tulos

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

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

## Keskeiset tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Tunnusluvut	2025	2024	2023
Vuokrausaste, %	93	91	90
Liikevaihto, teur	28 317	27 040	22 559
Liikevoitto, teur	16 135	12 809	10 308
Liikevoitto (%)	57,0	47,4	45,7
Tulos/osake, eur	0,35	0,36	0,26
Oma pääoma /osake, eur	4,34	3,93	3,7
Sijoitetun pääoman tuotto, % p.a.	7,0	7,5	6,7
Oman pääoman tuotto, % p.a.	9,3	9,5	7,1
Omavaraisuusaste markkina-arvosta (%)	49	51	57

## 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 rahavirta-vaikutus 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 %).

## Kiinteistöjen 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 kiinteistöissä käypä arvo 31.12.2025 oli yhteensä 331,3 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).

## Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin

1000 euroa	31.12.2025	31.12.2024
<b>Oma pääoma FAS</b>	<b>128 518</b>	<b>91 078</b>
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	63 059	54 357
Laskennalliset verosaamiset ja -velat	-17 126	-10 052
<b>Osakekannan oikaistu nettosubstanssiarvo</b>	<b>174 451</b>	<b>135 384</b>
Osakelukumäärä	29 600 475	23 166 466
<b>Osakkeen oikaistu nettosubstanssiarvo käyvin arvoin</b>	<b>5,88</b>	<b>5,84</b>

## Osakkeet

Ulkona olevia osakkeita 31.12.2025 on 29.600.475 kpl.

## Lähipiiritapahtumat

Lähipiirin kanssa ei ole ollut tavanomaisesta poikkeavia liiketoimia. Johdon työsuhte-etuudet ovat vertailukauden tasolla.

Tunnusluvut	2025	2024	2023
Henkilöstön keskimääräinen lkm	6	5	4
Henkilöstökulut, teur	1231	923	868

## 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.

## 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 m<sup>2</sup> ja siellä toimivat muun muassa Clas Ohlson, Normal, Peten Koiratarvike, Lindex, Marimekko, Nanso, VM Carpet, Fida, Helkama Velox, Pyörävarikko 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.

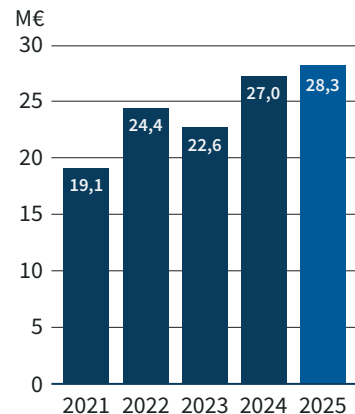
Yhtiön tavoitteena on edelleen vahvistaa asemaa pääkaupunkiseudun ja Tampereen toimitilamarkkinoilla, erityisesti liiketiloissa sekä teollisuus- ja logistiikkakohteissa. Toimistotilojen osalta seurataan hybridityön murrusta ja käyttöasteiden kehitystä sekä tutkitaan mahdollisuuksia sijoittaa toimitilakohteisiin vakiintuneilla sijainneilla.

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

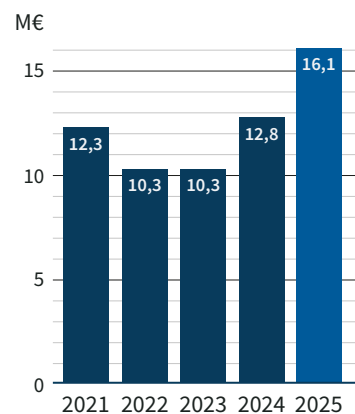
Liiketoiminnassa keskitytään myös olemassa olevien kiinteistökohteiden uudelleen kehittämiseen asemakaava- ja kiinteistökehityksen kautta. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa noin 5-10 % vuotuinen kasvu liikevaihdossa ja kiinteistöjen markkina-arvossa mitattuna. Tavoitteena on säilyttää vahva omavaraisuusaste, 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'*

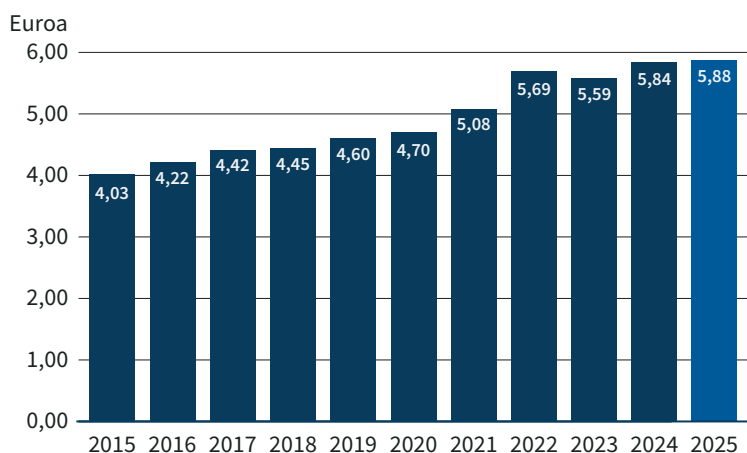
## Liikevaihto M€



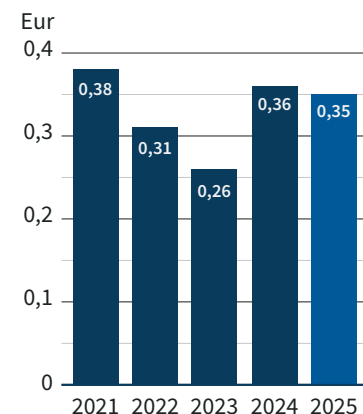
## Liikevoitto M€



## Osakekohtaisen nettovarallisuuden kehitys markkina-arvoin



## Tulos/osake, eur



# Konsernitilinpäätös 2025

## Tuloslaskelma

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni 1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024	Emoyhtiö 1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
<b>Liikevaihto</b>	1	<b>28 317</b>	27 040	<b>28 264</b>	26 995
Liiketoiminnan muut tuotot		<b>9 966</b>	6 939	<b>9 643</b>	0
Henkilöstökulut	2	<b>-1 231</b>	-923	<b>-1 231</b>	-923
Poistot ja arvonalentumiset	3	<b>-9 270</b>	-8 769	<b>-1 139</b>	-677
Liiketoiminnan muut kulut	4	<b>-11 646</b>	-11 479	<b>-24 718</b>	-25 451
<b>Liikevoitto</b>		<b>16 135</b>	12 809	<b>10 819</b>	-56
Rahoitustuotot ja -kulut	5				
Korko- ja rahoitustuotot		<b>750</b>	1 061	<b>3 363</b>	5 520
Korkokulut ja muut rahoituskulut		<b>-4 219</b>	-5 178	<b>-4 274</b>	-5 257
		<b>-3 469</b>	-4 117	<b>-911</b>	262
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>12 666</b>	8 692	<b>9 908</b>	206
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		<b>0</b>	0	<b>-464</b>	0
Tuloverot	6	<b>-2 416</b>	-334	<b>-1 980</b>	-44
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>10 250</b>	8 358	<b>7 464</b>	162

## Tase

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni 31.12.2025	31.12.2024	Emoyhtiö 31.12.2025	31.12.2024
<b>Vastaavaa</b>					
<b>Pysyvät vastaavat</b>					
Aineettomat hyödykkeet	7	<b>3 306</b>	2 354	<b>3 306</b>	2 354
Aineelliset hyödykkeet	7	<b>265 386</b>	202 269	<b>47 287</b>	139
Sijoitukset	8	<b>15 004</b>	4	<b>221 240</b>	190 684
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>283 696</b>	204 627	<b>271 833</b>	193 177
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>					
Lyhytaikaiset saamiset					
Myyntisaamiset		<b>304</b>	167	<b>258</b>	127
Muut saamiset		<b>1 619</b>	2 243	<b>1 576</b>	2 169
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		<b>353</b>	0	<b>409</b>	3
Siirtosaamiset	9	<b>203</b>	254	<b>168</b>	226
Rahat ja pankkisaamiset		<b>9 208</b>	3 837	<b>9 208</b>	3 769
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>11 687</b>	6 502	<b>11 619</b>	6 294
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>295 383</b>	211 128	<b>283 452</b>	199 471

## Tase

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni 31.12.2025	31.12.2024	Emoyhtiö 31.12.2025	31.12.2024
<b>Vastattavaa</b>					
<b>Oma pääoma</b>					
	10				
Osakepääoma		21 027	21 027	21 027	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		27 308	0	27 308	0
Edellisten tilikausien voitot		69 932	61 693	49 112	51 961
Tilikauden voitto		10 250	8 358	7 464	162
		<b>128 518</b>	91 078	<b>104 911</b>	73 150
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>					
<b>Poistoero</b>		<b>0</b>	0	<b>4 080</b>	0
<b>Vieras pääoma</b>					
Pitkäaikainen vieras pääoma					
	11				
Laskennalliset verovelat		3 745	2 432	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta		134 500	101 000	134 500	101 000
		<b>138 245</b>	103 432	<b>134 500</b>	101 000
Lyhytaikainen vieras pääoma					
	12				
Lainat rahoituslaitoksilta		20 000	10 000	20 000	10 000
Saadut ennakot		460	275	460	275
Ostovelat		1 198	985	797	171
Velat saman konsernin yrityksille		0	0	13 948	11 649
Muut lyhytaikaiset velat		3 816	3 390	1 918	1 787
Siirtovelat		3 145	1 968	2 837	1 439
		<b>28 620</b>	16 618	<b>39 961</b>	25 321
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>166 865</b>	120 050	<b>174 461</b>	126 321
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>295 383</b>	211 128	<b>283 452</b>	199 471

## Rahavirtalaskelma

1 000 euroa	Liitetieto	Konserni 31.12.2025	31.12.2024	Emoyhtiö 31.12.2025	31.12.2024
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>					
Tilikauden voitto		10 250	8 358	7 464	162
<b>Oikaisut</b>					
Liiketoimet joihin ei sisälly maksutapahtumaa					
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut		-10 187	-58	-9 176	0
Poistot ja arvonalentumiset		9 270	8 769	1 139	677
Rahoitustuotot ja -kulut		3 469	4 117	911	-262
Verot		2 416	334	1 980	44
Käyttöpääoman muutokset					
Myynti- ja muiden saamisten muutos		519	-307	449	904
Osto- ja muiden velkojen muutos		-271	578	-6 573	1 922
Maksetut korot ja rahoituskulut		-4 534	-5 259	-4 589	-5 176
Saadut korot ja rahoitustuotot		845	1 148	3 458	5 606
Maksetut verot		-76	-1 706	-40	-58
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		<b>11 701</b>	<b>16 586</b>	<b>-4 977</b>	<b>3 819</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin		-2 902	-10 218	-1 399	-2 559
Ostetut tytäryhtiöosakkeet		-27 482	-30 380	-27 482	-30 380
Investoinnit muihin sijoituksiin		-15 000	0	-2 056	0
Lainasaamisten takaisinmaksut		0	0	0	5 131
Sijoitusten myyntitulot		15 065	91	15 065	0
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-30 319</b>	<b>-40 506</b>	<b>-15 872</b>	<b>-27 807</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>					
Lainojen nostot		37 000	47 000	37 000	47 000
Lainat konserniyhtiöiltä		0	2 600	2 299	2 600
Lainojen takaisinmaksut		-10 000	19 600	-10 000	-19 600
Omien osakkeiden hankinta				0	0
Maksetut osingot		-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		<b>23 988</b>	<b>26 988</b>	<b>26 288</b>	<b>26 988</b>
Rahavarojen muutos		5 371	3 068	5 459	3 000
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.		3 837	769	3 769	769
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.		9 208	3 837	9 208	3 769

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Perustiedot

Julius Tallberg-Kiinteistöt on kiinteistösijoitusyhtiökonserni, joka harjoittaa kiinteistösijoitus- ja jalostustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja muissa kehittyvissä talouskeskuksissa Suomessa.

Konsernin emoyhtiö on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj kuuluu konserniin jonka emoyhtiö on Oy Julius Tallberg Ab. Emoyhtiön kotipaikka on Espoo ja rekisteröity osoite Suomalaistentie 7, 02270 Espoo.

### Laatimisperusta

Tilinpäätös on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukaisesti.

### Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n lisäksi kaikki tytäryhtiöt. Yhtiöiden väliset saamiset ja velat, tuotot ja kulut ja muut keskinäiset liiketapahtumat on eliminoitu.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Tytäryhtiöiden osakkeiden hankinta-arvon ja niiden hankintahetken oman pääoman erotuksen poistamaton osa on konsernitaseessa kohdistettu rakennuksiin ja maa-alueisiin. Laskennallista verovelkaa ei ole huomioitu, koska realisoitaessa on konsernin strategian mukaista myydä kiinteistöyhtiön osakekanta. Rakennuksiin kohdistettua konserniaktiivaa poistetaan rakennusten poistosuunnitelman mukaisesti.

### Poistot

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Vuotuiset poistoprosentit ja taloudelliset pitoajat ovat:  
Toimistorakennukset ..... 2 %  
Liike-, teollisuus- ja varastorakennukset ..... 3 %  
Koneet- ja kalusto ..... 25 %  
Muut pitkävaikutteiset menot ..... 10-20 %

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisilta perittävät saneeraus- ja korjauksien sekä olennaiset vuokralaiskorjausmenot poistetaan vuokrasopimusten kestoaikana.

### Rahoitusvälineiden arvostaminen

Rahoitusvälineet arvostetaan hankintamenuun tai sitä alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Liitetietojen kohdassa 13 on kuvattu erikseen koronvaihotosopimuksiin ja suojauslaskentaan liittyvät arvostus- ja kirjaamisperiaatteet.

### Myynnin tuloutus

Julius Tallberg Kiinteistöt -konsernin tuotot muodostuvat pääosin kiinteistöjen vuokratuotoista. Vuokratuotot kirjataan kuukausikohtaisesti voimassa olevien vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti. Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj on tehnyt kaikki sijoituskiinteistöihin kuuluvien keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tiloja koskevat vuokrasopimukset vuokralle antajana, koska se hallitsee keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeenomistajana vuokrattavia huoneistoja.

### Ylläpitokulut

Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia käyttö-, huolto- sekä vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

### Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut.

### Liikevoitto

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään henkilöstökulut, poistot ja liiketoiminnan muut kulut ja lisätään liiketoiminnan muut tuotot.

### Eläkekulujen jaksotus

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevakuutusyhtiön kautta. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

### Laskennalliset verovelat ja -saamiset

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu verovelkaan ja omaan pääomaan.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan poislukien hankinnasta syntynyt laskennallinen verovelka ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruisena.

## Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2025	2024	Emoyhtiö 2025	2024
<b>1. Liikevaihto</b>				
Vuokratuotot	28 271	26 973	28 238	26 939
Muu myynti	46	67	26	56
	<b>28 317</b>	27 040	<b>28 264</b>	26 995
<b>2. Henkilöstökulut</b>				
Palkat ja palkkiot	972	746	972	746
Eläkemaksut	233	125	233	125
Muut henkilösivukulut	26	52	26	52
	<b>1 231</b>	923	<b>1 231</b>	923
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella				
	6	5	6	5
Johdon palkkiot				
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot	380	360	380	360
<b>Eläkesitoumukset</b>				
Henkilöstöllä on vapaaehtoinen maksuperusteinen eläkejärjestely, josta hallitus päättää vuosittain. Järjestelyn vuosikustannus 42.000,00 euroa (47.748,00 eur) on kirjattu muihin henkilösivukuluihin. Eläkeikä on vähintään 62 vuotta ja järjestely koskee koko henkilöstöä.				
<b>3. Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Rakennukset ja rakennelmat	7 111	7 922	205	0
Koneet ja kalusto	161	199	60	46
Muut aineelliset hyödykkeet	898	648	874	631
Arvonalentumiset sijoituksista	1 100	0	0	0
	<b>9 270</b>	8 769	<b>1 139</b>	677
<b>4. Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Ylläpitokulut	9 730	10 030	22 707	24 003
Kiinteistökehitys	194	73	194	73
Myynti- ja markkinointikulut	407	212	401	212
Ulkopuoliset palvelut	709	527	709	527
Atk-kulut	141	107	141	107
Muut hallintokulut	465	531	565	529
	<b>11 646</b>	11 479	<b>24 718</b>	25 451
Nettovuokratuotto				
	<b>18 587</b>	17 010		
<b>Tilintarkastajan palkkiot ja palvelut:</b>				
Tilintarkastuspalvelut	83	76	83	76
Toimeksiannot	10	0	10	0
Veroneuvonta	2	0	2	0
	<b>95</b>	76	<b>95</b>	76
<b>5. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Rahoitustuotot saman konsernin yhtiöiltä	333	0	2 948	4 459
Muilta	417	1 061	415	1 061
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	<b>750</b>	1 061	<b>3 363</b>	5 520
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yhtiöille	0	-24	-55	-104
Muille	-4 219	-5 154	-4 219	-5 154
Korkokulut ja muut rahoituskulut yhteensä	<b>-4 219</b>	-5 178	<b>-4 274</b>	-5 257
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-3 469</b>	-4 117	<b>-911</b>	262

## Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2025	2024	Emoyhtiö 2025	2024
<b>6. Tuloverot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	2 032	219	1 980	44
Laskennallisen verovelan muutos	384	115	0	0
	<b>2 416</b>	334	<b>1 980</b>	44

## Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2025	2024	Emoyhtiö 2025	2024
<b>7. Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Muut pitkävaikutteiset menot 1.1.	3 030	543	3 030	543
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 826	2 486	1 826	2 486
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	4 855	3 030	4 855	3 030
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-676	-45	-676	-45
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Poistot 1.1.-31.12.	-874	-631	-874	-631
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>3 306</b>	2 354	<b>3 306</b>	2 354
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>3 306</b>	2 354	<b>3 306</b>	2 354
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Maa- ja vesialueet 1.1.	41 822	37 488	0	0
Yritysosot	22 755	0	16 402	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	88	4 366	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2 478	-33	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>62 187</b>	41 822	<b>16 402</b>	0
Rakennukset hankintameno 1.1.	221 012	186 682	0	0
Yritysosot	67 134	0	30 884	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 375	42 852	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-7 325	-8 522	0	0
Hankintameno 31.12.	282 197	221 012	30 884	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-62 733	-54 811	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	3 067	0	0	0
Lisäykset (yrityshankinnat)	-13 398	0	0	0
Poistot 1.1.-31.12.	-8 211	-7 922	-205	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>200 922</b>	158 279	<b>30 679</b>	0
Koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet hankintameno 1.1.	2 685	2 541	289	216
Lisäykset, yritysosot	506	0	103	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	145	145	108	73
Vähennykset 1.1.-31.12.	-127	0	-120	0
Hankintameno 31.12.	3 210	2 685	380	289
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-2 017	-1 800	-150	-103
Vähennysten kertyneet poistot	42	0	35	0
Lisäykset (yrityshankinnat)	-267	0	0	0
Poistot 1.1.-31.12.	-185	-217	-60	-46
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>782</b>	669	<b>206</b>	139

## Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2025	2024	Emoyhtiö 2025	2024
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	1 500	3 363	0	0
Yrityssotot	36	0	36	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 437	3 980	13	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 478	-5 844	-50	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 494	1 500	0	0
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>265 386</b>	202 269	<b>47 287</b>	139
<b>8. Sijoitukset</b>				
Tytäryhtiösakkeet				
Hankintameno 1.1.			103 853	53 710
Lisäykset 1.1.- 31.12.			17 382	50 143
Vähennykset 1.1.-31.12.			-182	0
Hankintameno 31.12.			121 053	103 853
Muut osakkeet				
Hankintameno 1.1.	4	4	0	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.	15 000	0	15 000	0
Hankintameno 31.12.	15 004	4	15 000	0
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset (konsernitili)			85 187	86 831
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>15 004</b>	4	<b>221 240</b>	190 684

Tytäryritysosakkeiden kirjanpitoarvo on 121,1 Meur. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon ero on 105,6 Meur. Kahdenkymmenen yhden yhtiön osalta käypä arvo ylittää kirjanpitoarvon 112,7 Meur:lla ja kahdeksan kiinteistöyhtiön osalta käypä arvo alittaa kirjanpitoarvon 7,1 M eurolla. On arvioitu, että näiden kahdeksan kiinteistöyhtiön osalta yliarvostus ei ole pysyvä ja olennainen.

