

Asuntosalkku Oyj:n puolivuositiedot 1.10.2024-31.3.2025: Kattavia pankkilainojen jatkosopimuksia sekä kannattavaa salkun jalostusta Tallinnassa (tilintarkastamaton)

20.5.2025 08:00:00 EEST | Asuntosalkku Oyj | Puolivuositiedot

Asuntosalkun liiketoiminta kasvoi Tallinnassa ja säilyi tasaisena Suomessa tilikauden ensimmäisellä puolikkaalla. Maantieteellinen hajautus Suomeen ja Tallinaan on ollut edelleen hyvin toimivaa. Asuntojen myyminen Tallinnassa tuotti merkittävän osan realisoituneesta voitosta, joka kasvoi huomattavasti. Kauden tulos oli kuitenkin tappiollinen asuntojen käypien arvojen muutoksien vuoksi. Yhtiö solmi katsauskaudella ja sen jälkeen tytäryhtiöiden lainoihin kattavasti uudelleenrahoituksia ja pidennyksiä. Omien osakkeiden ostaminen merkittävästi osakekohtaista omaa pääomaa edullisemmalla hinnalla jatkui. Vuokrausaste oli kauden päättyessä hyvin korkea. Kausi pähkinänkuoressa • Liikevaihto +6,3 % • Nettovuokratuotto +2,3 % • Vuokrausaste 97,7 % • Osinkopolitiikkaan kuuluva omien osakkeiden osto-ohjelma jatkui • Pankkilainoihin kattavasti jatkosopimuksia

Asuntosalkku Oyj – Puolivuositiedot – 20.5.2025 klo 8.00

Kattavia pankkilainojen jatkosopimuksia sekä kannattavaa salkun jalostusta Tallinnassa

Katsauskausi 10/2024-3/2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 9,8 (9,2) miljoonaa euroa, kasvua 6,3 %. Liikevaihtoa nosti vertailukautta suurempi sijoitusten realisoitunut luovutusvoitto ja kasvanut vuokratuotto.
- Nettovuokratuotto oli 5,8 (5,7) miljoonaa euroa, kasvua 2,3 %. Kasvun taustalla olivat pääosin asuntoportfolion ja vuokrien kasvu Tallinnassa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,7 (96,6) prosenttia per 31.3.2025. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden tappio oli -3,2 (-7,2) miljoonaa euroa. Tappio johtuu niin katsauskaudella kuin vertailukaudellakin realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon (jatkossa ”realisoitumaton voitto/tappio”). Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Realisoitumaton voitto/tappio oli negatiivinen, mutta kuitenkin vertailukautta parempi. Positiivisesti vaikuttivat liikevaihdon yhteydessä mainitut tekijät.
- Kauden realisoitunut voitto oli 1,4 (0,6) miljoonaa euroa, kasvua 133,6 %. Kasvun ajurit olivat samoja kuin liikevaihdon kasvulla. Realisoitunut luovutusvoitto lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä kauden lopussa oli 262,1 (267,8) miljoonaa euroa. Arvoa kasvattivat investoinnit asuntoportfolion kasvuun Tallinnassa. Arvoa pienensivät realisoitumaton tappio ja asuntojen myynnit Tallinnassa.
- Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -4,4 (-5,6) miljoonaa euroa ja Tallinnassa -1,1 (-3,4) miljoonaa euroa. Tallinnassa sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot olivat 1,2 (0,9) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 118,77 (129,31) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 118,96 (130,14) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä kauden lopussa oli 2 089 (2 075). Rakenteilla olevia asuntoja oli kauden lopussa 10 (66).

