

Asuntosalkku Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.10.-31.12.2025: Tulos parani - rahoituskulut laskivat ja perusliiketoiminta jatkui vahvana

25.2.2026 08:00:00 EET | Asuntosalkku Oyj | Osavuositarkastus (Q1 ja Q3)

Asuntosalkun perusliiketoiminta oli kaudella tuottavaa ja vuokrausaste aiempien kausien tapaan korkea. Korko- ja rahoituskulujen laskun vaikutus näkyy positiivisesti kauden tuloksessa ja realisoituneessa voitossa. Asuntokokonaisuuden jalostamista Tallinnassa on jatkettu väkevästi yli arvonmääritysarvojen, mistä on edelleen syntynyt merkittäviä myyntivoittoja. Omistaja-arvoa on kasvatettu myös omien osakkeiden ostamisella, kun osakkeiden markkinahinta on ollut osakekohtaista omaa pääomaa selvästi pienempi. Katsauskausi 10-12/2025 pätkinäkuossa • Tulos parani, rahoituskulut laskivat • Liikevaihto 4,7 M€ • Nettovuokratuotto 2,8 M€ • Vuokrausaste 97,1 % • Omien osakkeiden osto-ohjelma jatkui strategian mukaisesti

Asuntosalkku Oyj – Osavuositarkastus (Q1 ja Q3) – 25.2.2026 klo 8.00

Tulos parani - rahoituskulut laskivat ja perusliiketoiminta jatkui vahvana

Katsauskausi 10-12/2025 lyhyesti

- Liikevaihto oli 4,7 (4,7) miljoonaa euroa, laskua -0,3 %. Vuokratuotot kasvoivat hieman, ja luovutusvoitot myydyistä asunnoista olivat hieman edellistä vuotta pienemmät.
- Nettovuokratuotto oli 2,8 (2,9) miljoonaa euroa, laskua -2,7 %. Vuokratuotot kasvoivat asuntojen määrän vähenemisestä huolimatta 0,8 %. Asuntojen hoitovastikkeet kasvoivat euromääräisesti lähes yhtä paljon. Nettovuokratuoton muutos johtui suurimmaksi osaksi asuntojen rahoitusvastikkeiden suuremmasta määrästä ja kaudelle osuneista edellisistä vuotta suuremmista asuntojen korjauksista.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,1 (96,9) prosenttia per 31.12.2025. Korkea vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja onnistumista vuokraustoiminnassa.
- Kauden realisoitunut voitto oli 0,7 (0,5) miljoonaa euroa, kasvua 33,1 %. Kasvu johtui suurimmaksi osaksi vuoden takaista matalammista rahoituskuluista.
- Valmiiden asuntojen määrä katsauskauden lopussa oli 2 066 (2 073). Rakenteilla olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 0 (36). Kehitykseen vaikuttivat uusien asuntojen valmistumiset ja asuntojen myynnit Tallinnassa.

Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuositarkastointia 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. Suluissa 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” tunnuslukujen laskentakaavoissa määritellysti.

Avainluvut

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

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

	10/25- 12/25 tai 31.12.25	10/24- 12/24 tai 31.12.24	Muutos	10/24- 9/25 tai 30.9.25

Liikevaihto, M€	4,7	4,7	-0,3 %	19,2
Nettovuokratuotto, M€	2,8	2,9	-2,7 %	11,5
Kauden voitto/tappio, M€	0,3	0,0	579,4 %	-1,5
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,7	0,5	33,1 %	2,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,1	96,9		97,9
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 066	2 073	-7 kpl	2 073
Asuntoja rakenteilla, kpl	-	36	-36 kpl	-
Osakekohtainen tulos, €	0,27	0,04	588,5 %	-1,51
Osakekohtainen oma pääoma, €	121,28	121,97	-0,6 %	120,86
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	121,48	123,06	-1,3 %	121,06

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

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

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

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkulla on laadukas, kestävä ja resilientti konsepti

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

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

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

Vuokrausaste on erinomainen

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin, tasaisesti ja ennustettavasti. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 97,1 %. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa erinomaisella tasolla 97,7 %. Myös Tallinnan markkinoilla vuokrausasteemme oli korkealla tasolla 95,8 %.

Salkun jalostaminen Tallinnassa on erityisen kannattavaa

Asuntosalkku on myynyt kuluvalle tilikaudella tammikuun loppuun mennessä 12 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,88 %. Tilikauden päättyessä arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille oli 4,96 %. Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärittäyksessä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

Yksittäiset asunnot ovat selkeästi tässä markkinatilanteessa iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan.

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

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

Voitot ja kassavirta on sijoitettu lisäarvoa tuottavasti

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 edellisillä ja kuluvalle tilikaudella. Asuntoja on myyty väkevästi yli arvonmääritysarvojen. Asuntosalkun osaketta on ollut ostettavissa selkeästi alle tasearvon. Tässä tilanteessa omaa osaketta ostamalla on epäsuorasti ollut mahdollista hankkia myytyjä vastaavaa asunto-omistusta merkittävästi matalampaan hintaan kuin asunnoista saatiin markkinoille myytäessä.

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

Asuntosalkun konsepti on vaikea kopioida ja se muodostaa kilpailuedun

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

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

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

Asuntosalkun asunnot sijaitsevat vakiintuneilla, vuosikymmeniä sitten rakennetuilla asuinalueilla, joilla ei lähtökohtaisesti tyhjiä asuntoja juuri ole, toisin kuin monilla uudiskohdepainotteisilla alueilla. Kun kuvatus 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 tulevaisuuteen.

Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Asuntosalkun viime 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 toteuttanut strategiaansa onnistuneesti omistaja-arvoa kasvattavasti. Perusliiketoiminnassa on pidetty selkeä fokus korkeassa vuokrausasteessa ja vahvassa kassavirrassa, mikä on pitänyt maksuvalmiuden koko ajan hyvänä. Asuntokokonaisuutta jalostamalla ja myyntejä toteuttamalla lainoja on maksettu takaisin, Asuntosalkun omaa osaketta on ostettu kannattavalla yhtälöllä ja yhtiö on palannut myös osingon maksajaksi.

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.

Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

10-12/2025, Q1

Konsernin liiketoiminta on ollut tasaista 1.10.2025 alkaneen tilikauden aikana.

Asuntosalkku hankki kauden aikana yhtiön omia osakkeita kahdessa eri osto-ohjelmassa. Osakkeita hankittiin kauden aikana yhteensä 3 651 kappaletta kokonaishintaan 292 219,00 euroa sisältäen myös 2.1.2026 selvitettyt kaupat. Hinta osaketta kohden oli keskimäärin 80,04 euroa. Omien osakkeiden hankkiminen on jatkunut kauden päättymisen jälkeen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle tiedotettiin 9.10.2025. Yhtiökokouksen päätöksistä kerrotaan liiketoimintakatsauksen luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

Asuntosalkku tiedotti 16.12.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän uutta kautta koskevista päätöksistä.

Asuntosalkku myi 7 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.10.2025–31.12.2025. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 1,5 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 0,4 miljoonaa euroa. Näiden myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,88 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

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

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.1.2026. Yhtiökokouksen päätökset esitetään liiketoimintakatsauksen luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

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

Osinkoa jaettiin 1,04 euroa osaketta kohden eli yhteensä 1,0 miljoonaa euroa. Osingon täsmäytyspäivä oli 22.1.2026 ja maksupäivä 29.1.2026.

Tilikauden aikana 31.1.2026 mennessä Asuntosalkku on myynyt 12 asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat Tallinnassa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 2,6 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 0,8 miljoonaa euroa. Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastasivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,88 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfoliota joustavasti ja tuottavasti.

Tiedotus- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää suomenkielisen tiedotustilaisuuden 25.2.2026 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

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

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 oli 160,8 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 660 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 103,1 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.12.2025 oli 97,1 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 liiketoimintakatsaus 01 10 2025-31 12 2025.pdf](#)