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet ovat seuraavat:

Yhtiö, Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo	Omistusosuus		Yhtiö, Emoyritys Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj, Espoo	Omistusosuus	
	Konserni	Emoyhtiö		Konserni	Emoyhtiö
Koy Espoon Suomalaisentie 7, Espoo	100 %	100 %	Koy Pressi Smart Premises B, Vantaa	100 %	100 %
Koy Petikon Palvelutalo, Vantaa	100 %	100 %	Koy Otaniemen Laurea, Espoo	100 %	100 %
Koy Sirrikujan Teollisuustalo, Helsinki	100 %	100 %	Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy Kivensilmänkuja 2, Helsinki	100 %	100 %	Koy Konalaterra, Helsinki	100 %	100 %
Koy Helsingin Rälssintie 10, Helsinki	100 %	100 %	Koy Hyvinkään Muovikatu 4, Hyvinkää	100 %	100 %
Koy MotorCenter Konala, Helsinki	100 %	100 %	Koy Nurmijärven Karhunkierros 1, Nurmijärvi	100 %	100 %
Koy GCC Kerca II, Kerava	100 %	100 %	Koy Vantaan Kehämylly, Vantaa	100 %	100 %
Koy Kappelitie 6, Espoo	100 %	100 %	Koy Opus1, Helsinki	100 %	100 %
Oy Soffcon Kiinteistö Ab, Espoo	100 %	100 %	Koy Vantaan Antaksentie 4, Vantaa	100 %	100 %
Koy Liukumäentie 15, Helsinki	100 %	100 %	Koy Äyritie 4 Vantaa, Vantaa	100 %	100 %
Koy Muijala, Lohja	100 %	100 %	Koy Vantaan Äyri, Vantaa	100 %	100 %
Koy Sinimäentie 6, Espoo	100 %	100 %	Koy Lielahden Kauppapuisto 1, Tampere	100 %	100 %
Koy Sinikalliontie 7, Espoo	100 %	100 %	Koy Lielahden Kauppapuisto 2, Tampere	100 %	100 %
Koy Pressi Smart Premises C, Vantaa	100 %	100 %	Koy Tampereen Turvesuonkatu 10, Tampere	100 %	100 %

Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kuuluu Oy Julius Tallberg Ab -konserniin.

## Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2025	2024	Emoyhtiö 2025	2024
<b>9. Siirtosaamiset</b>				
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät:				
Kiinteistökaupoista	0	34	0	34
Jaksotetut vuokralaismuutokset	0	18	0	18
Rahoitussaamiset	77	172	77	172
Muut saamiset	126	30	91	2
	<b>203</b>	<b>254</b>	<b>168</b>	<b>226</b>

## Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

	Osakkeiden lkm	Kirjanpitoarvo euroa
<b>10. Oma pääoma</b>		
<b>2010</b> Osakkeet yhteensä 1.1.2010	26 407 030	21 027 300,00
Omia osakkeita 1.1.2010	182 509	
Omien osakkeiden hankinta	1 096 501	
Omien osakkeiden mitätöinti	-1 279 010	
Osakkeet yhteensä 31.12.2010	25 128 020	21 027 300,00
<b>2011</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 185	
Osakkeet yhteensä 31.12.2011	25 118 835	21 027 300,00
<b>2012</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 830	
Osakkeet yhteensä 31.12.2012	25 117 005	21 027 300,00
<b>2013</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-12 675	
Osakkeet yhteensä 31.12.2013	25 104 330	21 027 300,00
<b>2014</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-120	
Osakkeet yhteensä 31.12.2014	25 104 210	21 027 300,00
<b>2015</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-1 333 158	
Osakkeet yhteensä 31.12.2015	23 771 052	21 027 300,00
<b>2016</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-4 732	
Osakkeet yhteensä 31.12.2016	23 766 320	21 027 300,00
<b>2017</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-16 380	
Osakkeet yhteensä 31.12.2017	23 749 940	21 027 300,00
<b>2018</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-9 756	
Osakkeet yhteensä 31.12.2018	23 740 184	21 027 300,00
<b>2019</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-3 017	
Osakkeet yhteensä 31.12.2019	23 737 167	21 027 300,00
<b>2020</b> Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-570 701	
Osakkeet yhteensä 31.12.2020	23 166 466	21 027 300,00
<b>2021</b> Osakkeet yhteensä 31.12.2021	23 166 466	21 027 300,00
<b>2022</b> Osakkeet yhteensä 31.12.2022	23 166 466	21 027 300,00
<b>2023</b> Osakkeet yhteensä 31.12.2023	23 166 466	21 027 300,00
<b>2024</b> Osakkeet yhteensä 31.12.2024	23 166 466	21 027 300,00
<b>2025</b> Omien osakkeiden hankinta	6 434 009	
Osakkeet yhteensä 31.12.2025	29 600 475	21 027 300,00

## Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2025	2024	Emoyhtiö 2025	2024
Osakepääoma 1.1.	21 027	21 027	21 027	21 027
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>21 027</b>	21 027	<b>21 027</b>	21 027
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	0	0	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	27 308	0	27 308	0
Kertyneet voittovarot 1.1.	70 051	64 705	52 123	54 972
Liiketoimintakauppa	2 893	0	0	0
Osingonjako	-3 012	-3 012	-3 012	-3 012
Tilikauden tulos	10 250	8 358	7 464	162
Kertyneet voittovarot 31.12.	80 182	70 051	56 576	52 123
Oma pääoma yhteensä	128 518	91 078	104 911	73 150
Jakokelpoiset varat			83 884	52 123
<b>11. Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	3 745	2 432	0	0
<b>12. Lyhytaikaiset velat</b>				
Velat saman konsernin yrityksille				
Lainat tytäryhtiöille	0	0	13 948	11 649
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkojaksotus	982	1 297	982	1 297
Henkilöstökulut	224	141	224	141
Verojaksotus	1 180	0	1 164	0
Muut	760	530	468	0
	3 145	1 968	2 837	1 439
<b>13. Johdannaissopimuksista johtuvat vastuut</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Koronvaihtosopimusten velan nimellisarvo	64 000	43 000	64 000	43 000
Koronvaihtosopimusten käypä arvo	1 080	803	1 080	803
<b>Korkosuojaukset eräännyvät 31.12.2025 seuraavasti (eur):</b>				
Korkosuojaukset voim. < 1 v	6 000 000,00			
<b>Korkosuojaukset voim. 1-3 v</b>	<b>43 000 000,00</b>			
Korkosuojaukset voim. 3 v >	15 000 000,00			
	<b>64 000 000,00</b>			

Lisäksi on otettu uusi korkosuojaus 5 miljoonaa euroa ajalle 20.4.2026-20.4.2029.

