



## Yhdeksän kuukauden liiketoimintakatsaus 1.10.2025–30.6.2026





## Asuntosalkku Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.10.2025–30.6.2026 (tilintarkastamaton)

### Vahvasti voitolliset Tallinnan asuntojen myynnit jatkuivat – koko konsernin ainoa tällä vuosikymmenellä erääntymässä ollut laina maksettiin pois

Asuntosalkku jatkoi asuntokokonaisuuden tuottavaa jalostamista Tallinnassa myymällä asuntoja edelleen merkittävästi arvonmääritysarvoja korkeammilla kauppahinnoilla, mikä osoittaa yksittäisten asuntojen likviditeetin. Omistaja-arvoa kasvatettiin asuntojen myyntien lisäksi ostamalla omia osakkeita hinnalla, joka oli niiden osakekohtaista omaa pääomaa selvästi pienempi. Perusliiketoiminta oli kaudella tasaista ja tuottavaa. Yhtiön korkotaso oli vertailukautta matalampi, ja korko- ja rahoituskulujen laskun vaikutus näkyy positiivisesti kauden tuloksessa ja realisoituneessa voitossa. Asuntosalkku maksoi 30.6.2026 takaisin emoyhtiön 2,0 miljoonan euron lainan. Kaikki konsernin lainat jatkuvat nyt 2030-luvulle saakka.

#### Katsauskausi 10/2025–6/2026 pähkinänkuoressa

- Tulos parani, rahoituskulut laskivat katsauskaudella ja sen viimeisellä kvartaalilla (4–6/26)
- Liikevaihto katsauskaudella 14,5 M€ ja viimeisellä kvartaalilla 4,7 M€
- Nettovuokratuotto katsauskaudella 8,4 M€ ja viimeisellä kvartaalilla 2,8 M€
- Vuokrausaste katsauskauden lopussa 96,2 %

Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuosisiraportointia ja julkistaa tilikauden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintakatsaukset, joissa esitetään yhtiön taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot. Tässä liiketoimintakatsauksessa esitettävät taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia. Sulkeissa esitetyt luvut viittaavat edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ilmoiteta. Tässä katsauksessa esitetyt yritystä ja sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin. ”Vuokrausaste” tarkoittaa samaa kuin ”Taloudellinen vuokrausaste” jäljempänä määritellysti.

#### Katsauskausi 4–6/2026 lyhyesti

- Liikevaihto oli 4,7 (4,5) miljoonaa euroa, kasvua 6,1 %. Kasvu johtui vertailukautta suuremmista asuntojen luovutusvoitoista tilikauden kolmannella kvartaalilla. Vuokratuotot olivat edellisen vuoden tasolla.
- Nettovuokratuotto oli 2,8 (2,8) miljoonaa euroa, laskua -1,3 %. Muutos johtui hoitovastikkeiden kasvusta Suomessa, rahoitusvastikkeiden määrän kasvusta ja osittain myös vertailukautta matalammasta vuokrausasteesta. Erityisesti Suomessa vertailukauden taloudellinen vuokrausaste oli poikkeuksellisen korkea 98,2 prosenttia, kun tänä vuonna se oli Suomessa vahva 96,7 prosenttia.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,2 (97,3) prosenttia per 30.6.2026. Vuokrausaste on edelleen vahva, vaikka haastava markkinatilanne kuitenkin näkyy.
- Kauden realisoitunut voitto/tappio oli 0,7 (0,0) miljoonaa euroa. Kasvu johtui yhtiöltä hyvistä asuntojen luovutusvoitoista, toisaalta vertailukautta pienemmistä rahoituskuluista, ja kolmanneksi vertailukaudella

kvartaaliin ajoittuneista sijoitusten realisoituneista luovutustappioista. Luovutustappiot johtuivat vertailukaudella keskeneräisen rakennuksen sisältävän kokonaisen kiinteistön myymisestä, ja vastaavia tapahtumia ei tänä vuonna ollut.

- Valmiiden asuntojen määrä kauden lopussa oli 2 048 (2 085). Rakenteilla olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 0 (0).

