



Vaihtoehto asuntorahastoille ja  
suoralle asuntosijoittamiselle

**Vuosikertomus 2025**





# Asuntosalkku 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. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja<sup>1)</sup> ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

30.9.2025 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo 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.

Asuntosalkku on vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle.

<sup>1)</sup> Lähde: Adaur Grupp (Tallinn Residential Market participants 04.2022)







# Asuntosalkku sijoituskohteena

## VAHVA PERUSLIIKETOIMINTA JA JATKUVASTI KORKEA VUOKRAUSASTE

Asuntosalkun liiketoiminnan tunnuslukuja käsitellään sivuilla [4](#) ja [10](#).

## TALLINNASSA SALKUNJALOSTUSTA VÄKEVÄSTI ARVONMÄÄRITYKSEN YLITTÄVIN HINNAIN

30.9.2025 päättyneen tilikauden 33 asuntokauppaa tuottivat yhteensä 2,2 miljoonaa euroa luovutusvoittoja. Yhtiön salkunjalostustoiminnan tunnuslukuja käsitellään sivulla [5](#) ja [6](#).

## VOITTOJEN SIJOITTAMINEN TUOTTAVASTI

Asuntosalkun omistaja-arvon kasvattaminen tapahtuu muun muassa ostamalla omaa osaketta. Yhtiön voittojen sijoittamista käsitellään sivuilla [12](#), [14](#) ja [21](#).

## KILPAILUETUNA VAIKEASTI KOPIOITAVA KONSEPTI

Omistusasuntotaloista valikoituihin yksittäisiin asuntoihin kohdistuvan portfolio on uniikki konsepti. Yhtiön sijoituskohteita käsitellään sivuilla [16](#), [17](#) ja [18](#).

## LAADUKAS, KESTÄVÄ JA RESILIENTTI LIIKETOIMINTAMALLI

Yksittäisten asuntojen likviditeetti ja hajautus ovat toimivampia verrattuna kokonaisuin vuokrataloihin. Lisäksi näiden asuntojen vuokratasot voidaan hinnoitella toisistaan riippumatta. Yhtiön liiketoimintamallia käsitellään sivuilla [14](#) ja [15](#).

## OSAKKEELLA JATKUVA JULKINEN KAUPANKÄYNTI

Yhtiön osake on kaupankäynnin kohteena First North Growth Market Finland -markkinapaikalla kaupankäyntitunnuksella ASUNTO. Yhtiön suurimpia osakkeenomistajia käsitellään sivulla [22](#).

Avainlukuja 1.10.2024–30.9.2025 tai 30.9.2025

Taloudellinen vuokrausaste **97,9 %**

98,2 % Suomi

97,3 % Tallinna

Juokseva tuotto

**4,9 %**

Realisoitunut voitto

**2,2 M€**

Liikevaihto

**19,2 M€**

Nettovuokratuotto

**11,5 M€**

Luototusaste  
(Loan to value, LTV)

**54,6 %**

Valmiita  
asuntoja

**2 073**

Rakenteilla  
olevia  
asuntoja

**0**

Valmiiden asuntojen  
käypä arvo yhteensä  
velattomana

**263,9 M€**

Valmiiden asuntojen  
käypä arvo velattomana

160,8 M€ Suomi

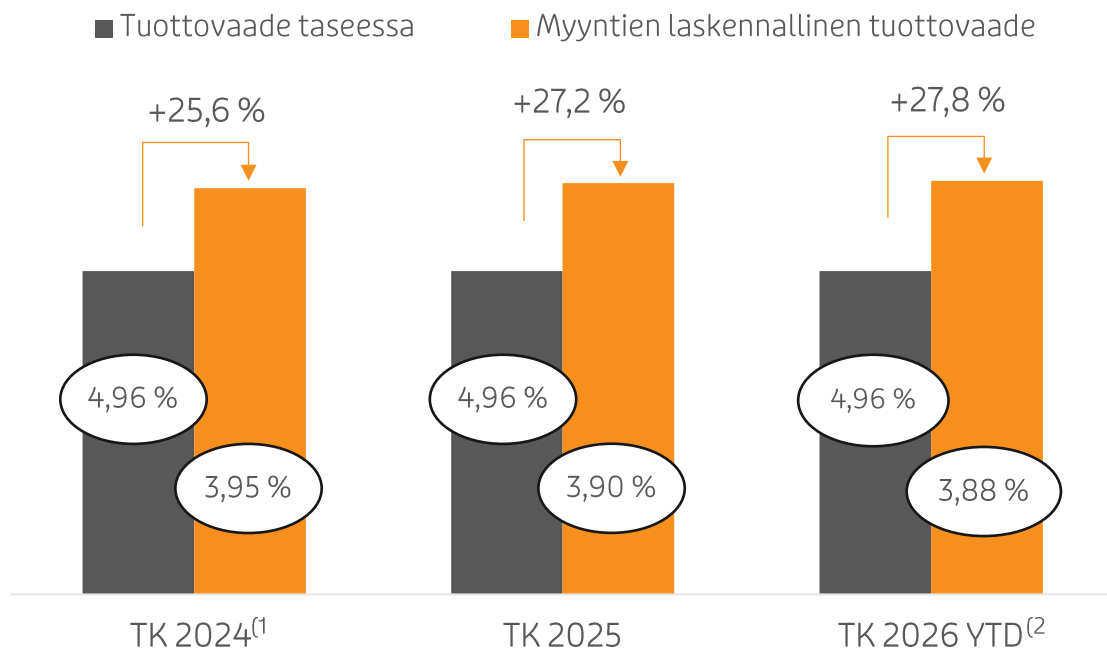
103,1 M€ Tallinna



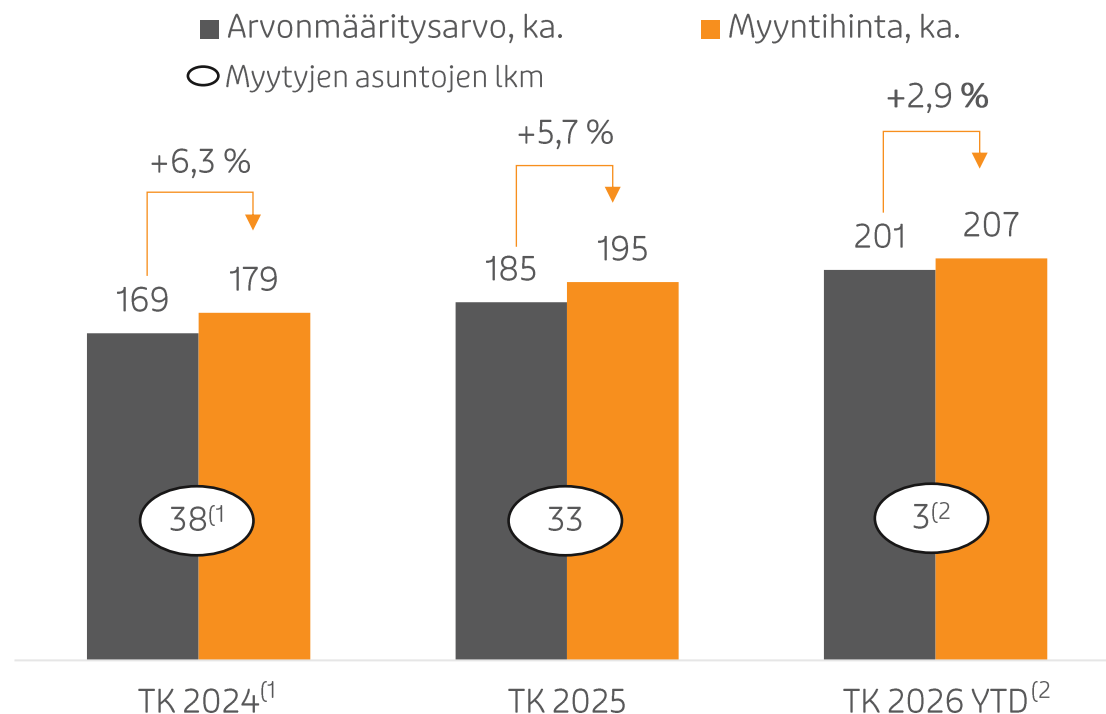
# Asuntokokonaisuuden jalostusta Tallinnassa

Onnistuneita realisointeja väkevästi yli arvonmääritysarvojen

Asuntosalkun taseen arvostuksessa ja arvonmäärityksessä (tuottolähestymistapa) käytetty tuottovaade ja toteutuneita myyntihintoja vastaava laskennallinen tuottovaade\*



Keskimääräinen kauppaa-arvo (markkinalähestymistapa) ja myyntihinta myydyissä asunnoissa, tuhatta euroa



\*Laskennallisesti matalampi tuottovaade tarkoittaa korkeampaa kauppahintaa

Myyntien laskennallinen tuottovaade ja tuottovaade taseessa on yhteismitallistettukoskien myös aiempia kausia.

1) Linnakodun tilikausi vertailukaudella 2024 oli poikkeuksellisesti 14 kk pituinen. 12 kk pituisella kaudella 1.10.2023 – 30.9.2024 myytyjen asuntojen määrä oli 33.

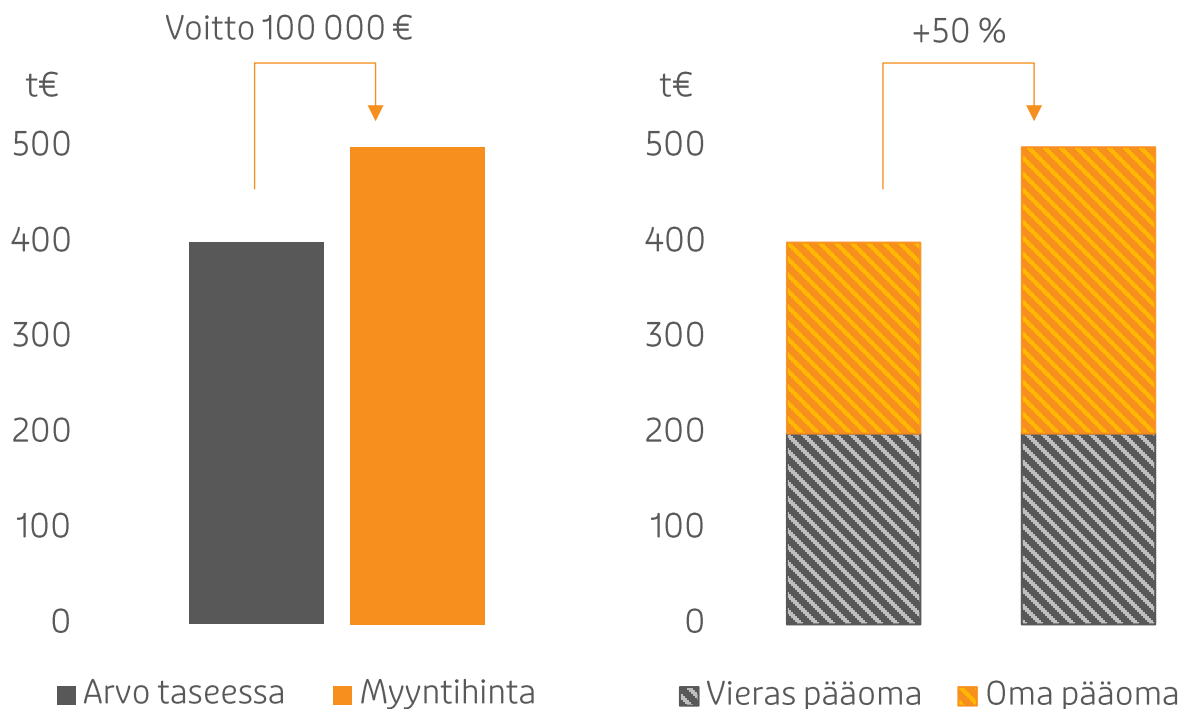
2) Tunnusluku sisältää myynnit ajalta 1.10.2025 – 20.11.2025.



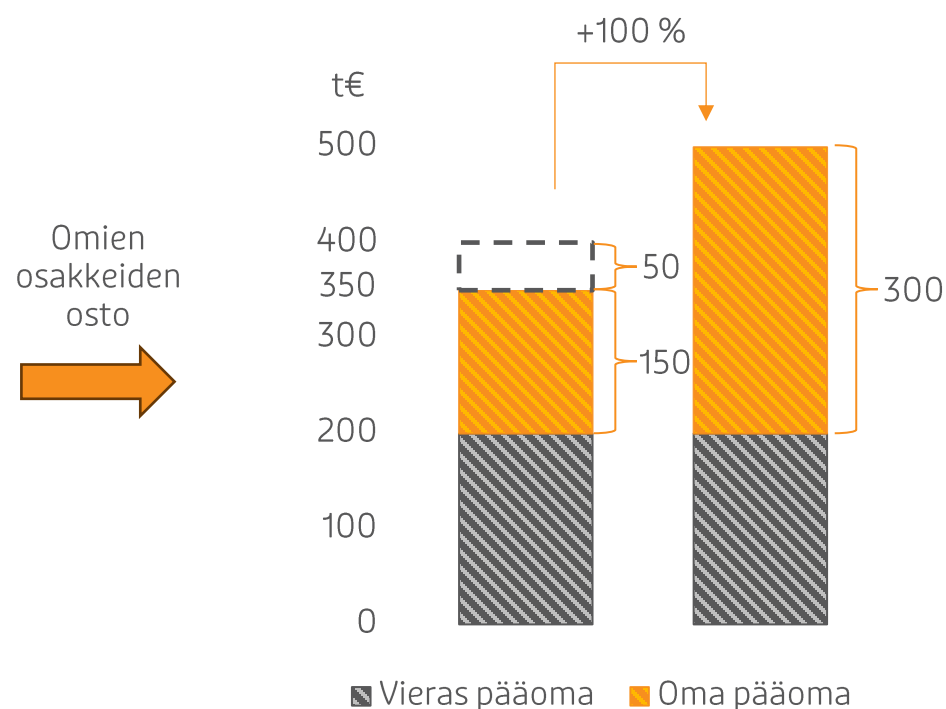
# Omien osakkeiden osto kasvattaa omistaja-arvoa

Karkea yksinkertaistus omien osakkeiden oston logiikasta

Taseessa esimerkkiasunnon arvostus 400 000 €. Myytäessä asunto hintaan 500 000 € eli 25 % yli tasearvon oma pääoma kasvaa laskennallisesti 50 %, kun velkaa on puolet tasearvosta.



Myytäessä esimerkkiasunto hintaan 500 000 € ja ostettaessa omaa osaketta 25 % kurssialennuksella oma pääoma laskennallisesti tuplaantuu.



# 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.

## VOUKRAUSASTE 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 3,90 %. 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 myyessä. 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 resiliентti.

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

Viime aikoina on ollut nähtävissä, että Suomen kasvukeskuksissa kasvaa 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 vuosia ja laskeneet korot ovat hyödyttäneet tuloksentekoa.

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

Tallinnassa Asuntosalkun Viron tytäryhtiö Linnakodu uusi kaikki lainasopimukset keväällä. Uusien ja uudistettujen lainasopimusten maturiteetit Asuntosalkun Viron tytäryhtiön 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 resiliентti 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 kasvaessa yleistyessä ongelmat painottuvat kokonaisuin vuokrataloihin, ja lisääntyessä moni vuokralainen haluaakin 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 kuvatun 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 päättäneellä 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 entisestä 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 tekee erinomaista työtä, ja haluan kiittää jokaista henkilöä ansiokkaasta työstä päättäneellä tilikaudella.

Jaakko Sinnemaa  
toimitusjohtaja





## Konsernin keskeisiä tunnuslukuja

|                                                             | 2025   | Vrt.kelp.<br>2024 <sup>1)</sup> | Muutos   |
|-------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------|----------|
| Liikevaihto, M€                                             | 19,2   | 18,9                            | 1,6 %    |
| Nettovuokratuotto, M€                                       | 11,5   | 11,6                            | -0,2 %   |
| Käyttökate (EBITDA), M€                                     | 6,0    | -5,6                            |          |
| Oikaistu käyttökate, M€                                     | 8,6    | 8,1                             | 6,6 %    |
| Tilikauden voitto/tappio, M€                                | -1,5   | -14,6                           |          |
| Realisoitunut voitto/tappio, M€                             | 2,2    | 0,4                             | 433,8 %  |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€           | 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€ | -      | 7,2                             | -100,0 % |
| Taloudellinen vuokrausaste, %                               | 97,9   | 97,4                            |          |
| Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %                        | 98,2   | 97,6                            |          |
| Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %                     | 97,3   | 97,0                            |          |
| Luototusaste (Loan to value, LTV), %                        | 54,6   | 54,6                            |          |
| Omavaraisuusaste, %                                         | 43,9   | 44,4                            |          |
| Asuntoja omistuksessa, kpl                                  | 2 073  | 2 080                           | -7 kpl   |
| Asuntoja rakenteilla, kpl                                   | -      | 36                              | -36 kpl  |
| Osakekohtainen tulos, €                                     | -1,51  | -14,83                          |          |
| Osakekohtainen oma pääoma, €                                | 120,86 | 121,84                          | -0,8 %   |
| Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €                       | 121,06 | 122,93                          | -1,5 %   |

1) Linnakodun tilikausi 2024 oli 14 kk mittainen. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024

Kaikki konsernin tunnusluvut sisältäen 38 tunnuslukua on saatavilla tilinpäätöstiedotteessa tai hallituksen toimintakertomuksessa täsmäytyslaskelmineen.



## Missio

Asuntosalkun missiona on nostaa vuokra-asuminen omistusasuntotaloissa tasavertaiseksi vaihtoehdoksi omistusasumiselle sekä tarjota vuokra-asuntoja, joissa asukas valitsee asua, vaikka hänellä olisi mahdollisuus ostaa omistusasunto.

## Visio

Asuntosalkun visiona on olla jatkossakin johtava markkinaehtoinen vuokranantaja Tallinnan kehittyvällä vuokramarkkinalla sekä hyödyntää parhaita mahdollisuuksia sekä Tallinnassa että Suomessa laajan ja tiheästi päivittyvän tietopohjan avulla.

## Arvot

Pitkäjänteinen tuottavuus ja tavoitteellisuus

Jatkuva osaamisen ja näkemyksen kehittäminen

Vastuullisuus

Rehellisyys ja luotettavuus



# Taloudelliset tavoitteet

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

## TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

## OSINKOPOLITIikka

Asuntosalkun osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on omistaja-arvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä. Voitonjaossa (sisältäen osingonjako, pääomanpalautukset ja omien osakkeiden ostot) ei ole määriteltyjä tavoitteita, eikä osinkopolitiikka ole tae tulevaisuudessa tai minään vuonna tehtävästä voitonjaosta.

Hallituksen osingonjakoehdotus muodostetaan yleisten liiketoimintanäkymien ja -mahdollisuuksien, taloudellisen aseman sekä kulloisenkin pääomarakenteen ja siinä ennakoitavien muutosten perusteella.









## Strategia

Asuntosalkun strategiassa ensisijaista on omistaja-arvon kasvattaminen. Tavoitteena on osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.

Asuntosalkun omistaja-arvon kasvattaminen tapahtuu pääasiassa sijoitussalkkua jalostamalla sekä ostamalla omaa osaketta pitkäjänteisesti, kun sillä nähdään olevan suotuisaa vaikutusta osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvuun.

Omistaja-arvoa kasvatetaan lisäksi tehokkaalla pääomarakenteella ja optimoimalla tasetta. Osinkoa maksetaan, kun se nähdään yhtiön ja osakkeenomistajien kokonaisedun mukaiseksi.

Strategian painotuksia voidaan joustavasti muuttaa toimintaympäristön ja markkinatilanteen muuttuessa. Henkilöstön ja sen hyvinvoinnin johdonmukainen kehittäminen tukee yhtiön strategian toteutumista.

Asuntosalkun strategiset investoinnit kohdistuvat jatkossakin omistusasuntotaloista valikoituihin yksittäisiin asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina. Sijoitukset painottuvat hyvien sijaintien pieniin asuntoihin Suomen pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä Tallinnan keskusta-alueilla. Tämä sijoitusstrategia mahdollistaa vakaan kassavirran ja pääoman tuottokyvyn molemmilla päämarkkinoilla erilaisissa toimintaympäristön suhdanteissa.

Yhtiö näkee omistusasuntotalojen yksittäisten asuntojen tuovan merkittäviä etuja verrattuna kokonasiin vuokrataloihin. Likviditeetti ja hajautus ovat toimivampia. Lisäksi yksittäisten asuntojen vuokratasot voidaan hinnoitella toisistaan riippumatta, toisin kuin kokonaisissa vuokrataloissa.



## SUOMI

Suomessa Asuntosalkku omistaa asuntoja vakiintuneilta, mutta silti kehittyviltä asuinalueilta. Asuntosalkku omistaa pääasiassa yksittäisiä tarkasti valikoituja asuntoja omistusasuntotaloissa (ns. "kirsikoiden poimintaa kakusta").

Yhtiö keskittyy tarjoamaan kokonaiskustannuksiltaan edullisia vuokra-asuntoja, joissa asukkaat viihtyvät pidempään ja jotka ovat mahdollisimman kilpailukykyisiä kaikissa vuokramarkkinoiden sykleissä.

## TALLINNA

Tallinnassa yhtiö on kohdistanut omistuksensa parhaiksi katsomilleen sijainneille Tallinnan keskustassa ja keskustan lähialueilla. Yhtiö omistaa toisaalta myös useampia yksittäisiä valikoituja asuntoja parhaiksi arvioiduista uudiskohteista hyödyntääkseen vahvemmin niiden tarjoamia tuottomahdollisuuksia kiinnostavilla sijainneilla ja vallinneilla hintatasoilla.

Tallinnassa yhtiön tavoitteena on tarjota koteja, joille on tunnusomaista erinomainen suunnittelu, tyylikkäätsisustusratkaisut ja harkitut yksityiskohdat, eli korostetun laadukkaat neliömetrit. Tallinnan asuntojen kohdeasiakkaita ovat henkilöt, joille asuntojen laatu on tärkeää.





# Katsaus sijoituskohteisiin

## SIJAINTI JA HYVÄT KULKUYHTEYDET LISÄÄVÄT VETOVOIMAA

Asuntosalkun asunnoista Suomessa sijaitsee pääkaupunkiseudulla käyvän arvon mukaan mitattuna 74 %. Virossa kaikki Asuntosalkun asunnot sijaitsevat maan pääkaupungissa Tallinnassa.

Asunnoista sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä raideliikenneasemalta (enintään 600 m) Suomessa pääkaupunkiseudulla 54 %, koko Suomessa 39 % ja Tallinnassa 81 %. Kävelymatkan päässä (enintään 1000 m) sijaitsee Suomessa pääkaupunkiseudulla 73 %, Suomessa 54 % ja Tallinnassa jopa 96 % asunnoista. Vantaan raitiovaunulinjan valmistuessa Suomessa pääkaupunkiseudulla kävelymatkan päässä sijaitsevien asuntojemme määrä kasvaa noin 8 % prosenttiyksikköä. Osuus on kappalemäärän mukaan.

## PORTFOLIO PAINOTTUU PIENIIN ASUNTOIHIN OMALLA TONTILLA

Valmiista asunnoista ylivoimainen enemmistö on yksiöitä tai kaksioita. Suomessa pääkaupunkiseudulla näitä on asunnoista jopa 99 %, Suomessa 94 % ja Tallinnassa 95 %. Omalla tontilla on Suomessa 91 % sekä pääkaupunkiseudulla että yhteensä. Tallinnassa osuus on 100 %.

## LIKE-FOR-LIKE -VUOKRAT KEHITTYIVÄT TASAISESTI

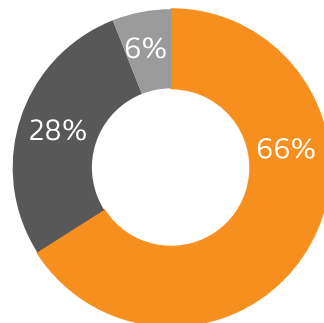
Tallinnassa asuntojen like-for-like -keskibruttovuokra kasvoi 2,3 % vuoden aikana. Suomessa laskua oli -0,8 % ja koko portfolioissa kasvua yhteensä 0,1 %. Like-for-like -vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 98,0 % ja vertailukaudella 97,6 %.





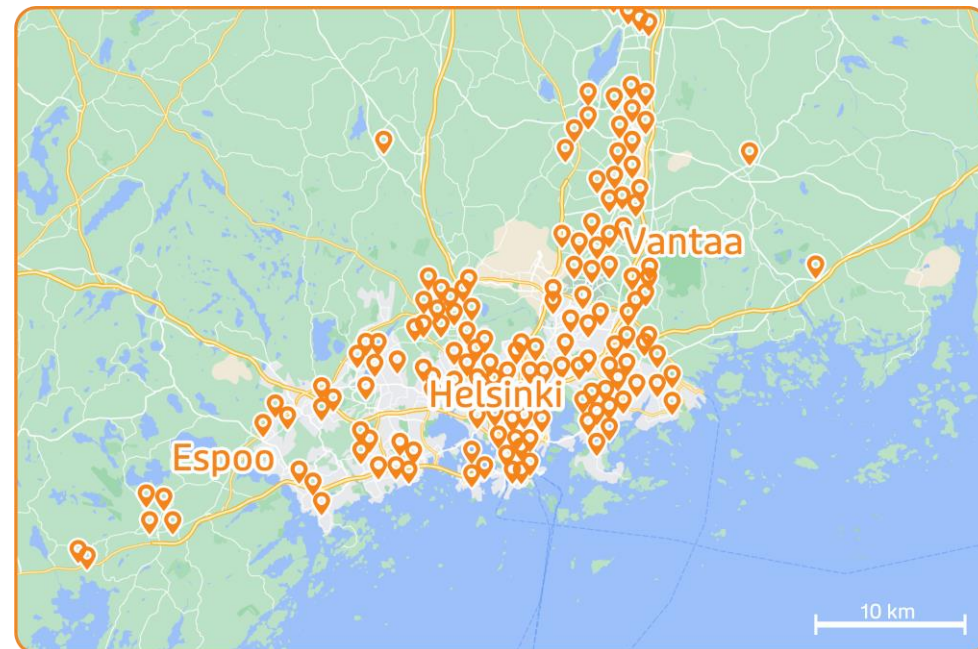
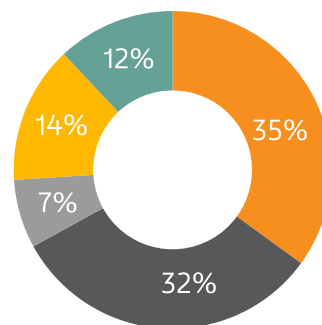
# Suomessa valtaosa asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla

Asuntojen kokojakauma,  
30.9.2025, Suomi



■ 1h ■ 2h ■ 3h+

Käyvän arvon jakautuminen  
alueittain, 30.9.2025, Suomi<sup>1)</sup>



Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

- Helsinki
- Vantaa
- Espoo
- Kehyskunnat (ja muut kehyskuntien kaltaiset)
- Tampereen seutu, Turun seutu, Lahden seutu

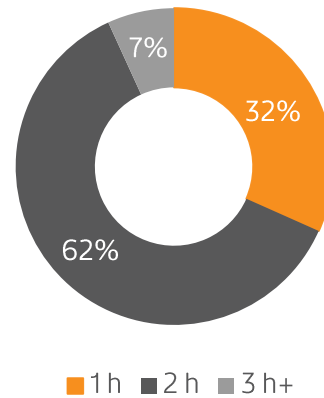
1) Velattoman arvon mukaan. Suomessa sijaitsevien asuntojen käypä arvo velattomana, mistä ei ole vähennetty taloyhtiövelkojen lainaوسووسا, on 160,8 (162,8) miljoonaa euroa.



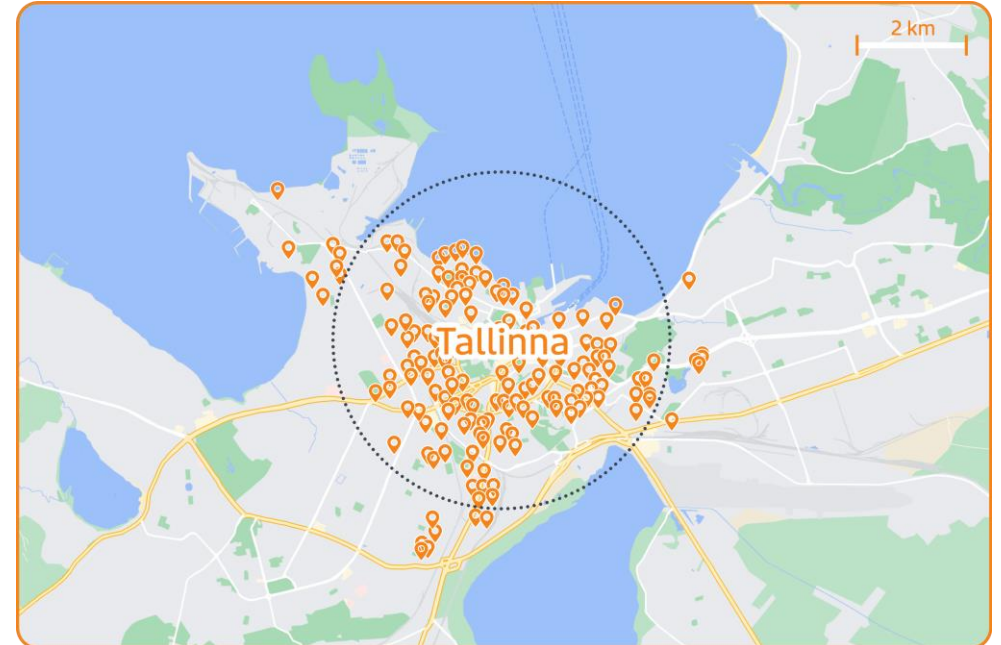


# Tallinnan asunnot sijaitsevat vanhan kaupungin läheisyydessä

Asuntojen kokojakauma,  
30.9.2025, Tallinna



- Valmistuneiden asuntojen käyvät arvot Tallinnassa 30.9.2025 olivat 103,1M€
- Tilikauden lopussa 30.9.2025 ei ollut rakenteilla olevia asuntoja



Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää. Etäisyys kehältä Tallinnan vanhaankaupunkiin on noin 2,5 km.









## Vastuullisuus ja ympäristö

Vastuullisuus on osa Asuntosalkun arvoja ja tarkoittaa muun muassa sääntelyn noudattamista, luotettavana vuokranantajana toimimista, sijoituskohteiden huolellista hoitamista sekä luotettavuutta työnantajana. Asuntosalkun liiketoimintamalli, jossa sijoitetaan yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa, tukee myös sosiaalista sekoittamista eli ehkäisee kaupunkien alueellista eriytymistä. Lisäksi Asuntosalkku pyrkii ehkäisemään omassa toiminnassaan harmaata taloutta ja hyväksyy yhteistyökumppaneiksi vain yrityksiä, jotka ovat asianmukaisesti rekistereihin, kuten ennakkoveroja työnantajarekisteriin, merkittyjä ja jotka siten osoittavat kantavansa yhteiskuntavastuunsa. Esimerkiksi Suomessa Asuntosalkku hyödyntää tilaajavastuuraportteja valitessaan yhteistyökumppaneita ja tehdessään sopimuksia.

Asuntosalkku pyrkii ottamaan ilmastonmuutoksen ja muiden ympäristötekijöiden vaikutukset huomioon sijoituskohteiden valinnassa ja ennustetut tai toteutuneet negatiiviset vaikutukset voivat vaikuttaa sijoituskohteiden osto- ja myyntipäätöksiin. Asuntosalkku esimerkiksi painottaa sijoituskohteiden valinnassa raideliikenteen läheisyyttä. Asumisen ympäristövaikutusten vähentämiseksi Asuntosalkku pyrkii muun muassa suosimaan asunnoissaan energiatehokkaita kodinkoneita ja edistämään lämmitysenergian säästötoimia niissä taloyhtiöissä, joissa sillä on merkittävä äänivalta.





# Tietoa osakkeenomistajille

Asuntosalkku Oyj:n osake on kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä First North Growth Market Finland -markkinapaikalla kaupankäyntitunnuksella ASUNTO.

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous pidetään 20.1.2026. Lisätietoja löytyy Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta [asuntosalkku.fi/sijoittajille](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille).

## HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

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.

## TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN

Asuntosalkku julkaisee tällä tilikaudella kolmen kuukauden liiketoimintakatsauksen 25.2.2026, puolivuositiedotuksen 21.5.2026 ja yhdeksän kuukauden liiketoimintakatsauksen 20.8.2026. Taloudelliset katsaukset ja niiden oheismateriaali ovat saatavilla osoitteesta <https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/>. Verkkosivuilla voi myös rekisteröityä tiedotteiden tilaajaksi.



# Suurimmat osakkeenomistajat

30.9.2025

| Osakkeenomistaja               | Osakemäärä | % osakkeista |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Vuokratuura-Yhtiöt Oy          | 112 293    | 11,38        |
| Sinnemaa Oy                    | 101 262    | 10,26        |
| Rausanne Oy                    | 91 354     | 9,26         |
| Väisänen Kim Jarkko Kristian   | 41 541     | 4,21         |
| Helsingin Yliopiston Rahastot  | 40 952     | 4,15         |
| Umo Invest Oy                  | 33 693     | 3,42         |
| Turun Yliopistosäätiö          | 27 492     | 2,79         |
| Sarasvuo Jari                  | 24 187     | 2,45         |
| Maa- ja Vesitekniikan Tuki ry. | 23 256     | 2,36         |
| Umo Capital Oy                 | 20 069     | 2,03         |
| Oy Prestum AB                  | 18 172     | 1,84         |
| Muradjan Alexander             | 15 417     | 1,56         |
| Mippem Oy                      | 15 000     | 1,52         |
| Stretta Capital Oy             | 14 989     | 1,52         |
| Meissa-Capital Oy              | 13 513     | 1,37         |
| Nordic Business Group Oy       | 13 014     | 1,32         |
| Asuntosalkku Oy                | 12 358     | 1,25         |
| Diretor Oy                     | 10 822     | 1,10         |
| Pakarinen Janne                | 10 735     | 1,09         |
| Kontribuuttori Oy              | 10 400     | 1,05         |
| 20 suurinta yhteensä           | 650 519    | 65,94        |
| Kaikki osakkeet yhteensä       | 986 592    | 100,00       |

Asuntosalkulla on yhteensä 713 osakkeenomistajaa (30.9.2025).

Taulukko 30.9.2025 mennessä selvitettyjen kauppojen mukaan.







# Hallitus

## Hille Korhonen

Hallituksen puheenjohtaja  
Hallituksen jäsen vuodesta 2022  
s. 1961, Suomen kansalainen  
Riippumaton yhtiöstä ja  
merkittävistä  
osakkeenomistajista

## Topi Piela

Hallituksen varapuheenjohtaja  
Hallituksen jäsen vuodesta 2014  
s. 1962, Suomen kansalainen  
Riippumaton yhtiöstä ja  
merkittävistä  
osakkeenomistajista

## Timo Metsola

Hallituksen jäsen vuodesta 2014  
s. 1975, Suomen kansalainen  
Ei riippumaton yhtiöstä eikä  
merkittävästä  
osakkeenomistajasta

## Terhi Mäki

Hallituksen jäsen vuodesta 2025  
s. 1974, Suomen kansalainen  
Riippumaton yhtiöstä ja  
merkittävistä  
osakkeenomistajista

## Kim Väisänen

Hallituksen jäsen vuodesta 2014  
s. 1972, Suomen kansalainen  
Riippumaton yhtiöstä ja  
merkittävistä  
osakkeenomistajista





## Johtoryhmä

### Jaakko Sinnemaa

Toimitusjohtaja vuodesta 2014  
s. 1976, Suomen kansalainen  
Kauppatieteiden maisteri

### Olli Pehkonen

Talousjohtaja vuodesta 2022  
s. 1982, Suomen kansalainen  
Kauppatieteiden maisteri

### Timo Metsola

Neuvonantaja vuodesta 2022  
s. 1975, Suomen kansalainen  
Tekniikan YO

### HALLITUKSEN JA JOHTORYHMÄN YHTEYSTIEDOT

Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki  
toimisto@asuntosalkku.fi

### SIJOITTAJASUHTEET

Jaakko Sinnemaa  
Toimitusjohtaja  
Puh. +358 41 528 0329  
jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi



The background image shows a bright, modern interior. On the left, a rustic brick wall is visible. In the center, a grey sofa sits on a light-colored rug. To the right, a dining table is set with plates and glasses. A staircase with a black metal frame and wooden steps is on the far right. A large orange rounded rectangle is overlaid in the center, containing text.

## ASUNTOSALKKU ON VAIHTOEHTO ASUNTORAHASTOILLE JA SUORALLE ASUNTOSIJOITTAMISELLE

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





# Asuntosalkun keskeiset vahvuudet

## TARKKAAN VALITTUIHIN YKSITTÄISIIN HYVÄN TUOTTOPOTENTIAALIN ASUNTOIHIN PAINOTTUVA PORTFOLIO

Asuntosalkun ominaisuuksiltaan tarkkaan valitut asunnot omistusasuntotaloissa ovat haluttu vaihtoehto omistusasumiselle ja erottautumistekijä yhtiölle. Yhtiön asunnot sijaitsevat kasvukeskuksissa, joiden kehitystä tukevat keskeiset makrotrendit, kuten väestönkasvu, kaupungistuminen ja pienten kotitalouksien lukumäärän kasvu. Hyvien liikenneyhteyksien varrelle painottuva sijainti lisää asuntojen vetovoimaa vuokralaisten keskuudessa. Omille tonteille painottuva asuntoportfolio tarjoaa selkeää arvonkehityspotentiaalia.

## TALLINNA TARJOAA MIELENKIINTOISIA MAHDOLLISUUKSIA

Vuokralla asuvien kotitalouksien suhteellinen osuus Tallinnassa on useisiin suuriin kaupunkeihin verrattuna alhainen. Aktiiviset työmarkkinat tukevat asuntojen hintojen ja vuokrien kehitystä Tallinnassa.

Asuntosalkku on kasvattanut portfolioitaan Tallinnassa nopeasti ja on Tallinnan suurin markkinaehtoinen vuokranantaja. Asuntosalkun Tallinnan portfolion vuokrat ovat kehittyneet positiivisesti ja portfolioa jalostamalla on saavutettu merkittäviä myyntivoittoja.

## LIIKETOIMINNASSA VAHVA KASSAVIRTA JA VALMIS HAJAUTUS

Asuntosalkun portfolio on tuottanut historiallisesti vahvaa kassavirtaa ja juoksevaa tuottoa. Yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa painottuvassa portfolioissa on hyvä hajautus.

## VAKIINTUNUT TOIMINTAMALLI JA KOKENUT JOHTO

Tehokas operatiivinen malli yhdistää sisäisen ydinosaamisen lähipiiriyhtiöiltä ostettuihin palveluihin. Toiminnassa hyödynnetään laajaa tietopohjaa. Portfolion hallinnan ytimessä on vuokran sekä salkkurakenteen optimointi maakohtaiset tarpeet huomioiden. Kokenut johto luo vahvan perustan Asuntosalkun menestyksekkäälle liiketoiminnalle.





Vaihtoehto asuntorahastoille  
ja suoralle asuntosijoittamiselle

Asuntosalkku Oyj  
Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki  
[www.asuntosalkku.fi](http://www.asuntosalkku.fi)