Koronvaihtosopimuksista 15 miljoonaa euroa on sidottu kolmen kuukauden euriboriin ja 49 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Vuoden lopun 154,5 miljoonan euron lainasalkusta 31,5 miljoonaa euroa on sidottu kahdentoista kuukauden euriboriin sekä 123 miljoonaa euroa kuuden kuukauden euriboriin. Lisäksi konsernilla on käytössä 16 miljoonan euron limiitti, josta 31.12.2025 käytössä 0,0 miljoonaa euroa.

Yhtiön tavoitteena on liiketoiminnan hallittu ja kannattava kasvu. Tätä varten se tulee jatkossakin uusimaan eräännyviä lainoja sekä ottamaan uusia lainoja. Yhtiön vaihtuvakorkoisten lainojen korkomuutoksilta suojaudutaan koronvaihtosopimuksilla. Koronvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoitukselle yrityksen riskienhallintapolitiikan mukaisesti. Hallituksen määrittämien riskienhallintaperiaatteiden mukaan suojausaste tulisi olla vähintään 50 % mutta tilapäisesti suojausaste voi olla tätä alhaisempi. Koronvaihtosopimukset kirjataan suoriteperusteisesti sopimuksen voimassaoloajalle.

## Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

	Konserni 2025	2024	Emoyhtiö 2025	2024
<b>14. Vakuudet ja vastuut</b>				
Velat joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahoituslaitoslainat				
Lainat	154 500	111 000	154 500	111 000
Yli viiden vuoden päästä erääntyvät lainat	0	0	0	0
Vakuudet				
-kiinteistöyhtiöosakkeet	94 968	42 740	94 968	42 740
-kiinnitykset kiinteistöihin	202 294	132 814	0	0
<b>Vakuudet yhteensä</b>	<b>297 262</b>	<b>175 555</b>	<b>94 968</b>	<b>42 740</b>
Muut vastuut				
Vuokravastuu liittyen luovutettuihin kiinteistöihin	0	182	0	182
Vuokra- ja leasingvastuut omasta puolesta	898	872	0	0
Muut taloudelliset vastuut				
Kiinteistöinvestointien alv-tarkistusvastuu	6 275	7 247		

Konsernin kiinteistöyhtiöt ovat velvollisia Alv-lain 11 § mukaan tarkistamaan kiinteistöinvestoinneista ja aktivoiduista perusparannusmenoista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

### 15. Vakuutusarvot 31.12.2025

Yhtiöllä on keskeytysvakuutus koskien vuokratuottoja (12kk) ja konsernin kiinteistökanta on täysarvovakuutettu. Yhtiön vakuutukset ovat olleet 1.1.2004 alkaen Fenniassa ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:ssa (ex Eläke-Fennia).

### 16. Lähipiiri

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Oy Julius Tallberg Ab ja konsernin hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Kaikki liiketoimet konsernin ja lähipiirin välillä tapahtuvat markkinaehtoisesti. Lähipiiritapahtumia lähipiiriin kuuluvien henkilöiden kanssa ei ole ollut.

### 17. Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Yhtiö on ostanut liiketoimintasiirtona 1.9.2025 Aleksanterinkatu 21:ssä sijaitsevan kiinteistön ja siihen liittyvät tukitoiminnot emoyhtiöltä, Oy Julius Tallberg Ab:lta.

### 18. Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tilikauden päättymisen jälkeen tammikuun 21. päivänä 2026 ostettiin osakekaupalla Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 2-6.

# Osakepääoma, osakkeet ja osakkeenomistajat

## Osakepääoman rakenne 31.12.2025

	kpl	%	Ääniä	%
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	29 600 475	100	29 600 475	100

## Omistuksen jakautuminen osakerekisterin mukaan 31.12.2025 (suurimmat)

Osakas	Osakkeita kpl	Osakkeista ja äänistä %
Oy Julius Tallberg AB	23 129 980	78,14
Oy Mogador Ab	2 703 988	9,13
Rosaco Oy Ab	592 010	2,00
Tallberg Martin	529 368	1,79
Renlund Susanna	456 670	1,54
Tallberg Nina	371 188	1,25
Arra Fanny	256 854	0,87
Arra Venni	256 854	0,87
Renlund Carl-Johan	176 706	0,60
Vuorela Anna	176 706	0,60
Muut	950 151	3,21
Ulkona olevat osakkeet yhteensä	29 600 475	100,00

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2025 suoraan yhteensä 986 038 osaketta, jotka tuottavat 3,33 %:n omistussuuden ja äänivallan yhtiössä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan määräysvallassa olevat yhteisöt, jotka omistajat yhtiön osakkeita ovat: Oy Julius Tallberg Ab ja Oy Montall Ab ja Oy Mogador Ab. Nämä yhteisöt omistivat yhteensä 25 844 888 osaketta, jotka tuottavat 87,13 %:n omistussuuden ja äänivallan yhtiössä.

# Emoyhtiön voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 83 883 542,16 euroa, josta tilikauden voitto on 7 464 013,28 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että:

- osinkoa jaetaan 29 600 475 osakkeelle 0,13 euroa / osake eli yhteensä 3 848 061,75 euroa
- ja että omaan pääomaan jätetään 80 035 480,41 euroa

Hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako ei vaaranna yhtiön maksukykyä.

## **Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset**

Espoossa maaliskuun 10. päivänä 2026

Kaj-Gustaf Bergh

Susanna Renlund

Martin Tallberg

Kaj Hedvall

Jukka Lehtola

Timo Valtonen  
toimitusjohtaja

## **Tilinpäätösmerkintä**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä maaliskuun 10. päivänä 2026

## **PricewaterhouseCoopers Oy**

Tilintarkastusyhteisö

Eetu Anttonen  
KHT

# Tilintarkastuskertomus

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

### Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n (Y-tunnus 0691852-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### Riippumattomuus

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konser-

nin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomusessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Suunnitteleimme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

## Muut raportointivelvoitteet

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdesämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 10.3.2026

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

Eetu Anttonen  
KHT

# Arviointilausunnot



## Arviointilausunto

Newsec Advisory Finland Oy on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimeksiannosta arvioinut yhtiön omistaman osoitteessa **Aleksanterinkatu 21, 00100 Helsinki** sijaitsevan toimisto- ja liikekiinteistön velattoman markkina-arvon.

Arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS 31.1.2025). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta.

Vakuutamme, että Newsec Advisory Finland Oy:n arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sijoituskiinteistön arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina.

Markkina-arvoksi arvoajankohdassa 31.12.2025:

**59 300 000 € (Viisikymmentähdeksän miljoonaa kolmesataa tuhatta euroa)**

Panu Santasalo  
Senior Director, Partner  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),  
yleisauktorisoitu

Juha Hakkarainen  
Director, Partner  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija  
(AKA), yleisauktorisoitu

## Arviolausunto Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n kiinteistökannasta



Catella Property Oy:n Arviointi- ja konsultointipalvelu on Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n pyynnöstä arvioinut yhtiön omistamien 16 kohteen velattoman markkina-arvon ajankohtana 31.12.2025.

Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin (IVS 2025) mukaisesti arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty. Arvion kohteena olivat:

- Kappelikuja 6, Espoo
- Karapellontie 11, Espoo
- Sinimäentie 6 C, Espoo
- Kivensilmänkuja 2, Helsinki
- Konalantie 47, Helsinki
- Hitsaajankatu 24, Helsinki
- Petikontie 6, Vantaa
- Äyritie 4, Vantaa
- Äyritie 6, Vantaa
- Alikravantie 83, Kerava
- Sauvonrinne 12, Lohja
- Karhunkierros 1, Nurmijärvi
- Muovikatu 4, Hyvinkää
- Pahvitehtaankatu 2, Tampere
- Pahvitehtaankatu 4, Tampere
- Turvesuonkatu 10, Tampere

Olemme arvioineet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n omistamien edellä mainittujen 16 kohteen velattomaksi markkina-arvoksi yhteensä ajankohtana 31.12.2025:

**Sataneljäkymmentäkolme miljoonaa euroa (143.000.000 €).**

Helsinki 31.12.2025  
Catella Property Oy  
Arviointi- ja konsultointi

Lauri Hoffren  
Arviointiasiantuntija  
Diplomi-insinööri

Vesa Kiviluoto  
Arviointi- ja konsultointipalvelun johtaja  
Diplomi-insinööri  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA-y),  
Keskuskauppakamarin hyväksymä  
kiinteistönarvioitsija (KHK)

## Kiinteistöarviointilausunto



Olemme määrittäneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n toimeksiannosta kahdentoista sijoituskiinteistön markkina-arvon arvopäivänä 31. joulukuuta 2025.

Arvio on laadittu taloudellista raportointia varten kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS 31.1.2025) kriteerejä noudattaen. Vakuutamme, että JLL:n arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvioinnin riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja. Emme ole suorittaneet pintaalojen tarkistusmittauksia vaan luottaneet meille toimitettuihin tietoihin. Emme ole myöskään nähneet vuokratasokirjoja tai niihin liittyviä muita dokumentteja vaan luottaneet toimitettuun vuokratasokirjojen luotettavuuteen.

Markkina-arvo määritellään kansainvälisen arviointistandardin IVS 31.1.2025 mukaisesti arvioiduksi rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa

Kaikissa arvioinnin kohteena olevissa kiinteistöissä on suoritettu katselmus marraskuussa 2025. Arvioinnin kohteena olivat seuraavat kiinteistöt:

- Hakakalliontie 13, Hyvinkää; Liukumäentie 15, Helsinki; Metsäpojankuja 3, Espoo; Ristipellontie 21, Helsinki; Rälssentie 10, Helsinki; Sinikalliontie 7, Espoo; Sirrikuja 1, Helsinki; Suomalaistentie 7, Espoo; Uutistie 3 C, Vantaa; Uutistie 3 B, Vantaa; Vantaankoskentie 14, Vantaa; Antaksentie 4, Vantaa

Kiinteistöjen velattomaksi markkina-arvoksi rasiuksista ja kiinnityksistä vapaana on arvioitu yhteensä noin satakaksikymmentyhdeksänmiljoonaa satatuhatta (129.100.000) euroa arvopäivänä 31.12.2025.

Helsingissä 31.12.2025

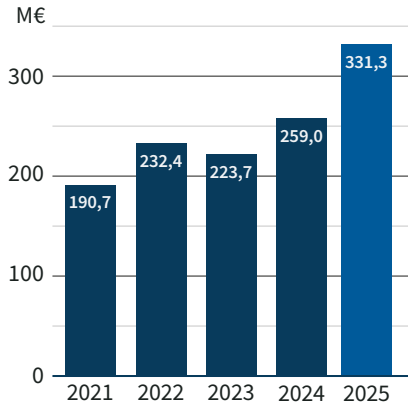
Kimmo Kostiainen, DI  
Senior Director, Value & Risk Advisory Nordics  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (yleis-AKA)  
JLL Finland Oy

Henna Sarantola, DI  
Senior Associate, Value & Risk Advisory Nordics  
Auktorisoitu kiinteistöarvioija (yleis-AKA)  
JLL Finland Oy

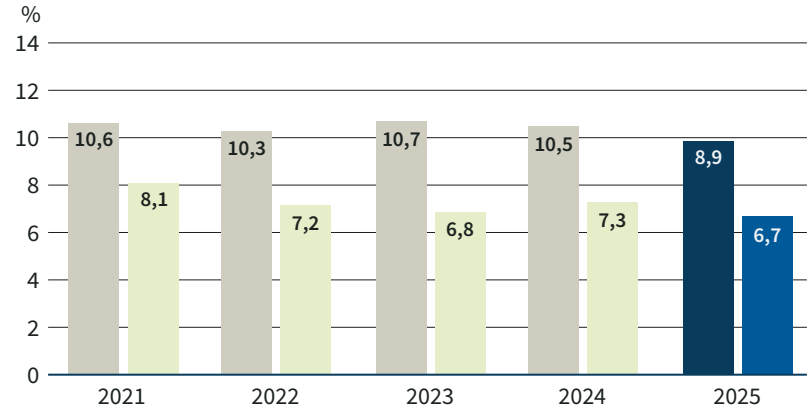
# Kiinteistöomaisuusanalyysit

(vuoden lopussa)

## Kiinteistöomaisuuden markkina-arvo, milj. euroa



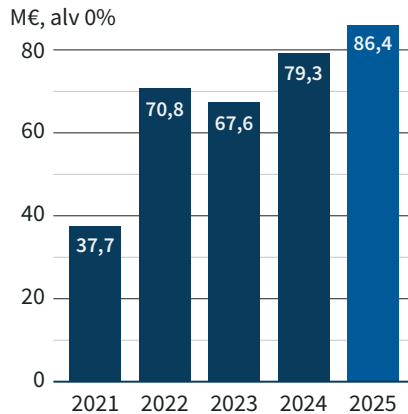
## Nettovuokratuotto



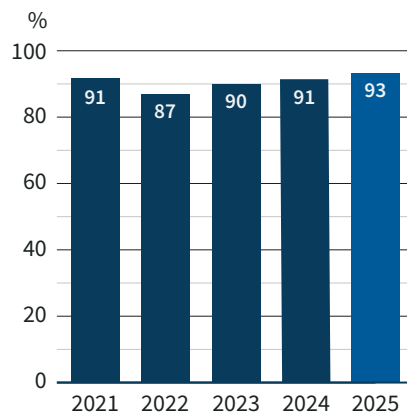
■ FAS nettovuokratuotto -% =  $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin kiinteistöomaisuuden hankinta- tai FAS tasearvo varainsiirtoveroineen}} \times 100$

■ IFRS nettovuokratuotto -% =  $\frac{\text{Vuotuinen nettovuokratuotto (=vuokratulot - hoitokulut)}}{\text{Valmiin sijoituskiinteistöomaisuuden arvo}} \times 100$

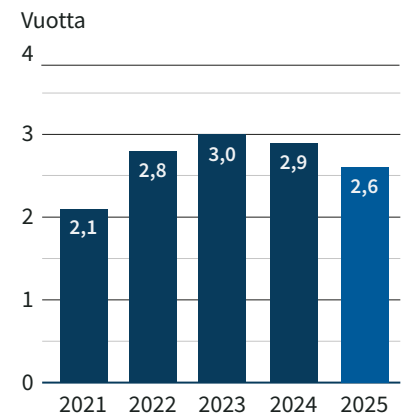
## Vuokrasopimiskannan kokonaisarvo



## Tuottopainotettu vuokrausaste



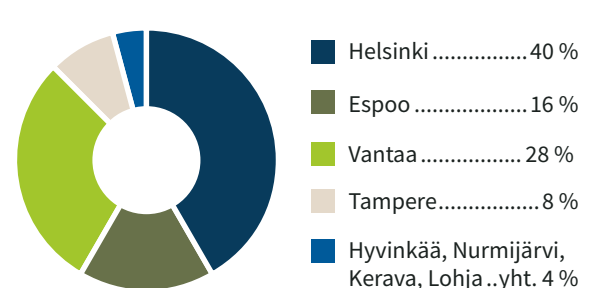
## Vuokrasopimiskannan kestoajan keskiarvo



## Vuokratuottojen tilaerittely ja vuokrat euroa/m<sup>2</sup>/kk (alv 0%)



## Kiinteistöomaisuuden alueellinen jakautuminen markkina-arvoihin



# Kiinteistöyhteenveto 31.12.2025

Yhtiön kiinteistösijoitustoiminnan tavoitteena on olemassa olevan kiinteistökannan tehokas hallinnointi ja vuokrasuh-  
teiden kehittäminen. Kiinteistöjalostustoiminnan tavoitteena on tehokkaalla suunnittelulla ja toteutuksella tuottaa  
realisoitavaksi ja omaan pitkäaikaiseen sijoitussalkkuun korkeatasoisia liike-, toimistoja teollisuuskiinteistöjä.

Kiinteistön nimi	Omistus- osuus %	Vuokrattava ala, htm <sup>2</sup>					Käyttämätön rakennus- oikeus kem <sup>2</sup>	Hankinta- vuosi
		Yhteensä	Liike	Toimisto	Varasto/ tuotanto	Muu		
<b>HELSINKI</b>								
Aleksanterinkatu 21		8 276	4091	2630	1463	92		2025
Koy Liukumäentie 15 Helsinki	100 <sup>1)</sup>	23 135			23 135			2000
Koy Sirrikujan Teollisuustalo	100 <sup>2)</sup>	4 500	2 300	1 595	605			2007
Koy Kivensilmänkuja 2	100 <sup>3)</sup>	2 900		2 430	470		5 250	2007
Koy Helsingin Rälssintie 10	100	2 441	390	2 051				2008
Koy MotorCenter Konala	100	2 391	2 327		64			2011
Koy Konalaterra	100	15 132	5 969	6 595	2 568			2020
Koy Opus 1	100	7 025		6 707	277	41		2022
<b>Yhteensä</b>		<b>65 800</b>	<b>15 077</b>	<b>22 008</b>	<b>28 582</b>	<b>133</b>	<b>5 250</b>	
<b>ESPOO</b>								
Oy Soffcon Kiinteistö Ab	100						7 564	1988
Koy Espoon Suomalaisentie 7	100	5 703	207	3 002	974	1 520		2005
Koy Otaniemen Laurea	100	6 801				6 801		2020
Koy Kappelikuja 6	100	7 335	1 314	5 659	362			2007
Koy Sinimäentie 6 C	100	13 804	673		13 051	80	6 013	2016
Koy Sinikalliontie 7	100	4 600	290	3 072	135	1 103		2016
<b>Yhteensä</b>		<b>38 243</b>	<b>2 484</b>	<b>11 733</b>	<b>14 522</b>	<b>9 504</b>	<b>13 577</b>	
<b>VANTAA</b>								
Koy Äyritie 4 Vantaa	100	7 217		3 079	4 103	35	4 012	1997
Koy Vantaan Äyri	100						24 197	1997
Koy Petikon Palvelutalo	100	5 588	993	1 553	1 773	1 269	130	2007
Koy Pressi Smart Premises C	100	5 376	350	4 045	981		83	2018
Koy Pressi Smart Premises B	100	5 158		4 404	754		227	2021
Koy Vantaan Antaksentie 4	100	24 594	24 348		236	10	13 834	2024
Koy Vantaan Kehämylly	100	11 106	1558	9376	168	4		2022
<b>Yhteensä</b>		<b>59 039</b>	<b>27 249</b>	<b>22 457</b>	<b>8 015</b>	<b>1 318</b>	<b>42 483</b>	
<b>TAMPERE</b>								
Koy Lielahden Kauppapuisto 1	100	11 167	9669		1234	264		2025
Koy Lielahden Kauppapuisto 2	100	4 232	3652		580			2025
Koy Tampereen Turvesuonkatu 10	100	8 260	5379		2881			2025
<b>Yhteensä</b>		<b>23 659</b>	<b>18 700</b>		<b>4 695</b>	<b>264</b>		
<b>HYVINKÄÄ</b>								
Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13	100	15 347		831	14 180	336		2020
Koy Hyvinkään Muovikatu 4	100	7 208			7 208		14 175	2021
<b>Yhteensä</b>		<b>22 555</b>		<b>831</b>	<b>21 388</b>	<b>336</b>	<b>14 175</b>	
<b>LOHJA, KERAVA, NURMIJÄRVI</b>								
Koy Muijala	100	3 675		2 705	970		6 876	2011
Koy GCC Kerca II	100	4 071		535	3 536		260	2014
Koy Nurmijärven Karhunkierros 1	100	2 885			2 885		12 311	2021
<b>Muut yhteensä</b>		<b>10 631</b>		<b>3 240</b>	<b>7 391</b>		<b>19 447</b>	
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>		<b>219 926</b>	<b>63 510</b>	<b>60 269</b>	<b>84 592</b>	<b>11 555</b>	<b>94 932</b>	