Suluissa esitetyt luvut viittaavat edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ilmoiteta. Tämän tiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Edellisen kokonaisen tilikauden tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma ovat tilintarkastettuja. ”Vuokrausaste” tarkoittaa samaa kuin ”Taloudellinen vuokrausaste” jäljempänä määritellysti.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2023-30.9.2024 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	10/24-3/25 tai 31.3.25	10/23-3/24 tai 31.3.24 ⁽¹⁾	Muutos	10/23-9/24 tai 30.9.24 ⁽²⁾	Vrt.kelp. 10/23-9/24 tai 30.9.24 ⁽³⁾
Liikevaihto, M€	9,8	9,2	6,3 %	20,1	18,9
Nettovuokratuotto, M€	5,8	5,7	2,3 %	12,3	11,6
Tilikauden voitto/tappio, M€	-3,2	-7,2		-14,6	-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,4	0,6	133,6 %	0,8	0,4
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,3	0,0	776,4 %	-2,1	-2,3
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	262,1	267,8	-2,1 %	263,9	263,9
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	157,9	160,1	-1,4 %	161,9	161,9
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	104,2	107,7	-3,2 %	102,0	102,0
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ⁽⁴⁾	1,4	14,0	-90,0 %	7,2	7,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,7	96,6		97,4	97,4
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	55,6	52,6		54,6	54,6
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 089	2 075	14 kpl	2 080	2 080
Asuntoja rakenteilla, kpl	10	66	-56 kpl	36	36
Osakekohtainen tulos, €	-3,21	-7,34		-14,81	-14,83
Osakekohtainen oma pääoma, €	118,77	129,31	-8,2 %	121,84	121,84
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	118,96	130,14	-8,6 %	122,93	122,93

1. Linnakodun tilikausi oli vertailukaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Tilikausi harmonisoitiin näin konsernin kanssa. Tilikauden ensimmäisen puolikkaan vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kaudelta 1.8.2023–31.1.2024, kun muu konserni on myös vertailukaudella ajalta 1.10.–31.3. Laadintaperiaatteista katso liitetieto 1.
2. Koko tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen tilikauden ajalta eli 14 kuukauden ajalta.
3. Vertailukelpoiset tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu Linnakodun osalta 12 kuukauden pituiselta kaudelta 1.10.2023–30.9.2024.
4. Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettan mukaan (ks. liitetieto 7.e.) arvonmäärityksen arvonpöytä.

Tilikauden toista neljännestä koskien esitetään samat avainluvut kuin liiketoimintakatsauksessa vuosineljänneksittäin. Kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat tunnusluvut eli asuntojen käyvät arvot, taloudellinen vuokrausaste, asuntoja omistuksessa, asuntoja rakenteilla, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä puolivuotiskauden tunnusluvuissa.

	1/25-3/25	1/24-3/24 ⁽¹⁾	Muutos	10/23-9/24 ⁽²⁾	Vrt.kelp. 10/23-9/24 ⁽³⁾
Liikevaihto, M€	5,0	4,7	7,5 %	20,1	18,9
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,9	2,7 %	12,3	11,6

Kauden voitto/tappio, M€	-3,2	-7,3		-14,6	-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,9	0,1	789,1 %	0,8	0,4
Osakekohtainen tulos, €	-3,25	-7,42		-14,81	-14,83

1. Tilikauden toisen neljänneksen vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kaudelta 1.11.2023–31.1.2024. Muu konserni on vertailukaudella ajalta 1.1.2024–31.3.2024.
2. Koko tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen tilikauden ajalta eli 14 kuukauden ajalta.
3. Vertailukelpoiset tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu Linnakodun osalta 12 kuukauden pituiselta kaudelta 1.10.2023–30.9.2024.

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2024-9/2025 (muuttumaton, julkaistu 10.12.2024)

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 17,5–20,0 miljoonaa euroa 30.9.2025 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö arvioi 30.9.2025 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 1,5–3,5 miljoonaa euroa.

Viitekorkojen lasku vuonna 2024 vaikuttaa positiivisesti näkymään tilikauden 2025 realisoituneesta voitosta. Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2024–30.9.2025 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että yhtiön taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla ja nettovuokratuotto suhteellisen vakaana. Yhtiö uskoo, että Tallinnassa sen mahdollisuudet jatkaa salkun jalostusta säilyvät hyvinä ja yhtiö saavuttaa merkittäviä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja myös tilikaudella 1.10.2024–30.9.2025. Ohjeistukseen luovat epävarmuutta Euroopan epävarmat talousnäkymät, epävarmuus Suomen asumisen tukijärjestelmien muutosten vaikutuksesta yhtiöön, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Tallinnassa mutta myös Suomessa, korkotason muutokset ja geopolittiset riskit.

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkulla on kestävä ja resilientti konsepti

Markkinatoimijat ovat yleisesti ottaen optimisteja, jotka uskovat, että tulevaisuudessa asiat ovat paremmin, koska tilanne kehittyy suotuisampaan suuntaan. Joskus kehitystä tapahtuu hitaammin ja joskus nopeammin. Joskus kehitystä tapahtuu ei-toivottuun suuntaan. Asuntosalkulla on konsepti joka toimii myös tässä ja nyt. Vuokrausasteet ovat olleet hyvät tai jopa erinomaiset erilaisissa vaihdelleissa markkinaoloissa, operatiivinen liiketoiminta on ollut kannattavaa muuttuvissa korkoympäristöissä, ja asuntoja on jalostustoiminnan yhteydessä myyty yli arvonmääritysarvojen sekä korkojen noustessa että laskiessa. Asuntosalkun Tallinnan asunnoilla on ollut likviditeettiä erilaisissa vaihtuvissa markkinaoloissa ja tämä on tasapainottanut hyvin Suomen haastavampaa asuntomarkkinatilannetta.

Konsepti, joka toimii myös vallitsevissa oloissa, antaa turvaa, koska sellainen konsepti ei vaadi parempien olosuhteiden tuloa toimiakseen. Kyseinen konsepti on vielä parempi olojen parantuessa. Asuntosalkulla on juuri tällainen konsepti. Operatiiviset lukumme ja tapahtumamme osoittavat, että Asuntosalkun konsepti on toiminut myös viime aikojen epävarmoissa ja epävakaisissa sekä osittain jopa arvaamattomissa oloissa.

Asuntosijoittaminen, kuten lähtökohtaisesti lähes kaikki hyvä sijoittaminen, on pitkäaikaista toimintaa. Perspektiivin sijoittamisessa yleisesti ottaen on hyvä olla vähintään kymmenen, mieluummin kaksi- tai kolmekymmentä vuotta. Kliseisesti voi todeta, että kiinteistösijoittajan kvartaali on 25 vuotta. Kun ajattelee pitkäjänteisesti, huomio kiinnittyy konseptin kestävytyteen ja resilienssiin. Yksittäiset asunnot kasvukeskuksissa omistusasuntotaloissa hyvien liikenneyhteyksien varrella ovat osoittaneet voimansa viime vuosien turbulenteissa oloissa.

Tallinnassa myyntejä kaupp-arvoja ja tuottoarvoja korkeammilla hinnoilla

Asuntosalkku on myynyt salkun jalostuksen yhteydessä kuluvalle tilikaudella huhtikuun loppuun mennessä 18 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,94 %. Puolivuotiskauden päättyessä arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille on 4,96 %. Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärityksessä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

Yksittäiset asunnot ovat selkeästi tässä markkinatilanteessa iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan. Tämän osoittavat myös aiempien tilikausien aikana jalostustoiminnan yhteydessä myytyjen asuntojen yhtälöt.

Asuntojen myyminen matalilla tuottovaatimuksilla tässä markkinatilanteessa on kannattavaa

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, ja pääoma saadaan tehokkaaseen käyttöön maksamalla lainaa takaisin tai käyttämällä vapautunut pääoma muuten tehokkaasti ja tuottavasti. Erityisen kannattavaa asuntojen myynti on silloin, kun asuntoja onnistutaan myymään rahoituskustannuksia matalammilla tuottovaatimuksilla.

Asuntosalkun kohdalla jalostustoiminnan yhteydessä vapautuvien pääomien allokointi omien osakkeiden ostoon on ollut osa kokonaisuutta kuluvalle tilikaudella. Asuntoja on myyty yli arvonmääritysarvojen. Asuntosalkun osaketta on ollut ostettavissa selkeästi alle tasearvon. Tässä tilanteessa omaa osaketta ostamalla on epäsuorasti ollut mahdollista hankkia myytyjä vastaavaa asunto-omistusta selvästi matalampaan hintaan kuin asunnoista saatiin markkinoille myytäessä. Näin toteutuessaan yhtälö saattaa olla erittäin kannattava ja selkeästi omistaja-arvoa lisäävä. Asuntosalkun osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on omistaja-arvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä.

Kokonaisportfolio on tuottanut myös juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 97,7 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla 98,2 %. Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös hyvällä tasolla 96,4 %.

Lainojen jatkosopimusten ja uusien lainojen solmiminen laajasti osoittaa myös Asuntosalkun konseptin toimivuutta

Asuntosalkku solmi sopimuksen ensimmäisen jatko-optiovuoden käyttämisestä Suomen tytäryhtiöiden lainojen osalta. Näin lainat ovat voimassa vuoden 2028 kesän alle. Lainasopimukset olivat alun perin muotoa 3+1+1 vuotta. Nyt ensimmäinen jatko-optio on käytetty ja toinen jatko-optiovuosi on vielä jäljellä.

Tallinnassa Asuntosalkun Viron tytäryhtiö järjesteli uusiksi kaikki lainasopimukset. Uusien ja uudistettujen lainasopimusten maturiteetti Asuntosalkun Viron tytäryhtiön Linnakodun lainoissa on reilun 85 prosentin osalta viisi vuotta eli vuoteen 2030 ja vajaan 15 prosentin osalta kolme vuotta eli vuoteen 2028.

Asuntosalkun konseptin kilpailukykyisyyttä korostaa se, että mukana on merkittävä osuus bullet-lainaa. Vallitsevissa rahoitusoloissa viiden vuoden maturiteetin bullet-laina tyypillisellä luototusasteella on näkemyksemme mukaan saatavissa vain tahoille, joiden konsepti on resilientti myös myrskyisämissä oloissa.

Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Asuntosalkun uudessa strategiassa omistaja-arvon kasvattaminen on nostettu ensisijaiseksi. Omien osakkeiden ostamisella on tässä olennainen merkitys. Se on suotuisalla yhtälöllä paitsi hyvä väylä osakekohtaisen oman pääoman kasvuun myös asunto-omistuksen hankkimisen tapana tehokas. Kohteena oleva asunto-omistus tunnetaan jo entuudestaan tarkasti, eikä normaalisti asuntojen hankkimiseen liittyviä jopa raskaita ja pitkäkestoisia selvitysprosesseja tarvita.

Asuntosalkku voi itse verrata asuntomarkkinoiden hintatasoa oman osakkeen tasearvoon ja markkinahintaan sekä valita kulloinkin suotuisimman tavan hankkia asunto-omistusta. Näin tietysti voi toimia myös Asuntosalkun osakkeesta kiinnostunut sijoittaja.

Asuntosalkku on vaihtoehto sekä suoralle asuntosijoittamiselle että asuntorahastoille

Asuntosalkun osakkeen ostaminen ja myyminen on sijoitusasunnon ostamista sekä myymistä yksinkertaisempaa ja helpompaa. Asuntorahastojen lunastusten keskeytykset ovat olleet viime aikoina myös paljon esillä mediassa. Pörssilistatulla asuntosijoitusyhtiöllä kuten Asuntosalkulla on tässä oleellinen etu. Koska Asuntosalkku on listattu asuntosijoitusyhtiö, sen osakkeisiin ei liity lainkaan lunastusvelvollisuutta tai lunastuksiin kytkeytyviä ongelmia, eivätkä ongelmat siten myöskään häiritse yhtiön operatiivista liiketoimintaa. Ostamalla Asuntosalkun osakkeita sijoitusasuntoihin pääsee sijoittamaan päivän hintaan, joka vaihtelee. Sijoittaja voi itse vertailla mm. yhtiön asutokokonaisuuden arvonmääritysarvoa, vuokrausastetta, vuokratuottoa ja osakkeen kulloistakin kurssia, jolla sijoitus tai osakkeiden myynti on mahdollista tehdä.

Asuntosalkun osakkeen ostaminen ja myyminen on paitsi sijoitusasunnon myös asuntorahasto-osuuden ostamista sekä myymistä yksinkertaisempaa ja helpompaa.

Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

Virossa konsernin toiminta kasvoi hieman. Suomessa vuokrausliiketoiminta oli vakaata koko katsauskauden ajan.

Asuntosalkku hankki kauden aikana yhtiön omia osakkeita kahdessa eri osto-ohjelmassa. Osakkeita hankittiin kauden aikana yhteensä 3 095 kappaletta kokonaishintaan 239 707 euroa. Hinta osaketta kohden oli keskimäärin 77,45 euroa. Edellä olevat luvut ovat kauppapäivän mukaan ja sisältävät myös 1.4. ja 2.4.2025 selvitetty yhteensä 34 osaketta kokonaishintaan 2 600 euroa. Omien osakkeiden hankkiminen jatkui kauden päättymisen jälkeen.

Asuntosalkku myi 17 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.10.2024–31.3.2025. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 3,3 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä oli yhteensä 1,2 miljoonaa euroa, ja joka lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastasivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,92 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle tiedotettiin 13.11.2024.

Asuntosalkku tiedotti 14.1.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän uutta kautta koskevista päätöksistä.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2025. Yhtiökokouksen päätökset esitetään alla luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

Asuntosalkun hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja valittiin hallituksen järjestäytymiskokouksessa. Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Hille Korhonen ja varapuheenjohtajana Topi Piela.

Yhtiön strategia ja taloudelliset tavoitteet päivitettiin 12.2.2025. Omistaja-arvon kasvattaminen on ensisijaista yhtiön päivitettyssä strategiassa. Yhtiön tiedote strategiapäivityksestä on luettavissa [tästä linkistä](#).

Asuntosalkku solmi maaliskuussa 2025 Linnakodulle uuden 17,0 miljoonan euron lainasopimuksen ja samalla kuoletti vanhoja lainoja 15,8 miljoonan euron määrästä. Linnakodulle solmittiin uusia lainasopimuksia myös katsauskauden jälkeen. Katsauskauden jälkeisissä tapahtumissa esitetään lisätietoja uusista lainoista.

Asuntosalkku tiedotti uudesta omien osakkeiden osto-ohjelmasta 31.3.2025. Omien osakkeiden hankinta aloitettiin 1.4.2025 ja lopetetaan viimeistään 31.5.2025.

Kaikki yhtiön tiedotteet ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Asuntosalkku sopi huhtikuussa 2025 Suomen tytäryhtiöidensä 87,0 miljoonan euron pankkilainan ensimmäisen jatkovuoden käytöstä. Laina solmittiin toukokuussa 2024. Lainan alkuperäinen eräpäivä oli toukokuussa 2027, minkä lisäksi laina sisälsi kaksi vuoden mittaista jatko-optioita molemminpuolisella suostumuksella. Nyt sovittu ensimmäinen jatkovuosi siirsi lainan eräpäivän toukokuuhun 2028. Toisen jatkovuoden käytöstä voidaan sopia myöhemmin laina-aikana.

Asuntosalkku solmi Linnakodulle uusia lainasopimuksia katsauskauden jälkeen. Uudet lainasopimukset sisältäen maaliskuussa 2025 solmitun lainasopimuksen ovat yhteensä 63,5 miljoonan euron määräiset. Samalla Linnakodu maksoi takaisin tai kuoletti vanhoja lainoja 54,5 miljoonan euron määrästä. Uudet lainat erääntyvät vuonna 2030 lukuun ottamatta lainojen lyhennyksiä ja yhtä 8,0 miljoonan euron erää, joka erääntyy 2028. Kaikkien konsernin lainojen keskimääräinen korko sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojausten vaikutuksen on tämän katsauksen päivänä 4,5 % ja lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetti 3,6 vuotta.

Tilikauden aikana 30.4.2025 mennessä Asuntosalkku on myynyt 18 asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat Tallinnassa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 3,5 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastasivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,94 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 20.5.2025 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Tämä on tiivistelmä puolivuosiselvityksestä 1.10.2024–31.3.2025, joka on kokonaisuudessaan tämän tiedotteen liitteenä sekä ladattavissa yhtiön internet-sivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Lisätietoja

Asuntosalkku Oyj

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

Puh. +358 41 528 0329

jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy

Puh. +358 50 520 4098

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle. Se on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. 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.

31.3.2025 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo velattomana oli 160,1 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 676 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 104,2 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.3.2025 oli 97,7 prosenttia.

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

www.asuntosalkku.fi

Liitteet

- [Lataa tiedote pdf-muodossa.pdf](#)
- [Asuntosalkku_Oyj_puolivuosikatsaus_01_10_2024-31_03_2025.pdf](#)