



# PUOLIVUOSIKATSAUS 1.10.2025–31.3.2026



# Asuntosalkku Oyj: Puolivuosisikatsaus 1.10.2025–31.3.2026 (tilintarkastamaton)

## Vahvasti voitollisia myyntejä Tallinnassa – Lainat jatkuvat 2030-luvulle

Omistaja-arvoa kasvatettiin asuntokokonaisuuden tuottavalla jalostamisella Tallinnassa, kun asuntoja myytiin edelleen merkittävästi arvonmääritysarvoja korkeammilla kauppahinnoilla. Lisäksi omistaja-arvoa kasvatettiin ostamalla omia osakkeita hinnalla, joka oli niiden osakekohtaista omaa pääomaa selvästi pienempi. Yhtälöä paransi, että osakekohtainen oma pääoma oli vertailukautta suurempi. Perusliiketoiminta oli kaudella tuottavaa ja vuokrausaste aiempien kausien tapaan korkea. Korke- ja rahoituskulujen laskun vaikutus näkyy positiivisesti kauden tuloksessa ja realisoituneessa voitossa. Asuntosalkku solmi maaliskuussa jatkosopimuksia konsernin lainoihin siten, että kaikkien tytäryhtiöiden lainojen maturiteetti on nyt 2030-luvulla.

### Kausi 10/2025–3/2026 pähkinänkuoressa

- Tulos parani, rahoituskulut laskivat
- Liikevaihto 9,8 M€
- Nettovuokratuotto 5,6 M€
- Vuokrausaste 96,5 %
- Pankkilainoihin kattavasti jatkosopimuksia

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

### Katsauskausi 10/2025–3/2026 lyhyesti

- Liikevaihto oli 9,8 (9,8) miljoonaa euroa ja edellisvuoden tasolla, kasvua 0,3 %. Liikevaihto säilyi ennallaan asuntojen myymisestä ja tästä seuranneesta asuntojen määrän laskusta huolimatta johtuen osittain Tallinnan vertailukaudella vastavalmistuneista asunnoista, jotka eivät olleet vertailukauden päättyessä vielä vuokrauskäytössä tai olivat olleet vuokrauskäytössä vain pienen osan kaudesta. Kuluvalla tilikaudella tällaisia asuntoja ei ollut.
- Nettovuokratuotto oli 5,6 (5,8) miljoonaa euroa, laskua -4,0 %. Vuokratuotot säilyivät edellisen kauden tasolla. Lasku johtuu asuntojen rahoitusvastikkeiden suuremmasta määrästä, kaudelle osuneista edellisistä vuotta suuremmista asuntojen korjauksista ja hoitovastikkeiden kasvusta. Rahoitusvastikkeet pääosin tuloutetaan taloyhtiöiden kirjanpidossa ja siten ne tosiasiallisesti sisältävät lainan lyhennyksiä, mikä kasvattaa osakekohtaista omaa pääomaa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,5 (97,7) prosenttia per 31.3.2026. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden voitto oli 0,5 (-3,2) miljoonaa euroa. Muutos edellisestä kaudesta johtuu suurimmaksi osaksi muutoksesta realisoitumattomassa voitossa/tappiossa sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon (jatkossa ”realisoitumaton voitto/tappio”). Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen

erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Realisoitumaton voitto/tappio oli negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi.

- Kauden realisoitunut voitto oli 1,4 (1,4) miljoonaa euroa, laskua -4,6 %. Nettovuokratuottoa pienentäneet tekijät pienensivät myös realisoitunutta voittoa. Päinvastaisesti vaikuttivat vuoden takaista matalammat rahoituskulut.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo oli kauden lopussa yhteensä 257,6 (262,1) miljoonaa euroa. Arvoa pienensi asuntoportfolion jalostaminen Tallinnassa ja realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Arvoa kasvattivat investoinnit asuntoportfolioon Suomessa ja Tallinnassa. Investoinnit olivat lähinnä perusparannuksia.
- Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -1,5 (-4,4) miljoonaa euroa ja realisoitumaton voitto Tallinnassa 0,4 (-1,1) miljoonaa euroa. Tallinnassa sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot olivat edellisen vuoden tasolla 1,2 (1,2) miljoonaa euroa. Suomessa realisoiteja ei ollut.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 120,60 (118,77) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 120,49 (118,96) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä kauden lopussa oli 2 056 (2 089). Rakenteilla olevia asuntoja oli kauden lopussa 0 (10).

## Konsernin keskeiset tunnusluvut

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

	1.10.–31.3. tai 31.3.			10/24–9/25
	2026	2025	Muutos	tai 30.9.25
Liikevaihto, M€	9,8	9,8	0,3 %	19,2
Nettovuokratuotto, M€	5,6	5,8	-4,0 %	11,5
Tilikauden voitto/tappio, M€	0,5	-3,2		-1,5
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,4	1,4	-4,6 %	2,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	0,4	0,3	30,8 %	0,9
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	257,6	262,1	-1,7 %	261,2
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	156,9	157,9	-0,6 %	158,1
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	100,7	104,2	-3,4 %	103,1
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	-	1,4 <sup>1)</sup>	-100,0 %	-
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,5	97,7		97,9
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	54,5	55,6		54,6
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 056	2 089	-33 kpl	2 073
Asuntoja rakenteilla, kpl	-	10	-10 kpl	-
Osakekohtainen tulos, €	0,55	-3,21		-1,51
Osakekohtainen oma pääoma, €	120,60	118,77	1,5 %	120,86
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	120,49	118,96	1,3 %	121,06

1) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen oletaman mukaan (ks. liitetieto 6.e.) arvonmäärityksen arvopäivänä.

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

Valmiiden asuntojen käypä arvo	31.3.2026	31.3.2025	Muutos	30.9.2025
Velattomana yht., M€	261,1	264,3	-1,2 %	263,9
Taloyhtiöveloilla vähennettynä yht., M€	257,6	262,1	-1,7 %	261,2
Velattomana Suomi, M€	160,4	160,1	0,2 %	160,8
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Suomi, M€	156,9	157,9	-0,6 %	158,1
Velattomana Tallinna, M€	100,7	104,2	-3,4 %	103,1
Taloyhtiöveloilla vähennettynä Tallinna, M€	100,7	104,2	-3,4 %	103,1

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

	1.1.–31.3.			10/24–9/25
	2026	2025	Muutos	
Liikevaihto, M€	5,1	5,0	0,8 %	19,2
Nettovuokratuotto, M€	2,8	2,9	-5,2 %	11,5
Kauden voitto/tappio, M€	0,3	-3,2		-1,5
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,7	0,9	-25,8 %	2,2
Osakekohtainen tulos, €	0,29	-3,25		-1,51

## 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 katsauskauden päättyessä 31.3.2026 seuraavat:

- Osakekohtainen oma pääoma 120,60 (118,77) euroa,
- Luototusaste (LTV) oli 54,5 (55,6) prosenttia.

### 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 hyvinä 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 geopolitiittiset riskit.

## Toimitusjohtajan katsaus

### Tallinnan ja Suomen tytäryhtiöiden kaikki lainat jatkuvat nyt 2030-luvulle

Asuntosalkku Oyj:n Suomen tytäryhtiöt Asuntosalkku Suomi Oy ja Suomen Asuntovarainhoito Oy solmivat puolivuotiskaudella pidennykset tällä vuosikymmenellä erääntymässä olleisiin lainoihinsa. Pidennysten myötä kyseisten lainojen maturiteetti on keväällä 2031, kun aiemmin se oli keväällä 2028. Samalla tiettyihin lainaehtoihin tehtiin muokkauksia.

Olenaisena muokkauksena uusituissa lainoissa on porrasrakenne, jossa sekä lyhennyksen määrä että lainamarginaali liikkuvat LTV-asteen (loan-to-value) muuttuessa samansuuntaisesti. LTV-asteen laskiessa sekä lainamarginaali että lyhennyksen määrä pienenevät. Porrasrakenteen alimmalla portaalla laina on bullet-muotoinen.

Myös Asuntosalkkun virolainen tytäryhtiö Linnakodu OÜ solmi pidennyksen ainoaan tällä vuosikymmenellä erääntymässä olleeseen lainaansa. Pidennyksen myötä kyseisen lainan maturiteetti on keväällä 2030, kun aiemmin se oli keväällä 2028.

Näiden sopimusten myötä Asuntosalkkun kaikkien tytäryhtiöiden kaikki lainat erääntyvät 2030-luvulla. Osa Tallinnan lainoista on tavanomaisesti lyheneviä ja merkittävä osa on bullet-lainaa. Konsernin lainakanta oli 31.3.2026 yhteensä 145 miljoonaa euroa, josta Suomen tytäryhtiöiden osuus oli 85 miljoonaa euroa ja Tallinnan tytäryhtiön osuus 58 miljoonaa euroa. Lisäksi Asuntosalkku Oyj:llä emoyhtiönä on erillinen kahden miljoonan euron laina, joka maksetaan aikataulun mukaan takaisin viimeistään vuonna 2027. Konsernin lainoittajapankit ovat Danske Bank, Nordea, Norion, LHV, SEB ja Swedbank.

### Vuokrausaste on erinomainen

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin, tasaisesti ja ennustettavasti. Asuntosalkkun taloudellinen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 96,5 %. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa erinomaisella tasolla 97,4 %. Myös Tallinnan markkinoilla vuokrausasteemme oli korkealla tasolla 94,7 %.

### Salkun jalostaminen Tallinnassa on erityisen kannattavaa

Asuntosalkku on myynyt kuluvalla tilikaudella huhtikuun loppuun mennessä 20 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,90 %. Puolivuotiskauden päättyessä arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille oli 4,96 %. Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärityksessä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

Noin kolmen vuoden ajanjaksolla Asuntosalkku on jalostanut Tallinnan kokonaisuutta myymällä yli sata asuntoa markkinoille merkittävästi yli tasearvon. Myyty kokonaisuus huhtikuun loppuun mennessä yhteenlaskettuna on 104 asuntoa ja kauppahinnat yhteensä noin 20 miljoonaa euroa. Myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,89 %.

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

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

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.



## Mr. Market Asuntosalkun liikekumppanina

Benjamin Graham kirjoittaa The Intelligent Investor -klassikkoteoksensa kahdeksannessa luvussa, että sijoittamisessa sinulla on yksi liikekumppani, joka on erittäin avulias tyyppi nimeltä Herra Markkina (Mr. Market). Graham kiteyttää kahdeksannen luvun pointin seuraavasti: Herra Markkinan tehtävä on tarjota sinulle hintoja. Sinun tehtäväsi on päättää, hyödytkö niistä vai et. Kauppaa ei tarvitse käydä vain siksi, että Herra Markkina joka päivä anelee sinua tekemään niin.

Asuntosalkun viime tilikaudella uudistetussa strategiassa omistaja-arvon kasvattaminen nostettiin ensisijaiseksi tavoitteeksi. Asuntosalkun joustava toimintamalli asuntomarkkinoilla mahdollistaa toimimisen sekä ammattilaismarkkinassa että kuluttajamarkkinassa. Samaan aikaan yhtiön maksuvalmius mahdollistaa omien osakkeiden ostamisen sijoitusmarkkinoilla. Mietimme jatkuvasti, miten Mr. Market olisi meille mahdollisimman hyödyllinen liikekumppani omistaja-arvon kasvattamisen näkökulmasta.

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, ja pääoma saadaan tehokkaaseen käyttöön maksamalla lainaa takaisin tai käyttämällä vapautunutta pääomaa muuten tehokkaasti ja tuottavasti.

Asuntosalkun kohdalla jalostustoiminnan yhteydessä vapautuvien pääomien allokointi omien osakkeiden ostoon on ollut osa kokonaisuutta edellisellä 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 tuplattia ostamalla myydyn asunnon omaa pääomaa vastaava määrä Asuntosalkun omaa osaketta markkinoilta. Yhtälö on mahdollisesti 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.

## Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja

# Markkinakatsaus

## Yleinen toimintaympäristö

Asuntosalkun liiketoimintaan vaikuttaa olennaisesti asuntomarkkinoiden tilanne erityisesti Suomen kasvukeskuksissa sekä Tallinnassa. Yhtiön toimintaan vaikuttavat lisäksi makrotaloudelliset tekijät kuten esimerkiksi talouskasvun, työllisyyden sekä inflaation kehitys.

## Toimialan toimintaympäristö

### Kaupungistuminen ja väestönkasvu

Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioi väestönkasvuksi vuosina 2026–2045 yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla Suomessa 19,4 %, mikä vastaa noin 370 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 21,5 % vastaavalla ajanjaksolla, mikä tarkoittaa noin 280 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestön ennustetaan kasvavan samana aikana 7,0 prosenttia eli noin 396 000 asukkaalla.<sup>1</sup>

Virossa muuttoliikkeen ennustetaan jatkuvan kohti pääkaupunki Tallinnaa. Tallinna kuuluu Harjun maakuntaan, jonka väkiluvun ennustetaan kasvavan vuosien 2026–2045 aikana 2,6 % eli noin 17 000 asukkaalla. Koko maan väestön ennustetaan vähenevän vuosien 2026–2045 aikana -3,1 % eli noin 43 000 asukkaalla.<sup>2</sup>

### Asuntojen hintojen kehitys

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuntojen hintakehitys on ollut positiivista yhtiön kohdealueilla pitkällä aikavälillä. Tilastokeskuksen tuottamien tilastojen mukaan Suomen pääkaupunkiseudulla sijaitsevien vanhojen kerrostalohuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat olivat kasvaneet 27,1 %, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2025 hintoihin. Lyhyen aikavälin tarkastelu osoittaa, että vanhojen kerrostalohuoneistojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla -4,0 % vuoden 2025 aikana<sup>3</sup>.

Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat ovat nousseet selvästi Suomen pääkaupunkiseudun hintoja enemmän pitkällä aikavälillä tarkasteltuna. Asuinhuoneistojen keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet 232,6 %, kun verrataan vuoden 2010 hintoja vuoden 2025 hintoihin. Tallinnassa asuinhuoneistojen hinnat nousivat 1,0 % vuoden 2025 aikana. Lisäksi nousu keskittyi lähinnä pieniin ja keskikokoisiin asuntoihin, joiden hinnat nousivat 2,6 %. Tallinnan tilasto sisältää kuitenkin uudet ja vanhat asunnot samassa tilastossa, mutta Suomessa otanta rajoittuu käytettyihin asuntoihin. Uusien asuntojen hinnat ovat tyypillisesti käytettyjä asuntoja korkeampia, joten uudisasuntojen ja käytettyjen asuntojen suhteelliset osuudet kauppatilastossa vaikuttavat myös keskimääräiseen hintaan.<sup>4</sup>

## Taloudellinen katsaus

### Liikevaihto ja tulos

Asuntosalkun puolivuotiskauden liikevaihto säilyi edelliskauden tasolla ja tulos kasvoi edelliseen tilikauteen verrattuna. Liikevaihto säilyi ennallaan asuntojen myymisestä ja tästä seuranneesta asuntojen määrän laskusta huolimatta johtuen osittain Tallinnan vertailukaudella vastavalmistuneista asunnoista, jotka eivät olleet vertailukauden päättyessä vielä vuokrauskäytössä tai olivat olleet vuokrauskäytössä vain pienen osan kaudesta. Kuluvalla tilikaudella tällaisia asuntoja ei ollut. Tilikauden tuloksen muutosta selittää rahoituskulujen lasku ja lisäksi realisoitumaton voitto/tappio, joka oli negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi. Positiivisesti tilikauden voittoon vaikutti myös asuntojen myyminen yli arvonmääritysarvon kuten vertailukaudellakin.

Asuntosalkun liikevaihto oli edelliskauden tasolla 9,8 (9,8) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostuu pääasiassa vuokratuotoista, jotka olivat 8,6 (8,5) miljoonaa euroa, ja sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista, jotka olivat 1,2 (1,2) miljoonaa euroa. Yhtiön nettovuokratuotto laski 5,6 (5,8) miljoonaan euroon. Nettovuokratuoton lasku johtuu asuntojen rahoitusvastikkeiden suuremmasta määrästä, kaudelle osuneista edellistä vuotta suuremmista asuntojen korjauksista ja hoitovastikkeiden kasvusta. Rahoitusvastikkeet pääosin tuloutetaan taloyhtiöiden kirjanpidossa ja siten ne tosiasiallisesti sisältävät lainan lyhennyksiä, mikä kasvattaa osakekohtaista omaa pääomaa.

<sup>1</sup> Tilastokeskus: Väestöennuste 2024, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2024–2045. [Otanta: Koko maa, Helsinki, Espoo, Vantaa, Lahti, Tampere ja Turku]

<sup>2</sup> Statistics Estonia: Population projection 2025-2085 [Scenario 1 (baseline)]

<sup>3</sup> Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät tontin omistusmuodon mukaan, vuosittain, 2009–2025; ja Tilastokeskus: Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät, neljännesvuosittain, 2006Q1-2025Q4

<sup>4</sup> Estonian Land Board: Price statistics, transactions with residential apartments

Liiketoiminnan muut tuotot olivat -1,1 (-5,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan muiden tuottojen muutos johtuu realisoitumattomasta voitosta/tappiosta, joka esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa, vaikka se olisi negatiivinen. Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Erä sisältää kauden lopussa omistettujen asuntojen käyvän arvon muutoksen vaikutuksen lisäksi kauden aikana myydyistä asunnosta syntyvän vaikutuksen, kun myydyistä asunnoista aiemmin kirjatut realisoitumattomat voitot vähennetään tuloksesta. Myytyjen asuntojen osalta syntyy toki myös sijoitusten realisoitunutta luovutusvoittoa tai -tappiota riippuen myyntihinnan ja hankintahinnan erotuksesta.

Realisoitumaton voitto/tappio oli Suomessa ja Virossa yhteensä -1,1 (-5,5) miljoonaa euroa, josta Suomen portfolion osuus oli -1,5 (-4,4) miljoonaa euroa ja Tallinnan portfolion 0,4 (-1,1) miljoonaa euroa.

Materiaalit ja palvelut -ryhmän kulut olivat -3,4 (-3,1) miljoonaa euroa. Ryhmään kuuluvat vastikkeet kasvoivat -2,7 (-2,5) miljoonaan euroon.

Muut korko- ja rahoitustuotot olivat 0,1 (0,1) miljoonaa euroa. Korkokulut ja muut rahoituskulut laskivat -3,5 (-3,8) miljoonaan euroon. Korkokuluja pienensi viitekorkojen muutos. Päinvastaisesti vaikuttivat lainasopimuksien järjestelypalkkiot, joita oli vertailukautta enemmän. Vertailukaudella konserni ei solminut Suomessa uusia lainasopimuksia.

Voitto (-tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 0,4 (-3,8) miljoonaa euroa. Muutos johtuu suurimmaksi osaksi vertailukautta pienemmästä realisoitumattomasta tappiosta.

Tuloverot olivat positiivinen 0,1 (0,6) miljoonaa euroa, joista realisoitumattomasta tappiosta Suomessa johtuvia laskennallisia veroja oli 0,3 (0,9) miljoonaa euroa. Tilikauden voitto (-tappio) oli 0,5 (-3,2) miljoonaa euroa. Realisoitunut voitto/tappio, joka esittää tilikauden tuloksen ilman realisoitumatonta voittoa/tappiota ja tämän vaikutusta tuloveroihin, oli 1,4 (1,4) miljoonaa euroa.

Taloudellinen vuokrausaste 31.3.2026 oli 96,5 % (97,7 %). Korkea vuokrausaste sekä katsauskauden että vertailukauden lopussa (31.3.2025) on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.

## Taloudellinen asema ja rahavirta

Asuntosalkun taloudellinen asema ja maksuvalmius puolivuotiskauden aikana ja lopussa olivat hyvät. Taseen loppusumma laski lähinnä asuntojen myymisen ja lainojen lyhennyksien vuoksi. Suurimmaksi osaksi samasta syystä omavaraisuusaste kasvoi 44,4 %:iin (43,9 %) ja luototusaste (Loan to value, LTV) laski 54,5 %:iin (55,6 %).

Asuntosalkku-konsernin taseen loppusumma 31.3.2026 oli 263,4 (266,2) miljoonaa euroa.

Pysyvät vastaavat laskivat 257,6 (262,7) miljoonaan euroon. Muutokset asunto-omaisuuden käyvässä arvossa ja asuntojen myynnit Tallinnassa vaikuttivat pysyviä vastaavia pienentävästi. Pysyviä vastaavia kasvattivat perusparannusinvestoinnit kohteisiin Suomessa ja Tallinnassa. Asuntosalkun omistamien asuntojen määrä laski puolivuotiskauden aikana 17 (kasvoi 9) asunnolla.

Vaihtuvat vastaavat kasvoivat 5,8 (3,5) miljoonaan euroon. Rahavaroja oli kauden päättyessä 4,4 (2,2) miljoonaa euroa, josta rahavaroiksi luokiteltuja likvidejä määräaikaistalletuksia oli 2,1 (0,8) miljoonaa euroa (luokitteluperusteista ks. liitetieto 2).

Oma pääoma säilyi edelliskauden tasolla ja oli 116,9 (116,8) miljoonaa euroa. Omaa pääomaa kasvatti kuluvan tilikauden ensimmäisen puolikkaan tulos, jossa on mukana realisoitumaton arvomuutos. Sitä puolestaan pienensi osinkona jaettu 1,0 (0,0) miljoonaa euroa ja omien osakkeiden ostaminen, johon käytettiin puolivuotiskauden aikana 0,4 (0,2) miljoonaa euroa, ja oli käytetty kauden päätökseen mennessä yhteensä 1,4 (0,2) miljoonaa euroa. Vertailukauden loppuun nähden omaa pääomaa kasvatti myös edellisen tilikauden jälkimmäisen puolikkaan tulos.

Kauden päättyessä korollisen vieraan pääoman määrä oli 144,9 (147,8) miljoonaa euroa. Määrä väheni lainojen säännöllisten lyhennyksien ja asuntojen myyntien yhteydessä tehtävien lisälyhennyksien vuoksi. Pitkäaikainen vieras pääoma laski 143,4 (145,5) miljoonaan euroon eli vähemmän kuin korollinen vieras pääoma, koska uusittujen lainasopimusten myötä pienempi osa korollisesta vieraasta pääomasta on lyhytaikaista. Lyhytaikainen vieras pääoma laski 3,1 (3,9) miljoonaan euroon, kun lyhytaikaiset rahoituslaitoslainat vähenivät 1,8 (2,7) miljoonaan euroon.

Lainojen pääomilla painotettu keskimääräinen maturiteetti katsauskauden päättyessä oli 4,5 (2,0) vuotta. Maaliskuussa solmitut lainojen pidennykset Suomessa ja Tallinnassa vaikuttivat merkittävästi keskimääräiseen maturiteettiin. Korkosuojauksessa käytettyjen johdannaisten nimellisarvoilla painotettu keskimääräinen maturiteetti oli 1,8 (2,1) vuotta. 57,0 % (51,7 %) lainojen pääomista oli korkosuojattu. Lainojen keskikorko katsauskauden päättyessä sisältäen marginaalin, viitekoron ja korkosuojausten vaikutuksen oli 4,3 % (4,6 %). Konsernilla ei ollut katsauskauden eikä vertailukauden päättyessä käyttämätöntä lainalimiittiä.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli puolivuotiskaudella 0,4 (0,3) miljoonaa euroa. FFO ei sisällä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja, eikä huomioi taloyhtiöiden tulouttamien rahoitusvastikkeiden vaikutusta osakekohtaisen oman pääoman kasvamiseen.

## Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkun kaikki Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin Tallinnan keskusta-alueilla. Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovarainhoito omistavat asuntoja Suomessa ja Linnakodu Tallinnassa. Emoyhtiö ei omista asuntoja suoraan.

Tietoja asunnoista	31.3.2026			31.3.2025		
	Suomi	Tallinna	Yhteensä	Suomi	Tallinna	Yhteensä
Asuntoja valmiina, kpl	1 413	643	2 056	1 413	676	2 089
Asuntoja rakenteilla, kpl	-	-	-	-	10	10
Asuinneliöitä valmiissa asunnoissa, m <sup>2</sup>	54 277	23 958	78 235	54 277	25 323	79 600
Asunnon keskikoko, m <sup>2</sup>	38,4	37,3	38,1	38,4	37,5	38,1
Valmiiden asuntojen käypä arvo						
Velattomana, M€	160,4	100,7	261,1	160,1	104,2	264,3
Taloyhtiölainoilla vähennettynä, M€	156,9	100,7	257,6	157,9	104,2	262,1
Rakenteilla olevien käypä arvo <sup>(1)</sup> , M€	-	-	-	-	1,4	1,4
Arvo per m <sup>2</sup> velattomana, €	2 955	4 203	3 337	2 950	4 115	3 320

1) Rakenteilla olevat asunnot arvostetaan taseessa hankintahintaan eikä käypään arvoon. Katso liitetieto 6.c.

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat Suomen ja Tallinnan kesken siten, että 61,4 (60,2) prosenttia käyvistä arvoista muodostui asunnoista Suomessa ja 38,6 (39,8) prosenttia asunnoista Tallinnassa. Suomessa velaton arvo jakautuu alueellisesti seuraavasti: 35 % (35 %<sup>5</sup>) Helsingissä, 32 % (33 %<sup>5</sup>) Vantaalla, 7 % (7 %) Espoossa, 12 % (12 %<sup>5</sup>) Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä 14 % (14 %<sup>5</sup>) pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa.

Asuntoportfolion jakauma huoneluvun mukaan on esitetty seuraavassa taulukossa erikseen Suomen ja Tallinnan asuntojen osalta.

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Suomi	31.3.2026		31.3.2025	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	933	66,0 %	933	66,0 %
Kaksiot	401	28,4 %	401	28,4 %
Kolmiot ja suuremmat	79	5,6 %	79	5,6 %
Yhteensä <sup>(1)</sup>	1 413	100,0 %	1 413	100,0 %

Asuntojen lukumäärä huoneistotyypeittäin, Tallinna	31.3.2026		31.3.2025	
	kpl	%	kpl	%
Yksiöt	206	32,0 %	213	31,5 %
Kaksiot	393	61,1 %	418	61,8 %
Kolmiot ja suuremmat	44	6,8 %	45	6,7 %
Yhteensä <sup>(1)</sup>	643	100,0 %	676	100,0 %

1) Rivikohtaiset prosenttiosuudet on pyöristetty yhden desimaalin tarkkuuteen. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien prosenttiosuukien summa voi poiketa loppusummasta.

<sup>5</sup> Riippumattoman arvioitsijan raportti käyvästä arvosta 31.3.2025 on sisältänyt virheen arvon jakaumassa alueittain, minkä vuoksi vertailukauden luvut on tässä oikaistu. Puolivuosisikatsauksessa 2025 esiintyneet oikaisemattomat arvot olivat 37 % Helsingissä, 34 % Vantaalla, 7 % Espoossa, 9 % Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä 13 % pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa. Aluekohtaiset prosenttiosuudet on pyöristetty yhden desimaalin tarkkuuteen. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien prosenttiosuukien summa voi poiketa loppusummasta.

Asuntosalkun asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskibruttovuokra 31.3.2026 oli 648 €/kk (647). Asuntoportfolion jakauma vuokrien mukaan on esitetty alla olevassa taulukossa erikseen Suomen ja Tallinnan asuntojen osalta.

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan	31.3.2026		31.3.2025 <sup>1)</sup>	
	Suomi	Tallinna	Suomi	Tallinna
< 500 €	14,9 %	13,8 %	13,9 %	15,4 %
500–550 €	9,7 %	10,7 %	9,1 %	10,9 %
551–600 €	16,9 %	10,4 %	15,8 %	10,9 %
601–650 €	13,9 %	14,0 %	14,6 %	13,3 %
651–700 €	17,7 %	15,6 %	18,4 %	19,2 %
701–750 €	11,1 %	10,4 %	12,1 %	9,5 %
751–800 €	8,1 %	11,8 %	9,1 %	9,5 %
> 800 €	7,6 %	13,2 %	7,0 %	11,2 %

1) Laskentatapaa on päivitetty ja 31.3.2025 arvot oikaistu uuteen laskentatapaan.

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhtiön asuntojen osuus pääkaupunkiseudulla/pääkaupungissa, etäisyys lähimpään raideliikennepysäkkiin, pienten asuntojen (yksiöt ja kaksiot) osuus valmiista asunnoista sekä omalla tontilla sijaitsevien asuntojen osuus.

Osuus asunnoista, 31.3.2026	Suomen pääkaupunkiseutu		
	Suomi	Tallinna	
Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot	n/a	74 %	100 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 600 m (kpl)	54 %	39 %	81 %
Etäisyys raideliikennepysäkestä enintään 1 000 m (kpl)	73 %	54 %	96 %
Yksiöiden ja kaksioiden osuus valmiista asunnoista (kpl)	99 %	94 %	93 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

## Katsauskauden keskeiset tapahtumat

Konsernin liiketoiminta on ollut tasaista 1.10.2025 alkaneen tilikauden aikana.

Asuntosalkku hankki kauden aikana yhtiön omia osakkeita kolmessa eri osto-ohjelmassa. Osakkeita hankittiin kauden aikana yhteensä 5 262 kappaletta kokonaishintaan 423 922 euroa. Hinta osaketta kohden oli keskimäärin 80,56 euroa. Edellä olevat luvut ovat kauppapäivän mukaan ja sisältävät myös 1.4. ja 2.4.2026 selvitetty yhteensä 27 osaketta kokonaishintaan 2 092,50 euroa. Omien osakkeiden hankkiminen jatkui kauden päättymisen jälkeen.

Asuntosalkku myi 17 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.10.2025–31.3.2026. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 3,7 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä oli yhteensä 1,2 miljoonaa euroa, ja joka lasketaan luovutushinnan ja hankintamenon erotuksena. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,87 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle tiedotettiin 9.10.2025.

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

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

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

Asuntosalkku solmi maaliskuussa 2026 pidennykset Suomen tytäryhtiöidensä lainoihin ja yhteen Linnakodun lainaan. Pidennyksen myötä Suomen tytäryhtiöiden lainojen maturiteetti on keväällä 2031, kun aiemmin se oli keväällä 2028. Kyseisen Linnakodun lainan maturiteetti on keväällä 2030, kun aiemmin se oli keväällä 2028. Pidennysten jälkeen kaikki konsernin lainat lukuun ottamatta emoyhtiön 2,0 miljoonan euron lainaa jatkuvat 2030-luvulle saakka. Olennaisena muokkauksena Suomen tytäryhtiöiden uusituissa lainoissa on porrasrakenne, jossa sekä lyhennyksen

määrä että lainamarginaali liikkuvat LTV-asteen (loan-to-value) muuttuessa samansuuntaisesti. LTV-asteen laskiessa sekä lainamarginaali että lyhennyksen määrä pienenevät. Porrarakenteen alimmalla portaalla laina on bulletmuotoinen.

Asuntosalkku mitätöi 16 592 takaisinostettua yhtiön omaa osaketta 6.3.2026.

Kaikki yhtiön tiedotteet ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta [asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet).

## Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Tilikauden aikana 30.4.2026 mennessä Asuntosalkku on myynyt 20 asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat Tallinnassa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 4,3 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 1,5 miljoonaa euroa. Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastasivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,90 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Asuntosalkku arvioi, että sen keskeisimmät ja merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät mahdollisiin korkoympäristön muutoksiin ja asuntojen myyntimarkkinan muutoksiin Tallinnassa sekä geopoliittisiin riskeihin liittyviin mahdollisiin toimintaympäristön muutoksiin.

Vaikka konsernilla on korkojohdannaisten avulla toteutettuja korkosuojauksia, huomattava osa konsernin lainoista on vaihtuvakorkoista, jolloin konserni hyötyisi viitekorkojen mahdollisesta laskusta, mutta korkojen nousu heikentäisi konsernin tulosta. Asuntosalkku on myynyt viimeisen kolmen vuoden aikana Tallinnassa asuntoja arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla, mistä on myös syntynyt realisoituneita luovutusvoittoja. Tallinnan asuntomarkkinoiden tilanne voi kuitenkin muuttua, ja Asuntosalkun mahdollisuus saavuttaa luovutusvoittoja Tallinnassa voi heikentyä tai poistua kokonaan. Viitekorkojen muutos tai kehittyminen markkinaodotuksista poikkeavasti voisi vaikuttaa myös asuntojen myyntimarkkinaan. Yhtiön kannalta negatiivisilla shokeilla korkokuluihin tai asuntojen myyntimarkkinaan, tai merkittäville asuntojen käypien arvojen alentumisilla, voisi olla negatiivisia vaikutuksia myös yhtiön rahoituslainojen kovenantteihin.

Geopoliittisen tilanteen vuoksi mahdollisiin liiketoimintaympäristön muutoksiin, häiriöihin ja epävarmoihin näkymiin liittyy korostunut riski. Mahdolliset häiriöt ja epävarmuus voivat vaikuttaa myös viitekorkoihin ja asuntojen myyntimarkkinaan sekä asuntojen käypiin arvoihin.

Asuntosalkun kohdealueiden ja -segmentin vuokramarkkinoiden kilpailu voi poiketa yleisestä keskiarvosta, ja Asuntosalkun portfolion vuokrat voivat kehittyä yleistä markkinaa paremmin tai huonommin. Asumisen eri tukijärjestelmiin liittyvät tukien pienentymiset Suomessa ja tähän liittyvät markkinatilanteen muutokset voivat vaikuttaa Asuntosalkun asuntojen vuokriin tai vuokrausasteeseen.

## Henkilöstö, johto ja hallinto

Konsernin yhtiöiden henkilömäärät katsauskaudella keskimäärin kokoaikaisiksi henkilöiksi muutettuna olivat seuraavat:

Konserniyhtiö	1.10.2025–31.3.2026	1.10.2024–31.3.2025
Asuntosalkku Oyj	4	5
Asuntosalkku Suomi Oy	2	2
Suomen Asuntovarainhoito Oy	1	1
Linnakodu OÜ	4	4
Yhteensä	11	12

Tämän lisäksi konsernin palveluksessa on kussakin konsernin suomalaisessa yhtiössä toimitusjohtajana toimiva Jaakko Sinnemaa. Sinnemaa ei sisälly taulukon lukuihin.

## Hallitus ja johtoryhmä

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous 20.1.2026 vahvisti hallituksen jäsenmäärän ja valitsi hallituksen jäsenet. Hallitus valitsi keskuudestaan puheenjohtajaksi Hille Korhonen ja varapuheenjohtajaksi Topi Piela.

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Nimittämisvuosi
Hille Korhonen	hallituksen puheenjohtaja	2022
Topi Piela	hallituksen varapuheenjohtaja	2014
Timo Metsola	hallituksen jäsen	2014
Terhi Mäki	hallituksen jäsen	2025
Kim Väisänen	hallituksen jäsen	2014

Yhtiön johtoryhmä on perustettu vuonna 2022.

Nimi	Tehtävä	Tehtävässä alkaen
Jaakko Sinnemaa	toimitusjohtaja	2014
Olli Pehkonen	talusjohtaja	2022
Timo Metsola	neuvonantaja	2022

Hallituksen ja johtoryhmän osoite on Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki.

### Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Turo Koila.

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

Puolivuotiskauden päättyessä yhtiön osakkeiden lukumäärä oli 970 000 (986 592). Liikkeeseen laskettujen osakkeiden keskimääräinen lukumäärä kauden aikana oli 984 300 (986 592).

Asuntosalkku mitätöi 16 592 yhtiön omaa osaketta 6.3.2026. Yhtiö oli hankkinut mitätöitävät osakkeet omien osakkeiden osto-ohjelmien puitteissa 22.10.2024–26.1.2026 välisenä aikana eli mitätöitävät osakkeet oli hankittu kuluvan tai edellisen tilikauden aikana. Ennen omien osakkeiden mitätöintiä Asuntosalkun osakkeiden kokonaismäärä oli 986 592 ja mitätöinnin jälkeen 970 000. Osakkeiden mitätöiminen ei vaikuttanut Asuntosalkun osakepääomaan.

Osakkeenomistajien määrä katsauskauden päättyessä 31.3.2026 oli 716 (664).

Kauden päättyessä yhtiö omisti 1 065 (3 095) omaa osakettaan.

### Kaupankäynti Asuntosalkun osakkeella

Asuntosalkun osakkeita vaihdettiin 1.10.2025–31.3.2026 välisenä aikana yhteensä 23 714 (22 364) kappaletta eli 2,4 (2,3) prosenttia osakkeiden määrästä. Vaihdon arvo oli 1,9 (1,6) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 31.3.2026 oli 77,50 (77,50) euroa per osake. 1.10.2025–31.3.2026 välisenä aikana alin kaupankäyntikurssi yhtiön osakkeella oli 71,00 (73,00) euroa per osake, ylin 84,00 (83,50) euroa per osake ja keskipurssi 79,50 (72,30) euroa per osake. Asuntosalkku-konsernin markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 75,2 (76,5) miljoonaa euroa kauden viimeisen kaupankäyntipäivän päätöskurssilla laskettuna.

Asuntosalkun osakkeiden kaupankäyntitunnus on ASUNTO ja ISIN-tunnus FI4000517602.

## Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.1.2026. Yhtiökokouksessa vahvistettiin tilinpäätös 30.9.2025 päättyneeltä tilikaudelta, päätettiin tilikauden voitonjaosta hallituksen esityksen mukaisesti, myönnettiin vastuuvapaus hallitukselle ja toimitusjohtajalle ja päätettiin hallituksen jäsenten palkkioista sekä jäsenten lukumäärästä. Kokouksessa vahvistettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi viisi. Hallitukseen valittiin nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti Hille Korhonen, Timo Metsola, Terhi Mäki, Topi Piela ja Kim Väisänen.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti jakaa osinkoa 1,04 euroa osakkeelta 30.9.2025 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen perusteella. Muu osa voitonjakokelpoisista varoista jätettiin vapaaseen omaan pääomaan. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 22.1.2026, ja osinko maksettiin 29.1.2026. Yhtiön hallussa oleville omille osakkeille ei maksettu osinkoa.

Yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n, joka on ilmoittanut, että päävastuullisena tarkastajana toimii KHT Turo Koila.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta ja osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Kaikki yhtiökokouksen päätökset ja päätösten yksityiskohdat ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta [asuntosalkku.fi/yhtiötiedotteet/asuntosalkku-oyjn-varsinaisen-yhtiokokouksen-paatokset-2026/](https://asuntosalkku.fi/yhtiötiedotteet/asuntosalkku-oyjn-varsinaisen-yhtiokokouksen-paatokset-2026/).

## Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiön hallitus päätti 16.12.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Kannustinjärjestelmän ansaintajakso kattaa yhden tilikauden ja päättyy tilikauden loppuun 30.9.2026. Yhtiö maksaa kannustinjärjestelmän palkkiot kokonaan rahana, ja osallistujan tulee ostaa Asuntosalkun osakkeita vähintään 40 %:n osuudella saamastaan bruttopalkkiosta.

Katsauskauden aikana maksettiin 30.9.2025 päättyneen tilikauden avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän palkkiot. Maksettujen palkkioiden yhteismäärä oli 71 tuhatta euroa brutto. Uutta järjestelmää vastaavasti palkkiot maksettiin rahana, ja osallistujien tulee hankkia yhtiön osakkeita vähintään 40 %:n osuudella bruttopalkkioista.

Yhtiö ei luovuttanut omia osakkeitaan johto- tai avainhenkilöille katsauskauden aikana. Yhtiö maksaa hallituspalkkiot rahana.

## Taloudellinen tiedottaminen

Asuntosalkku julkaisee 20.8.2026 liiketoimintakatsauksen ajalta 1.10.2025–30.6.2026.

## Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 21.5.2026 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/).

Helsingissä 21.5.2026

Asuntosalkku Oyj

Hallitus



## Konsernituloslaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2025– 31.3.2026	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2024– 30.9.2025
<b>LIIKEVAIHTO</b>			
Vuokratuotto	8 574	8 521	16 928
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	1 211	1 238	2 225
Muu myynti	20	20	36
<b>LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>9 806</b>	<b>9 778</b>	<b>19 189</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>			
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-1 505	-4 406	-4 391
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	371	-1 073	-160
Muut liiketoiminnan muut tuotot	58	74	124
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>-1 075</b>	<b>-5 405</b>	<b>-4 427</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>			
Aineet, tarvikkeet ja ostot			
Vastikkeet/vuokrat	-2 744	-2 540	-5 057
Pienkorjaukset	-215	-132	-326
Muut ostot tilikauden aikana	-109	-100	-214
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-3 068	-2 772	-5 597
Ulkopuoliset palvelut	-364	-337	-719
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-3 432</b>	<b>-3 109</b>	<b>-6 316</b>
<b>Henkilöstökulut</b>	<b>-668</b>	<b>-619</b>	<b>-1 166</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	<b>-225</b>	<b>-236</b>	<b>-472</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>			
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot	-	-	-300
Muut liiketoiminnan muut kulut	-486	-476	-976
<b>Liiketoiminnan muut kulut yhteensä</b>	<b>-486</b>	<b>-476</b>	<b>-1 277</b>
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>3 920</b>	<b>-67</b>	<b>5 531</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Muut korko- ja rahoitustuotot	53	68	132
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 549	-3 796	-7 357
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-3 496</b>	<b>-3 728</b>	<b>-7 225</b>
<b>VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>424</b>	<b>-3 795</b>	<b>-1 694</b>
<b>Tuloverot</b>			
Tilikauden verot	-188	-250	-550
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	301	881	878
Laskennalliset verot tilikauden tuloksesta	-	-	-118
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>113</b>	<b>632</b>	<b>210</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>537</b>	<b>-3 163</b>	<b>-1 484</b>

## Konsernitase

(tuhatta euroa)	31.3.2026	31.3.2025	30.9.2025
<b>V a s t a a v a a</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	1 664	2 038	1 914
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 664	2 038	1 914
Sijoitukset			
Kiinteistöt	99 050	102 769	101 196
Kiinteistöarvopaperit	156 924	157 933	158 060
Sijoitukset yhteensä	255 974	260 702	259 257
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>257 638</b>	<b>262 740</b>	<b>261 170</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Vaihto-omaisuus	24	24	24
Saamiset			
Pitkäaikaiset			
Muut saamiset	308	274	308
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	308	274	308
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	334	292	229
Laskennalliset verosaamiset	610	548	462
Muut saamiset	53	57	69
Siirtosaamiset	51	60	56
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 048	957	816
Saamiset yhteensä	1 356	1 231	1 124
Rahavarat			
Rahat ja pankkisaamiset	2 246	1 403	4 682
Likvidit määräaikaistalletukset	2 127	827	1 652
Rahavarat yhteensä	4 373	2 230	6 334
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>	<b>5 752</b>	<b>3 484</b>	<b>7 482</b>
<b>V a s t a a v a a</b>	<b>263 390</b>	<b>266 224</b>	<b>268 652</b>

<b>(tuhatta euroa)</b>	<b>31.3.2026</b>	<b>31.3.2025</b>	<b>30.9.2025</b>
<b>V a s t a t t a v a a</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	22 350	26 006	25 264
Tilikauden voitto (-tappio)	537	-3 163	-1 484
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>116 853</b>	<b>116 808</b>	<b>117 746</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
<b>Pitkäaikainen</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta	143 128	145 119	146 743
Laskennallinen verovelka	270	389	424
<b>Pitkäaikainen yhteensä</b>	<b>143 398</b>	<b>145 509</b>	<b>147 166</b>
<b>Lyhytaikainen</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta	1 751	2 727	2 271
Ostovelat	73	93	93
Verovelat	32	9	582
Muut velat	120	221	153
Siirtovelat	1 164	857	641
<b>Lyhytaikainen yhteensä</b>	<b>3 140</b>	<b>3 908</b>	<b>3 739</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>146 538</b>	<b>149 417</b>	<b>150 906</b>
<b>V a s t a t t a v a a</b>	<b>263 390</b>	<b>266 224</b>	<b>268 652</b>

## Konsernin rahavirtalaskelma

(tuhatta euroa)	1.10.2025– 31.3.2026	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2024– 30.9.2025
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>			
Käyttökate	4 145	169	6 003
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	1 134	5 479	4 552
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	48	45	87
Saadut korot	53	80	143
Maksetut korot	-3 197	-4 071	-7 767
Maksetut verot	-550	-134	-114
Muut oikaisut	-1	-	7
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 632	1 568	2 911
Nettokäyttöpääoman muutos	-154	123	248
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 478	1 691	3 159
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>			
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-23	-148	-301
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-369	-4 939	-5 292
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 518	2 085	4 812
Investointien nettorahavirta	2 126	-3 002	-782
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	3 604	-1 311	2 377
<b>RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA</b>			
Lainojen nostot	-	4 375	66 700
Lainojen takaisinmaksut	-4 137	-4 670	-65 799
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	-2	-36
Osingonjako	-1 004	-	-3
Omien osakkeiden osto	-425	-237	-979
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-5 565	-534	-117
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-1 961	-1 845	2 260
Rahavarat kauden alussa	6 334	4 074	4 074
Rahavarat kauden lopussa	4 373	2 230	6 334

## Laskelma oman pääoman muutoksista tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2025– 31.3.2026	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2024– 30.9.2025
Osakepääoma tilikauden alussa	93 966	93 966	93 966
Osakepääoma tilikauden lopussa	93 966	93 966	93 966
Sidottu oma pääoma yhteensä	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	23 781	26 243	26 243
Osingonjako	-1 009	-	-
Voitonjakovelkojen vanheneminen	4	-	-
Omien osakkeiden osto	-425	-237	-979
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	22 350	26 006	25 264
Tilikauden voitto (-tappio)	537	-3 163	-1 484
Vapaa oma pääoma yhteensä	22 887	22 842	23 781
Oma pääoma yhteensä	116 853	116 808	117 746



# Konsernin lyhennetyt liitetiedot

## 1. Puolivuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Puolivuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kuitenkin tilikauden 1.10.2024–30.9.2025 tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma perustuvat konsernin tilintarkastettuun tilinpäätökseen kyseiseltä tilikaudelta.

Esitetyt luvut on pyöristetty tuhannen euron tarkkuuteen, ellei toisin mainita. Pyöristyksen vuoksi yksittäisten rivien summa voi poiketa esitetystä väli- tai loppusummasta.

Puolivuositarkastus on laadittu Suomen kansallisen lainsäädännön (FAS) ja Kirjanpitoasetuksen (KPA) mukaisesti.

Puolivuositarkastukseen on yhdistelty konsernin emoyhtiö Asuntosalkku Oyj sekä konsernin tytäryritykset Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovarojenhoito Oy ja Linnakodu OÜ. Asunto-osakeyhtiöitä ei ole yhdistelty puolivuositarkastukseen.

”Sijoituskiinteistö” tarkoittaa omaisuuserää (asuntoa, kiinteistöä tai kiinteistön osaa, rakennusta tai rakennuksen osaa), jota yhtiö pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja ja/tai omaisuuden arvonnousua. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit ja rakenteilla olevat kohteet. Myös myytävänä olevat sijoituskiinteistöt kuuluvat sijoituskiinteistöihin, eikä niitä luokitella vaihto-omaisuudeksi.

## 2. Arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Saamiset ja velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti ja sijoituskiinteistöt KPL 5 luvun 2b §:n mukaan käyvän arvon mukaisesti.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Konserni arvostaa kirjanpidossaan sijoituskiinteistöjen valmiit asunnot käypään arvoon ja rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta katsaushetkellä maksetun summan mukaisesti.

Rahavaroissa esitettävät likvidit määräaikaistalletukset ovat sijoituksen tekohetkellä enintään kolmen kuukauden juoksuajan rahamarkkinasijoituksia tai määräaikaistalletuksia. Rahat ja pankkisaamiset koostuvat pankkitilien saldoista ja mahdollisista käteisvaroista. Likvidit määräaikaistalletukset eivät vaikuta konsernin rahavirtalaskelmaan, koska ne luetaan jatkuvasti rahavaroihin kuuluviksi.

Realisoitumattomasta voitosta (tai tappiosta) sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon syntyy konsernin suomalaisissa yhtiöissä pitkäaikaista laskennallista verovelkaa 20 % laskennallisen voiton (tai tappion) määrästä Suomen verokannan mukaisesti. Yhtiö kirjaa vastaavasti laskennallisen verosaamisen, kun yhtiö uskoo voivansa hyödyntää kyseisen verosaamisen tai uskoo sen olevan luonteeltaan lyhytaikainen ja poistuvan ennen sijoitusten mahdollista realisoimista. Yhtiö on myös kirjannut konsernitaseeseen laskennallisia verosaamisia, jotka johtuvat 2024 päättyneen tilikauden elinkeinotoiminnan tappiosta, ja jotka yhtiö uskoo voivansa vähentää tulevien tilikausien voitoista.

Laskennallista verovelkaa ei synny virolaisessa tytäryhtiössä, koska Viron verokanta on 0 % tuloksesta ja yritysverotus pohjautuu voitonjakoon. Yhtiöllä ei ole ennustettavissa olevassa tulevaisuudessa suunnitelmaa jakaa varoja Linnakodulta emoyhtiölle realisoitumattomaan voittoon perustuen, joten laskennallisia verovelkoja ei kirjata Virosta.

Johdannaissopimusten nimellis- ja markkina-arvot esitetään liitetiedoissa. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä johdannaissopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu liitetiedoissa. Johdannaissopimuksiin perustuvat korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle ja niillä oikaistaan suojattavan erän korkoja.

## 3. Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

Konserniyhtiöt ostivat palveluja lähipiiriyhtiöltään ja myivät näille palveluja seuraavasti:

(tuhatta euroa)	1.10.25–31.3.26		1.10.24–31.3.25		1.10.24–30.9.25	
	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit	Ostot	Myynnit
Vuokraturlva-konserni <sup>1)</sup>	172	2	172 <sup>2)</sup>	1	346	-
Koduengel OÜ	91	-	119	0	234	0

1) Vuokraturlva Oy, Vuokraturlva-yhtiöt Oy ja Vuokraturlva Sopimus Oy yhteensä

2) Puolivuosisikatsauksessa 2025 esiintynyt virheellinen luku 145 oikaistu

Taulukko ei sisällä konsernin enemmistöltä tai kokonaan omistamia taloyhtiöitä, joille konserni maksaa yhtiövastikkeita, remonttien hankeosuuksia tai muita näihin rinnastettavia maksuja.

Konsernin vuokralaisten vuokrasopimuksissa on sopimusvakuutena lähipiiri-yhtiö Takausvakuus Oy:n antamia omavelkaisia takauksia Asuntosalkun hyväksi yhteensä 259 (186) tuhannen euron määrästä.

#### 4. Aineellisten hyödykkeiden lisäykset ja poistot tilikauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2025– 31.3.2026	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2024– 30.9.2025
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto			
Kirjanpitoarvo tilikauden alussa	1 914	2 171	2 171
Lisäykset	23	148	301
Poistot tilikaudella	-225	-236	-472
Myytyjen asuntojen kalusteiden jäännösarvo	-48	-45	-87
Kirjanpitoarvo tilikauden lopussa	1 664	2 038	1 914
Koneet ja kalusto yhteensä	1 664	2 038	1 914
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 664	2 038	1 914

Koneet ja kalusto sisältää suurimmaksi osaksi irtokalusteita konsernin asunnoissa Tallinnassa. Viron markkinakäytännössä asunnot vuokrataan kalustettuina.

#### 5. Taseen ulkopuoliset vastuut

##### a. Sitoumukset hankkia aineellista omaisuutta

Konsernilla ei ole sitoumuksia hankkia aineellista omaisuutta kauden päättyessä.

##### b. Esineoikeudelliset vakuudet

(tuhatta euroa)	31.3.2026	31.3.2025	30.9.2025
Velat, joista on annettu vakuudeksi omaisuuttaan			
Lainat rahoituslaitoksilta	142 879	142 847	147 014
Rahoituslainojen vakuudet			
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	157 232	157 933	158 368
Kiinteistökiinnitykset	99 050	104 047	101 196
Rahoituslainojen vakuudet yhteensä	256 282	261 980	259 565

Konsernin yhtiöistä Asuntosalkku Suomi ja Suomen Asuntovaroainhoito ovat yhteisvelallisia 85 160 tuhannen euron lainassa rahoituslaitoksilta. Näiden yhtiöiden kyseisen lainan vakuudeksi antamat vakuudet ovat koko lainan vakuutena eli myös toistensa hyväksi.

##### c. Saadut, konsernitaseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Konsernin vuokralaiset Suomessa ja Virossa ovat antaneet vuokrasopimuksien vakuudeksi konsernin haltuun rahaa, joka ei sisällä konsernin taseeseen. Näitä varoja on 31.3.2026 konsernin hallussa yhteensä 1 582 tuhatta euroa.

##### d. Taseen ulkopuoliset johdannaiset

Konsernilla on suojaustarkoituksessa pidettäviä johdannaisia. Konsernin pitämät johdannaiset ovat koronvaihto-, korkokatto- tai korkoputkisopimuksia, jotka on tehty vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojaamiseksi korkoriskiltä.

Alla taulukossa on esitetty johdannaisten nimellisarvot ja markkina-arvot yhteensä kauden lopussa. Yhdessä solmitut johdannaissopimusten kokonaisuudet, joissa yksi johdannainen on koronvaihtosopimus ja toinen on siihen liittyvä korkolattiasopimus, on laskettu nimellisarvoltaan yhtenä johdannaisena.

(tuhatta euroa)	31.3.2026	31.3.2025	30.9.2025
Koronvaihtosopimukset			
Nimellisarvo	47 200	41 200	47 200
Markkina-arvo	195	-463	-435
Korkokattosopimukset			
Nimellisarvo	35 200	35 200	35 200
Markkina-arvo	85	50	6
Korkoputkisopimukset			
Nimellisarvo	28 000 <sup>(1)</sup>	-	28 000 <sup>(1)</sup>
Markkina-arvo	89 <sup>(1)</sup>	-	-4 <sup>(1)</sup>

1) Korkoputkisopimuksien alkamispäivät ovat 2027 päättyvällä tilikaudella.

Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2026–2029. Nimellisarvolla painotettu korkojohdannaisten keskimaturiteetti oli 1,8 vuotta kauden päättyessä 31.3.2026.

Konserni kirjaa suojaavista korkojohdannaista maksetut ja saadut korot korkokuluiksi. Johdannaisten tuotto vähentää konsernin korkomenoja eikä kasvata korkotuottoja. Tämä käsittely vastaa laina- ja johdannaissopimusten kokonaisuuden luonnetta, missä korkojohdannaisten on tarkoitus vaikuttaa yhtiön lainojen korkokustannuksiin. Kertyneet korot lainoista ja korkojohdannaista jaksotetaan lyhytaikaisiin velkoihin tätä vastaavasti, eikä jaksotuksia tehdä saamisiin. Ennakkomaksut korkosuojausjohdannaista kirjataan korkokuluksi sopimuksen alkamishetkelle.

## 6. Sijoituskiinteistöjä koskevat liitetiedot

Sijoituskiinteistöjen realisoituneet luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omina erinään, jos sellaisia on. Realisoitumattomat voitot ja/tai tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon esitetään nettomääräisesti liiketoiminnan muissa tuotoissa etumerkistä riippumatta.

### a. Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Konserni arvostaa sijoituskiinteistönsä käypään arvoon, jos sijoituskiinteistö on valmis, tai hankintameno, jos sijoituskiinteistö on rakenteilla. Taseen arvonnkorotus käypään arvoon arvostamisesta lasketaan valmiiden sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja hankintameno erotuksena. Rakenteilla oleviksi lasketaan sekä konsernin omistuksessa rakennusvaiheessa olevat kohteet että sellaiset kohteet, joista konsernilla on rakennuttajan kanssa tehty sopimus kohteen hankkimisesta rakentamisen valmistuessa. Perusparannuksessa olevat kohteet lasketaan valmiiksi.

Käyvän arvon arvonnääritys tehdään tilinpäätöstä ja puolivuositarkastusta varten eli kahdesti vuodessa. Käypä arvo tarkoittaa arvioitua rahamäärä, jolla sijoituskiinteistö arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioidaan oletuksella, että sijoituskiinteistöt ovat veloista ja rasituksista vapaita. Yhtiö vähentää sijoituskiinteistöihinsä kohdistuvat taloyhtiöiden lainojen osuudet velattomasta käyvästä arvosta.

Sijoituskiinteistöistä kirjataan niiden hankinnan yhteydessä hankintameno sisältäen kauppahinnan, transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja neuvonantajapalkkiot sekä hankinnan yhteydessä tehtävien perusparannuksien menot. Sijoituskiinteistöjen hankintahintaan aktivoidaan myös myöhemmät perusparannusinvestoinnit ja tähän rinnastettavat muut menot ja taloyhtiön hankkeista johtuvat kertamaksulla taloyhtiölle suoritettavat hankeosuudet. Hankintahintaan aktivoidaan myös yhtiön taloyhtiön osakkaana maksamat rahoitusvastikkeet niistä lainoista, jotka taloyhtiö rahastoi omassa kirjanpidossaan. Luovutusvoitot tai -tappiot lasketaan luovutushinnan ja hankintameno erotuksena. Realisoitumatonta voittoa/tappiota laskettaessa myös irtokalusteiden menojäännös sisällytetään hankintameno.

Konserni ei kirjaa tuloslaskelmaansa tai taseeseensa rakenteilla olevista asunnoista käyvän arvon muutoksia, vaan rakenteilla olevat asunnot arvostetaan taseessa hankintameno toteutuneiden investointien mukaisesti.

## b. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos kauden aikana

(tuhatta euroa)	1.10.2025– 31.3.2026	1.10.2024– 31.3.2025	1.10.2024– 30.9.2025
Sijoituskiinteistöjen velaton arvo kauden alussa	261 996	264 202	264 202
Sijoituskiinteistöjen hankinnat	-	4 460	4 692
Perusparannusinvestoinnit	481	449	599
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2 518	-2 085	-4 811
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta velattomana	-510	-4 158	-2 687
Sijoituskiinteistöjen velaton arvo kauden lopussa	259 450	262 869	261 996
Sijoituskiinteistöjen lainaosuudet kauden alussa	-2 740	-875	-875
Uudet lainaosuudet	-781	-1 323	-1 952
Taloyhtiölainojen lyhennykset	44	31	87
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	255 974	260 702	259 257

Sijoituskiinteistöjen hankinnat -erä sisältää hankittuihin sijoituskiinteistöihin aktivoidut transaktiokustannukset ja hankintahetken tilikaudella tehdyt perusparannusinvestoinnit sekä kaikki rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä toteutuneet aktivoidut menot.

## c. Sijoituskiinteistöjen arvot arvostusmenetelmittäin

(tuhatta euroa)	31.3.2026	31.3.2025	30.9.2025
Käypä arvo (valmiit)			
Valmiiden asuntojen käypä arvo velattomana	261 100	264 300	263 900
Taloyhtiölainat	-3 476	-2 167	-2 740
Kalusteiden jäännösarvon osuus käyvästä arvosta (-)	1 650	2 027	1 904
Käypä arvo (valmiit), yhteensä	255 974	260 106	259 257
Hankintameno (rakenteilla)	-	596	-
Yhteensä	255 974	260 702	259 257
<b>Asuntojen lukumäärä</b>	<b>31.3.2026</b>	<b>31.3.2025</b>	<b>30.9.2025</b>
Arvostettu käypään arvoon (valmiit)	2 056	2 089	2 073
Arvostettu hankintamenoon (rakenteilla)	-	10	-
Yhteensä	2 056	2 099	2 073

## d. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkoinen kiinteistöarvioitsija Jones Lang LaSalle.

Konsernin tilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrä ja muutos voi vaihdella merkittävästi sen mukaan, mitä arvostusmallissa käytetyt parametrit ovat ja miten ne muuttuvat edelliseen arviontiin verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä käytetyt oletukset ovat ulkoisen kiinteistöarvioitsijan riippumattomasti tekemiä oletuksia. Oletuksista merkityksellisimmät liittyvät tuottovaatimusten ja taloudellisen vuokrausasteen tulevaan kehitykseen, joten niistä on esitetty alla herkkyysanalyysi. Oletuksia liittyy myös vuokratason ja kulujen tulevaan kehitykseen.

Konserni antaa arvioitsijan käyttöön mahdollisimman kattavat havainnoitavissa olevat syöttötiedot kattaen muun muassa asuntojen vuokrat ja hoitokulut arvostushetken mukaisina. Yhtiö varmistaa arvioitsijan laskelmasta, että se on teknisesti ja faktoiltaan oikein.

### e. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittämisen keskeiset parametrit

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen keskeiset parametrit esitetään alla taulukoissa. Ensimmäisessä esitetään valmiiden asuntojen käyvän arvon määrittämisen parametrit katsauskauden päättyessä, edellisen tilikauden päättyessä ja vertailukauden päättyessä, ja viimeisenä omassa taulukossaan rakenteilla olevien asuntojen parametrit.

Syöttötiedot	31.3.2026		
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto- varainhoito Oy	Linnakodu OÜ
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	43 286	10 992	23 987
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,01	5,16	4,96
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,11	5,26	5,06
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	96,9	96,9	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0
Vuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk	17,1	16,0	17,8
Hoitokulut, €/m <sup>2</sup> /kk	5,0	5,2	0,1

Vertailutiedot esitetään alla ensimmäisen edellisen tilikauden päätöksen ajalle ja sitten vuoden takaiselle puolivuotiskauden päätöksen ajalle.

Syöttötiedot	30.9.2025		
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto- varainhoito Oy	Linnakodu OÜ
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	43 286	10 992	24 700
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,09	5,16	4,96
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,19	5,26	5,06
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0
Vuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk	17,3	16,0	17,7
Hoitokulut, €/m <sup>2</sup> /kk	5,0	5,2	0,1

Syöttötiedot	31.3.2025		
	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto- varainhoito Oy	Linnakodu OÜ
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	43 286	10 992	25 351
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	5,14	5,16	4,96
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	5,24	5,26	5,06
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	97,2	97,2	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	3,0	2,7	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	2,2	2,2	2,0
Vuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk	17,2	15,9	17,4
Hoitokulut, €/m <sup>2</sup> /kk	4,9	5,1	0,1

Vuokrat ja hoitokulut ovat konsernin portfolion todellisten tietojen mukaiset, eikä niihin liity oletuksia markkinatasosta rakenteilla olevien asuntojen vuokria lukuun ottamatta. Virolaisen markkinakäytännön mukaan vastike laskutetaan vuokralaiselta.

Asuntosalkulla ei ole rakenteilla olevia asuntoja kauden päättyessä 31.3.2026. Aiemmillä kausilla rakenteilla olevia asuntoja oli Tallinnassa.

Syöttötiedot	Linnakodu OÜ, rakenteilla olevat asunnot		
	31.3.2026 <sup>(1)</sup>	30.9.2025 <sup>(1)</sup>	31.3.2025
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	-	-	352
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	-	-	4,70
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	-	-	4,80
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste 10 vuoden aikana, %	-	-	97,4
Inflaatio-oletus, %	-	-	2,0
Markkinavuokrien muutos vuodessa, %	-	-	2,2
Kulujen muutos vuodessa, %	-	-	2,0
Vuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk	-	-	16,5
Hoitokulut, €/m <sup>2</sup> /kk	-	-	0,4

1) Asuntosalkulla ei ole rakenteilla olevia asuntoja kauden päättyessä. Arvonmääritysparametreja ei täten ole saatavilla tälle ajalle.

### f. Sijoituskohteiden käyvän arvon määrittämisen herkkyyksianalyysi

Herkkyyksianalyysin tulokset esitetään valmiille kohteille yhteensä ilman konserniyhtiö- tai osaportfolioerittelyä 31.3.2026 ja 30.9.2025 ja valmiille ja rakenteilla oleville kohteille erikseen sekä yhteensä 31.3.2025.

	31.3.2026				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen					
Markkina-arvo, M€	290,1	274,9	261,1	248,7	237,4
Muutos, M€	29,0	13,8	0,0	-12,4	-23,7
Muutos, %	11,1	5,3	0,0	-4,7	-9,1
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen					
Markkina-arvo, M€	254,6	257,9	261,1	264,3	267,6
Muutos, M€	-6,5	-3,2	0,0	3,2	6,5
Muutos, %	-2,5	-1,2	0,0	1,2	2,5

Vertailutiedot esitetään alla ensin edellisen tilikauden päätöksen ajalle ja sitten vuoden takaiselle puolivuotiskauden päätöksen ajalle.

	30.9.2025				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen					
Markkina-arvo, M€	293,3	277,8	263,9	251,3	239,9
Muutos, M€	29,4	13,9	0,0	-12,6	-24,0
Muutos, %	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen					
Markkina-arvo, M€	257,4	260,6	263,9	267,2	270,4
Muutos, M€	-6,5	-3,3	0,0	3,3	6,5
Muutos, %	-2,5	-1,3	0,0	1,3	2,5

31.3.2025

Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Markkina-arvo, M€</b>					
Yhteensä, valmiit	293,7	278,2	264,3	251,6	240,2
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	295,3	279,7	265,7	252,9	241,5
<b>Muutos, M€</b>					
Yhteensä, valmiit	29,4	13,9	0,0	-12,7	-24,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	29,6	14,0	0,0	-12,8	-24,2
<b>Muutos, %</b>					
Yhteensä, valmiit	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,3	0,0	-4,8	-9,1
<b>Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa,</b>					
<b>% absoluuttinen</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Markkina-arvo, M€</b>					
Yhteensä, valmiit	257,9	261,0	264,3	267,6	270,7
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	259,3	262,4	265,7	269,0	272,1
<b>Muutos, M€</b>					
Yhteensä, valmiit	-6,4	-3,3	0,0	3,3	6,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6,4	-3,3	0,0	3,3	6,4
<b>Muutos, %</b>					
Yhteensä, valmiit	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,4	-1,2	0,0	1,2	2,4

### g. Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämisessä käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan syöttötietojen lähteen luonteesta riippuen kolmelle eri tasolle. Käypien arvojen hierarkiatasojen luokittelu on seuraava:

Tason 1 syöttötiedot ovat täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteerattuja (oikaisemattomia) hintoja toimivilla markkinoilla, joille konsernilla on pääsy arvostuspäivänä.

Tason 2 syöttötiedot ovat syöttötietoja, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistöille joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot ovat syöttötietoja, jotka eivät ole havainnoitavissa sijoituskiinteistöille.

Muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja on käytettävä käyvän arvon määrittämisessä siltä osin, kuin merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ei ole saatavilla.

Koko arvonmäärityksen kannalta alimmalla hierarkian tasolla oleva merkittävä syöttötieto määrittää sen, mille käypien arvojen hierarkian tasolle sijoituskiinteistö luokitellaan. Kaikki Asuntosalkun käypään arvoon arvostetut sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska niiden arvonmäärityksessä on käytetty merkittäviä syöttötietoja, jotka eivät ole havainnoitavissa.

## Konsernin tunnusluvut

Tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 2025 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja	1.10.–31.3. tai 31.3.			10/24–9/25
	2026	2025	Muutos	tai 30.9.25
Liikevaihto, M€	9,8	9,8	0,3 %	19,2
Nettovuokratuotto, M€	5,6	5,8	-4,0 %	11,5
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	57,3	59,8		60,2
Käyttökate (EBITDA), M€	4,1	0,2	2350,4 %	6,0
Käyttökate liikevaihdosta, %	42,3	1,7		31,3
Oikaistu käyttökate, M€	4,1	4,4	-7,8 %	8,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	41,5	45,1		45,0
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	0,4	-3,8		-1,7
Tilikauden voitto/tappio, M€	0,5	-3,2		-1,5
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,4	1,4	-4,6 %	2,2
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	0,4	0,3	30,8 %	0,9
FFO-kate, %	3,8	2,9		4,6
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	257,6	262,1	-1,7 %	261,2
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	156,9	157,9	-0,6 %	158,1
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	100,7	104,2	-3,4 %	103,1
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€	-	1,4 <sup>1)</sup>	-100,0 %	-
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	-	1,4 <sup>1)</sup>	-100,0 %	-
Sitoutunut pääoma, M€	237,5	242,0	-1,9 %	239,6
Korollinen vieras pääoma, M€	144,9	147,8	-2,0 %	149,0
Korollinen nettovelka, M€	140,5	145,6	-3,5 %	142,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,5	97,7		97,9
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,4	98,2		98,2
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	94,7	96,4		97,3
Juokseva tuotto, %	4,9	5,0		4,9
Juokseva tuotto, Suomi, %	4,9	4,9		4,9
Juokseva tuotto, Tallinna, %	5,0	5,0		5,0
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	54,5	55,6		54,6
Omavaraisuusaste, %	44,4	43,9		43,9
ROE, %	0,9	-5,3		-1,2
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 056	2 089	-33 kpl	2 073
Asuntoja rakenteilla, kpl	-	10	-10 kpl	-
Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>	38,1	38,1	-0,1 m <sup>2</sup>	38,1
Keskibruttovuokra per asunto, €/kk	648	647	0,2 %	651
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	643	645	-0,4 %	647
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna €/kk	661	651	1,5 %	660
Osakekohtainen tulos, €	0,55	-3,21		-1,51
Osakekohtainen oma pääoma, €	120,60	118,77	1,5 %	120,86
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	120,49	118,96	1,3 %	121,06

- 1) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettan mukaan (ks. liitetieto 6.e.) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

## Like-for-like -tunnusluvut

Konsernin asuntojen like-for-like tunnusluvut lasketaan siten, että vain konsernin omistuksessa sekä puolivuotiskauden että vertailukauden päättyessä olleet asunnot ovat mukana otoksessa. Like-for-like -tunnuslukujen tarkoitus on kuvata toiminnan kehitystä ilman kauden aikana hankittujen tai myytyjen asuntojen vaikutusta kausien väliseen vertailuun. Tunnuslukujen laskentakaavat like-for-like tunnusluville ovat samat kuin koko portfoliolla. Otoksen osuus koko portfoliosta on 31.3.2026 tilanteen mukaisesti.

Tilintarkastamattomia	31.3.			Otoksessa	
	2026	2025	Muutos	Asuntoja	osuus koko portfoliosta
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, %	96,6	97,9		2 024	98,4 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,4	98,2		1 413	100,0 %
Like-for-like taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	94,9	97,2		611	95,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, €/kk	645	645	0,1 %	2 024	98,4 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	643	645	-0,4 %	1 413	100,0 %
Like-for-like keskibruttovuokra per asunto, Tallinna €/kk	651	643	1,3 %	611	95,0 %

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan  Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta.
Nettovuokratuotto	Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset  Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto / Liikevaihto x 100  Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
Käyttökate (EBITDA)	Liikevoitto + Poistot ja arvonalentumiset  Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate / Liikevaihto x 100  Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
Oikaistu käyttökate	Käyttökate - Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot + Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon  Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate / Liikevaihto x 100  Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Tuloslaskelman mukaan  Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
Tilikauden voitto/tappio	Tuloslaskelman mukaan  Tilikauden voitto/tappio mittaa kannattavuutta.
Realisoitunut voitto/tappio	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

	Realisoitunut voitto/tappio mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	Oikaistu käyttökate + Saadut korot - Maksetut korot - Maksetut verot  Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
FFO-kate, %	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100  Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot - Taloyhtiövelat  Tunnusluku kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa.
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa - Taloyhtiövelat Suomessa  Tunnusluku kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa.
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Tallinnassa - Taloyhtiövelat Tallinnassa  Tunnusluku kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Tallinnassa.
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot  Tunnusluku kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa.
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Tallinnassa  Tunnusluku kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Tallinnassa.
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna) + (Kiinteistöarvopaperit - Taloyhtiöiden velkojen osuudet - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)
Korollinen vieras pääoma	Tunnusluku kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää. Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat  Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
Korollinen nettovelka	Korollinen vieras pääoma - Rahavarat - Rahoitusarvopaperit  Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja.
Taloudellinen vuokrausaste, %	Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100  Tallinnassa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.  Tunnusluku kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta.
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi  Tunnusluku kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna.
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna  Tunnusluku kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna.

Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.  Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyt tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointihetkellä.
Juokseva tuotto, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi  Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Juokseva tuotto, Tallinna, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna  Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	Korollinen nettovelka / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht. x 100  Luototusaste (Loan to value) esittää nettovelkojen osuutta asuntojen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / (Vastattavaa - Saadut ennakot) x 100  Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
ROE, %	Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100  Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
Asuntoja omistuksessa	Raportointihetken viimeisen päivän lukema  Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta.
Asuntoja rakenteilla	Raportointihetken viimeisen päivän lukema  Tunnusluku kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia.
Asuntojen keskikoko	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / Asuntoja omistuksessa  Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia.
Keskibruttovuokra per asunto	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa  Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia.
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi	Sama kuin edellä, vain Suomi  Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa.
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna	Sama kuin edellä, vain Tallinna  Tunnusluku kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tallinnassa.
Osakekohtainen tulos	Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita  Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti.
Osakekohtainen oma pääoma	Oma pääoma yhteensä / Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita  Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	(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 arvomuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

## Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen. Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu.	1.10.–31.3. tai 31.3.	10/24–9/25	
	2026	2025 tai 30.9.2025	
Vuokratuotto	8 574	8 521	16 928
Vastikkeet/vuokrat	-2 744	-2 540	-5 057
Pienkorjaukset	-215	-132	-326
<b>Nettovuokratuotto, M€</b>	<b>5,6</b>	<b>5,8</b>	<b>11,5</b>
Liikevoitto	3 920	-67	5 531
Poistot ja arvonalentumiset (-)	-225	-236	-472
<b>Käyttökate (EBITDA), M€</b>	<b>4,1</b>	<b>0,2</b>	<b>6,0</b>
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	1 211	-1 238	2 225
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot (-)	-	-	-300
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	371	1 073	-160
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-1 505	4 406	-4 391
<b>Oikaistu käyttökate, M€</b>	<b>4,1</b>	<b>4,4</b>	<b>8,6</b>
Tilikauden voitto/tappio	537	-3 163	-1 484
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	371	1 073	-160
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-1 505	4 406	-4 391
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (-)	301	881	878
<b>Realisoitunut voitto/tappio, M€</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>2,2</b>
Oikaistu käyttökate	4 067	4 411	8 630
Saadut korot	53	80	143
Maksetut korot	-3 197	-4 071	-7 767
Maksetut verot	-550	-134	-114
<b>Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,9</b>
Kiinteistöt	99 050	102 769	101 196
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna (-)	19 062	17 777	18 691
<b>Sitoutunut pääoma, Tallinna</b>	<b>79 988</b>	<b>84 991</b>	<b>82 506</b>
Kiinteistöarvopaperit	156 924	157 933	158 060
Taloyhtiöiden velkojen osuudet (-)	-3 476	-2 167	-2 740
<b>Kiinteistöarvopaperit, velaton arvo</b>	<b>160 400</b>	<b>160 100</b>	<b>160 800</b>
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	2 928	3 109	3 697
<b>Sitoutunut pääoma, Suomi</b>	<b>157 472</b>	<b>156 991</b>	<b>157 103</b>
<b>Sitoutunut pääoma, M€</b>	<b>237,5</b>	<b>242,0</b>	<b>239,6</b>
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen	143 128	145 119	146 743
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen	1 751	2 727	2 271
<b>Korollinen vieras pääoma, M€</b>	<b>144,9</b>	<b>147,8</b>	<b>149,0</b>
Rahavarat (-)	4 373	2 230	6 334
<b>Korollinen nettovelka, M€</b>	<b>140,5</b>	<b>145,6</b>	<b>142,7</b>
Valmiiden asuntojen käyvät arvot yht.	257 624	262 136	261 160
<b>Luototusaste (Loan to value, LTV), %</b>	<b>54,5</b>	<b>55,6</b>	<b>54,6</b>
Oma pääoma yhteensä	116 853	116 808	117 746
Vastattavaa	263 390	266 224	268 652
Saadut ennakot (-)	268	251	279
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>44,4</b>	<b>43,9</b>	<b>43,9</b>

Annualisoitu vuokratuotot	15 443	15 563	15 753
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	15 997	15 937	16 091
<b>Taloudellinen vuokrausaste, %</b>	<b>96,5</b>	<b>97,7</b>	<b>97,9</b>
Tilikauden voitto/tappio	537	-3 163	-1 484
Oma pääoma tilikauden alussa	117 746	120 208	120 208
Oma pääoma tilikauden lopussa	116 853	116 808	117 746
Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo	117 299	118 508	118 977
<b>ROE, %</b>	<b>0,9</b>	<b>-5,3</b>	<b>-1,2</b>
Tilikauden voitto/tappio	537	-3 163	-1 484
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita, kpl	971 132	984 817	980 830
<b>Osakekohtainen tulos, €</b>	<b>0,55</b>	<b>-3,21</b>	<b>-1,51</b>
Oma pääoma yhteensä	116 853	116 808	117 746
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl	968 935	983 497	974 197
<b>Osakekohtainen oma pääoma, €</b>	<b>120,60</b>	<b>118,77</b>	<b>120,86</b>
Oma pääoma yhteensä	116 853	116 808	117 746
Laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta	270	389	424
Laskennalliset verosaamiset käyvän arvon muutoksesta (-)	379	201	232
Osakemäärä kauden lopussa ilman omia osakkeita, kpl	968 935	983 497	974 197
<b>Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €</b>	<b>120,49</b>	<b>118,96</b>	<b>121,06</b>

## Asuntosalkku Oyj 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. Olemme vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

31.3.2026 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 160,4 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 643 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 100,7 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.3.2026 oli 96,5 prosenttia.

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

[www.asuntosalkku.fi](http://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**