

Asuntosalkku Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.10.2024-30.9.2025: Salkunjalostusta väkevästi arvonmäärityksen ylittävin hinnoin - erinomaiset vuokrausasteet jatkuvat (tilintarkastamaton)

27.11.2025 08:00:00 EET | Asuntosalkku Oyj | Tilinpäätöstiedote

Asuntosalkkun perusliiketoiminta säilyi vahvana tilikauden aikana. Yhtiölle syntyi tälläkin tilikaudella merkittäviä myyntivoittoja asuntokokonaisuuden jalostamisesta Tallinnassa, ja myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat olivat edelleen arvonmääritysarvoja väkevästi korkeampia. Korko- ja rahoituskulujen lasku vaikutti tilikauden tulokseen positiivisesti. Taloudellinen vuokrausaste oli tilikauden lopussa erinomainen 98 prosenttia. Asuntosalkku on palaamassa osingonmaksajaksi miljoonaosingolla. Osinkoehdotus yhtiökokoukselle on 1,04 euroa osakkeelta. Tilikausi 10/2024-9/2025 ja neljännesvuosi 7-9/2025 päihinänkuoressa • Vertailukelpoinen liikevaihto tilikaudella 19,2 M€, kasvua 1,6 %, ja viimeisellä kvartaalilla 4,9 M€, kasvua 1,6 %. • Vertailukelpoinen nettovuokratuotto tilikaudella 11,5 M€, laskua -0,2 %, ja viimeisellä kvartaalilla 2,9 M€, laskua -0,8 %. • Vuokrausaste 97,9 % tilikauden lopussa

Asuntosalkku Oyj - Tilinpäätöstiedote - 27.11.2025 klo 8.00

Salkunjalostusta väkevästi arvonmäärityksen ylittävin hinnoin - erinomaiset vuokrausasteet jatkuvat

Tilikausi 10/2024-9/2025 lyhyesti

- Vertailukauteen vaikutti tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n 14 kuukauden mittainen poikkeuksellinen tilikausi, jonka avulla Linnakodun tilikausi harmonisoitiin muun konsernin kanssa (jatkossa "Tilikauden harmonisointi"). Tilikauden harmonisoinnin vaikutuksista puhdistetut luvut esitetään vertailukelpoinen-nimikkeellä.
- Vertailukelpoinen liikevaihto oli 19,2 (18,9) miljoonaa euroa, kasvua 1,6 %. Vertailukelpoista liikevaihtoa nosti kasvanut vuokratuotto. Liikevaihto oli 19,2 (20,1) miljoonaa euroa, laskua -4,6 %.
- Vertailukelpoinen nettovuokratuotto oli 11,5 (11,6) miljoonaa euroa, laskua -0,2 %. Vuokratuotot ja vastikkeet kasvoivat euromääräisesti lähes yhtä paljon. Vastikkeiden kasvuun vaikutti rahoitusvastikkeiden suurempi määrä, ylimääräisten hoitovastikkeiden määrä, ja pienemmältä osin vastikkeiden yleinen kasvu. Nettovuokratuotto oli 11,5 (12,3) miljoonaa euroa, laskua -5,9 %.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,9 (97,4) prosenttia per 30.9.2025. Erinomainen vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja onnistumista vuokraustoiminnassa.
- Vertailukelpoinen tilikauden tappio oli -1,5 (-14,6) 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 koko tilikaudella negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi ja toisaalta realisoitumaton voitto/tappio oli positiivinen tilikauden jälkimmäisellä puolivuotisjaksolla. Huomattavan positiivisesti vaikutti myös korko- ja rahoituskulujen lasku. Tilikauden tappio oli -1,5 (-14,6) miljoonaa euroa.
- Vertailukelpoinen tilikauden realisoitunut voitto oli 2,2 (0,4) miljoonaa euroa, kasvua 433,8 %. Realisoitunutta voittoa kasvattivat voimakkaimmin korko- ja muiden rahoituskulujen lasku ja muut lainojen uudelleenrahoittamiseen vertailukaudella liittyneet erät mukaan lukien korkosuojausten kertakulut. Tilikauden realisoitunut voitto oli 2,2 (0,8) miljoonaa euroa, kasvua 180,9 %.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo oli kauden lopussa yhteensä 261,2 (263,9) miljoonaa euroa. Arvoa kasvatti uusien asuntojen valmistuminen Tallinnassa ja pienensi asuntoportfolion jalostaminen Tallinnassa. Arvoa pienensi myös realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon.
- Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -4,4 (-4,3) miljoonaa euroa ja Virossa -0,2 (-11,9) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 120,86 (121,84) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla ja -saamisilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 121,06 (122,93) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä tilikauden lopussa oli 2 073 (2 080). Rakenteilla olevia asuntoja oli tilikauden lopussa 0 (36). Kehitykseen vaikuttivat uusien asuntojen valmistuminen ja asuntojen myyminen Tallinnassa.
- Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 1,04 euroa osakkeelta ja että osinko maksetaan yhdessä erässä.

Puolivuotiskausi 4-9/2025 lyhyesti

- Tilikauden harmonisoinnissa vuoksi 30.9.2024 päättyneen puolivuotiskauden vertailukausi oli Linnakodun osalta 8 kuukauden mittainen.
- Vertailukelpoinen liikevaihto oli 9,4 (9,5) miljoonaa euroa, laskua -1,3 %. Vertailukelpoista liikevaihtoa kasvatti vuokratuottojen kasvu ja pienensi vertailukautta pienemmät sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot. Liikevaihto oli 9,4 (10,9) miljoonaa euroa, laskua -13,7 %.
- Vertailukelpoinen nettovuokratuotto oli 5,7 (5,8) miljoonaa euroa, laskua -2,4 %. Lasku johtui suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella. Vastikkeiden kasvuun vaikuttaneet rahoitusvastikkeiden suurempi määrä ja ylimääräisten hoitovastikkeiden määrä painottuivat toiselle vuosipuolikkaalle. Nettovuokratuotto oli 5,7 (6,5) miljoonaa euroa, laskua -13,0 %.
- Vertailukelpoinen kauden voitto/tappio oli 1,7 (-7,4) miljoonaa euroa. Nousu johtuu suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella, ja realisoitumaton voitto/tappio oli toisella vuosipuolikkaalla positiivinen, kun vertailukaudella se oli negatiivinen. Kauden voitto/tappio oli 1,7 (-7,4) miljoonaa euroa.
- Vertailukelpoinen kauden realisoitunut voitto oli 0,8 (-0,2) miljoonaa euroa. Kauden realisoitunut voitto oli 0,8 (0,2) miljoonaa euroa, kasvua 357,1 %.
- Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa 0,0 (1,3) miljoonaa euroa ja Virossa 0,9 (-8,5) miljoonaa euroa.

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” tunnuslukujen laskentakaavoissa määritellysti.

Osingonjakoesitys

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 30.9.2025 tilikauden päättyessä 4 041 036 euroa, josta tilikauden voitto oli 2 235 039 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 30.9.2025 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella osinkoa jaetaan 1,04 euroa osakkeelta, ja ettei Asuntosalkku Oyj:n hallussa oleville omille osakkeille makseta osinkoa. Osingon määrä on yhteensä noin 1,0 miljoonaa euroa. Muu osa voitonjakokelpoisista varoista jätetään vapaaseen omaan pääomaan. Hallitus esittää, että osinko maksetaan yhdessä erässä.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut tilikauden päättymisen jälkeen olennaisia muutoksia.

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudelliset tavoitteet

Asuntosalkku päivitti pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteitaan 12.2.2025. Taloudelliset tavoitteet ovat

- Osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat tilikauden päättyessä 30.9.2025 seuraavat:

- Osakekohtainen oma pääoma 120,86 (121,84) euroa
- Luototusaste (LTV) oli 54,6 prosenttia

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2025-9/2026

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

talousnäkömät, epävarmuus Suomen asumisen tukijärjestelmien muutosten vaikutuksesta yhtiöön, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Tallinnassa mutta myös Suomessa, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita.

Linnakodun tilikausi oli 2024 päättyneellä tilikaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Alla esitetyt vertailukauden tunnusluvut on muunnettu vertailukelpoisiksi siten, että Linnakodusta on jätetty kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kukin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 3. Tunnusluvut ilman vertailukelpoisuusoikaisua esitetään 2024 päättyneeltä tilikaudelta luvussa ”konsernin tunnusluvut”. Tilikauteen, joka päättyi 30.9.2025, ei liity vertailukelpoisuusoikaisuja.

	1.4.-30.9.			1.10.-30.9. tai 30.9		
	2025	2024	Muutos	2025	2024	Muutos
Liikevaihto, M€	9,4	9,5	-1,3 %	19,2	18,9	1,6 %
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,8	-2,4 %	11,5	11,6	-0,2 %
Tilikauden voitto/tappio, M€	1,7	-7,4		-1,5	-14,6	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	-0,2		2,2	0,4	433,8 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,6	-2,3		0,9	-2,3	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€				261,2	263,9	-1,0 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€				158,1	161,9	-2,4 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€				103,1	102,0	1,1 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ ⁽¹⁾				-	7,2	-100,0 %
Taloudellinen vuokrausaste, %				97,9	97,4	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %				54,6	54,6	
Asuntoja omistuksessa, kpl				2 073	2 080	-7 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl				-	36	-36 kpl
Osakekohtainen tulos, €	1,72	-7,47		-1,51	-14,83	
Osakekohtainen oma pääoma, €				120,86	121,84	-0,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €				121,06	122,93	-1,5 %

1. 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) arvonmäärittelyn arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

Edellä valmiiden asuntojen käypä arvo on esitetty taloyhtiöveloilla vähennettynä. Alla esitetään käypä arvo myös velattomana.

Valmiiden asuntojen käypä arvo	30.9.2025	30.9.2024	Muutos
Velattomana yht., M€	263,9	264,8	-0,3 %
Taloyhtiöveloilla vähennettynä yht., M€	261,2	263,9	-1,0 %

Velattomana Suomi, M€	160,8	162,8	-1,2 %
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Suomi, M€	158,1	161,9	-2,4 %
Velattomana Tallinna, M€	103,1	102,0	1,1 %
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Tallinna, M€	103,1	102,0	1,1 %

Tilikauden neljättä neljännestä koskien esitetään alla samat avainluvut kuin liiketoimintakatsauksessa vuosineljänneksittäin. Kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat tunnusluvut eli taloudellinen vuokrausaste, asuntoja omistuksessa, asuntoja rakenteilla, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä koko tilikauden tunnusluvuissa.

Vertailukauden 2024 neljännen neljänneksen tunnusluvut on muunnettu vertailukelpoisiksi edellä mainitulla menetelmällä siten, että Linnakodusta on jätetty poikkeuksellisesta viiden kuukauden mittaisesta neljänneksestä kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kausi 1.7.-30.9.2024 on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Tunnusluvut ilman vertailukelpoisuusoikaisua esitetään 2024 päättyneeltä tilikaudelta luvussa ”konsernin tunnusluvut”.

	1.7.-30.9.			10/2024-9/2025
	2025	2024	Muutos	
Liikevaihto, M€	4,9	4,9	1,6 %	19,2
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,9	-0,8 %	11,5
Kauden voitto/tappio, M€	2,0	-5,6		-1,5
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	1,0	-21,9 %	2,2
Osakekohtainen tulos, €	1,98	-5,70		-1,51

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkun perusliiketoiminta oli vahvaa päättyneellä tilikaudella

Yksittäiset asunnot osoittivat Asuntosalkun kilpailuedun konkreettisesti päättyneellä tilikaudella. Vuokrausaste oli edelleen markkinoiden korkeimpia. Lisäksi yksittäisiä asuntoja myytiin kokonaisuutena väkevästi yli arvonmääritysarvon. Asuntosalkku tuotti konseptillaan selkeästi arvoa.

Vuokrausaste oli erinomainen

Kokonaisportfolio tuotti juoksevaa tuottoa hyvin ja tasaisesti. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 97,9 %. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa erinomaisella tasolla 98,2 %. Myös Tallinnan markkinoilla vuokrausasteemme oli korkealla tasolla 97,3 %.

Voitot ja kassavirta sijoitettiin lisäarvoa tuottavasti

Asuntosalkku myi salkun jalostuksen yhteydessä päättyneellä tilikaudella 33 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,00 %. Tilikauden päättyessä arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille oli 4,96 %. Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärityksessä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

Asuntosalkun asunnot on arvostettu taseessa markkinatavan mukaisesti tuottoarvoperusteisesti. Myytyjen asuntojen toteutunut hinta kokonaisuutena oli siis noin 25 prosenttia korkeampi kuin mitä näiden asuntojen arvo oli arviolausunnon tuottovaatimuksella laskien.

Yksittäiset asunnot ovat selkeästi tässä markkinatilanteessa iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan. 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 sekä päättyneellä että alkaneella uudella tilikaudella. Asuntoja on myyty väkevästi yli arvonmääritysarvojen

ja siten myös väkevästi yli tasearvojen. 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.

Asuntosalkulla on laadukas, kestävä ja resilientti konsepti

Laadukkaan yhtiön tunnistaa yleisesti ottaen toiminnan ja tuloksen ennustettavuudesta pitkällä aikavälillä. Yhtäältä laatuyhtiön konsepti on aikaa kestävä ja toisaalta myös markkinatublenssia kestävä eli resilientti.

Ennustettavuuden perusta on tasaisen ja mielellään kasvavan kysynnän loppumarkkina. Vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa Asuntosalkun toiminta-alueella.

Viime aikoina on ollut nähtävissä, että Suomen kasvukeskuksissa kokonaisvuokraltaan edullisten vuokra-asuntojen suhteellinen kysyntä kasvaa. Toisaalta Tallinnassa kasvaa laadukkaiden keskusta-asuntojen kysyntä. Asuntosalkku omistaa juuri näitä asuntoja.

Rahoituksen kokonaistilanne on hyvä

Asuntosalkun lainojen maturiteetit ovat useita vuosia pitkiä ja laskeneet korot ovat hyödyttäneet tuloksentekoa.

Suomen tytäryhtiöiden lainoja jatkettiin keväällä ja maturiteetit ulottuvat 2028 kesän alle.

Tallinnassa Asuntosalkun Viron tytäryhtiö Linnakodu uusi kaikki lainasopimukset keväällä. Uusien ja uudistettujen lainasopimusten maturiteetit Linnakodun lainoissa ovat reilun 85 prosentin osalta vuoteen 2030 ja vajaan 15 prosentin osalta 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.

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 ylitarjontaa Suomen kasvukeskuksissa.

Hyvinä aikoina melkein kaikki pärjäävät, kun taas konseptin toimivuus ja kilpailuetu mitataan haastavampina aikoina. Yksittäiset asunnot ovat voittava konsepti.

Kuluttajien tiukka taloudellinen tilanne sekä kasvava polarisaatio saattavat näkyä vuokra-asuntomarkkinoilla. 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.

Nämä edulliset asunnot ovat lähtökohtaisesti jo asuttuja, koska ne on rakennettu jo aikaa sitten suurelta osin valmiiksi rakennettuihin kaupunginosiin. Kun kuvaton 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 alkaneelle tilikaudelle.

Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Asuntosalkun päätyneellä tilikaudella uudistetussa strategiassa omistaja-arvon kasvattaminen nostettiin 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 entisestään selkeämpi ja ennakoitavampi, kun yhtään asuntoa ei ole rakenteilla. Tämä osaltaan antaa uusia mahdollisuuksia jatkoon.

Asuntosalkku on vaihtoehto sekä suoralle asuntosijoittamiselle että asuntorahastoille

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu tarkasti käsityönä poimittuihin yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa kasvukeskuksissa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asuntosalkun sijoitustapa on saman tyyppinen, jolla taitavimmat yksityiset asuntosijoittajat sijoittavat omia rahojaan. Siksi se toimii.

Asuntosalkun konsepti toimii myös siksi, että henkilökunta ja yhteistyökumppanit tekevät erinomaista työtä, ja haluan kiittää jokaista henkilöä ansiokkaasta työstä päättyneellä tilikaudella.

Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 27.11.2025 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Tämä on tiivistelmä 30.9.2025 päättyneen tilikauden tilinpäätöstiedotteesta, 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 neuvonantajana

Aktia Alexander Corporate Finance Oy

Puh. +358 50 520 4098

Asuntosalkku Oyj

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 markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

30.9.2025 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo velattomana oli 160,8 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 660 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 103,1 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.9.2025 oli 97,9 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 tilinpäätöstiedote 2025.pdf](#)