<sup>1)</sup> Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungilta. Vuokrasopimus voimassa 31.12.2050 asti. / <sup>2)</sup> ...voimassa 31.12.2047 asti. / <sup>3)</sup> ...voimassa 31.12.2030 asti.

# Onnelliset työntekijät

Julius Tallberg-Kiinteistöjen työyhteisö on ylpeä työpaikastaan. Hyvä mieli ja yhteenkuuluvuuden tunne näkyy myös työhyvinvointimittauksissa.

Julius Tallberg-Kiinteistöt seuraa henkilöstönsä työtyytyväisyyttä vuosittaisilla mittauksilla.

– Tilanne on todella hyvä, kertoo HR-palveluja tarjoava Eija Potinkara. Hän tuntee organisaation vuodesta 2018, jolloin hänen kanssaan luotiin ensimmäisen kerran henkilöstökäytännöt kokoava käsikirja.

Organisaation onnellisuus syntyy Potinkaran mukaan muun muassa sitoutuneesta työyhteisöstä ja oman työn merkityksellisyyden tunnusta.

– Sitten on listattava vuorovaikutteinen, osallistava johtamistyylillä. Kun esimerkiksi työntekijä pääsee itse vaikuttamaan strategian laatimiseen, hän on myös sitoutuneempi toimintaan.

Kolmas tärkeä työhyvinvoinnin osa-alue on tiimi: miten vuorovaikutteinen se on, kuinka iso luottamus ihmisten välille on syntynyt ja tuntee työntekijä olevansa turvallisessa tilassa? Työtyytyväisyyskyselyn mukaan Tallbergilla moni asia toteutuu erinomaisesti. Työntekijöiden sitoutumista ja tyytyväisyyttä mittaava eNPS-luku on loistava 92.

– Se taitaa olla korkein, mitä olen koskaan nähnyt! Tällä toimialalla eNPS on keskimäärin 30.

Terveessä työyhteisössä on tietenkin aina myös kehittämistä. Yksi helppo tapa lisätä hyvinvointia missä tahansa ryhmässä on palautteen anto.

– Tämä ei ole vain esihenkilöiden etuoikeus tai velvollisuus, vaan positiivista palautetta voi aina antaa työkalveidenkin kesken. Se on meidän kaikkien tehtävä!



## Vinkit työssä jaksamiseen

1. Pidä huolta itsestäsi. Tummempia päiviä tulee, mutta keskity hyvään. Silloin tällöin kannattaa myös kirjoittaa listaa asioista, joista on elämässään kiitollinen tai ylpeä. Sillä on uskomaton vaikutus mielialaamme.

2. Priorisoi ja selkeytä päiviäsi. Mieti aamulla tehtävien tärkeysjärjestys ja viimeisenä työpäivässä mieti, mitä kaikkea sait valmiiksi. Se on helppo tapa tuntea onnistumisen kokemusta.

3. Anna arvoa hyvälle tiimille ja sen luomalle ilmapiirille. Kehu ja tuo hyvää energiaa ympärillesi.

4. Tee muutos tarvittaessa. Jos elää jatkuvasti stressaavassa tilanteessa, on parasta tehdä muutos. Kannattaa miettiä asioita työvalmentajan kanssa tai lähteä purkamaan tilannetta työterveyden ammattilaisten avulla.

**Vinkit:** Eija Potinkara

# Kiinteistöimme 31.12.2025

## HELSINKI

- 1 Aleksanterinkatu 21
- 2 Koy Liukumäentie 15 Helsinki
- 3 Koy Sirrikujan Teollisuustalo
- 4 Koy Kivensilmänkuja 2
- 5 Koy Helsingin Rälssintie 10
- 6 Koy Konalaterna
- 7 Koy MotorCenter Konala
- 8 Koy Opus 1

## ESPOO

- 9 Oy Soffcon Kiinteistö Ab
- 10 Koy Espoon Suomalaisentie 7
- 11 Koy Otaniemen Laurea
- 12 Koy Kappelikuja 6
- 13 Koy Sinimäentie 6
- 14 Koy Sinikalliontie 7

## VANTAA

- 15 Koy Äyritie 4 Vantaa
- 16 Koy Vantaan Äyri
- 17 Koy Petikon Palvelutalo
- 18 Koy Pressi Smart Premises B
- 19 Koy Pressi Smart Premises C
- 20 Koy Vantaan Kehämylly
- 21 Koy Vantaan Antaksentie 4

## TAMPERE

- 22 Koy Lielahden Kauppapuisto 1
- 23 Koy Lielahden Kauppapuisto 2
- 24 Koy Tampereen Turvesuonkatu 10

## LOHJA

- 25 Koy Muijala

## KERAVA

- 26 Koy GCC Kerca II

## NURMIJÄRVI

- 27 Koy Nurmijärven Karhunkierros 1

## HYVINKÄÄ

- 28 Koy Hyvinkään Hakakalliontie 13
- 29 Koy Hyvinkään Muovikatu 5





# TALLBERG

## Muutamme unelmat tilaksi

Tarjoamme asiakkaillemme ensiluokkaisia ja joustavia toimitilaratkaisuja pääkaupunkiseudun kiinteistöissä. Vahvan asiantuntijuutemme avulla luomme sinulle ja liiketoiminnallesi uusia mahdollisuuksia. Palvelemme sinua henkilökohtaisesti ja välittäen.



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat