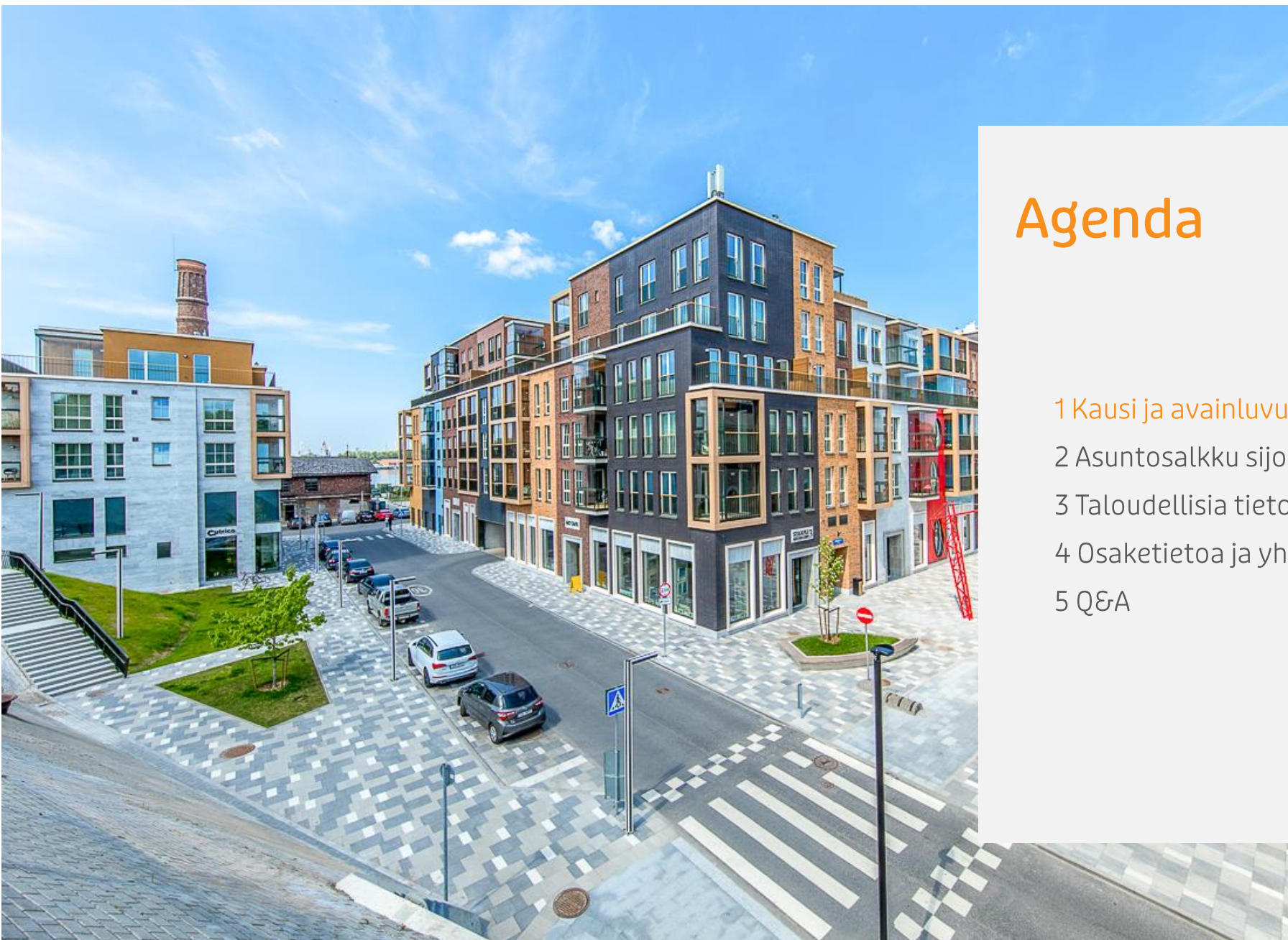




Puolivuosikatsaus
1.10.2024 – 31.3.2025





Agenda

- 1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa
- 2 Asuntosalkku sijoituskohteena
- 3 Taloudellisia tietoja
- 4 Osaketietoa ja yhteenveto
- 5 Q&A



Kausi pähkinäkuoressa

- Liikevaihto +6,3 %
- Nettovuokratuotto +2,3 %
- Vuokrausaste 97,7 %
- Osinkopolitiikkaan kuuluva omien osakkeiden osto-ohjelma jatkui
- Pankkilainoihin kattavasti jatkosopimuksia

Asuntosalkku on vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle.

Avainlukuja 1.10.2024–31.3.2025 tai 31.3.2025

Taloudellinen
vuokrausaste

97,7 %

98,2 % Suomi

96,4 % Tallinna

Juokseva tuotto

5,0 %

Realisoitunut voitto

1,4 M€

Liikevaihto

9,8 M€

Nettovuokratuotto

5,8 M€

Luototusaste
(Loan to value, LTV)

55,6 %

Valmiita
asuntoja

2 089

Rakenteilla
olevia
asuntoja

10

Valmiiden asuntojen
käypä arvo yhteensä

262,1 M€

Valmiiden asuntojen
käypä arvo

157,9 M€ Suomi
104,2 M€ Tallinna

Asuntokokonaisuuden jalostusta Tallinnassa

TK 2023

Myytyjä asuntoja

13

TK 2024⁽¹⁾

Myytyjä asuntoja

38

TK 2025 YTD⁽²⁾

Myytyjä asuntoja

18

Keskihinta

168 992 €

Keskihinta

179 233 €

Keskihinta

193 194 €

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

15,0 %

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

6,3 %

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

6,4 %

Asunnot myyty tuottovaateella⁽³⁾

3,80 %

Asunnot myyty tuottovaateella⁽³⁾

4,05 %

Asunnot myyty tuottovaateella⁽³⁾

3,94 %

1) 14 kk mittainen poikkeava tilikausi 2) Kuluvan tilikauden luvut ovat ajalta 1.10.2024-30.4.2025 3) Virossa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien ovat vastanneet tarkastelukaudella tuottoarvoperusteista käypää arvoa tunnusluvun mukaisella tuottovaatimuksella

Asuntokokonaisuuden jalostusta Tallinnassa

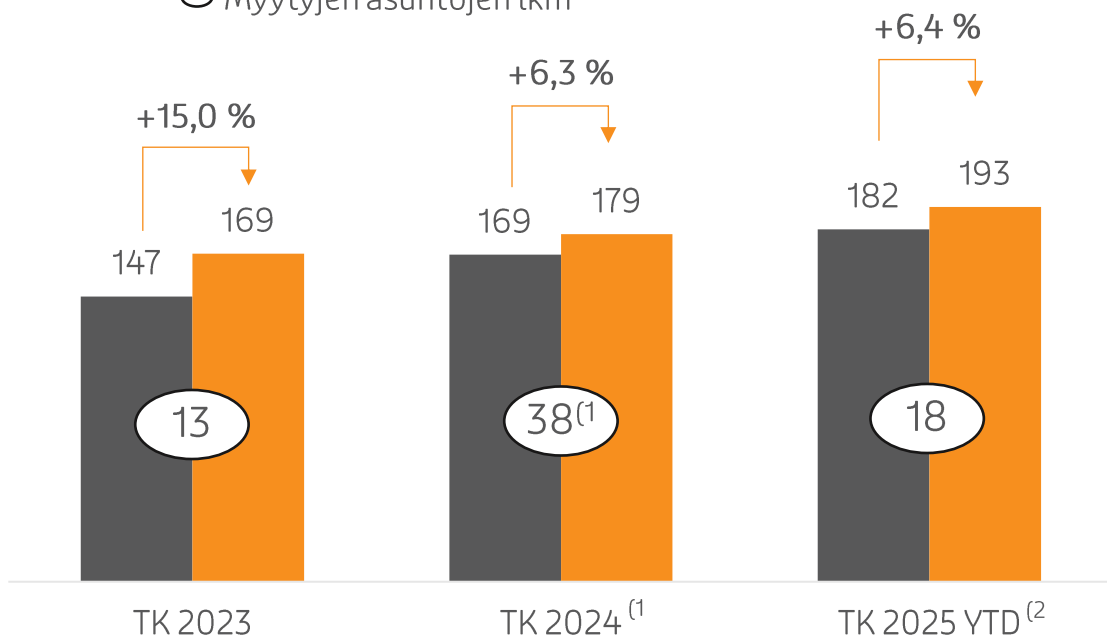
Realisointeja onnistuneesti kiihtyvään tahtiin ja yli arvonmääritysarvojen

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

■ Arvonmääritysarvo, ka.

■ Myyntihinta, ka.

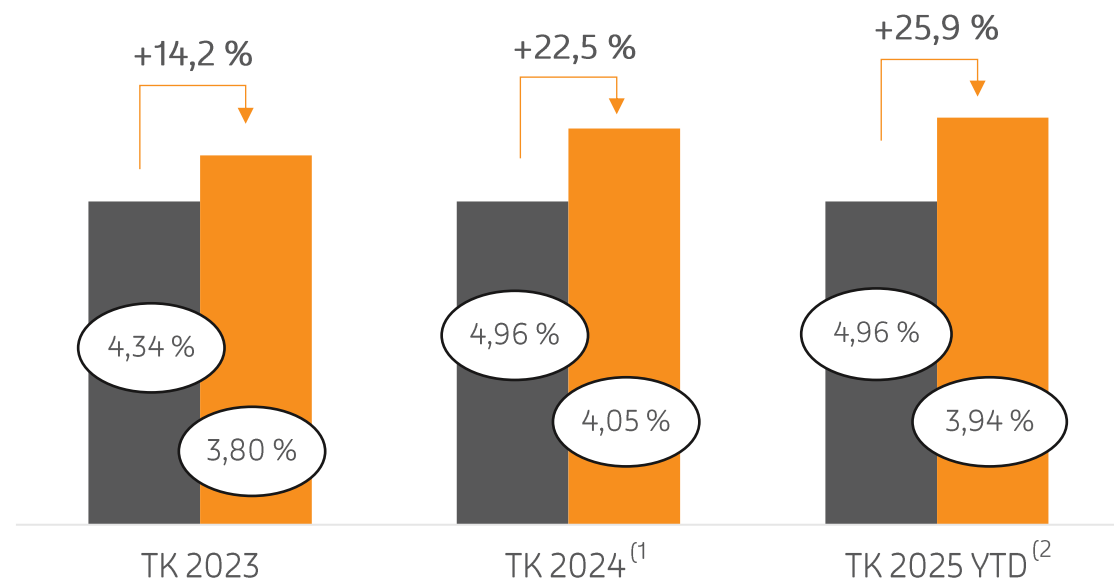
○ Myytyjen asuntojen lkm



Arvonmäärityksessä (tuottolähestymistapa)
käytetty tuottovaade ja toteutuneita myyntihintoja
vastaava laskennallinen tuottovaade*

■ Arvonmäärityksen tuottovaade

■ Myyntien laskennallinen tuottovaade



*Matalampi laskennallinen tuottovaade tarkoittaa laskennallisesti korkeampaa kauppahintaa

Omien osakkeiden osto

Yhtiön pääomarakenteen kehittäminen

- Asuntosalkku hankki kauden aikana yhtiön omia osakkeita kahdessa eri osto-ohjelmassa. Osakkeita hankittiin kauden aikana yhteensä 3 095 kappaletta kokonaishintaan 239 707 euroa. Hinta osaketta kohden oli keskimäärin 77,45 euroa.
- Omien osakkeiden hankkiminen jatkui kauden päättymisen jälkeen
- 12.5.2025 mennessä Asuntosalkku oli hankkinut yhteensä 8 775 omaa osaketta, joiden kokonaisarvo oli 678 839 euroa ja hinta keskimäärin 77,36 euroa osaketta kohden.
- Yhtiön omien osakkeiden hankinnan tarkoitus on yhtiön pääomarakenteen kehittäminen ja osinkopolitiikan toteuttaminen.
- 23.1.2025 yhtiökokous antoi hallitukselle valtuutuksen hankkia enintään 98 659 omaa osaketta 2026 yhtiökokoukseen mennessä.

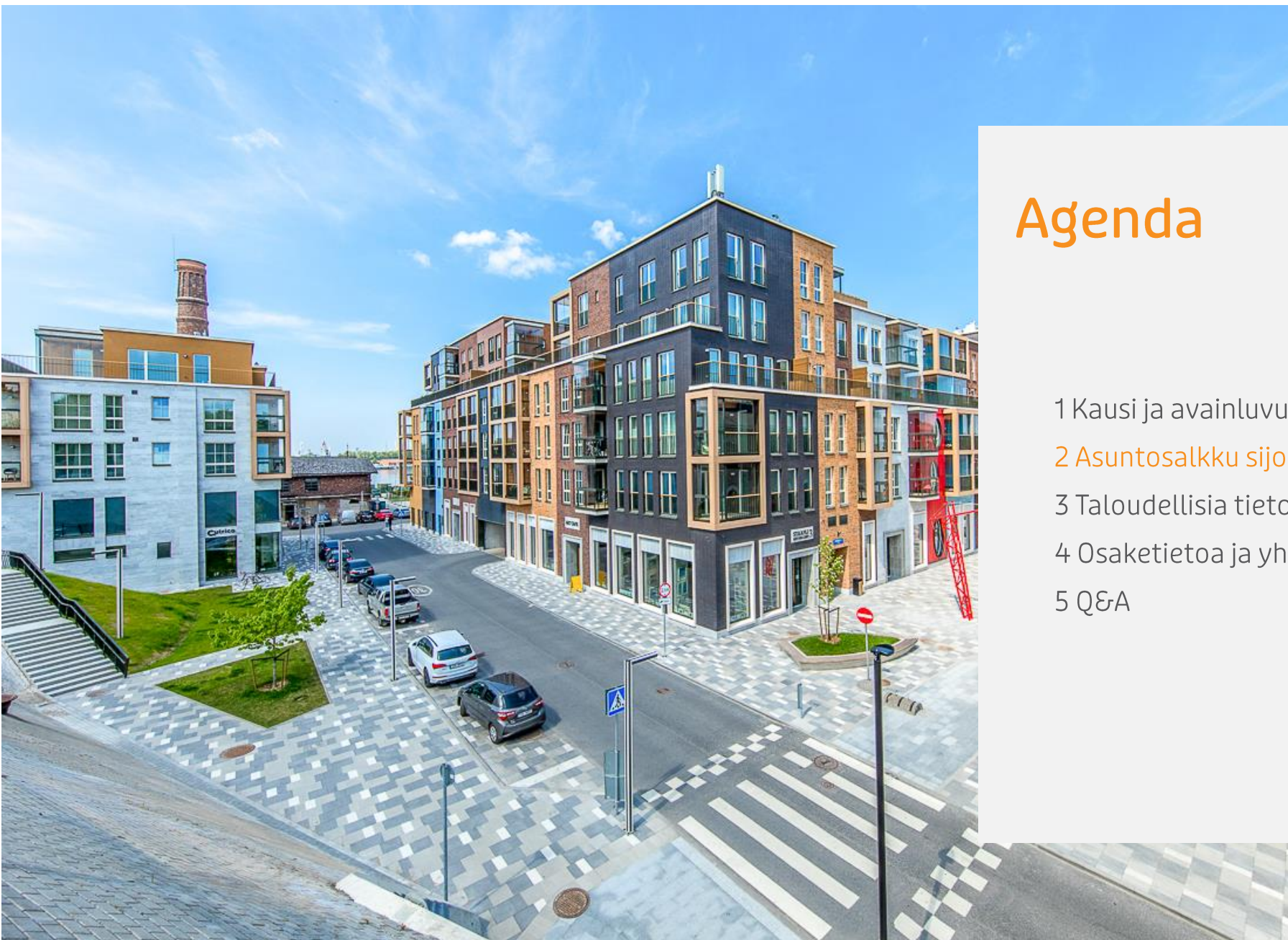


Lainoihin jatkosopimuksia

Yhtiö solmi tytäryhtiöiden lainoihin kattavasti uudelleenrahoituksia ja pidennyksiä

- Asuntosalkku solmi sopimuksen ensimmäisen jatko-optiovuoden käyttämisestä Suomen tytäryhtiöiden lainojen osalta ja lainat ovat voimassa vuoden 2028 kesän alle. Nyt ensimmäinen jatko-optio on käytetty ja toinen jatko-optiovuosi on vielä jäljellä.
- Asuntosalkku järjesteli uusiksi kaikki Viron tytäryhtiön Linnakodun lainasopimukset. Uusien ja uudistettujen lainasopimusten maturiteetti on reilun 85 prosentin osalta viisi vuotta eli vuoteen 2030 ja vajaan 15 prosentin osalta kolme vuotta eli vuoteen 2028.
- Vallitsevissa rahoitusoloissa viiden vuoden maturiteetin bullet-laina tyypillisellä luototusasteella on näkemyksemme mukaan saatavissa vain tahoille, joiden konsepti on resilientti myös myrskyisämissä oloissa.





Agenda

1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa

2 Asuntosalkku sijoituskohteena

3 Taloudellisia tietoja

4 Osaketietoa ja yhteenveto

5 Q&A

Asuntosalkku sijoituskohteena

Asuntosalkku on vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle

-  1 Tarkkaan valikoitu portfolio yksittäisiä asuntoja
-  2 Tallinna tarjoaa mielenkiintoisia mahdollisuuksia
-  3 Vakiintunut toimintamalli ja kokenut johto
-  4 Tasainen ja ennustettava vuokratassavirta
-  5 Osakkeella jatkuva kaupankäynti pörssissä

Kaikki esityksen sisäkuvat ovat Asuntosalkun asunnoista

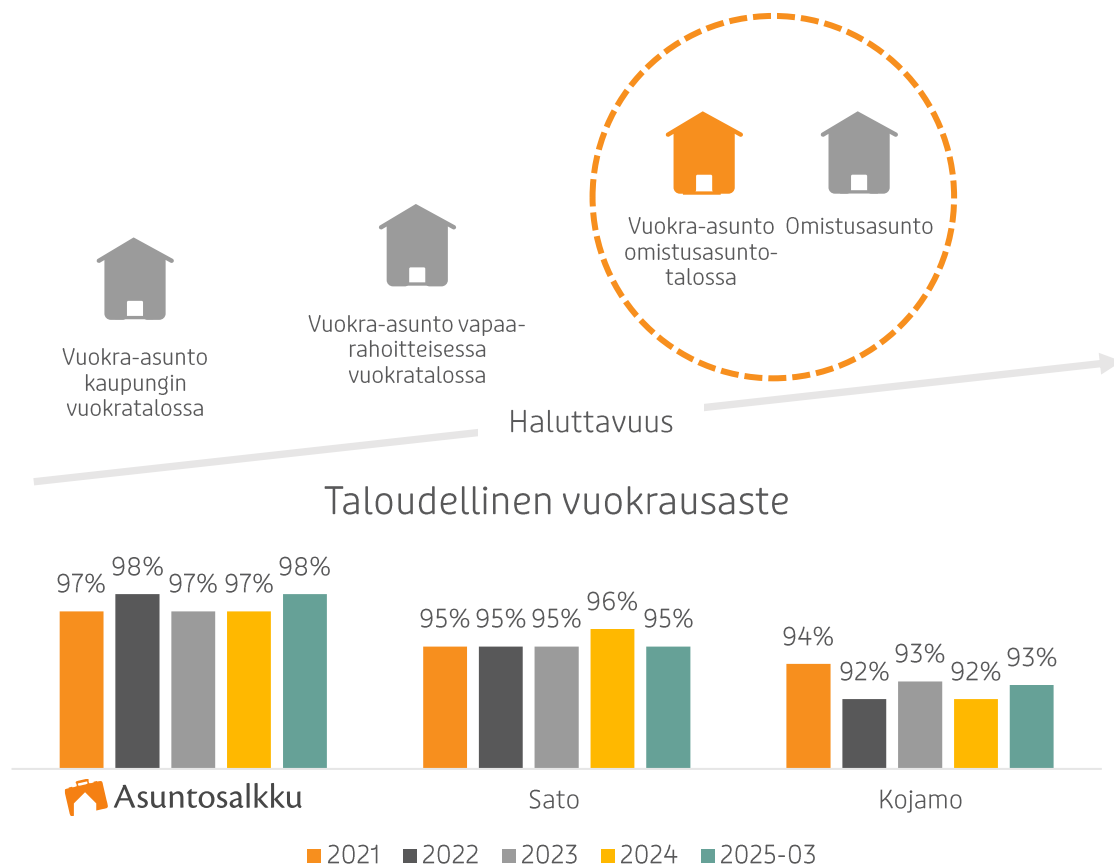


Yksittäisistä asunnoista tarkkaan valikoitu portfolio

Kilpailijoista poikkeava portfoliostrategia tarjoaa kilpailukykyisen vaihtoehdon omistusasumiselle

Vuokra-asunto omistusasuntotalossa on haluttu asumismuoto

Yksittäisistä hyvillä sijainneilla ja pääasiallisesti omalla tontilla olevista pienistä asunnoista valikoitu portfolio



Asuntoportfolion mittarit

Sijainti ja hyvät kulkuyhteydet lisäävät
vetovoimaa

	PKS ⁽¹⁾ 31.3.2025	Suomi 31.3.2025	Tallinna 31.3.2025
Taloudellinen vuokrausaste		98 %	96 %
Osuus kohdemaan asunnoista pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot		78 %	100 %
Sijainti <= 600 m säteellä raideliikennepysäkestä (kpl)	54 %	39 %	80 %
Sijainti <= 1 000 m säteellä raideliikennepysäkestä (kpl)	73 %	54 %	96 %
Yksiöiden ja kaksioiden osuus (valmiit asunnot)	99 %	94 %	93 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %

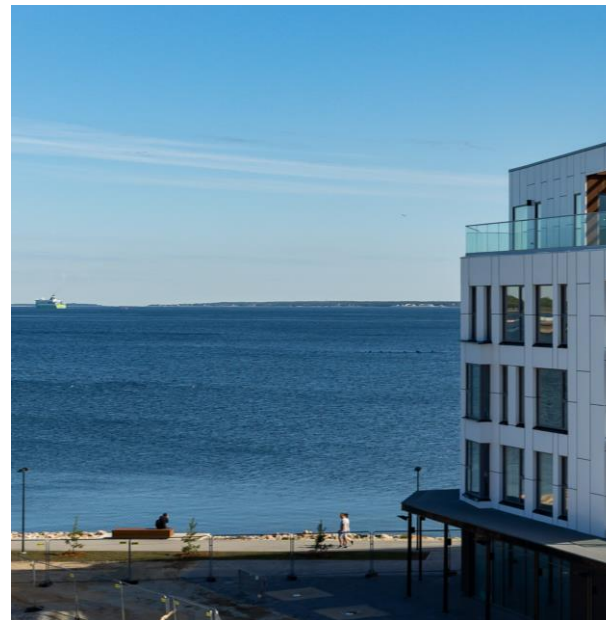


Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

Kalarand

Trendikkään Kalamajan ranta-alue Kalarand on upea uusi asuinalue ydinkeskustan vieressä. Merellinen ympäristö on poikkeuksellisen hieno. Halutun alueen kruunaavat oma pienvenesatama ja hiekkapohjainen uimaranta.

Alueelle on rakennettu 384 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 35.

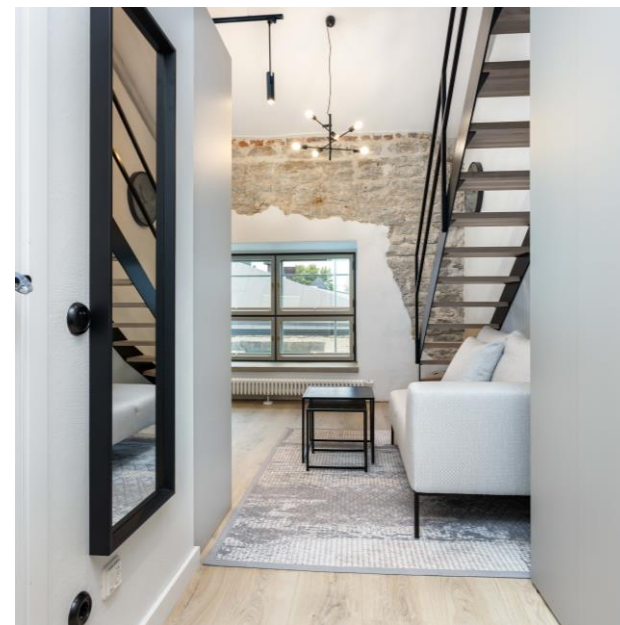
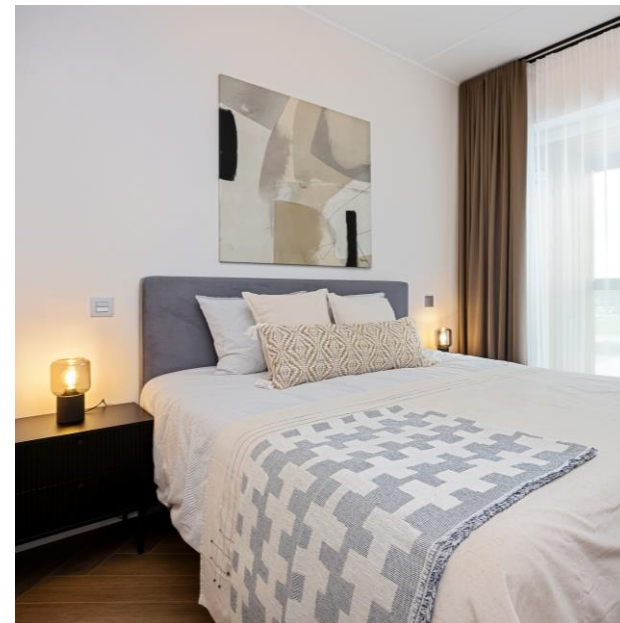


Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

Kalamaja yhteensä

Kalamaja on yksi Tallinnan vanhimmista asuinalueista, ja nykyään vanhoissa tehdashalleissa toimii suosittuja kahviloita, ravintoloita sekä museoita. Nopeasti kehittyvästä kaupunginosasta löytyy sekä vanhoja puutaloja että upeita uudisrakennuksia. Kalamajan ranta-alueella sijaitsevat myös edellisillä sivuilla esitellyt Noblessner ja Kalarand.

Asuntosalkku omistaa alueelta 186 asuntoa sisältäen Noblessnerin ja Kalarandin yhteensä 90 asuntoa.





Portfolion hallinta

Portfolion hallinnan ytimessä vuokran ja salkkurakenteen optimointi maakohtaiset tarpeet huomioiden

Suomen vuokrasegmentti



Edullinen

Keskihintainen

Premium

- Asuntokohtaisten vuokrien alueellinen optimointi
- Potentiaalisten vuokralaisten joukko suuri
- Jatkuva tuottoanalyysi
- Salkkurakenteen hallinnointi
- Asuntojen tarkoituksenmukainen remontointi ja ylläpito

Tallinnan vuokrasegmentti



Edullinen

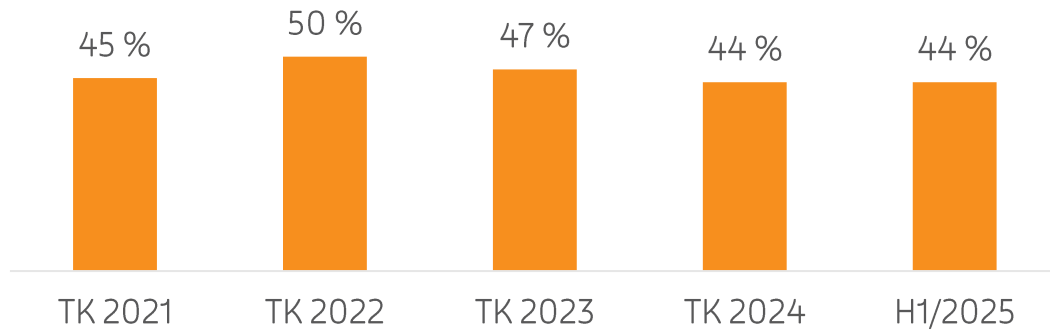
Keskihintainen

Premium

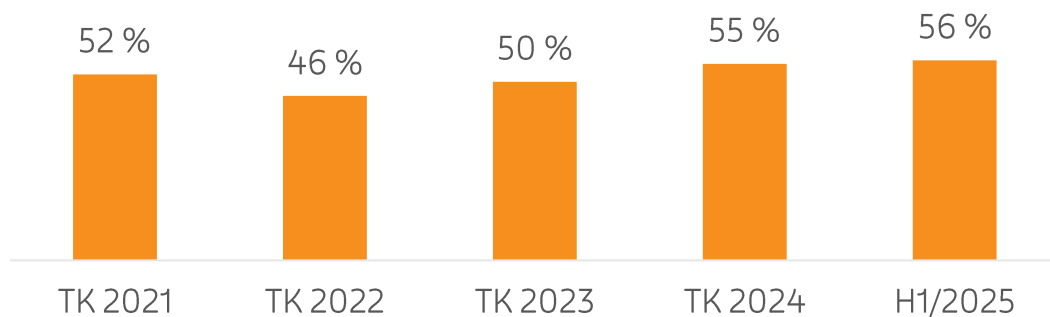
- Tallinnan asunnoilla vahva brändi ja huippusijainnit
- Kalustetut asunnot ja laadukas sisustussuunnittelu
- Tasokkaista valioasunnoista maksetaan hyvää vuokraa
- Vuokralaiset maksavat vuokran lisäksi myös yhtiövastikkeet

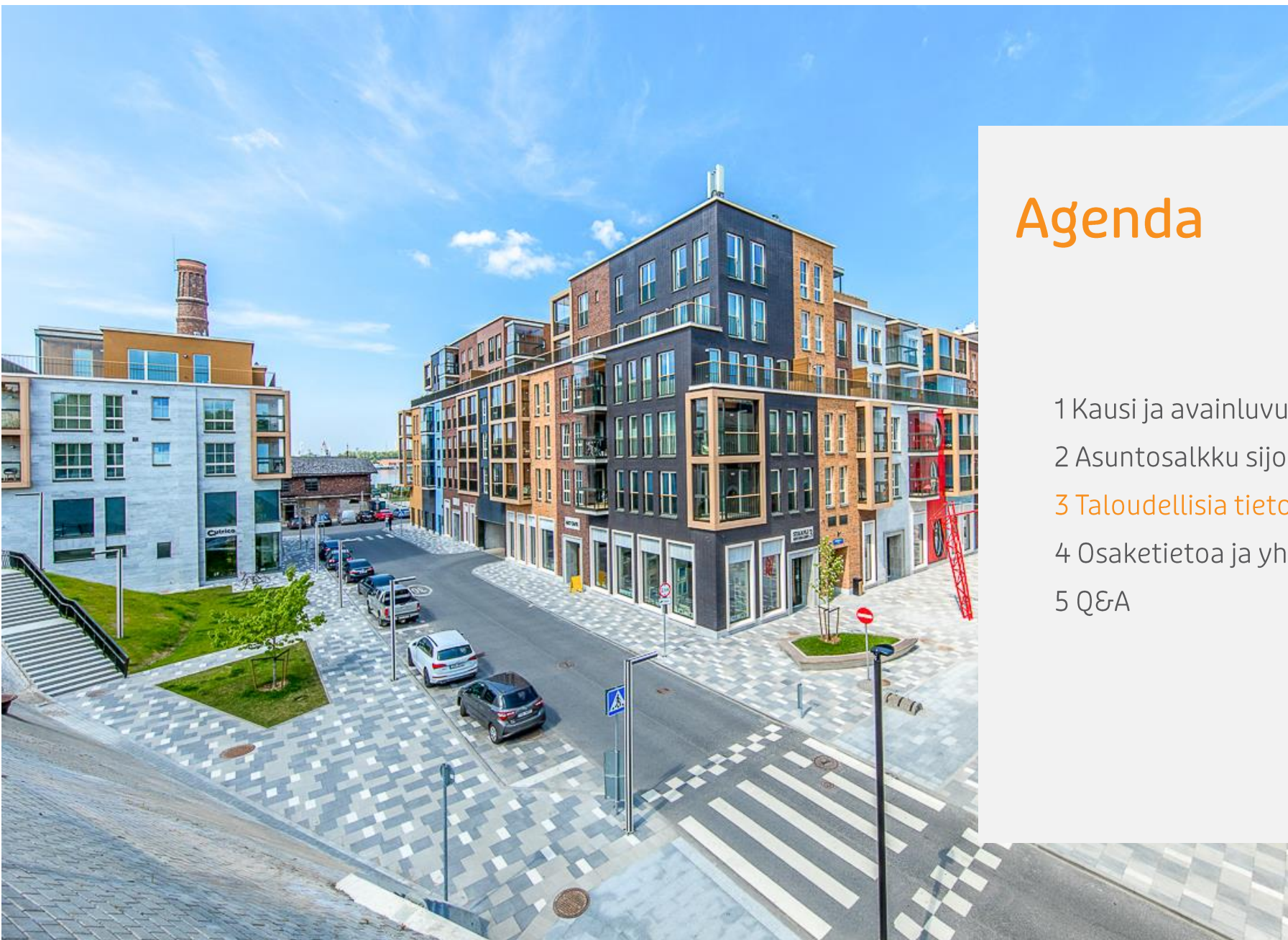
Tasapainoinen rahoitusrakenne

Omavaraisuusaste



Luototusaste (LTV)





Agenda

- 1 Kausi ja avainluvut pähkinäkuoressa
- 2 Asuntosalkku sijoituskohteena
- 3 Taloudellisia tietoja
- 4 Osaketietoa ja yhteenveto
- 5 Q&A

Lukujen laadintaperiaatteet

- Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia
- Asuntosalkku-konsernilla on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.-30.9.
- Puolivuotisvertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta sen aiemman tilikauden ensimmäisen 6 kk ajalta 1.8.2023-31.1.2024.



Keskeisiä taloudellisia tunnuslukuja

Konserni 31.3.2025

Portfolion KPI:t

2 089 valmistunutta asuntoa
10 asuntoa rakenteilla Tallinnassa
38,1 m² asuntojen keskikoko
647 euroa/kk keskibruttovuokra per asunto
97,7 % taloudellinen vuokrausaste

Taseen tunnusluvut

262,1 / 157,9 / 104,2 MEUR
sijoituskiinteistöjen ja
kiinteistöarvopapereiden käypä arvo
yhteensä, valmiit asunnot,
koko portfolio / Suomi / Tallinna
55,6 % luototusaste (LTV)
43,9 % omavaraisuusaste
116,8 MEUR oma pääoma
147,8 MEUR korollinen vieras pääoma

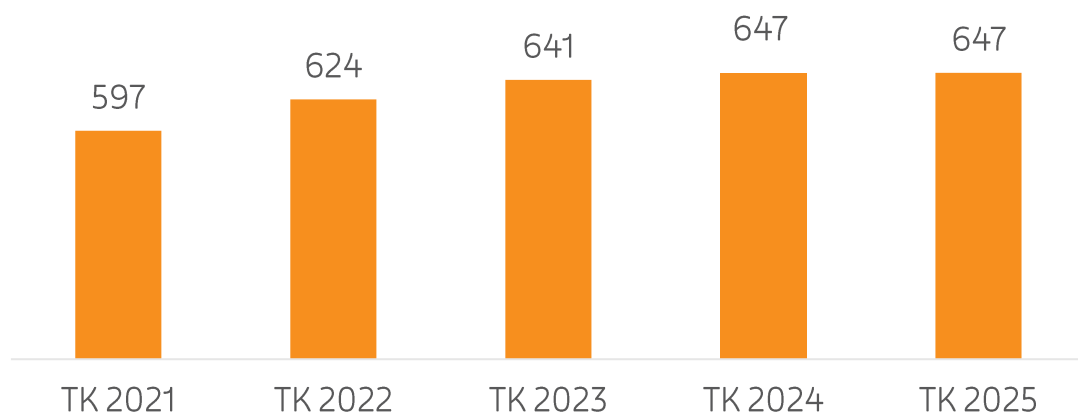
Liiketoiminnan tunnusluvut

9,8 MEUR liikevaihto
5,8 MEUR nettovuokratuotto
4,4 MEUR oikaistu käyttökate
5,0 % juokseva tuotto koko portfolio
4,9 % juokseva tuotto Suomi
5,0 % juokseva tuotto Tallinna

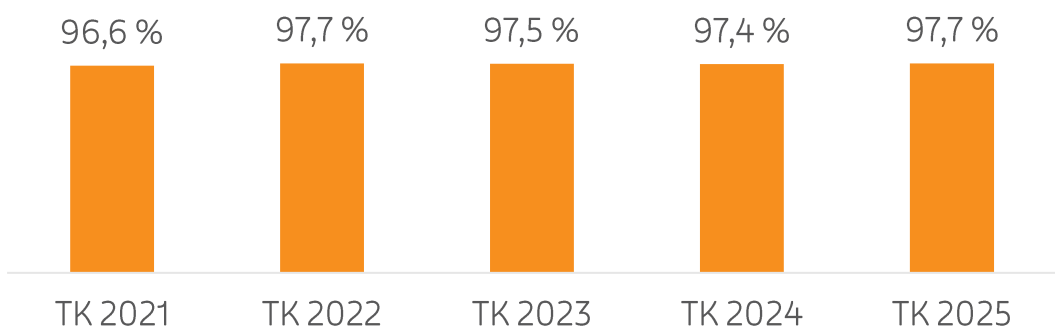
Portfolion tunnuslukuja

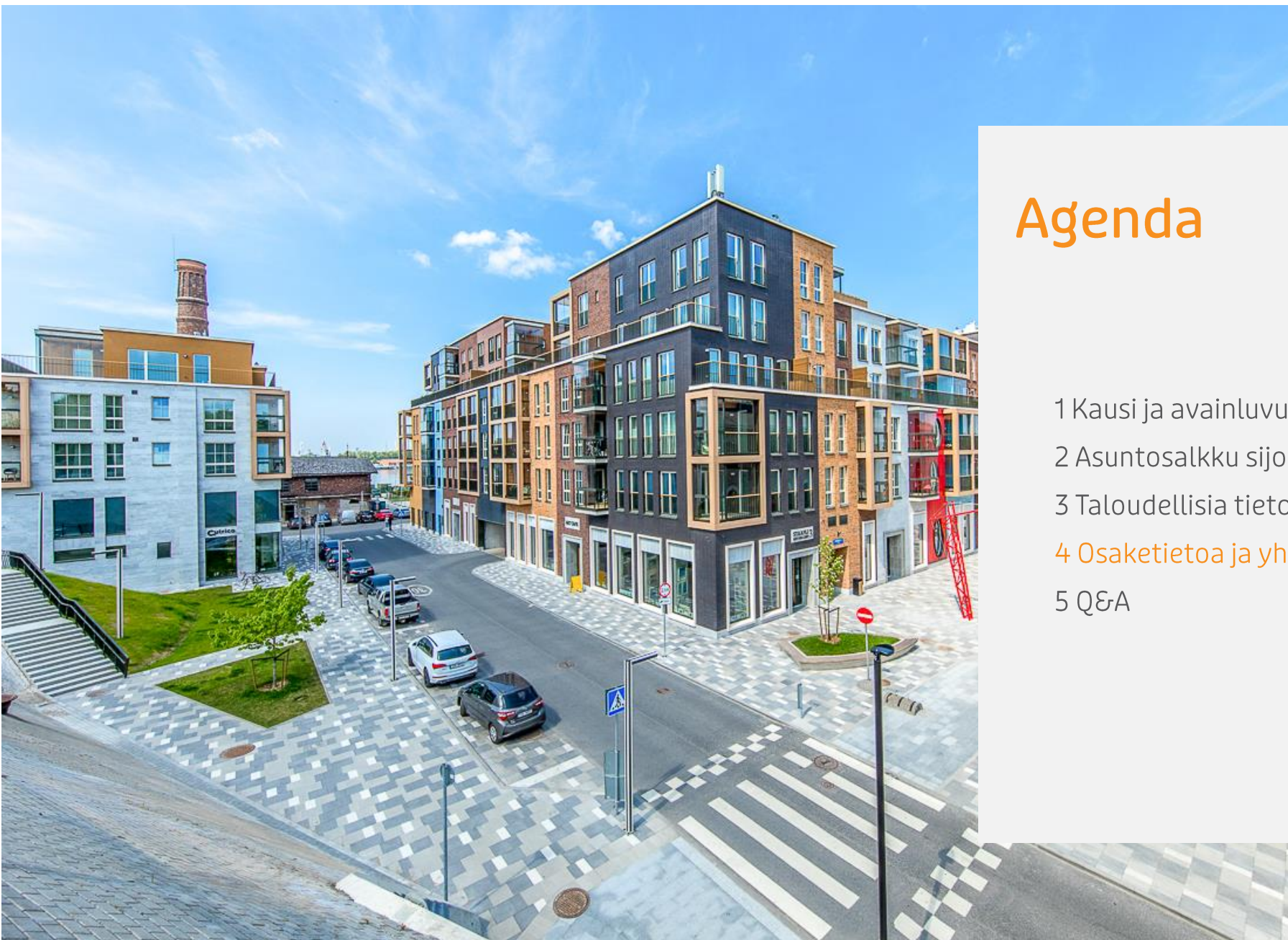
Konserni 31.3.2025

Keskibruttovuokra per asunto, euroa/kk



Taloudellinen vuokrausaste





Agenda

- 1 Kausi ja avainluvut pähkinäkuoressa
- 2 Asuntosalkku sijoituskohteena
- 3 Taloudellisia tietoja
- 4 Osaketietoa ja yhteenveto
- 5 Q&A

Osaketietoa

Suurimmat osakkeenomistajat ja osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2025

Sijoittaja	Osakemäärä (kpl)	Osuus osakkeista (%)
Vuokratuura-Yhtiöt Oy	112 293	11,38
Sinnemaa Oy	101 262	10,26
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Väisänen Kim	41 541	4,21
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,15
Turun Yliopistosäätiö	27 492	2,79
Sarasvuo Jari	24 187	2,45
Maa- ja Vesitekniikan Tuki ry	23 256	2,36
Oy Prestum AB	18 172	1,84
Muradjan Alexander	15 417	1,56
Mippem Oy	15 000	1,52
Stretta Capital Oy	14 989	1,52
Nordic Business Group Oy	13 699	1,39
Meissa-Capital Oy	13 513	1,37
Umo Invest Oy	12 127	1,23
Diretor Oy	10 822	1,10
Pakarinen Janne	10 735	1,09
Kontribuuttori Oy	10 400	1,05
Heikonen Pekka	10 000	1,01
Muut osakkeenomistajat yhteensä (21-664)	337 746	34,23

Asuntosalkun
oikaistu
osakekohtainen
oma pääoma
31.3.2025

118,96 €

Yhtiön osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2025 oli 118,77 €.

Realisoitumattomista arvonmuutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla ja verosaamisilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2025 oli 118,96 €.

Yhteenveto

Laadukas asuntoportfolio sekä vahva asema Tallinnan kehittyvillä markkinoilla



Asuntojen (kpl) sijainti
 ≤ 1000 m raideliikennepysäkistä

Suomi PKS

73 %

Tallinna

96 %

Portfolion tunnuslukuja

Keskineliökoko

38 m²

Keskibruttovuokra

647 €

Taloudellinen vuokrausaste

97,7 %



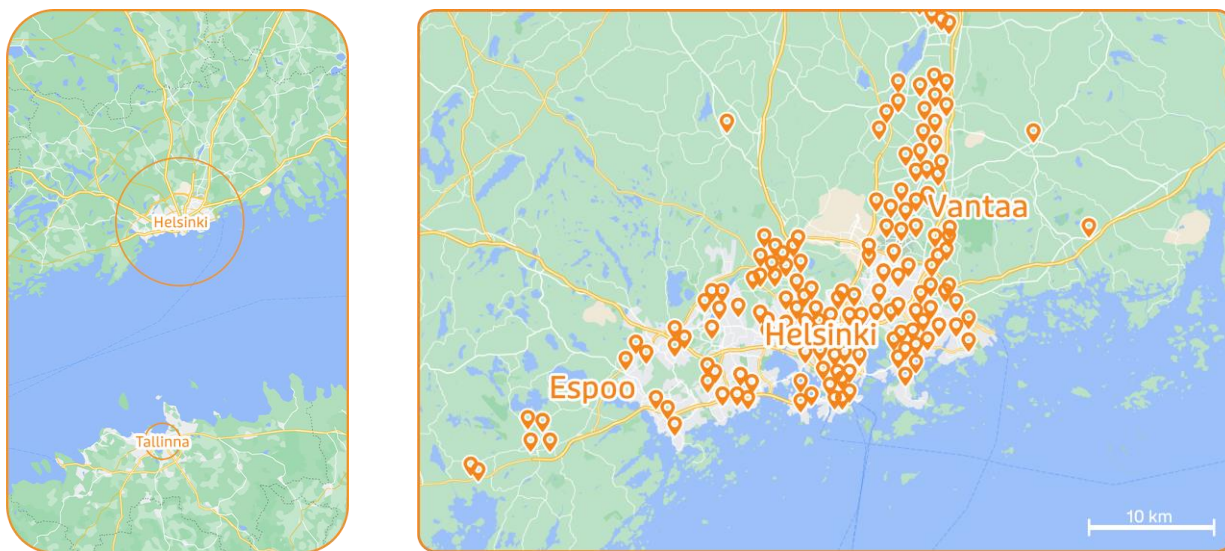
Kiitos!
Seuraavana Q&A



Liitteet

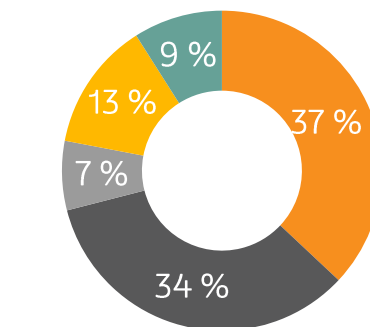
Suomessa asunnot kasvukeskuksissa hyvillä sijainneilla

Pääkaupunkiseudulla asunnot sijaitsevat pääosin alle 600 metrin etäisyydellä raideliikenteestä



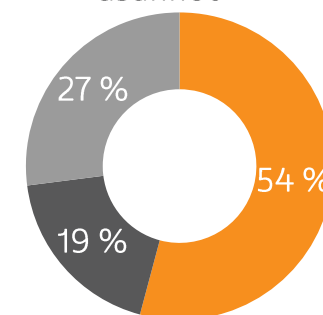
Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

Käyvän arvon jakautuminen alueittain, 31.3.2025, Suomi⁽¹⁾



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

Etäisyys raideliikennepysäkestä, 31.3.2025, pääkaupunkiseudun asunnot⁽²⁾



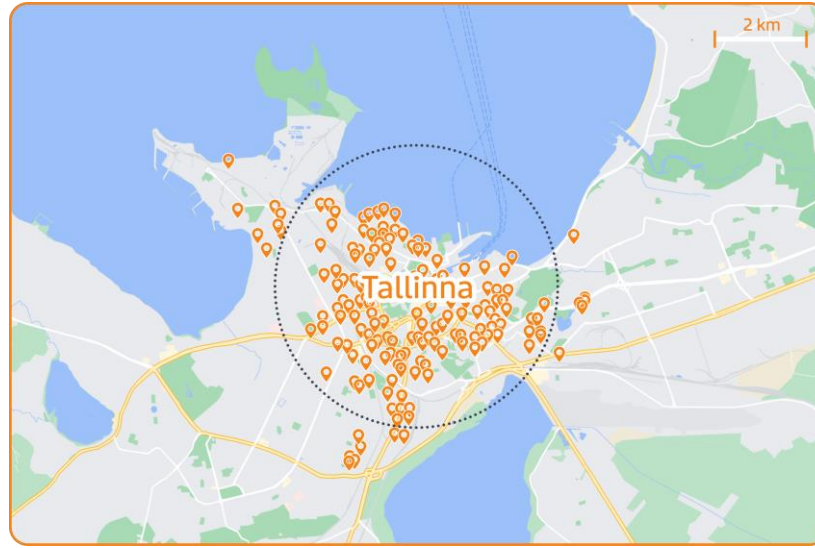
- 600 m tai alle
- 601 - 1000 m
- Yli 1000 m

1) Käyvät arvot perustuvat Jones Lang LaSallen laatimien arviokirjojen tietoihin. Jakauma on velattoman arvon mukaan, mikä on 160,1 (160,1) miljoonaa euroa. Velattomasta arvosta ei ole vähennetty taloyhtiölainojen velkaosuuksia.

2) Pääkaupunkiseutu = Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Etäisyydet raideliikenteen asemista on mitattu linnuntietä. Lähteet: yhtiön data

Tallinnan asunnot vanhan kaupungin läheisyydessä

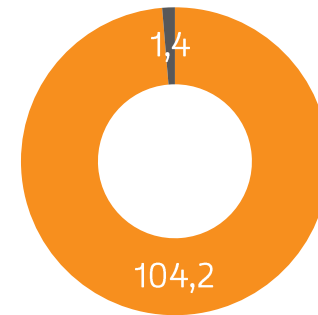
Tallinnassa asunnot sijaitsevat pääosin noin 2,5 km säteellä vanhan kaupungin rajasta



Etäisyys kehältä vanhan kaupungin rajalle noin 2,5 km

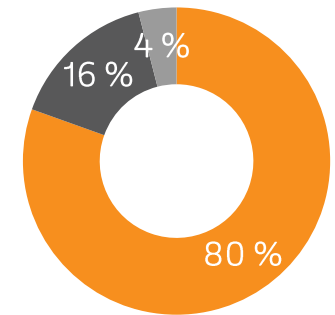
Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

Käyvät arvot, milj. euroa,
31.3.2025, Tallinna



■ Valmistuneet asunnot
■ Rakenteilla olevat asunnot

Etäisyys raideliikennepysäkistä,
31.3.2025, Tallinna¹⁾



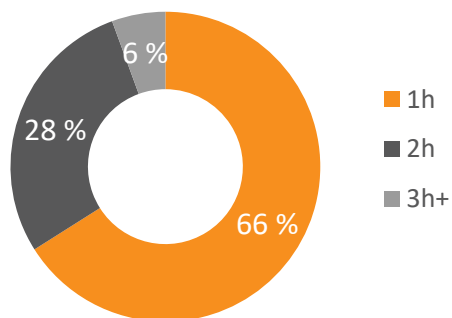
■ 600 m tai alle ■ 601 - 1000 m
■ Yli 1000 m

1) Vain raideliikenne, luvuissa ei ole mukana johdinautojen etäisyyttä. Etäisyydet on mitattu linnuntietä. Lähteet: yhtiön data

Alueelliseen markkinakysyntään mukautettu portfolio

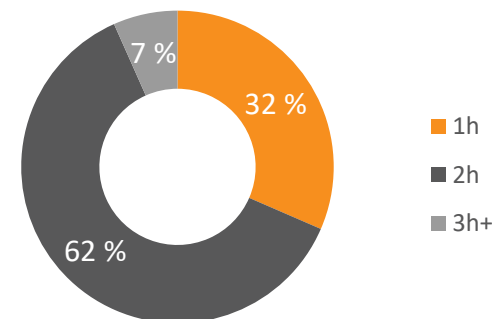
Kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja Suomessa ja laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja Tallinnassa

Asuntojen kokojakauma, 31.3.2025, Suomi

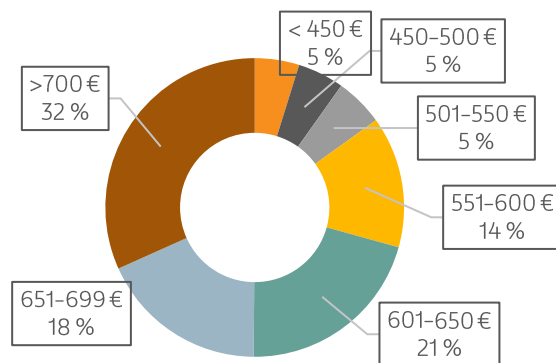


90 %
pitää vuokran
suuruutta
tärkeimpänä
valintakriteerinä
Suomessa
vuokra-asuntoa
valittaessa¹⁾

Asuntojen kokojakauma, 31.3.2025, Tallinna

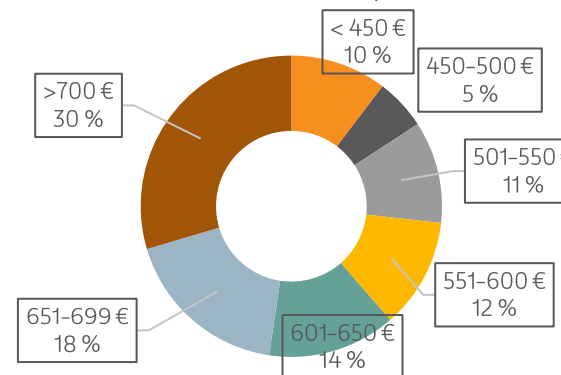


Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan
31.3.2025, Suomi



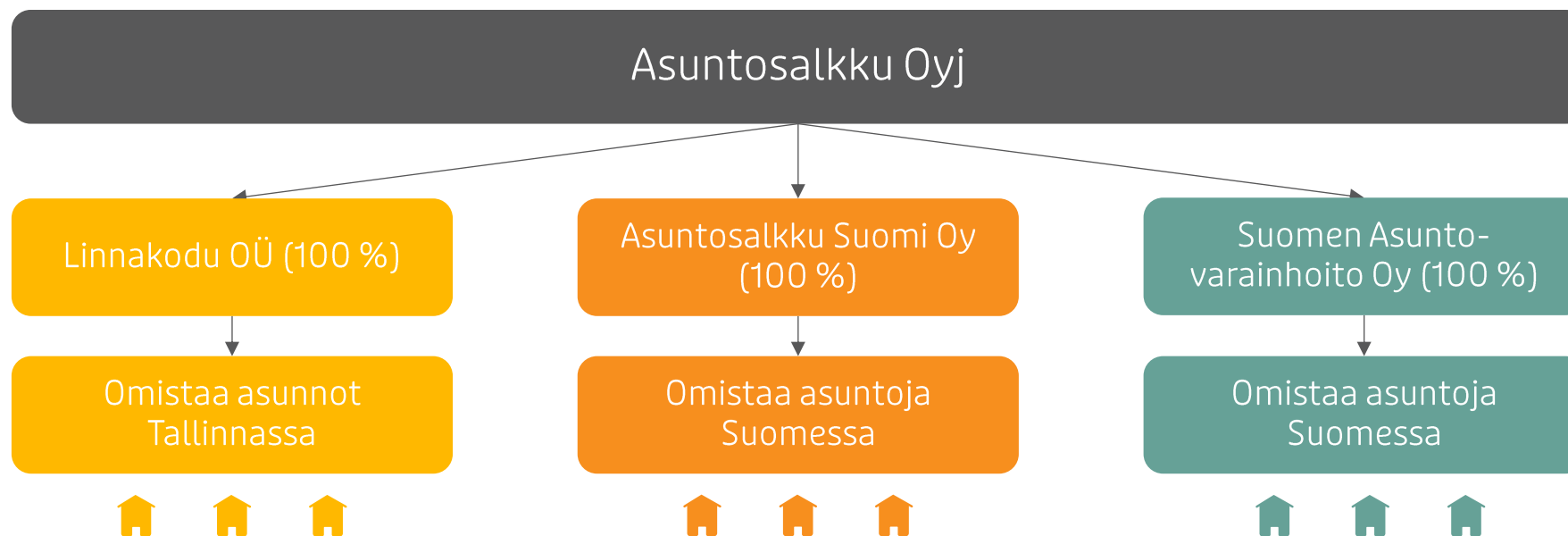
Yhtiön johdon
mukaan
Tallinnassa on
pienille
kaksioille
erityisen suuri
kysyntä

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan
31.3.2025, Tallinna



¹⁾ Tutkimus: Asunnon viihtyisyys jopa sijaintia tärkeämpi kriteeri vuokra-asuntomarkkinoilla (lähde: Realia Management)

Konsernirakenne



Hallitus ja johtoryhmä

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Hille Korhonen	hallituksen puheenjohtaja	Suomi	1961	2022
Topi Piela	hallituksen varapuheenjohtaja	Suomi	1962	2014
Timo Metsola	hallituksen jäsen	Suomi	1975	2014
Terhi Mäki	hallituksen jäsen	Suomi	1974	2025
Kim Väisänen	hallituksen jäsen	Suomi	1972	2014

Nimi	Tehtävä	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Jaakko Sinnemaa	toimitusjohtaja	Suomi	1976	2014
Olli Pehkonen	talousjohtaja	Suomi	1982	2022
Timo Metsola	neuvonantaja	Suomi	1975	2022

Yleisiä kirjanpitoperiaatteita ja laadintaperiaatteita

- Suomalaisten konserniyhtiöiden kirjanpito ja tilinpäätös laaditaan Suomen kirjanpito- ja tilinpäätössäännösten mukaisesti. Virolaisen tytäryhtiön kirjanpito ja tilinpäätös laaditaan Viron kirjanpito- ja tilinpäätössäännösten mukaisesti. Konsernitilinpäätös laaditaan Suomen kansallisten kirjanpito- ja tilinpäätössäännösten mukaisesti.
- Sijoitusomaisuus arvostetaan käypään arvoon ja siitä ei tehdä poistoja. Muilta osin pysyvät vastaavat arvostetaan suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenuun.
- Käypään arvoon arvostamisen myötä syntyy Suomessa laskennallista verovelkaa tai -saamista. Laskennallinen verovelka kirjataan taseelle pitkäaikaiseksi velaksi. Linnakodulle ei synny laskennallista verovelkaa, koska Virossa tilikauden verotus ei perustu tilikauden tulokseen.
- Tuloslaskelman tilikauden veroihin sisältyvät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut. Verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin tilinpäätöshetkellä voimassaolevan verokannan perusteella.
 - Virossa yritysvero ei perustu tilikauden tulokseen.
- Saamiset arvostetaan nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa ja velat nimellisarvoonsa.
- Tuotot ja kulut kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti tilikaudelle.
- Yhtiöllä on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.–30.9. Linnakodu OÜ:n tilikausi oli vuoden 2024 tilikaudella poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Tilikausi harmonisoitiin näin konsernin kanssa. Linnakodu on yhdistelty vuoden 2024 tilikaudella konsernin tuloslaskelmaan ja rahavirtalaskelmaan koko 14 kuukauden mittaisen tilikautensa ajalta.
- Vertailukelpoiset tilikauden 2024 tunnusluvut, vertailukelpoinen tuloslaskelma ja vertailukelpoinen rahavirtalaskelma on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin 30.9.2024 päättynyt kausi on yhtä pitkä kuin vertailukausi ja siten keskenään vertailukelpoinen. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin 2024 tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024.
- Puolivuotisvertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta sen aiemman tilikauden ensimmäisen 6 kk ajalta 1.8.2023–31.1.2024.

Historiaa ja keskeisiä kehitysaskeleita

- 2012 Sinnemaa ja Metsola perustivat yhtiön vanhimman osan. Yhtiön johdon mukaan kyseessä oli ensimmäinen osakeyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto Suomessa
- 2013 Toiminta Tallinnassa alkoi, jolloin Sinnemaa ja Metsola perustivat Viron ensimmäisen asuntorahaston.
- 2015 Toinen osakeyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto perustettiin saman tiimin voimin.
- 2017 Tallinnan asuntorahasto nousi Viron suurimmaksi yksityiseksi markkinaehtoiseksi vuokranantajaksi.
- 2018 Tallinnan asuntorahasto sulautui Suomeen 2015 perustettuun Asuntosalkku-rahastoon
- 2022 Asuntosalkku-rahastoon sulautui myös vuonna 2012 perustettu rahasto.

Asuntosalkku Oyj listautui First North-markkinapaikalle kesällä 2022



Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan	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

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Realisoitunut voitto/tappio ⁽¹⁾	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	Tunnusluku 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	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa - Taloyhtiövelat Suomessa	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	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Tallinnassa

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot	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	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Tallinna
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna) + (Kiinteistöarvopaperit - Taloyhtiöiden velkojen osuudet - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)	Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää
Korollinen vieras pääoma	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.	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyn 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, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Asuntoja rakenteilla, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia
Asuntojen keskikoko, m ²	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / Asuntoja omistuksessa	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Keskibruttovuokra per asunto, €/kk	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, €/kk	Sama kuin edellä, vain Suomi	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa.
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna, €/kk	Sama kuin edellä, vain Tallinna	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 arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

Konsernituloslaskelma 1/2

tuhatta euroa	H1/25	H1/24 ⁽¹⁾	Tilikausi 10/23–9/24	Vrt.kelp. tilikausi 10/23–9/24 ⁽²⁾
LIKEVAIHTO				
Vuokratuotto	8 521	8 262	17 492	16 638
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	1 238	910	2 555	2 201
Muu myynti	20	31	59	45
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	9 778	9 202	20 106	18 885
Liiketoiminnan muut tuotot				
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-4 406	-5 562	-4 309	-4 309
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-1 073	-3 407	-11 945	-11 592
Muut liiketoiminnan muut tuotot	74	60	117	109
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-5 405	-8 910	-16 137	-15 791
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja ostot				
Vastikkeet/vuokrat	-2 540	-2 407	-4 901	-4 763
Pienkorjaukset	-132	-135	-325	-305
Muut ostot tilikauden aikana	-100	-171	-334	-303
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 772	-2 713	-5 560	-5 372
Ulkopuoliset palvelut	-337	-323	-785	-740
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 109	-3 036	-6 345	-6 112
Henkilöstökulut	-619	-719	-1 392	-1 350
Poistot ja arvonalentumiset	-236	-231	-552	-477

Konsernituloslaskelma 2/2

tuhatta euroa	H1/25	H1/24 ⁽¹⁾	Tilikausi 10/23–9/24	Vrt.kelp. tilikausi 10/23–9/24 ⁽²⁾
Liiketoiminnan muut kulut	-476	-462	-1 305	-1 236
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-67	-4 156	-5 626	-6 081
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	68	139	285	285
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 796	-3 930	-10 099	-9 659
Rahoitustuotot ja -kulutyhteensä	-3 728	-3 791	-9 814	-9 374
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-3 795	-7 948	-15 440	-15 455
Tuloverot				
Tilikauden verot	-250	-408	-383	-383
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	881	1 112	862	862
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-	-	348	348
Tuloverot yhteensä	632	705	827	827
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-3 163	-7 243	-14 613	-14 628

Konsernitase

tuhatta euroa	31.3.2025	31.3.2024	30.9.2024
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	2 038	2 214	2 171
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 038	2 214	2 171
Sijoitukset			
Kiinteistöt	102 769	108 606	101 402
Kiinteistöarvopaperit	157 933	160 100	161 925
Sijoitukset yhteensä	260 702	268 706	263 328
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	262 740	270 921	265 499
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	24	19	23
Saamiset			
Pitkäaikaiset			
Muut saamiset	274	-	272
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	274	-	272
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset	292	295	227
Laskennalliset verosaamiset	548	-	367
Muut saamiset	57	80	401
Siirtosaamiset	60	136	64
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	957	512	1 059
Saamiset yhteensä	1 231	512	1 331
Rahoitusarvopaperit			
Rahavarat			
Rahat ja pankkisaamiset	1 403	5 408	2 394
Likvidit määräaikaistalletukset	827	4 187	1 680
Rahavarat yhteensä	2 230	9 594	4 074
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	3 484	10 124	5 428
Vastaavaa	266 224	281 045	270 927

	31.3.2025	31.3.2024	30.9.2024
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	93 966	93 966	93 966
Edellisten tilikausien voitto	26 006	40 856	40 856
Tilikauden voitto (-tappio)	-3 163	-7 243	-14 613
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	116 808	127 578	120 208
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	145 119	48 797	144 672
Laskennallinen verovelka	389	819	1 089
Pitkäaikainen yhteensä	145 509	49 616	145 761
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	2 727	101 633	3 464
Ostovelat	93	315	173
Verovelat	9	36	143
Muut velat	221	1 233	505
Siirtovelat	857	634	673
Lyhytaikainen yhteensä	3 908	103 851	4 958
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	149 417	153 467	150 719
Vastattavaa	266 224	281 045	270 927

Konsernin rahavirtalaskelma

tuhatta euroa

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Käyttökate	169	-3 926	-5 074	-5 605
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	5 479	8 970	16 254	15 900
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	45	23	74	70
Saadut korot	80	170	323	322
Maksetut korot	-4 071	-4 004	-10 878	-10 487
Maksetut verot	-134	-267	-213	-200
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 568	965	486	1
Nettokäyttöpääoman muutos	123	-392	-629	-627
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	1 691	573	-143	-627
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	990	990	990
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 691	1 563	847	363

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA

Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-148	-294	-623	-494
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-4 939	-4 657	-9 393	-9 158
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 085	1 424	4 255	3 759
Investointien nettorahavirta	-3 002	-3 526	-5 761	-5 892
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-1 311	-1 963	-4 914	-5 528

RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA

Lainojen nostot	4 375	2 120	101 141	101 141
Lainojen takaisinmaksut	-4 670	-878	-102 194	-102 014
Pitkäaikaisten saamisten lisäys (-) tai vähennys (+)	-2	-	-	-
Osingonjako	-	-344	-345	-345
Omien osakkeiden osto	-237	-	-	-
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-534	899	-1 398	-1 218

Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)

Rahavarat kauden alussa	4 074	10 658	10 658	11 092
Luokittelumuutokset	-	-	-272	-272
Rahavarat kauden lopussa	2 230	9 594	4 074	4 074

1) Linnakodun puolivuotiskausi oli vertailukaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–31.1.2024. 2) Linnakodun tilikausi 2024 oli 14 kk mittainen. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024.

Vastuuvapauslauseke ja muita tietoja lukijalle

Tätä esitystä ja sen sisältämiä tietoja, sekä kaikkea keskustelua ja muuta kommunikaatiota esitykseen liittyen ("Informaatio") ei tule pitää tarjouksena, tarjouspyyntönä tai suosituksena ostaa tai myydä mitään arvopapereita, eikä se sisällä laki-, sääntely-, kirjanpito- tai veroneuvoja vastaanottajalle.

Tässä esityksessä ja siihen liittyvässä Informaatiossa ei anneta eikä ole tarkoitus antaa mitään suoraa tai epäsuoraa vakuutusta, takuuta tai sitoumusta, eikä Informaation ja sen sisältämien arvioiden tasapuolisuuteen, tarkkuuteen, täydellisyyteen tai oikeellisuuteen tule luottaa. Informaatiota ei ole tilintarkastettu tai muutenkaan riippumattomasti tarkistettu, eikä sitä päivitetä. Asuntosalkku julkaisee tilintarkastetun tilinpäätöksensä verkkosivuillaan myöhempanä ajankohtana.

Tässä esityksessä ja siihen liittyvässä Informaatiossa esitetyt asiat voivat sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin kuuluvat lausumat, jotka eivät ole historiallista tietoa. Lausumat, joiden yhteydessä on käytetty sanoja "aikoa", "arvioida", "ennakoida", "ennustaa", "jatkua", "odottaa", "olettaa", "pyrkii", "saattaa", "suunnitella", "tavoitella", "tulla", "tähdätä", "uskoa", "voisi" ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat erilaisiin olettimiin, jotka voivat osaltaan perustua toisiin olettimiin. Vaikka Asuntosalkku pitää tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitettyjä odotuksia kohtuullisina, ei ole takeita siitä, että odotukset toteutuisivat tai pitäisivät paikkaansa. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja lukuisia tekijöitä, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet seuraukset tai todellinen liiketoiminnan tulos eroavat olennaisesti ennakoidusta.

Tätä esitystä tai mitään sen osaa ei saa kopioida tai jaella ilman Asuntosalkun lupaa.



Vaihtoehto asuntorahastoille
ja suoralle asuntosijoittamiselle

Asuntosalkku Oyj
Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
www.asuntosalkku.fi