## Tilikausi 10/2025–6/2026 lyhyesti

- Liikevaihto oli 14,5 (14,2) miljoonaa euroa, kasvua 2,1 %. Liikevaihdon kasvu johtui edellistä tilikautta suuremmista asuntojen luovutusvoitoista Tallinnassa. Vuokratuotot olivat edellisen tilikauden tasolla.
- Nettovuokratuotto oli 8,4 (8,6) miljoonaa euroa, laskua -3,1 %. Muutos johtui hoitovastikkeiden kasvusta Suomessa, rahoitusvastikkeiden määrän kasvusta ja osittain myös erinomaista vertailukautta matalammasta vuokrausasteesta.
- Kauden realisoitunut voitto/tappio oli 2,1 (1,4) miljoonaa euroa, kasvua 47,5 %. Merkittävin kasvuun vaikuttava tekijä oli vertailukautta pienemmät korkokulut ja muut rahoituskulut. Huomattavan positiivisesti muutokseen vaikutti myös edellä mainittu, vertailukauden viimeiselle kvartaalille ajoittunut tappiollinen keskeneräisen kiinteistön myynti. Negatiivisesti vaikuttivat puolestaan nettovuokratuoton yhteydessä mainitut tekijät.

## Avainluvut

Liiketoimintakatsauksessa esitettävät avainluvut eivät sisällä asuntojen käypiä arvoja eivätkä tunnuslukuja, jotka pohjautuvat konsernin rahavirtalaskelmaan. Yhtiö laatii konsernin rahavirtalaskelman ja teettää asuntojen käyvää arvosta ulkopuolisen arvioitsijan arvion puolivuositain.

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2024–30.9.2025 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

|                                       | 1.10.–30.6. tai 30.6. |        |         | 10/24–9/25  |
|---------------------------------------|-----------------------|--------|---------|-------------|
|                                       | 2026                  | 2025   | Muutos  | tai 30.9.25 |
| Liikevaihto, M€                       | 14,5                  | 14,2   | 2,1 %   | 19,2        |
| Nettovuokratuotto, M€                 | 8,4                   | 8,6    | -3,1 %  | 11,5        |
| Tilikauden voitto/tappio, M€          | 0,7                   | -3,4   |         | -1,5        |
| Realisoitunut voitto/tappio, M€       | 2,1                   | 1,4    | 47,5 %  | 2,2         |
| Taloudellinen vuokrausaste, %         | 96,2                  | 97,3   |         | 97,9        |
| Asuntoja omistuksessa, kpl            | 2 048                 | 2 085  | -37 kpl | 2 073       |
| Asuntoja rakenteilla, kpl             | -                     | -      | - kpl   | -           |
| Osakekohtainen tulos, €               | 0,73                  | -3,49  |         | -1,51       |
| Osakekohtainen oma pääoma, €          | 120,85                | 118,80 | 1,7 %   | 120,86      |
| Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, € | 120,74                | 118,99 | 1,5 %   | 121,06      |

Tilikauden kolmatta neljännestä koskien esitetään alla samat avainluvut, paitsi kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat tunnusluvut eli taloudellinen vuokrausaste, asuntoja omistuksessa, asuntoja rakenteilla, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä yhdeksän kuukauden tunnusluvuissa.

|                                 | 1.4.–30.6. |       |        | 10/24–9/25 |
|---------------------------------|------------|-------|--------|------------|
|                                 | 2026       | 2025  | Muutos |            |
| Liikevaihto, M€                 | 4,7        | 4,5   | 6,1 %  | 19,2       |
| Nettovuokratuotto, M€           | 2,8        | 2,8   | -1,3 % | 11,5       |
| Tilikauden voitto/tappio, M€    | 0,2        | -0,3  |        | -1,5       |
| Realisoitunut voitto/tappio, M€ | 0,7        | 0,0   |        | 2,2        |
| Osakekohtainen tulos, €         | 0,18       | -0,28 |        | -1,51      |

## Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2025–9/2026 (muuttumaton, julkaistu 27.11.2025)

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 17,5–20,0 miljoonaa euroa 30.9.2026 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö arvioi 30.9.2026 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 2,5–4,5 miljoonaa euroa.

Vuoden takaista matalammat viitekorot vaikuttavat positiivisesti näkymään tilikauden 2026 realisoituneesta voitosta. Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2025–30.9.2026 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että yhtiön taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla ja nettovuokratuotto suhteellisen vakaana. Ennuste perustuu myös oletukseen, että Tallinnassa yhtiön mahdollisuudet jatkaa salkun jalostusta säilyvät hyvinä ja yhtiö saavuttaa merkittäviä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja myös tilikaudella 1.10.2025–30.9.2026. Ohjeistukseen luovat epävarmuutta Euroopan epävarmat talousnäkymät, epävarmuus Suomen asumisen tukijärjestelmien muutosten vaikutuksesta yhtiöön, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Tallinnassa mutta myös Suomessa, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.



## Toimitusjohtajan katsaus

### **Kaikki konsernin lainat jatkuvat nyt 2030-luvulle saakka**

Asuntosalkku Oyj:n Suomen tytäryhtiöt Asuntosalkku Suomi Oy ja Suomen Asuntovarainhoito Oy solmivat keväällä pidennykset tällä vuosikymmenellä erääntymässä olleisiin lainoihinsa. Pidennysten myötä kyseisten lainojen maturiteetti on keväällä 2031. Olennaisena muokkauksena uusituissa lainoissa on porrask rakenne, jossa sekä lyhennyksen määrä että lainamarginaali liikkuvat LTV-asteen (loan-to-value) muuttuessa samansuuntaisesti. LTV-asteen laskiessa sekä lainamarginaali että lyhennyksen määrä pienenevät. Porrask rakenteen alimmalla portaalla laina on bullet-muotoinen.

Myös Asuntosalkun virolainen tytäryhtiö Linnakodu OÜ solmi keväällä pidennyksen ainoaan tällä vuosikymmenellä erääntymässä olleeseen lainaansa. Pidennyksen myötä kyseisen lainan maturiteetti on keväällä 2030. Linnakodu solmi ja nosti erikseen 2,5 miljoonan euron lisälainan kesäkuussa 2026. Myös tämän lainan maturiteetti on keväällä 2030.

Asuntosalkku maksoi 30.6.2026 takaisin emoyhtiön 2,0 miljoonan euron lainan. Näiden sopimusten myötä Asuntosalkun kaikki lainat erääntyvät 2030-luvulla. Osa Tallinnan lainoista on tavanomaisesti lyheneviä ja merkittävä osa on bullet-lainaa. Konsernin lainakanta oli 30.6.2026 yhteensä 144 miljoonaa euroa, josta Suomen tytäryhtiöiden osuus oli 85 miljoonaa euroa ja Tallinnan tytäryhtiön osuus 59 miljoonaa euroa. Konsernin lainoittajapankit ovat Danske Bank, Nordea, LHV, SEB ja Swedbank.



### **Vuokrausaste on vahva**

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin, tasaisesti ja ennustettavasti. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 96,2 %. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa vahvalla tasolla 96,7 %. Myös Tallinnan markkinoilla vuokrausasteemme oli hyvällä tasolla 95,1 %.

### **Salkun jalostaminen Tallinnassa on erityisen kannattavaa**

Asuntosalkku on myynyt kuluvalle tilikaudella heinäkuun loppuun mennessä 27 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,95 %. Puolivuotiskauden päättyessä arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille oli 4,96 %. Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärittelyssä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

Noin kolmen vuoden ajanjaksolla Asuntosalkku on jalostanut Tallinnan kokonaisuutta myymällä yli sata asuntoa markkinoille merkittävästi yli tasearvon. Myyty kokonaisuus heinäkuun loppuun mennessä on yhteenlaskettuna 110 asuntoa ja kauppahinnat yhteensä 21,1 miljoonaa euroa. Myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,91 %.

Yksittäisten asuntojen omistaminen on selkeästi tässä markkinatilanteessa iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan.

Asuntosalkun konsepti mahdollistaa toimimisen sekä ammatillisesti että kuluttajamarkkinassa. Asuntojen käypä arvo arvioidaan ammatillisemarkkinan logiikalla, kun taas olemme salkun jalostuksen yhteydessä myyneet asuntoja kuluttajamarkkinaan.



Asuntosalkku toimii itselleen suotuisalla tavalla näitä kahta markkinalogiikkaa yhdistäen, mikä on mahdollistanut salkun jalostamisen erityisen tuottavasti. Asuntoja on myyty suhteessa tasearvoihin laskennallisesti yli 25 prosenttia korkeammilla hinnoilla.

## **Turvamarginaali on riskienhallinnan ydin ja Mr. Market Asuntosalkun liikekumppanina**

Kirjoitin viime katsauksessa Benjamin Grahamin The Intelligent Investor -klassikkoteoksen kahdeksannesta luvusta ja siitä, että Grahamin mukaan sijoittamisessa sinulla on yksi liikekumppani, joka on erittäin avulias tyyppi nimeltä Herra Markkina (Mr. Market). Graham kiteyttää kahdeksannen luvun pointin seuraavasti: Herra Markkinan tehtävä on tarjota sinulle hintoja. Sinun tehtäväsi on päättää, hyödytkö niistä vai et. Kauppaa ei tarvitse käydä vain siksi, että Herra Markkina joka päivä anelee sinua tekemään niin.

Asuntosalkun viime tilikaudella uudistetussa strategiassa omistaja-arvon kasvattaminen nostettiin ensisijaiseksi tavoitteeksi. Mietimme jatkuvasti, miten Mr. Market olisi Asuntosalkulle mahdollisimman hyödyllinen liikekumppani omistaja-arvon kasvattamisen näkökulmasta.

Asuntosalkun kohdalla jalostustoiminnan yhteydessä vapautuvien pääomien allokointi omien osakkeiden ostoon on ollut osa kokonaisuutta edellisellä ja kuluvalle tilikaudella. Asuntoja on myyty väkevästi yli arvonmääritysarvojen. Asuntosalkun osaketta on ollut ostettavissa selkeästi alle tasearvon. Tässä tilanteessa omia osakkeita ostamalla on epäsuorasti ollut mahdollista hankkia myytyjä asuntoja vastaava asunto-omistus merkittävästi matalampaan hintaan kuin asunnoista saatiin niitä markkinoille myytäessä.

The Intelligent Investor -kirjan luvussa 20 Graham kirjoittaa Margin of Safety -logiikasta. Hän sanoo turvamarginaalin olevan riskienhallinnan ydin.

Turvamarginaali tarkoittaa eroa sen välillä, mitä maksat (hinta) ja mikä on tosiasiallinen arvo (sisäinen arvo). Mitä suurempi ero – eli mitä edullisemmin ostat suhteessa arvioituun arvoon – sitä suurempi on turvamarginaali.

Turvamarginaali tekee spekulioijasta sijoittajan, koska se poistaa tarpeen ennustaa tulevaisuutta tarkasti. Jos turvamarginaali on riittävän suuri, riittää oletus, että tulevat tulokset eivät romahda dramaattisesti nykytasolta. Olennaista on myös toimia oman harkintansa mukaan, vaikka muut epäröisivät.

Asuntosalkun yhtälössä on leveät turvamarginaalit. Tallinnan asunnoilla on todistettusti likviditeettiä, ja niitä on myyty tilikaudesta toiseen suuruusluokkana 25 % yli tasearvojen. Samaan aikaan tasearvoihin perustuva Asuntosalkun oma pääoma per osake on ollut noin 120 euroa, kun osaketta on ollut mahdollista ostaa suuruusluokkana 80 euron hinnalla. Turvamarginaali ylöspäin omien osakkeiden oston osalta on ollut noin 50 prosenttia suhteessa tasearvoon. Tässä on hyvä vielä toistaa, että Tallinnan asuntoja on siis myyty merkittävästi yli tasearvojen.

Laskennallisesti Tallinnasta myydyn asunnon oma pääoma saadaan suuruusluokkana tuplattua ostamalla myydyn asunnon omaa pääomaa vastaava määrä Asuntosalkun omaa osaketta markkinoilta. Yhtälö on mahdollisesti erittäin kannattava ja omistaja-arvoa lisäävä. Asuntosalkun osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on omistaja-arvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä.

## **Asuntosalkun konsepti on vaikea kopioida ja se muodostaa kilpailuedun**

Yksittäiset asunnot kasvukeskuksissa omistusasuntotaloissa hyvien liikenneyhteyksien varrella ovat osoittaneet voimansa viime vuosien turbulenteissa oloissa. Asuntosalkun vuokrausaste on ollut markkinoiden parasta tasoa läpi viime vuosien, kun vuokra-asunnoista on ollut yltärintaa Suomen kasvukeskuksissa.

Kuluttajien tiukka taloudellinen tilanne sekä kasvava polarisaatio saattavat näkyä vuokra-asuntomarkkinoilla. Hyvinä aikoina melkein kaikki pärjäävät, kun taas konseptin toimivuus ja kilpailuetu mitataan haastavampina aikoina. Yksittäiset asunnot on voittava konsepti.

Yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun. Häiriökäyttäytymisen lisääntyessä moni vuokralainen haluaa asua omistusasujien kanssa samassa talossa yksittäisessä vuokra-asunnossa. Juuri näitä asuntoja Asuntosalkku omistaa Suomessa.

Asuntosalkun asunnot sijaitsevat vakiintuneilla, vuosikymmeniä sitten rakennetuilla asuinalueilla, joilla ei lähtökohtaisesti tyhjiä asuntoja juuri ole, toisin kuin monilla uudiskohdepainotteisilla alueilla. Kun kuvatus kaltaisen asunto vapautuu ja kysynnän kasvaessa entistä useampi on asunnon kiinnostunut vuokraamaan, vuokrausaste pysyy korkeana ja jopa vuokra saattaa nousta. Tämä antaa Asuntosalkulle hyvän lähtökohdan tulevaisuuteen.

**Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja**

## Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli kauden päättyessä 1 413 (1 413) asuntoa Suomessa ja 635 (672) Tallinnassa sekä 0 (0) rakenteilla olevaa asuntoa Tallinnassa. Tallinnassa asunnot sijaitsevat kaupungin keskusta-alueilla.

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 30.6.2026 oli 38,0 m<sup>2</sup> (38,1) ja keskibruttovuokra 651 €/kk (649).

## Katsauskauden keskeiset tapahtumat

Konsernin liiketoiminta on ollut tasaista 1.10.2025 alkaneen tilikauden aikana.

Asuntosalkku myi 25 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.10.2025–30.6.2026. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 5,3 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä oli yhteensä 1,8 miljoonaa euroa, ja joka lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,94 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

### Katsauskausi 4–6/2026, Q3

Asuntosalkulla oli koko kvartaalin kestänyt omien osakkeiden osto-ohjelma, jossa hankittiin yhteensä 1 451 omaa osaketta kokonaishintaan 109 999,00 euroa sisältäen myös kvartaalin päättymisen jälkeen selvitettyt kaupat. Hinta osaketta kohden oli keskimäärin 75,81 euroa. Omien osakkeiden hankkiminen on jatkunut kauden päättymisen jälkeen uuden osto-ohjelman puitteissa.

Asuntosalkun osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpano tiedotettiin 18.6.2026.

Asuntosalkun tytäryhtiö Linnakodu solmi ja nosti 2,5 miljoonan euron lisälainan kesäkuussa 2026.

Asuntosalkku maksoi 30.6.2026 takaisin emoyhtiön 2,0 miljoonan euron lainan. Kaikki konsernin lainat jatkuvat nyt 2030-luvulle saakka. Konsernilla oli rahavaroja kauden päättyessä 4,9 miljoonaa euroa.

Kaikki yhtiön tiedotteet ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta [asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet).

## Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Tilikauden aikana 31.7.2026 mennessä Asuntosalkku on myynyt 27 asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat myydyistä asunnoista ovat yhteensä 5,8 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 2,0 miljoonaa euroa, ja joka lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaavat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,95 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfoliota joustavasti ja tuottavasti.

## Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 20.8.2026 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/).

## Tunnuslukujen laskentakaavat

| Tunnusluku                         | Määritelmä ja käyttötarkoitus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Liikevaihto                        | Tuloslaskelman mukaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nettovuokratuotto                  | Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta<br>Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset<br><br>Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tilikauden voitto/tappio           | Tuloslaskelman mukaan<br><br>Tilikauden voitto/tappio mittaa kannattavuutta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Realisoitunut voitto/tappio        | Tilikauden voitto/tappio -/+<br>Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi -/+<br>Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro +/-<br>Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta<br><br>Realisoitunut voitto/tappio mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.                    |
| Taloudellinen vuokrausaste, %      | Annualisoitu vuokratuotot /<br>Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100<br><br>Tallinnassa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.<br><br>Tunnusluku kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta.                                                                                                                                                 |
| Asuntoja omistuksessa              | Raportointihetken viimeisen päivän lukema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Asuntoja rakenteilla               | Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta.<br>Raportointihetken viimeisen päivän lukema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Asuntojen keskikoko                | Tunnusluku kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia.<br>Raportointihetken viimeisen päivän lukema:<br>Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / Asuntoja omistuksessa                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Keskibruttovuokra per asunto       | Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia.<br>Raportointihetken viimeisen päivän lukema:<br>Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Osakekohtainen tulos               | Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia.<br>Tilikauden voitto/tappio /<br>Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Osakekohtainen oma pääoma          | Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti.<br>Oma pääoma yhteensä /<br>Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Oikaistu osakekohtainen oma pääoma | Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.<br>(Oma pääoma yhteensä +(-) laskennalliset verovelat(verosaamiset) käyvän arvon muutoksesta) /<br>Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita<br><br>Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvomuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu. |



## Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

| (-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu. | 1.4.–30.6. tai 30.6. |              | 1.10.–30.6. tai 30.6. |               | 10/24–9/25    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                          | 2026                 | 2025         | 2026                  | 2025          | tai 30.9.25   |
| Vuokratuotto                                                                                                             | 4 172                | 4 199        | 12 746                | 12 719        | 16 928        |
| Vastikkeet/vuokrat                                                                                                       | -1 328               | -1 292       | -4 073                | -3 832        | -5 057        |
| Pienkorjaukset                                                                                                           | -77                  | -105         | -292                  | -237          | -326          |
| <b>Nettovuokratuotto, M€</b>                                                                                             | <b>2,8</b>           | <b>2,8</b>   | <b>8,4</b>            | <b>8,6</b>    | <b>11,5</b>   |
| Tilikauden voitto/tappio                                                                                                 | 170                  | -270         | 707                   | -3 434        | -1 484        |
| Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)                | -553                 | -254         | -182                  | -1 327        | -160          |
| Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)               | -                    | -            | -1 505                | -4 406        | -4 391        |
| Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)                                                                        | -                    | -            | 301                   | 881           | 878           |
| <b>Realisoitunut voitto/tappio, M€</b>                                                                                   | <b>0,7</b>           | <b>0,0</b>   | <b>2,1</b>            | <b>1,4</b>    | <b>2,2</b>    |
| Annualisoitu vuokratuotot                                                                                                |                      |              | 15 385                | 15 581        | 15 753        |
| Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto                                                             |                      |              | 15 991                | 16 016        | 16 091        |
| <b>Taloudellinen vuokrausaste, %</b>                                                                                     |                      |              | <b>96,2</b>           | <b>97,3</b>   | <b>97,9</b>   |
| Tilikauden voitto/tappio                                                                                                 | 170                  | -270         | 707                   | -3 434        | -1 484        |
| Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl                                       | 968 314              | 978 787      | 970 192               | 982 807       | 980 830       |
| <b>Osakekohtainen tulos, €</b>                                                                                           | <b>0,18</b>          | <b>-0,28</b> | <b>0,73</b>           | <b>-3,49</b>  | <b>-1,51</b>  |
| Oma pääoma yhteensä                                                                                                      |                      |              | 116 921               | 115 962       | 117 746       |
| Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl                                                                      |                      |              | 967 484               | 976 144       | 974 197       |
| <b>Osakekohtainen oma pääoma, €</b>                                                                                      |                      |              | <b>120,85</b>         | <b>118,80</b> | <b>120,86</b> |
| Oma pääoma yhteensä                                                                                                      |                      |              | 116 921               | 115 962       | 117 746       |
| Laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta                                                                        |                      |              | 270                   | 389           | 424           |
| Laskennalliset verosaamiset käyvän arvon muutoksesta (-)                                                                 |                      |              | 379                   | 201           | 232           |
| Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl                                                                      |                      |              | 967 484               | 976 144       | 974 197       |
| <b>Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €</b>                                                                             |                      |              | <b>120,74</b>         | <b>118,99</b> | <b>121,06</b> |

## Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on asuntosijoitusyhtiö, joka keskittyy omistaja-arvon luomiseen. Sijoitukset painottuvat omistusasuntotaloista valikoituihin yksittäisiin asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina. Pääpaino on hyvien sijaintien pienissä asunnoissa Suomen pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä Tallinnan keskusta-alueilla. Olemme vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle. Asuntosalkku on Viron suurin asuntosijoitusyhtiö ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

31.3.2026 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 160,4 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 643 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 100,7 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.6.2026 oli 96,2 prosenttia.

Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

[www.asuntosalkku.fi](http://www.asuntosalkku.fi)

### Lisätietoja

Jaakko Sinnemaa  
toimitusjohtaja  
Asuntosalkku Oyj  
Puh. +358 41 528 0329  
[jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi](mailto:jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi)

### Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy  
Puh +358 50 520 4098





## **Vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle**