



Asuntosalkku

Yhdeksän kuukauden liiketoimintakatsaus
1.10.2024–30.6.2025



Asuntosalkku Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.10.2024–30.6.2025

Vakaata vuokratuottoa ja oman osakkeen ostoa – uusia asuntoinvestointeja ei käynnissä

Asuntosalkun perusliiketoiminta säilyi tasaisena tilikauden kolmannella neljänneksellä. Kauden päättyessä yhtiöllä ei ollut enää asuntoja rakenteilla. Myyntivoitot asuntokokonaisuuden jalostamisesta Tallinnassa olivat valmiiden asuntojen osalta yhdeksän kuukauden jälkeen 1,5 miljoonaa euroa. Asuntoja on myyty kokonaisuutena neljän prosentin tuottovaatimuksella, mikä on selvästi taseen tuottovaatimusarvostusta matalampi taso ja tarkoittaa siten korkeampaa hintaa. Tämä on myös osoitus yksittäisten asuntojen likviditeetistä. Omien osakkeiden ostossa oli vilkas vuosineljännes. Ostimme kolmannella neljänneksellä 0,6 miljoonalla eurolla omia osakkeitamme. Taloudellinen vuokrausaste oli edelleen erinomainen 97,3 prosenttia.

Katsauskausi 10/2024–6/2025 pähkinänkuoressa

- Liikevaihto tilikaudella +1,2 % ja kvartaalissa (4–6/25) -8,3 %
- Nettovuokratuotto tilikaudella +0,4 % ja kvartaalissa -3,4 %
- Vuokrausaste katsauskauden lopussa 97,3 %
- Omien osakkeiden osto-ohjelma jatkui strategian mukaisesti

Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuosisraportointia 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 4–6/2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 4,5 (4,9) miljoonaa euroa, laskua -8,3 %. Lasku johtui edellistä vuotta pienemmistä asuntojen luovutusvoitoista tilikauden kolmannessa kvartaalissa. Vuokratuotot olivat edellisen vuoden tasolla.
- Nettovuokratuotto oli 2,8 (2,9) miljoonaa euroa, laskua -3,4 %. Muutos johtui suurimmaksi osaksi ylimääräisistä hoitovastikkeista tilikauden kolmannessa kvartaalissa sekä rahoitusvastikkeiden määrän kasvusta ja pienemmältä osin vastikkeiden yleisestä kasvusta.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,3 (97,1) prosenttia per 30.6.2025. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden realisoitunut voitto/tappio oli 0,0 (-1,1) miljoonaa euroa. Muutos johtui suurimmaksi osaksi vertailukaudella kvartaaliin ajoittuneista uudelleenrahoitukseen liittyvistä eristä ja laskeneista korkokuluista. Vertailukaudella oli huomattava määrä uusien korkosuojausten kertakuluja ja lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneitä kuluja, mm. järjestelypalkkioita. Negatiivisesti muutokseen vaikuttivat sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot ja -tappiot sekä edellistä kautta suuremmat tuloverot.
- Valmiiden asuntojen määrä kauden lopussa oli 2 085 (2 097). Rakenteilla olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 0 (36).

Katsauskausi 10/2024–6/2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 14,2 (14,1) miljoonaa euroa, kasvua 1,2 %. Liikevaihtoa kasvatti vuokratuottojen kasvu erityisesti Tallinnassa. Päinvastaisesti vaikuttivat sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot, jotka olivat edellistä vuotta pienemmät.
- Nettovuokratuotto oli 8,6 (8,6) miljoonaa euroa, kasvua 0,4 %. Tilikauden aikana vuokratuotot ovat kasvaneet euromääräisesti hieman enemmän kuin vastikkeet ja pienkorjaukset.
- Kauden realisoitunut voitto/tappio oli 1,4 (-0,5) miljoonaa euroa. Merkittävimmät vaikuttavat tekijät olivat samoja kuin kvartaalissa 4–6/2025.

Avainluvut

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

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

	10/24–6/25 tai 30.6.25	10/23–6/24 tai 30.6.24 ⁽¹⁾	Muutos	10/23–9/24 tai 30.9.24 ⁽²⁾	Vrt.kelp. 10/23–9/24 tai 30.9.24 ⁽³⁾
Liikevaihto, M€	14,2	14,1	1,2 %	20,1	18,9
Nettovuokratuotto, M€	8,6	8,6	0,4 %	12,3	11,6
Tilikauden voitto/tappio, M€	-3,4	-9,0		-14,6	-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,4	-0,5		0,8	0,4
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,3	97,1		97,4	97,4
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 085	2 097	-12 kpl	2 080	2 080
Asuntoja rakenteilla, kpl	0	36	-36 kpl	36	36
Osakekohtainen tulos, €	-3,49	-9,14		-14,81	-14,83
Osakekohtainen oma pääoma, €	118,80	127,51	-6,8 %	121,84	121,84
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	118,99	128,34	-7,3 %	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 yhdeksän kuukauden vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kaudelta 1.8.2023–30.4.2024, kun muu konserni on myös vertailukaudella ajalta 1.10.–30.6.
- 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.

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.

	4/25–6/25	4/24–6/24 ⁽¹⁾	Muutos	10/23–9/24 ⁽²⁾	Vrt.kelp. 10/23–9/24 ⁽³⁾
Liikevaihto, M€	4,5	4,9	-8,3 %	20,1	18,9
Nettovuokratuotto, M€	2,8	2,9	-3,4 %	12,3	11,6
Tilikauden voitto/tappio, M€	-0,3	-1,8		-14,6	-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,0	-1,1		0,8	0,4
Osakekohtainen tulos, €	-0,28	-1,80		-14,81	-14,83

- 1) Tilikauden kolmannen neljänneksen vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kaudelta 1.2.–30.4.2024. Muu konserni on vertailukaudella ajalta 1.4.–30.6.2024.
- 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.

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.

Viitekorkeiden 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 geopoliittiset 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 kestävyys- 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 heinäkuun loppuun mennessä 27 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,98 %. Puolivuotiskauden päättyessä arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille oli 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.

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 myyjä 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 97,3 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla 98,2 %. Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös hyvällä tasolla 95,3 %.

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 tyyppillisellä luototusasteella on näkemysmekanismi 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.

Nyt Asuntosalkun kokonaisuus on vielä entisestä selkeämpi ja ennakoitavampi, kun yhtään asuntoa ei ole rakenteilla. Tämä osaltaan antaa uusia mahdollisuuksia jatkoon.

Kokonaisvuokraltaan edullisten asuntojen vuokratyöntä saattaa kasvaa tulevaisuudessa

Kuluttajien tiukka taloudellinen tilanne saattaa näkyä vuokra-asuntomarkkinoilla. Kysyntä saattaa hyvinkin kohdistua kokonaisvuokraltaan edullisiin hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella sijaitseviin asuntoihin. Juuri näitä asuntoja Asuntosalkku omistaa Suomessa.

Nämä edulliset asunnot ovat lähtökohtaisesti jo asuttuja, koska ne on rakennettu jo aikaa sitten suurelta osin valmiiksi rakennettuihin kaupunginosiin. Kun kuvatus kaltainen asunto vapautuu ja kysynnän kasvaessa entistä useampi on asunnon kiinnostunut vuokraamaan, vuokrausaste pysyy korkeana ja jopa vuokra saattaa nousta. Tämä antaa Asuntosalkulle hyvän lähtökohdan loppukesään ja alkavaan syksyyn.

Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja

Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli kauden päättyessä 1 413 (1 413) asuntoa Suomessa ja 672 (684) Tallinnassa sekä 0 (36) rakenteilla olevaa asuntoa Tallinnassa. Tallinnassa asunnot sijaitsevat kaupungin keskusta-alueilla.

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 30.6.2025 oli 38,1 m² (38,0) ja keskibruttovuokra 649 €/kk (647).

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

4–6/2025, Q3

Asuntosalkku hankki kauden aikana yhtiön omia osakkeita kahdessa eri osto-ohjelmassa. Osakkeita hankittiin kauden aikana yhteensä 7 353 kappaletta kokonaishintaan 578 435,50 euroa sisältäen myös 2.7.2025 selvitettyt kaupat. Hinta osaketta kohden oli keskimäärin 78,67 euroa. Omien osakkeiden hankkiminen jatkui kauden päättymisen 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 molemmipuolisella suostumuksella. Sovittu ensimmäinen jatkovuosi siirsi lainan eräpäivän toukokuuhun 2028. Toisen jatkovuoden käytöstä voidaan sopia myöhemmin laina-aikana.

Asuntosalkku solmi Linnakodulle uusia lainasopimuksia katsauskauden aikana. 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. Järjestelyihin ei liittynyt uusia asuntohankintoja.

Asuntosalkku myi toukokuussa 2025 Tallinnasta keskeneräisen rakennuksen sisältävän kokonaisen kiinteistön 0,3 miljoonalla eurolla. Kiinteistössä sijaitsi 10 rakenteilla ollutta asuntoa. Yhtiö sai kohteen omistukseensa vuonna 2020 erään vastapuolena olleen rakennuttajan kuolin-/konkurssipesän velkojen järjestelyissä. Yhtiön normaalista käytännöstä poiketen Asuntosalkku siis omisti kiinteistön jo rakennusvaiheessa. Korona-pandemian ja Ukrainan sodan myötä muuttuneissa markkinaoloissa kohde ei kuitenkaan enää lopulta ollut yhtiölle taloudellisesti sopiva. Kohteen tasearvo oli 0,6 miljoonaa euroa, joten myynnistä syntyi yhtiölle 0,3 miljoonaa euroa luovutustappiota.

Asuntosalkun osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpano tiedotettiin 17.6.2025.

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

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Tilikauden aikana 31.7.2025 mennessä Asuntosalkku on myynyt 27 valmista asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat Tallinnassa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 5,3 miljoonaa euroa tai keskimäärin 194 tuhatta euroa. Markkinalähestymistavan eli kauppaa-arvon mukainen viimeisin arvio asuntojen markkina-arvosta oli yhteensä 5,0 miljoonaa euroa tai keskimäärin 184 tuhatta euroa. Jokainen valmiin asunnon kauppa on tuottanut luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 1,8 miljoonaa euroa. Tallinnassa myytyjen valmiiden asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastasivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,98 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti. Tiedot eivät sisällä edellä katsauskauden keskeisissä tapahtumissa mainittua myytyä keskeneräistä kiinteistöä, koska se ei ole vertailukelpoinen muiden asuntomyyntien kanssa.

Asuntosalkun tytäryhtiö Linnakodu nosti uudet lainansa touko-, kesä- ja heinäkuun aikana. Konsernilla oli 31.7.2025 likvidejä rahavaroja ja lyhytaikaisia korkosijoituksia yhteensä 5 miljoonaa euroa.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 21.8.2025 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/.

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu.	I.10.–30.6. tai 30.6.		I.10.–30.9. tai 30.9.	Vrt.kelp. I.10.–30.9. tai 30.9.
	2025	2024	2024	2024
Vuokratuotto	12 719	12 449	17 492	16 638
Vastikkeet/vuokrat	-3 832	-3 612	-4 901	-4 763
Pienkorjaukset	-237	-218	-325	-305
Nettovuokratuotto, M€	8,6	8,6	12,3	11,6
Tilikauden voitto/tappio	-3 434	-9 018	-14 613	-14 628
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-1 327	-4 077	-11 945	-11 592
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-4 406	-5 562	-4 309	-4 309
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	881	1 112	862	862
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,4	-0,5	0,8	0,4
Annualisoitu vuokratuotto	15 581	15 437	15 522	15 522
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	16 016	15 906	15 938	15 938
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,3	97,1	97,4	97,4
Tilikauden voitto/tappio	-3 434	-9 018	-14 613	-14 628
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl	982 807	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-3,49	-9,14	-14,81	-14,83
Oma pääoma yhteensä	115 962	125 803	120 208	120 208
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl	976 144	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	118,80	127,51	121,84	121,84
Oma pääoma yhteensä	115 962	125 803	120 208	120 208
Laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta	389	819	1 089	1 089
Laskennalliset verosaamiset käyvän arvon muutoksesta (-)	201	-	19	19
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl	976 144	986 592	986 592	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	118,99	128,34	122,93	122,93

Tilikauden kolmatta neljännestä koskien esitetään alla samat täsmäytyslaskelmat, paitsi kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat taloudellinen vuokrausaste, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä yhdeksän kuukauden täsmäytyslaskelmissa.

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu	I.4.–30.6.		I.10.–30.9. tai 30.9.	Vrt.kelp. I.10.–30.9. tai 30.9.
	2025	2024	2024	2024
Vuokratuotto	4 199	4 187	17 492	16 638
Vastikkeet/vuokrat	-1 292	-1 204	-4 901	-4 763
Pienkorjaukset	-105	-83	-325	-305
Nettovuokratuotto, M€	2,8	2,9	12,3	11,6
Tilikauden voitto/tappio	-270	-1 775	-14 613	-14 628
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-254	-670	-11 945	-11 592
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	0	0	-4 309	-4 309
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	0	0	862	862
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,0	-1,1	0,8	0,4

Tilikauden voitto/tappio	-270	-1 775	-14 613	-14 628
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl	978 787	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen tulos, €	-0,28	-1,80	-14,81	-14,83

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 30.6.2025 oli 97,3 prosenttia.

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

www.asuntosalkku.fi

Lisätietoja

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja
Asuntosalkku Oyj
Puh. +358 41 528 0329
jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy
Puh +358 50 520 4098



Vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle