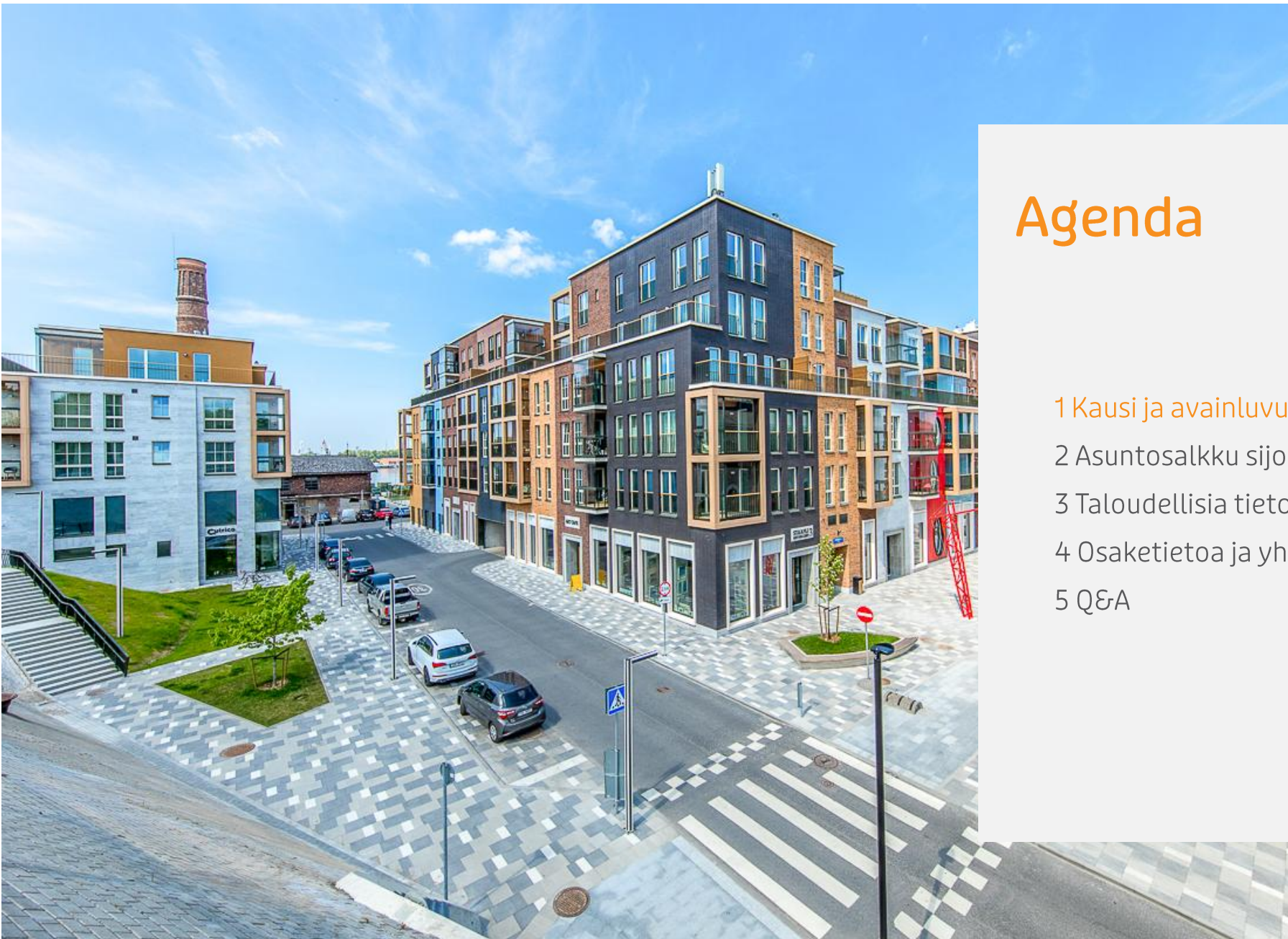




Asuntosalkku

Puolivuosikatsaus
1.10.2025–31.3.2026





Agenda

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



Kausi pähkinänkuoressa

- Vahvasti voitollisia myyntejä Tallinnassa
- Tytäryhtiöiden lainat jatkuvat 2030-luvulle
- Liikevaihto 9,8 (9,8) M€
- Nettovuokratuotto 5,6 (5,8) M€
- Vuokrausaste 96,5 (97,7) %

Asuntosalkku on vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asentosijoittamiselle.

Avainlukuja 1.10.2025–31.3.2026 tai 31.3.2026

Taloudellinen vuokrausaste **96,5 %**

97,4 % Suomi
94,7 % Tallinna

Juokseva tuotto

4,9 %

Realisoitunut voitto

1,4 M€

Liikevaihto

9,8 M€

Nettovuokratuotto

5,6 M€

Luototusaste
(Loan to value, LTV)

54,5 %

Valmiita asuntoja

2 056

Rakenteilla olevia asuntoja

0

Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä velattomana

261,1 M€

Valmiiden asuntojen käypä arvo velattomana

160,4 M€ Suomi
100,7 M€ Tallinna

Esityksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tunnusluku kaavat löytyvät esityksen liitteistä.

Asuntokokonaisuuden jalostusta Tallinnassa

TK 2024⁽¹⁾

Myytyjä asuntoja

38

TK 2025

Myytyjä asuntoja

33

TK 2026 YTD⁽²⁾

Myytyjä asuntoja

20

Keskihinta

179 233€

Keskihinta

195 042 €

Keskihinta

214 780 €

Asunnot myyty
tuottovaateella⁽³⁾

3,95 %

Asunnot myyty
tuottovaateella⁽³⁾

3,90 %

Asunnot myyty
tuottovaateella⁽³⁾

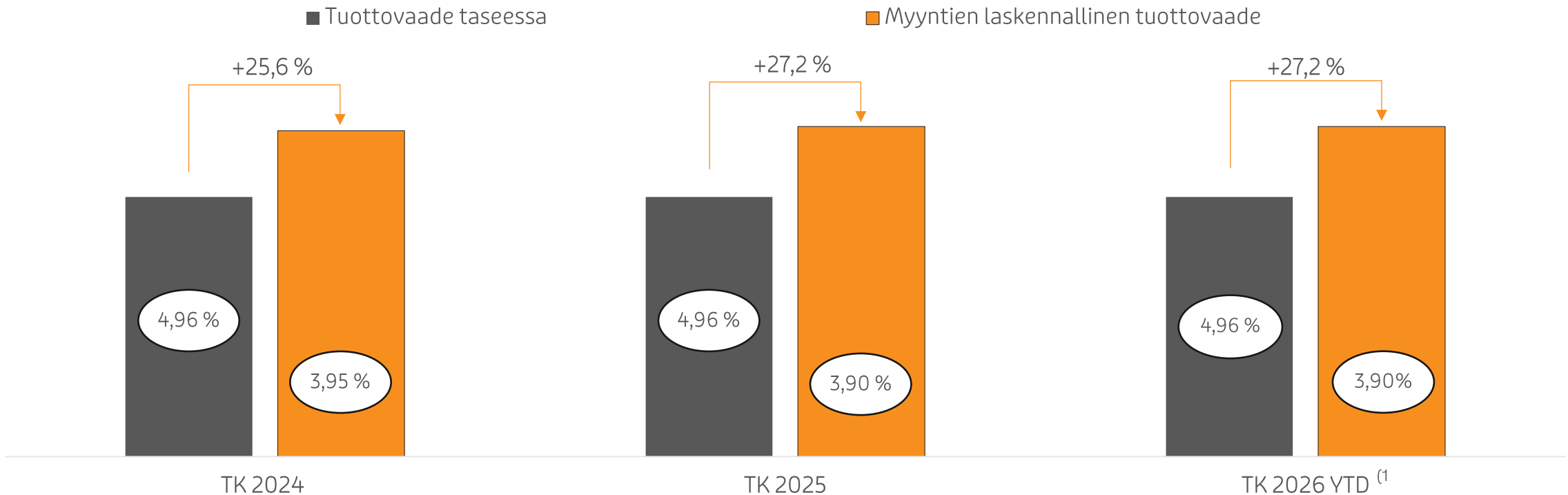
3,90 %

1) 14 kk mittainen poikkeava tilikausi 2) Kuluva tilikauden luvut ovat ajalta 1.10.2025-30.4.2026 3) Virossa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien ovat vastanneet tarkastelukaudella tuottoarvoperusteista käypää arvoa tunnusluvun mukaisella tuottovaatimuksella

Asuntokokonaisuuden jalostusta Tallinnassa

Onnistuneita realisointeja väkevästi yli arvonmääritysarvojen

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



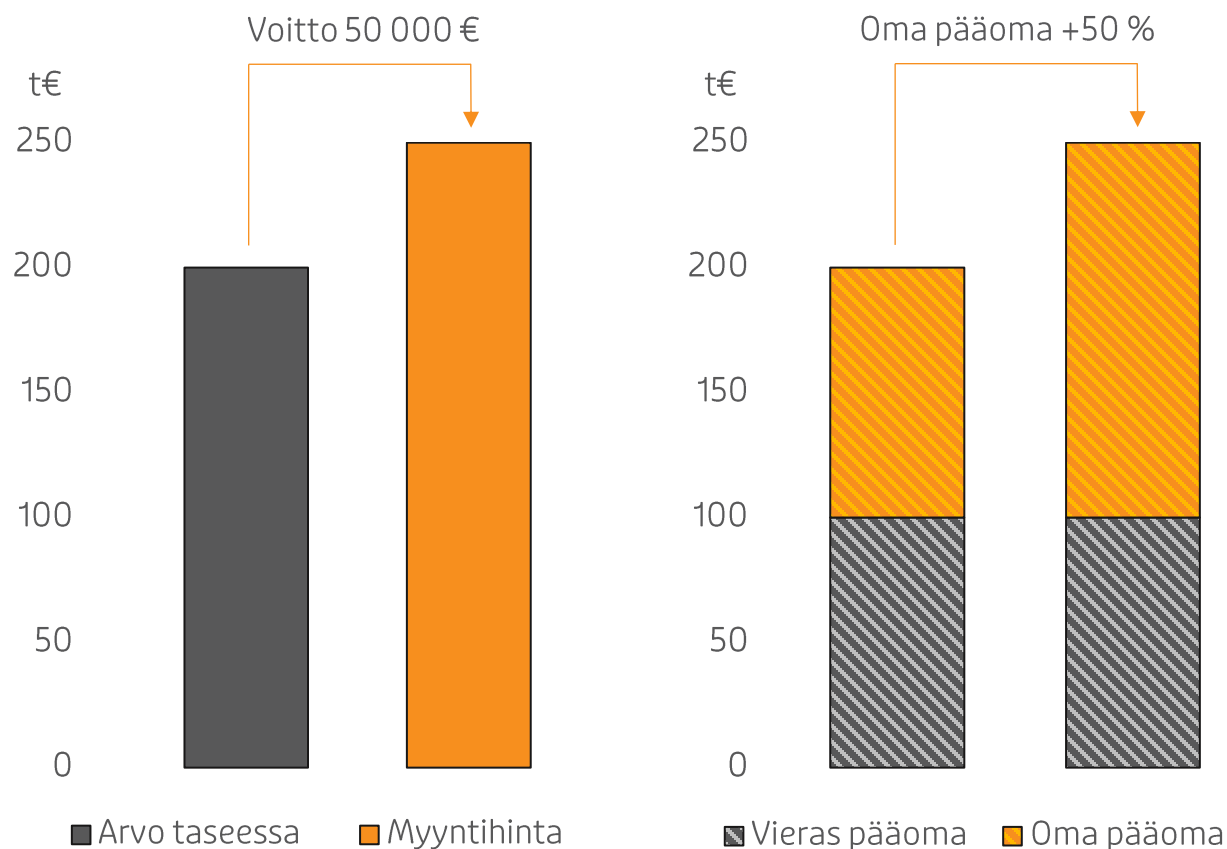
*Laskennallisesti matalampi tuottovaade tarkoittaa korkeampaa kauppahintaa

Myyntien laskennallinen tuottovaade ja tuottovaade taseessa on yhteismitallistettu koskien myös aiempia kausia.

1) Tunnusluku sisältää myynnit ajalta 1.10.2025-30.4.2026.

Omistaja-arvon kasvattaminen asuntojen myynneillä

Tallinnassa asuntoja on kokonaisuutena myyty noin 25 % yli tasearvon



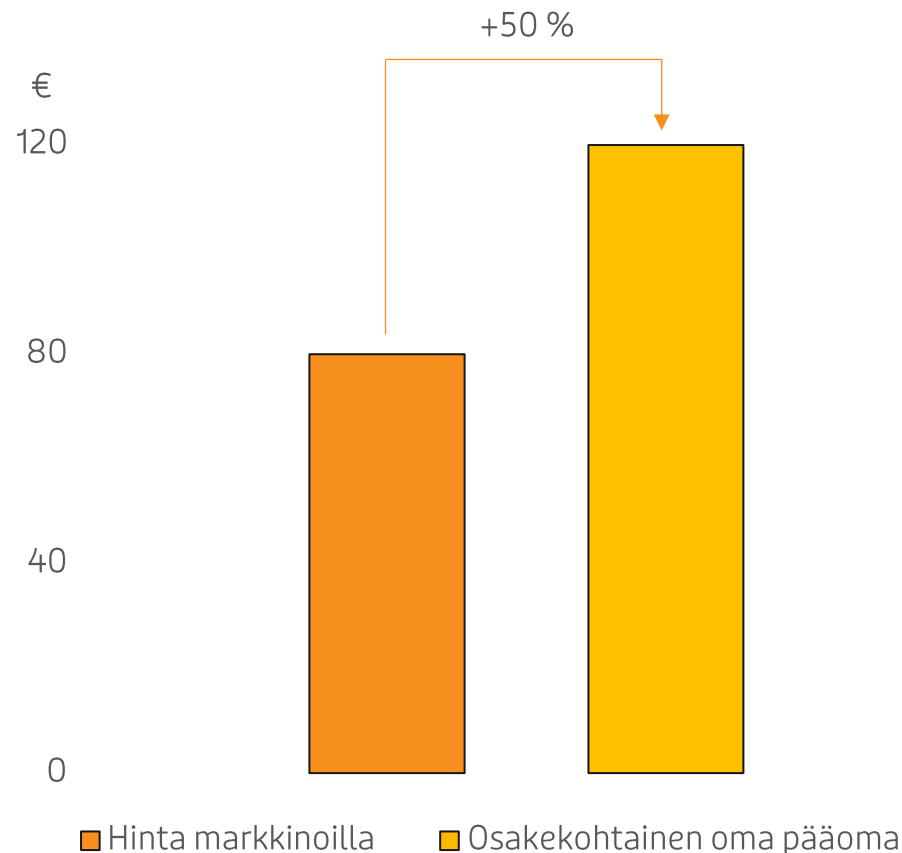
Kuvan esimerkiasunnon arvostus taseessa on 200 000 euroa. Kun asunto myydään hintaan 250 000 euroa eli 25 % yli tasearvon, oma pääoma kasvaa laskennallisesti 50 %, kun velkaa on puolet tasearvosta.

Vieraan pääoman määrä (luototusaste) on kuvassa 50 prosenttia. Asuntosalkun todellinen luototusaste per 31.3.2026 oli 54,5 %. Korkeampi luototusaste parantaa kuvan yhtälöä entisestään, koska oman pääoman määrä kasvaa silloin tätä havainnollistusta enemmän.

Esimerkissä käytetyt suhdeluvut vastaavat suuruusluokaltaan Asuntosalkun toteutuneita kauppvoja viime vuosilta.

Omistaja-arvon kasvattaminen omien osakkeiden ostamisella

Ostetaan omaa osaketta alle sen osakekohtaisen oman pääoman



Tilikauden ensimmäisen puoliskon aikana hankittujen omien osakkeiden hinta osaketta kohden oli keskimäärin 80,56 euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli puolivuotiskauden päättyessä 120,60 euroa.

SalkunRakentajan analyytikko **Henri Elo** totesi Asuntosalkkua koskevassa analyysissään 27.2.2026 asiasta seuraavasti:

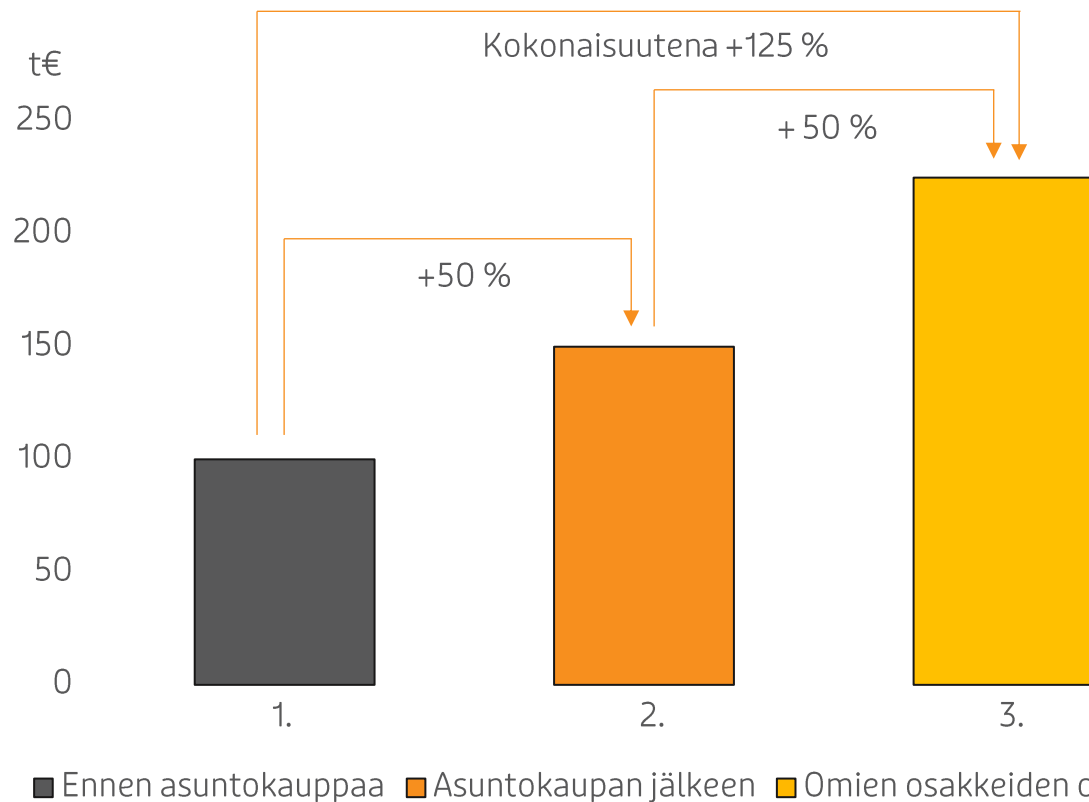
"Kun osakekohtainen taseen oma pääoma oli vuoden lopussa noin 121 euroa ja yhtiö sai ostettua osakkeita 80 eurolla, jokainen ostettu osake toi jäljelle jääville omistajille 41 euroa lisää omaa pääomaa".

www.salkunrakentaja.fi/2026/02/asuntosalkku-myyntit-tallinna

Oheisessa havainnollistavassa kuvassa osakkeen hinta on esimerkinomaisesti 80 euroa ja osakekohtainen oma pääoma 120 euroa.

Omistaja-arvon kasvattaminen kokonaisuutena

Tallinnassa asunto myydään 25 % yli tasearvon ja oman osakkeen osakekohtainen oma pääoma on 50 % osakkeen ostohintaa suurempi



1. Taseessa Tallinnan esimerkiasunto on 200 000 euron arvoinen. Tästä puolet eli 100 000 euroa on taseessa omaa pääomaa ja toinen puoli velkaa.

2. Myytäessä kauppahinta on 250 000 euroa. Esimerkissä oma pääoma on tässä vaiheessa kasvanut myyntivoiton myötä alkuperäisestä 100 000 eurosta 150 000 euroon.

3. Ostetaan 150 000 eurolla omia osakkeita hintaan 80 euroa/osake. Osakekohtainen oma pääoma on 120 euroa/osake eli 50 % ostohintaa enemmän, jolloin saadaan ostettua osakekohtaista omaa pääomaa 225 000 euron arvosta.

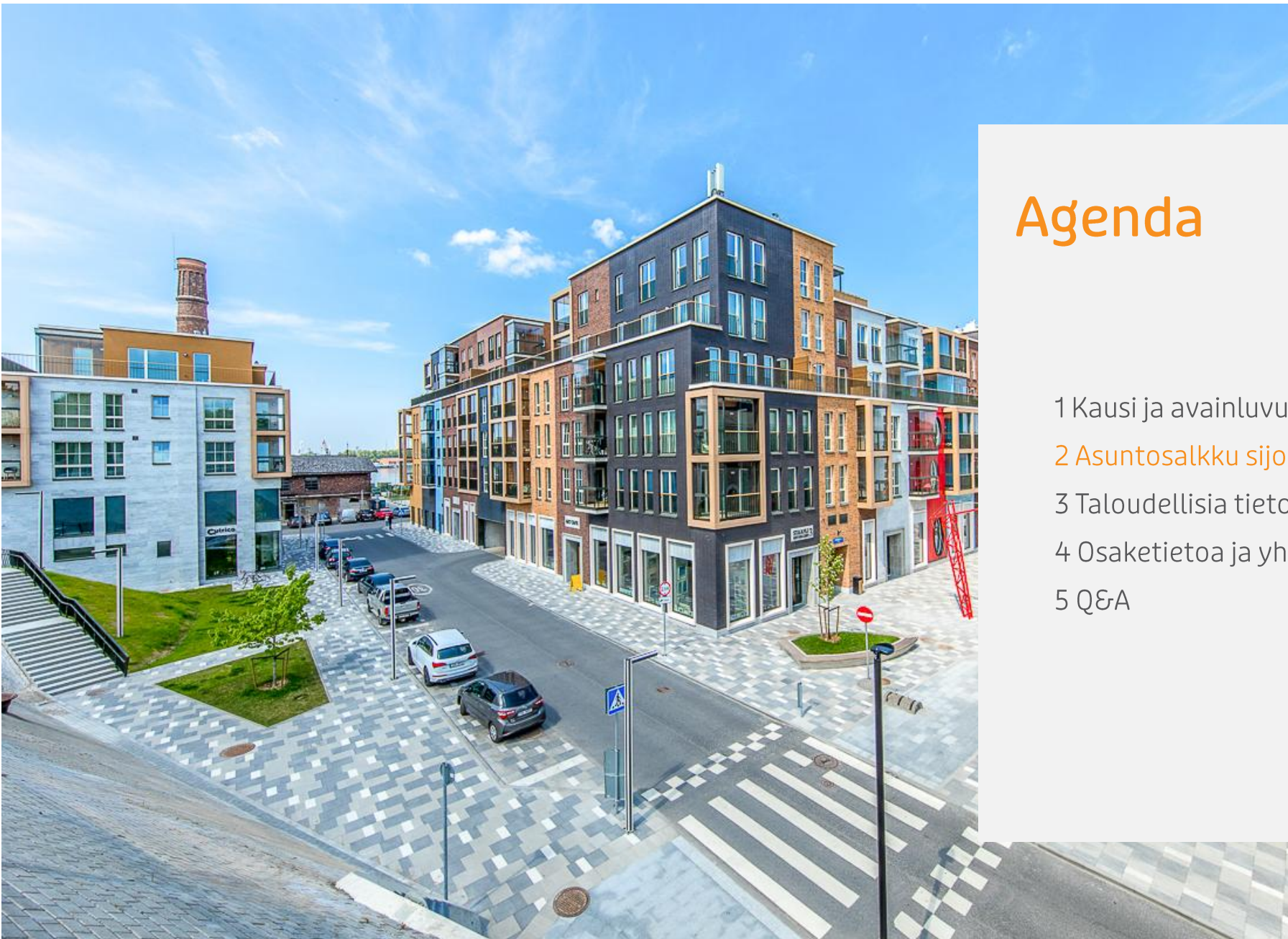
Kokonaismuutos kohdasta 1. kohtaan 3. on +125 %.

Omien osakkeiden osto

Yhtiön pääomarakenteen kehittäminen strategian mukaisesti

- Asuntosalkku hankki kauden aikana yhtiön omia osakkeita kolmessa eri osto-ohjelmassa yhteensä 5 262 kappaletta kokonaishintaan 423 922,00 euroa eli keskimäärin hintaan 80,56 euroa osaketta kohden.
- Omien osakkeiden hankkiminen on jatkunut kauden päättymisen jälkeen.
- Yhtiö mitätöi 16 592 takaisinostettua omaa osaketta 6.3.2026 vastaten noin 1,7 prosenttia yhtiön silloisesta osakekannasta.
- Kauden päättyessä yhtiön hallussa oli 1 065 omaa osaketta.
- Omien osakkeiden hinta osaketta kohden on ollut keskimäärin 79,61 euroa sisältäen mitätöidyt ja hallussa olevat osakkeet.
- Yhtiön omien osakkeiden hankinnan tarkoitus on yhtiön pääomarakenteen kehittäminen ja osinkopolitiikan toteuttaminen.
- Yhtiökokouksen 2026 valtuutuksella voidaan hankkia enintään 98 659 omaa osaketta 2027 yhtiökokoukseen mennessä.





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 Vahva perusliiketoiminta ja jatkuvasti korkea vuokrausaste
- 2 Tallinnassa salkunjalostusta väkevästi arvonmäärityksen ylittävin hinnoin
- 3 Voittojen sijoittaminen tuottavasti
- 4 Kilpailuetuna vaikeasti kopioitava konsepti
- 5 Laadukas, kestävä ja resilientti liiketoimintamalli
- 6 Osakkeella jatkuva julkinen kaupankäynti

Kaikki esityksen sisäkuvat ovat Asuntosalkun asunnoista

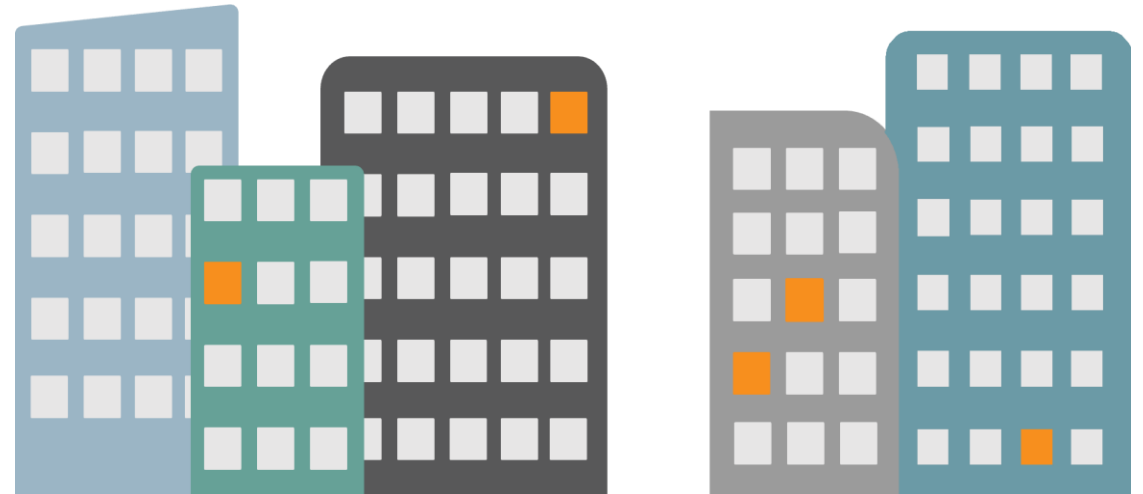
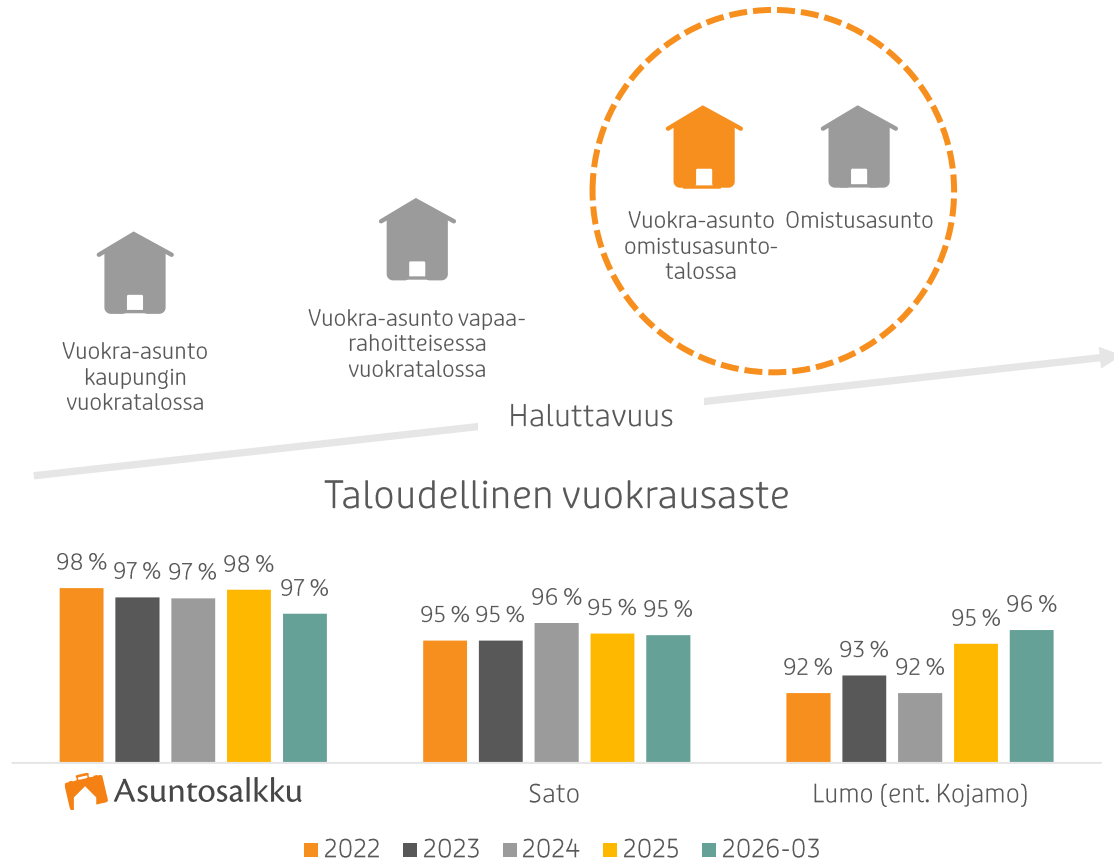


Yksittäisistä asunnoista tarkasti valikoitu portfolio

Kilpailijoista poikkeava portfoliostrategia tarjoaa kilpailukykyisen vaihtoehdon omistusasumiselle

Vuokra-asunto omistusasuntotalossa on haluttu asumismuoto

Portfolio on valikoitu yksittäisistä hyvillä sijainneilla ja pääasiallisesti omalla tontilla olevista pienistä asunnoista



Asuntoportfolion mittarit

Sijainti ja hyvät kulkuyhteydet lisäävät vetovoimaa

	PKS ¹ 31.3.2026	Suomi 31.3.2026	Tallinna 31.3.2026
Taloudellinen vuokrausaste		97 %	95 %
Osuus kohdemaan asunnoista pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot		74 %	100 %
Sijainti <= 600 m säteellä raideliikennepysäkistä (kpl)	54 %	39 %	81 %
Sijainti <= 1 000 m säteellä raideliikennepysäkistä (kpl)	73 %	54 %	96 %
Yksiöiden ja kaksioiden osuus (valmiit asunnot)	99 %	94 %	93 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %





Lainoihin jatkosopimuksia

Yhtiö solmi tytäryhtiöiden lainoihin kattavasti muutoksia ja pidennyksiä

- Asuntosalkku solmi muutoksia Suomen tytäryhtiöiden tällä vuosikymmenellä erääntymässä olleisiin lainoihin. Kyseisten lainojen maturiteetti on nyt keväällä 2031, kun aiemmin se oli keväällä 2028.
- Samalla lainaehtoihin lisättiin porrask rakenne, jossa LTV-asteen laskiessa sekä lainamarginaali että lyhennyksen määrä pienenevät. Porrask rakenteen alimmalla portaalla laina on bullet-muotoinen.
- Asuntosalkku pidensi ainoaa tällä vuosikymmenellä erääntymässä ollutta Tallinnan tytäryhtiön lainaa. Pidennyksen myötä lainan maturiteetti on keväällä 2030, kun aiemmin se oli keväällä 2028.
- 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.
- Emoyhtiöllä on kahden miljoonan euron laina, joka maksetaan aikataulun mukaan takaisin viimeistään vuonna 2027.
- Vallitsevissa rahoitusoloissa tänä keväänä tehdyt lainojen pidennykset osoittavat näkemyksemme mukaan yhtiön hyvää rahoitettavuutta ja liiketoiminnan vahvaa ennustettavuutta.



Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

Noblessner

Pohjois-Tallinnassa sijaitseva Noblessner on Tallinnan helmi. Satama-alue yhdistää vanhat telakkahallit ja värikkäät uudisrakennukset kiehtovan monipuoliseksi, merelliseksi kokonaisuudeksi.

Alueelle on rakennettu 646 asuntoa, joista Asuntosalkku omisti kauden päättyessä 52.



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 omisti kauden päättyessä 34.

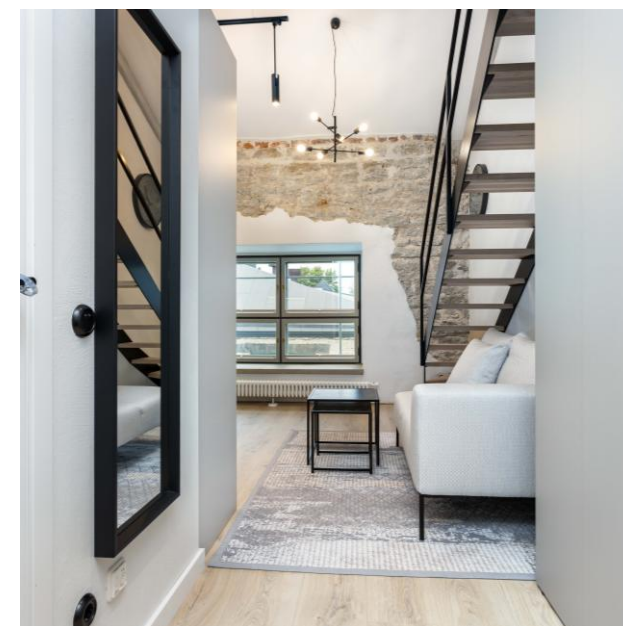
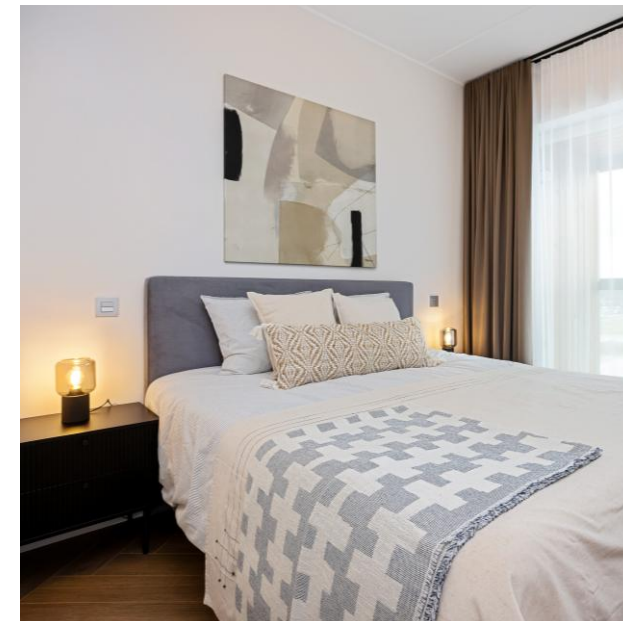
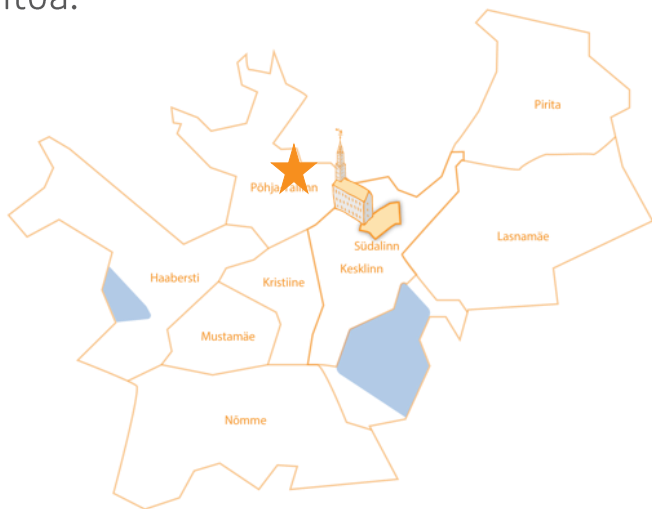


Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

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 omisti kauden päättyessä alueelta 171 asuntoa sisältäen Noblessnerin ja Kalarandin yhteensä 86 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

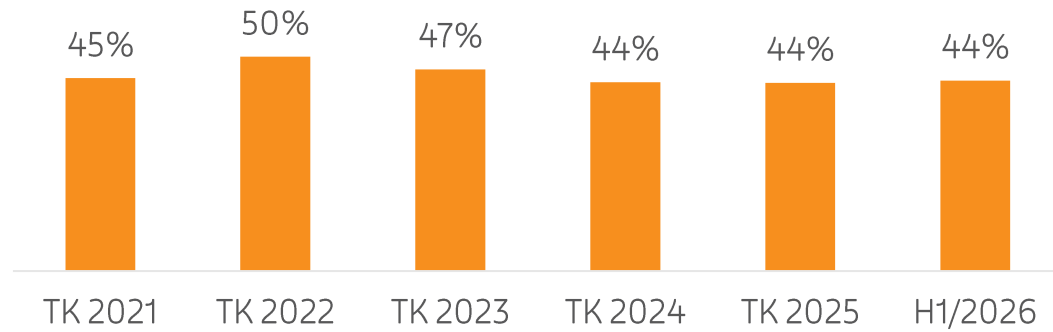
Keskihintainen

Premium

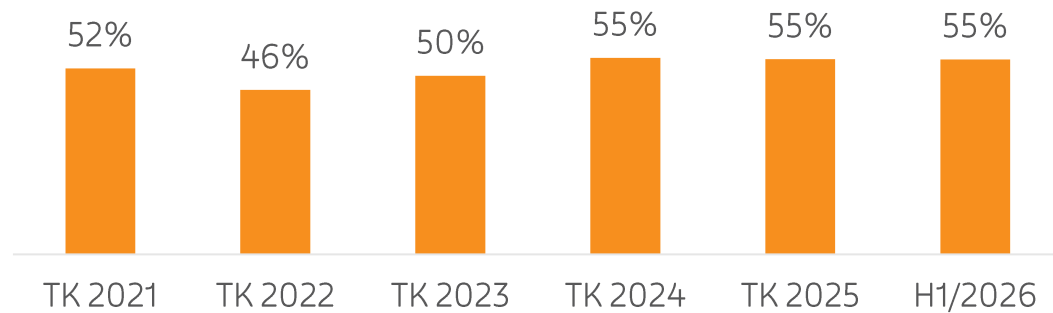
- Tallinnan asunnoilla vahva brändi ja huippusijainnit
- Kalustetut asunnot ja laadukas sisustussuunnittelu
- Tasokkaista valioasunnoista maksetaan hyvää vuokraa
- Vuokralaiset maksavat vuokran lisäksi myös yhtiövastikkeet
- Tasokkaista valioasunnoista saa myytäessä hyvän hinnan

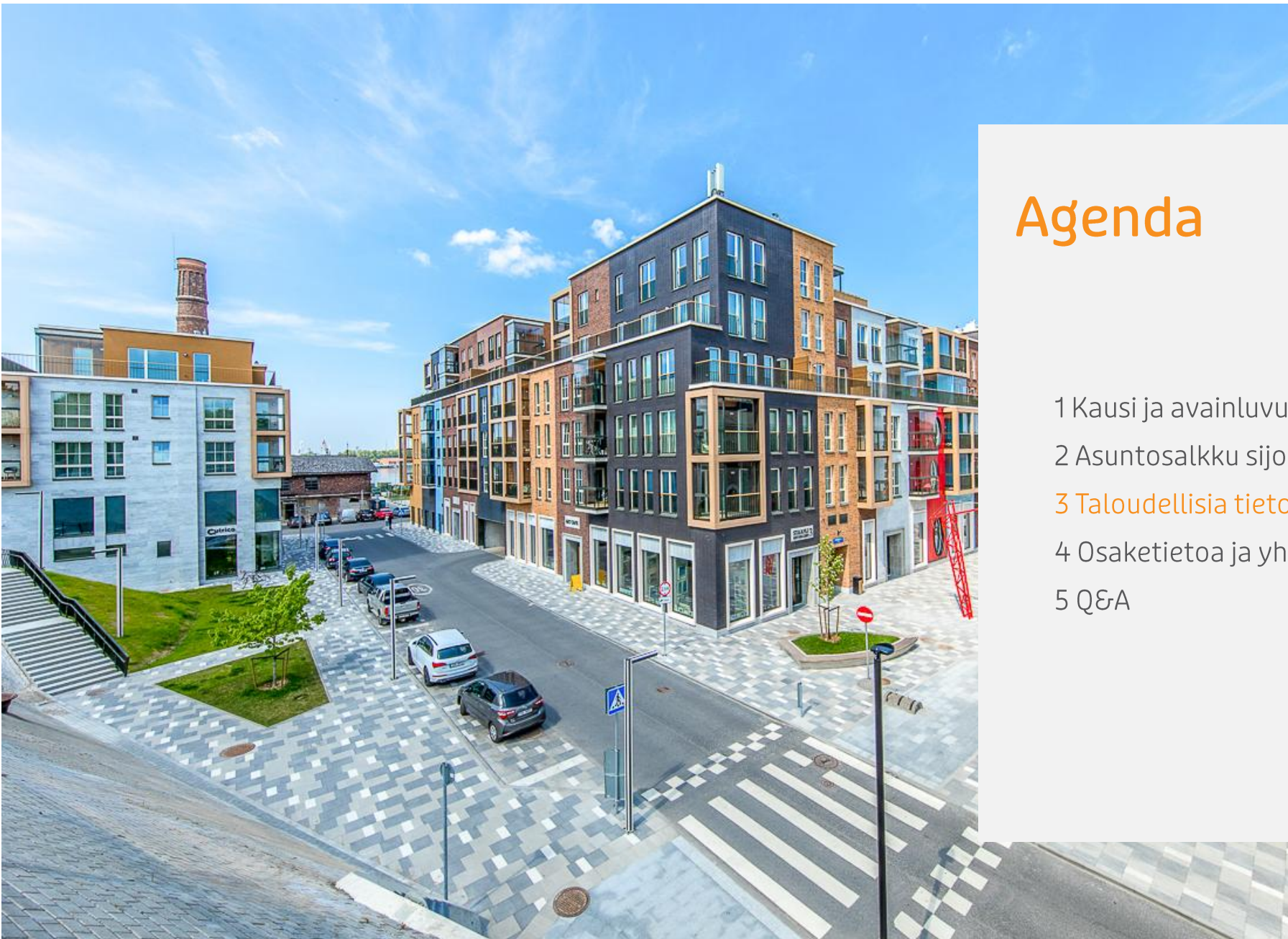
Tasapainoinen rahoitusrakenne

Omavaraisuusaste



Luototusaste (LTV)





Agenda

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

Keskeisiä taloudellisia tunnuslukuja

Konserni 31.3.2026

Portfolion KPI:t

2 056 valmistunutta asuntoa

0 asuntoa rakenteilla

38,1 m² asuntojen keskikoko

648 euroa/kk keskibruttovuokra per asunto

96,5 % taloudellinen vuokrausaste

Taseen tunnusluvut

261,1 / 160,4 / 100,7 MEUR
sijoituskiinteistöjen ja
kiinteistöarvopapereiden käypä arvo
yhteensä velattomana, valmiit asunnot,
koko portfolio / Suomi / Tallinna

54,5 % luototusaste (LTV)

44,4 % omavaraisuusaste

116,9 MEUR oma pääoma

144,9 MEUR korollinen vieras pääoma

Liiketoiminnan tunnusluvut

9,8 MEUR liikevaihto

5,6 MEUR nettovuokratuotto

4,1 MEUR oikaistu käyttökate

4,9 % juokseva tuotto koko portfolio

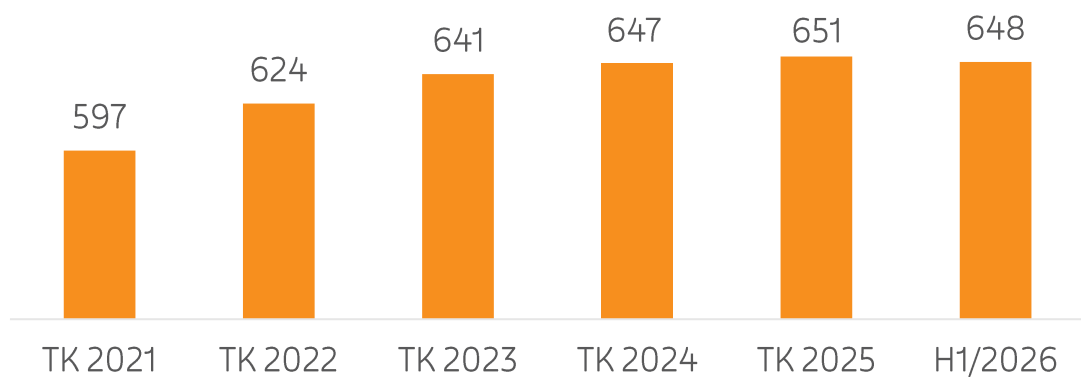
4,9 % juokseva tuotto Suomi

5,0 % juokseva tuotto Tallinna

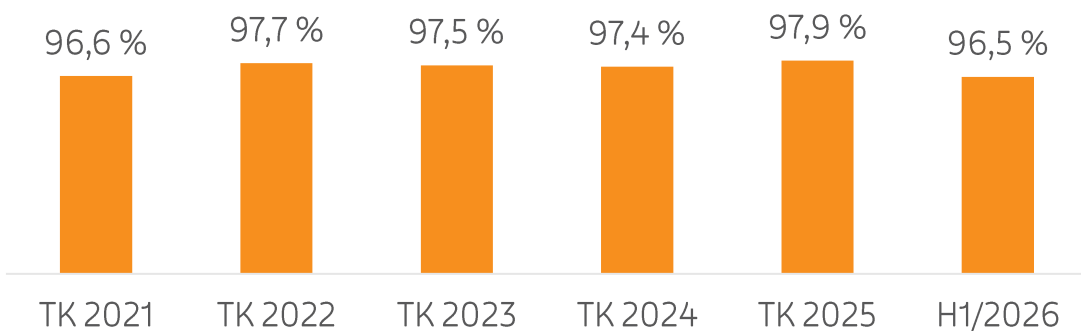
Portfolion tunnuslukuja

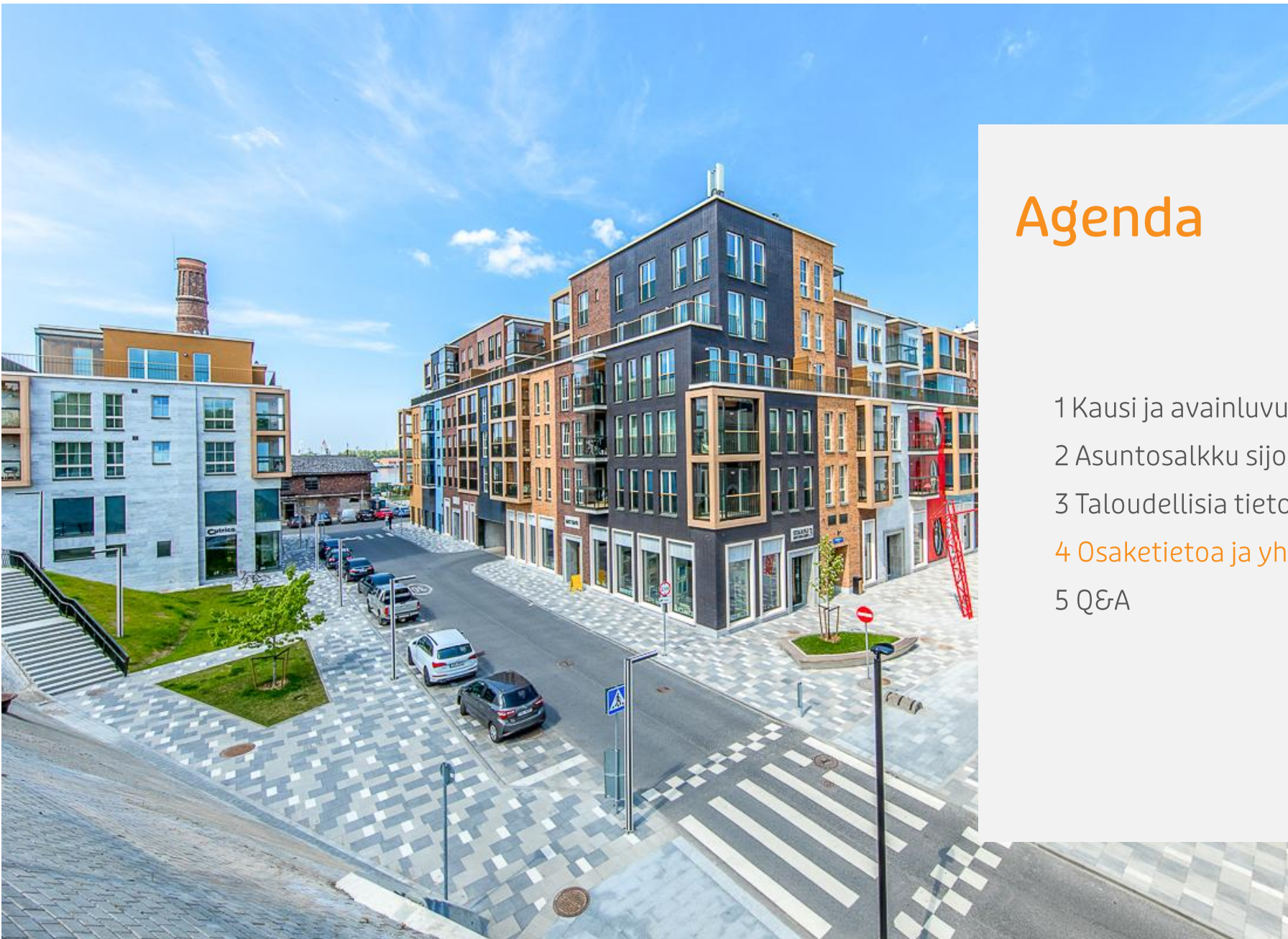
Konserni 31.3.2026

Keskibruttovuokra per asunto, euroa/kk



Taloudellinen vuokrausaste





Agenda

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

Osaketietoa

Suurimmat osakkeenomistajat ja osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2026

Asuntosalkku mitätöi kaudella 16 592 takaisinostettua omaa osaketta

Sijoittaja	Osakemäärä (kpl)	Osuus osakkeista (%)
Vuokraturlva-Yhtiöt Oy	112 293	11,58
Sinnemaa Oy	101 262	10,44
Rausanne Oy	91 354	9,42
Väisänen Kim	41 541	4,28
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,22
Umo Invest Oy	33 693	3,47
Turun Yliopistosäätiö	27 492	2,83
Sarasvuo Jari	24 187	2,49
Maa- ja Vesitekniikan Tuki ry.	23 256	2,40
Umo Capital Oy	20 069	2,07
Oy Prestum AB	18 172	1,87
Muradjan Alexander	15 417	1,59
Mippem Oy	15 000	1,55
Stretta Capital Oy	14 989	1,55
Meissa-Capital Oy	13 513	1,39
Nordic Business Group Oy	13 014	1,34
Diretor Oy	10 822	1,12
Pakarinen Janne	10 735	1,11
Kontribuuttori Oy	10 400	1,07
Heikonen Pekka	10 000	1,03
Muut osakkeenomistajat yhteensä (21-716)	321 839	33,18

Asuntosalkun
oikaistu
osakekohtainen
oma pääoma
31.3.2026

120,49 €

Yhtiön osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2026 oli 120,60 €.

Realisoitumattomista arvonmuutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla ja verosaamisilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2026 oli 120,49 €

Yhtiö mitätöi 16 592 takaisinostettua omaa osakettaan 6.3.2026 vastaten noin 1,7 prosenttia yhtiön silloisesta osakekannasta. Yhtiö oli 12. suurin osakkeenomistaja ennen osakkeiden mitätöimistä.

Yhteenveto

Laadukas asuntoportfolio sekä vahva asema Tallinnan kehittyvillä markkinoilla



Asuntojen (kpl) sijainti ≤ 1000 m raideliikennepysäkistä

Suomi PKS¹⁾

73 %

Tallinna

96 %

Portfolion tunnuslukuja

Keskineliökoko

38 m²

Keskibruttovuokra

648 €

Taloudellinen vuokrausaste

96,5 %



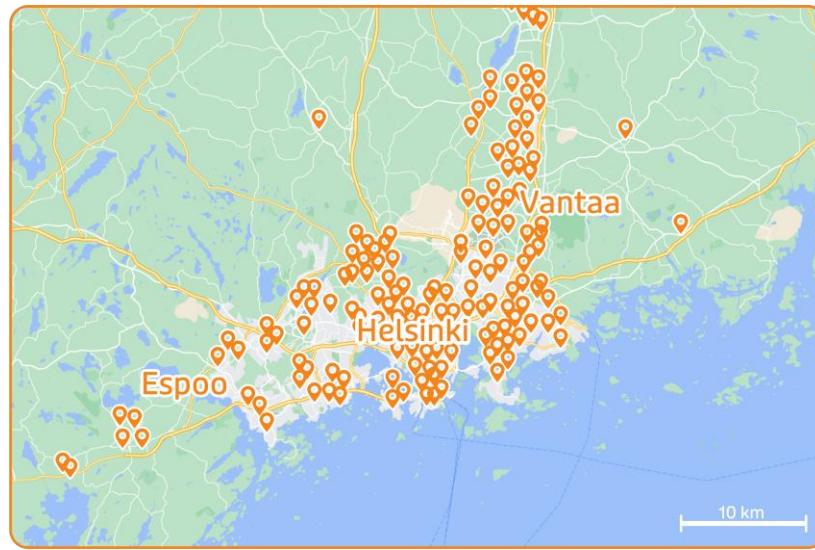
Kiitos!
Seuraavana Q&A



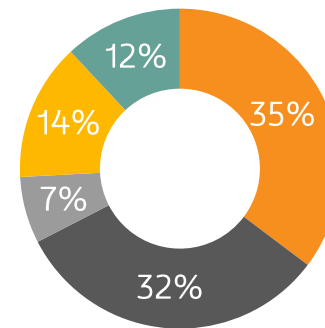
Liitteet

Suomessa asunnot kasvukeskuksissa hyvillä sijainneilla

Pääkaupunkiseudulla asunnot sijaitsevat pääosin alle 600 metrin etäisyydellä raideliikenteestä

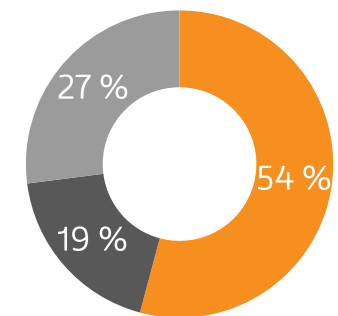


Käyvän arvon jakautuminen alueittain, 31.3.2026, Suomi⁽¹⁾



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

Etäisyys raideliikennepysäkestä, 31.3.2026, pääkaupunkiseudun asunnot⁽²⁾



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

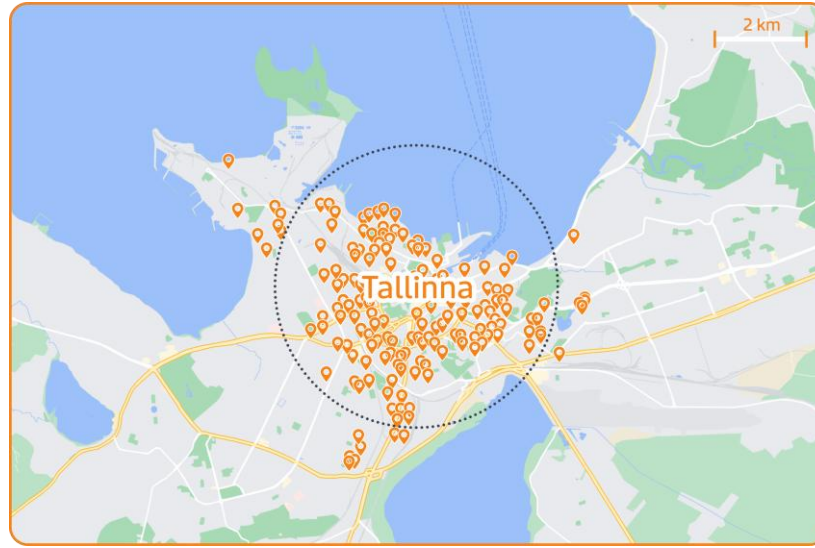
Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

1) Käyvät arvot perustuvat Jones Lang LaSallen laatimien arviokirjojen tietoihin. Jakauma on velattoman arvon mukaan, mikä on 160,4 (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



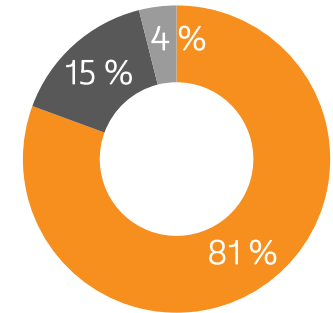
Etäisyys kehältä vanhan kaupungin rajalle noin 2,5 km

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

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

- Valmistuneiden asuntojen käyvät arvot Tallinnassa 31.3.2026 olivat 100,7 M€
- Kauden lopussa 31.3.2026 ei ollut rakenteilla olevia asuntoja

Etäisyys raideliikennepysäkistä, 31.3.2026, Tallinna¹⁾

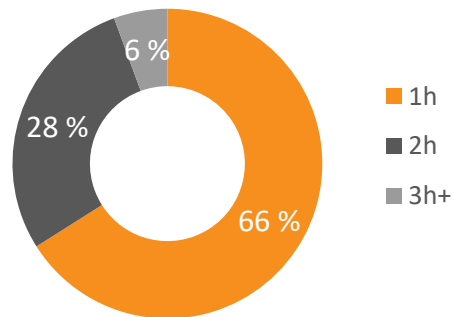


■ 600 m tai alle ■ 601 - 1000 m ■ Yli 1000 m

Alueelliseen markkinakysyntään mukautettu portfolio

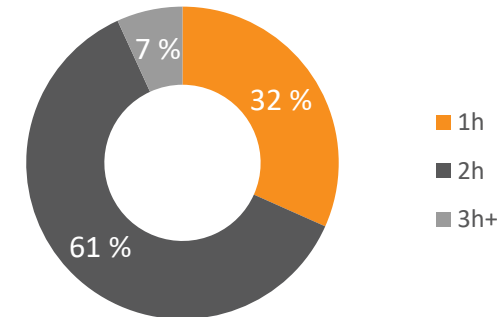
Kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja Suomessa ja laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja Tallinnassa

Asuntojen kokojakauma, 31.3.2026, Suomi

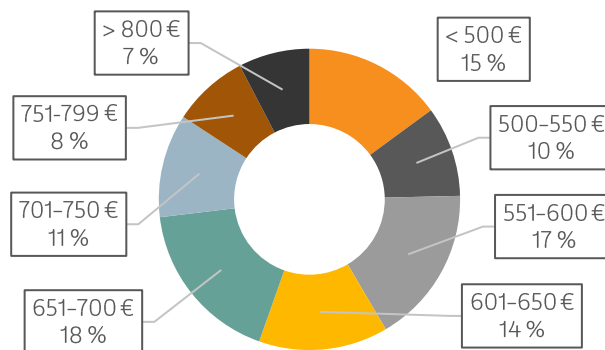


86 % pitää vuokran suuruutta ratkaisevana valintakriteerinä Suomessa vuokra-asuntoa valittaessa¹⁾

Asuntojen kokojakauma, 31.3.2026, Tallinna

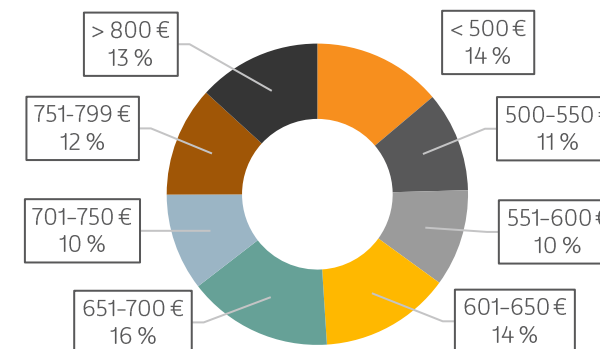


Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan 31.3.2026, Suomi



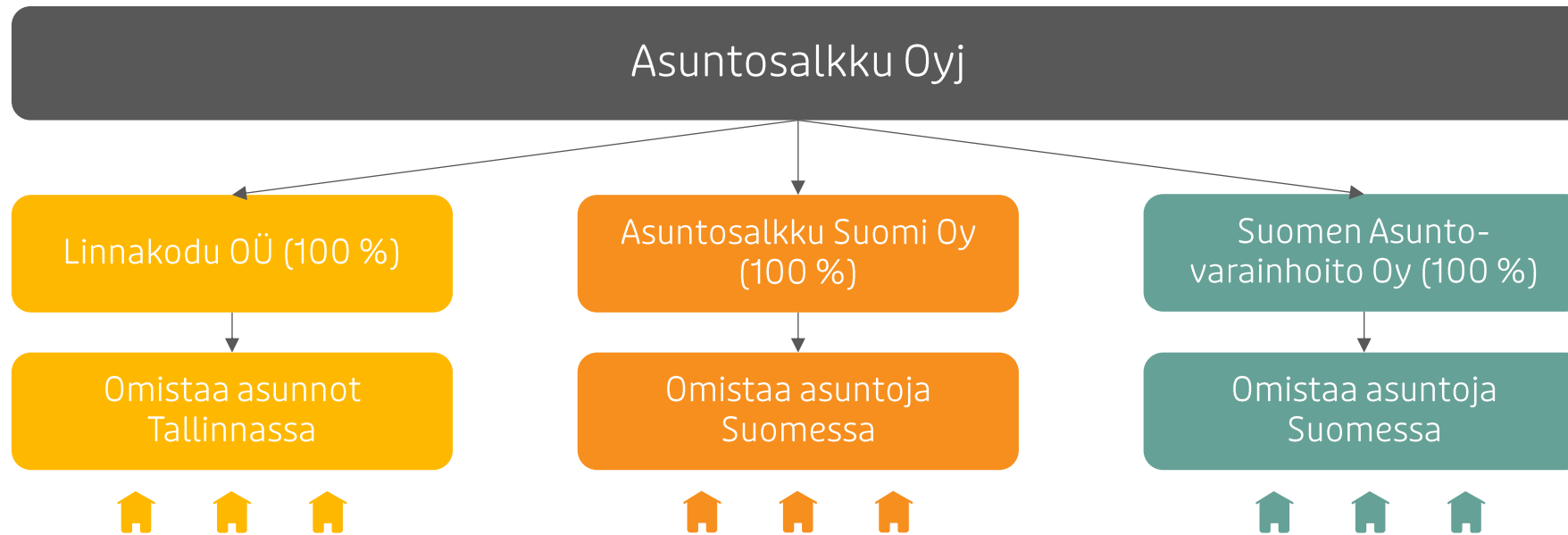
Yhtiön johdon mukaan Tallinnassa on pienille kaksioille erityisen suuri kysyntä

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan 31.3.2026, Tallinna



1) TOP-5 vuokra-asunnon valintaperusteet (lähde: Vuokraovi.com tiedote - lokakuu 2024)

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

- Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia
- Asuntosalkku-konsernilla on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.-30.9.
- Tämä puolivuosisikatsaus on kaudelta 1.10.-31.3.2026.
- 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 ja laskennallinen verosaaminen pitkäaikaiseksi saamiseksi. 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.
- Saamiset arvostetaan nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa ja velat nimellisarvoonsa.
- Tuotot ja kulut kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti tilikaudelle.



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
- 2025 Asuntosalkku päivitti strategiansa. Omistaja-arvon kasvattaminen on ensisijaista uudessa strategiassa.



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	Katsauskauden 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 vähennetyin 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	H1/26	H1/25	Tilikausi 10/24–9/25
LIKEVAIHTO			
Vuokratuotto	8 574	8 521	16 928
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	1 211	1 238	2 225
Muu myynti	20	20	36
LIKEVAIHTO yhteensä	9 806	9 778	19 189
Liiketoiminnan muut tuotot			
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-1 505	-4 406	-4 391
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	371	-1 073	-160
Muut liiketoiminnan muut tuotot	58	74	124
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-1 075	-5 405	-4 427
Materiaalit ja palvelut			
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
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 432	-3 109	-6 316

Konsernituloslaskelma 2/2

tuhatta euroa	H1/26	H1/25	Tilikausi 10/24–9/25
Henkilöstökulut	-668	-619	-1 166
Poistot ja arvonalentumiset	-225	-236	-472
Liiketoiminnan muut kulut			
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot	-	-	-300
Muut liiketoiminnan muut kulut	-486	-476	-976
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-486	-476	-1 277
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 920	-67	5 531
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot	53	68	132
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 549	-3 796	-7 357
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 496	-3 795	-7 225
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	424	-3 795	-1 694
Tuloverot			
Tilikauden verot	-188	-250	-550
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	301	881	878
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	-	-	-118
Tuloverot yhteensä	113	632	210
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	537	-3 163	-1 484

Konsernitase

tuhatta euroa	31.3.2026	31.3.2025	30.9.2025		31.3.2026	31.3.2025	30.9.2025
Vastavaa				Vastattavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT				OMA PÄÄOMA			
Aineelliset hyödykkeet				Osakepääoma	93 966	93 966	93 966
Koneet ja kalusto	1 664	2 038	1 914	Edellisten tilikausien voitto	22 350	26 006	25 264
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 664	2 038	1 914	Tilikauden voitto (-tappio)	537	-3 163	-1 484
Sijoitukset				OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	116 853	116 808	117 746
Kiinteistöt	99 050	102 769	101 196	VIERAS PÄÄOMA			
Kiinteistöarvopaperit	156 924	157 933	158 060	Pitkäaikainen			
Sijoitukset yhteensä	255 974	260 702	259 257	Lainat rahoituslaitoksilta	143 128	145 119	146 743
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	257 638	262 740	261 170	Laskennallinen verovelka	270	389	424
VAIHTUVAT VASTAAVAT				Pitkäaikainen yhteensä	143 398	145 509	147 166
Vaihto-omaisuus	24	24	24	Lyhytaikainen			
Saamiset				Lainat rahoituslaitoksilta	1 751	2 727	2 271
Pitkäaikaiset				Ostovelat	73	93	93
Muut saamiset	308	274	308	Verovelat	32	9	582
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	308	274	308	Muut velat	120	221	153
Lyhytaikaiset				Siirtovelat	1 164	857	641
Myyntisaamiset	334	292	229	Lyhytaikainen yhteensä	3 140	3 908	3 739
Laskennalliset verosaamiset	610	548	462	VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	146 538	149 417	150 906
Muut saamiset	53	57	69	Vastattavaa	263 390	266 224	268 652
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				
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 752	3 484	7 482				
Vastavaa	263 390	266 224	268 652				

Konsernin rahavirtalaskelma 1/2

tuhatta euroa	H1/26	H1/25	Tilikausi 10/24-9/25
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
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
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
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

Konsernin rahavirtalaskelma 2/2

tuhatta euroa	H1/26	H1/25	Tilikausi 10/24-9/25
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA			
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

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 myöhempänä 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", "jatkoa", "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