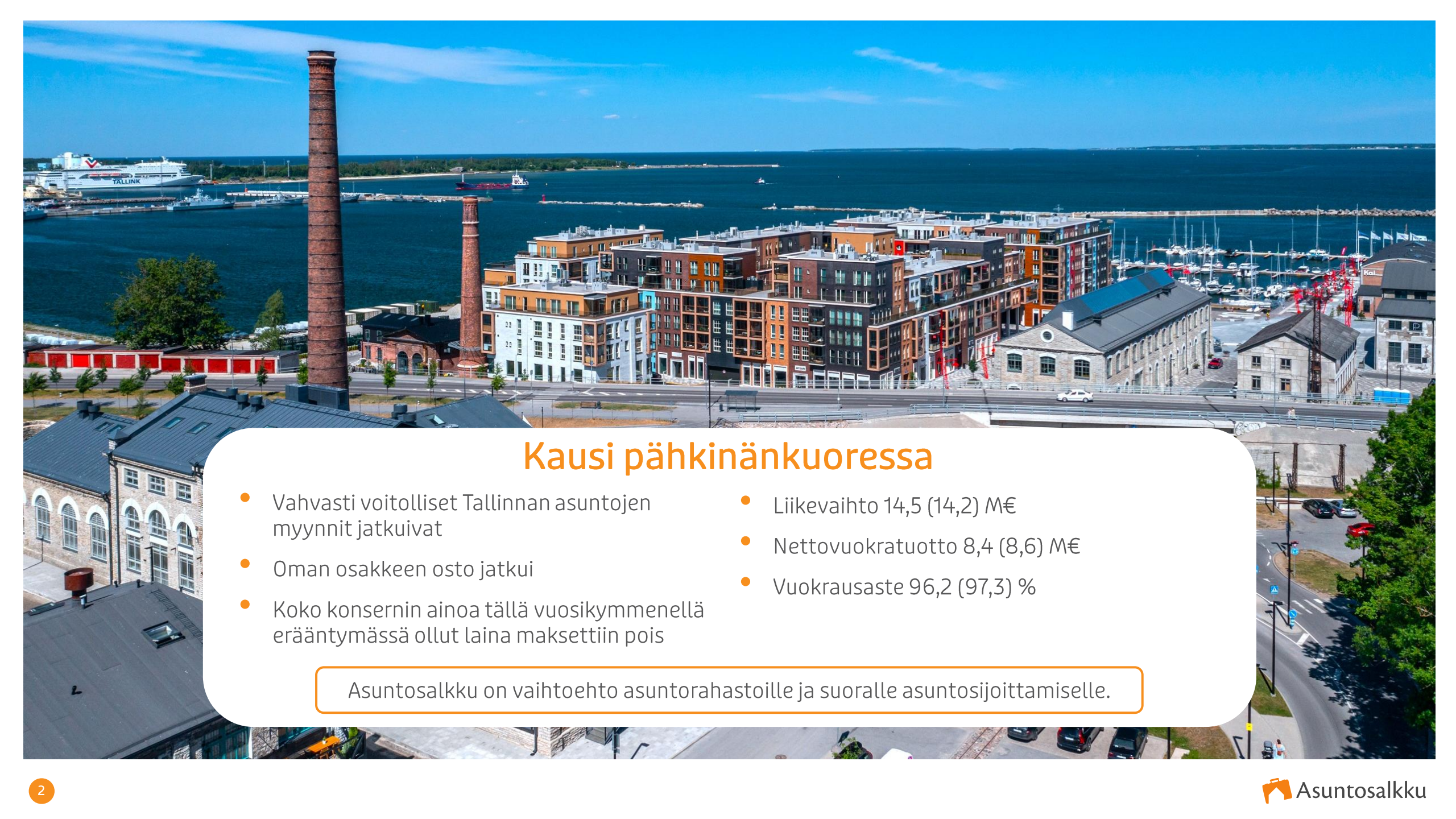




Liiketoimintakatsaus
1.10.–30.6.2026

Vahvasti voitolliset Tallinnan asuntojen myynnit
jatkuivat – koko konsernin ainoa tällä vuosikymmenellä
eräntymässä ollut laina maksettiin pois





Kausi pähkinänkuoressa

- Vahvasti voitolliset Tallinnan asuntojen myynnit jatkuivat
- Oman osakkeen osto jatkui
- Koko konsernin ainoa tällä vuosikymmenellä erääntymässä ollut laina maksettiin pois
- Liikevaihto 14,5 (14,2) M€
- Nettovuokratuotto 8,4 (8,6) M€
- Vuokrausaste 96,2 (97,3) %

Asuntosalkku on vaihtoehto asuntorahastoille ja suoralle asuntosijoittamiselle.

Avainlukuja 1.10.–30.6.2026 tai 30.6.2026

Taloudellinen
vuokrausaste

96,2 %

Taloudellinen
vuokrausaste, Suomi

96,7 %

Taloudellinen
vuokrausaste, Tallinna

95,1 %

Liikevaihto

Tilikauden
alusta

Q3

14,5 M€

4,7 M€

Nettovuokratuotto

Tilikauden
alusta

Q3

8,4 M€

2,8 M€

Realisoitunut voitto

Tilikauden
alusta

Q3

2,1 M€

0,7 M€

Oikaistu osakekohtainen
oma pääoma

120,74 €

Valmiita asuntoja

2 048

Rakenteilla olevia asuntoja

0

Asuntokokonaisuuden jalostusta Tallinnassa

TK 2024⁽¹⁾

Myytyjä asuntoja

38

TK 2025

Myytyjä asuntoja

33

TK 2026 YTD⁽²⁾

Myytyjä asuntoja

27

Keskihinta

179 233€

Keskihinta

195 042 €

Keskihinta

213 406 €

Asunnot myyty
tuottovaateella⁽³⁾

3,95 %

Asunnot myyty
tuottovaateella⁽³⁾

3,90 %

Asunnot myyty
tuottovaateella⁽³⁾

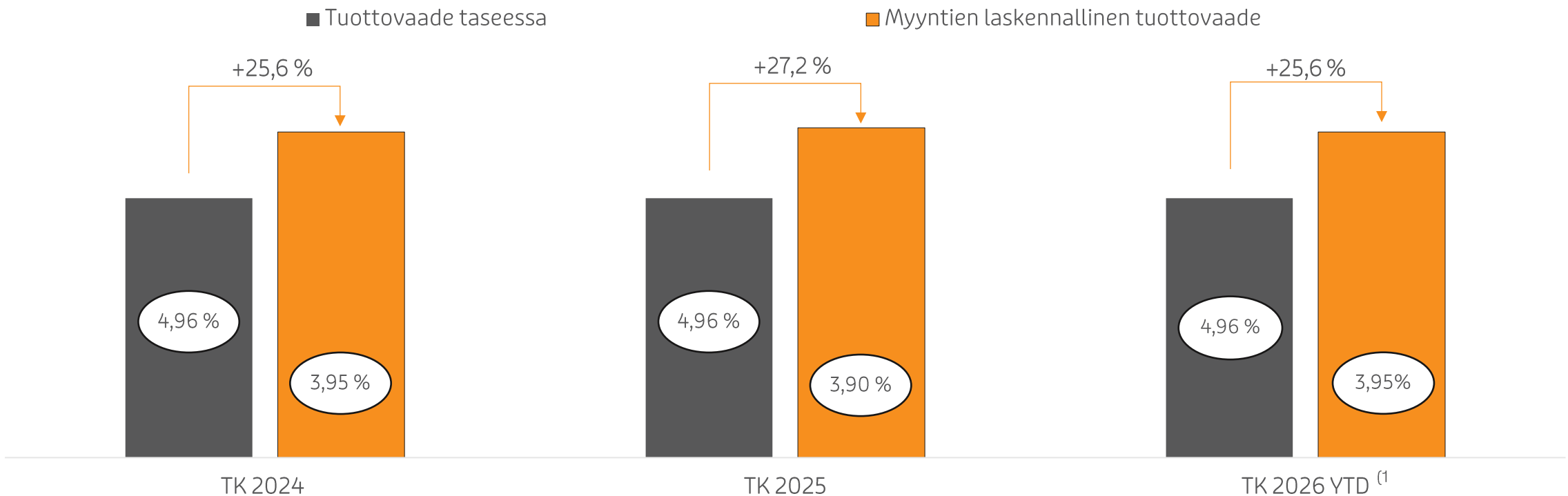
3,95 %

1) 14 kk mittainen poikkeava tilikausi 2) Kuluvan tilikauden luvut ovat ajalta 1.10.2025-31.7.2026 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*



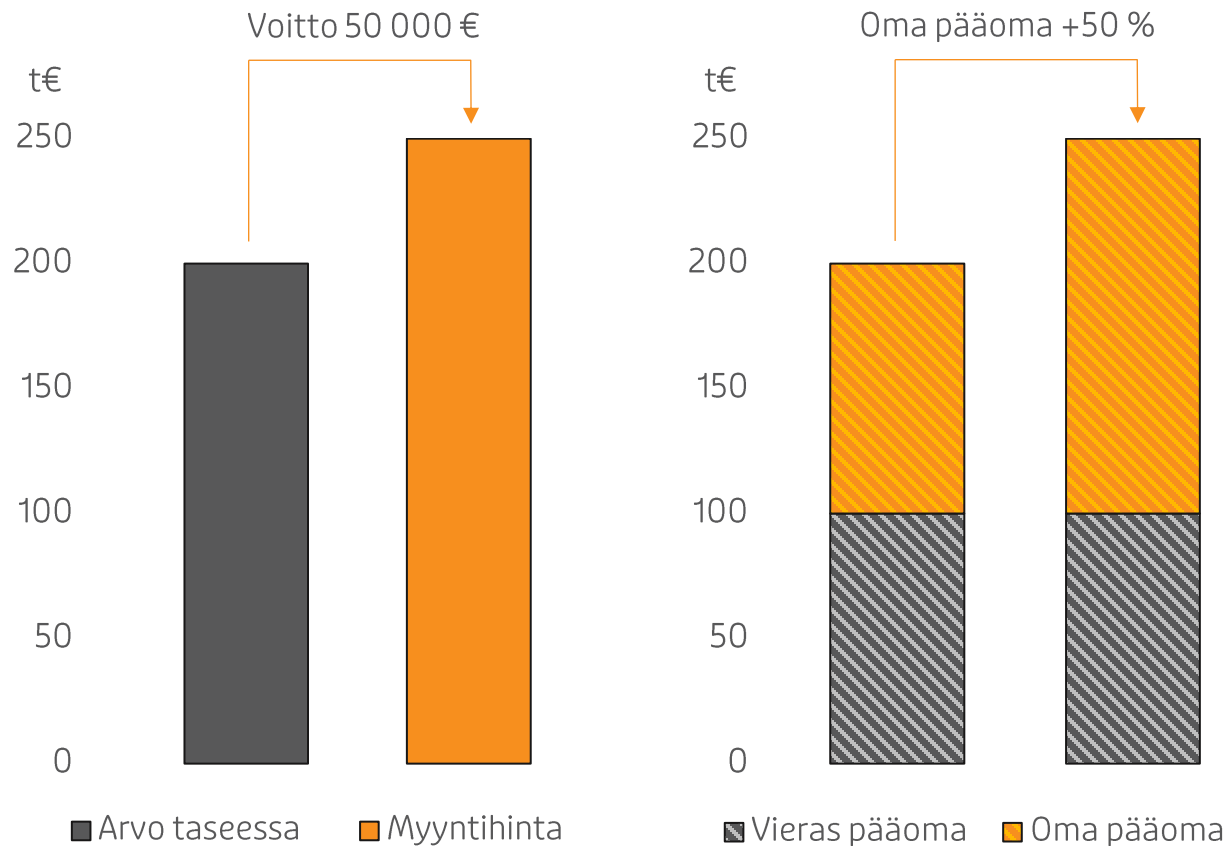
*Laskennallisesti matalampi tuottovaade tarkoittaa korkeampaa kauppahintaa

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

1) Tunnusluku sisältää myynnit ajalta 1.10.2025–31.7.2026.

Omistaja-arvon kasvattaminen asuntojen myynneillä

Tallinnassa asuntoja on kokonaisuutena myyty noin 25 % yli tasearvon



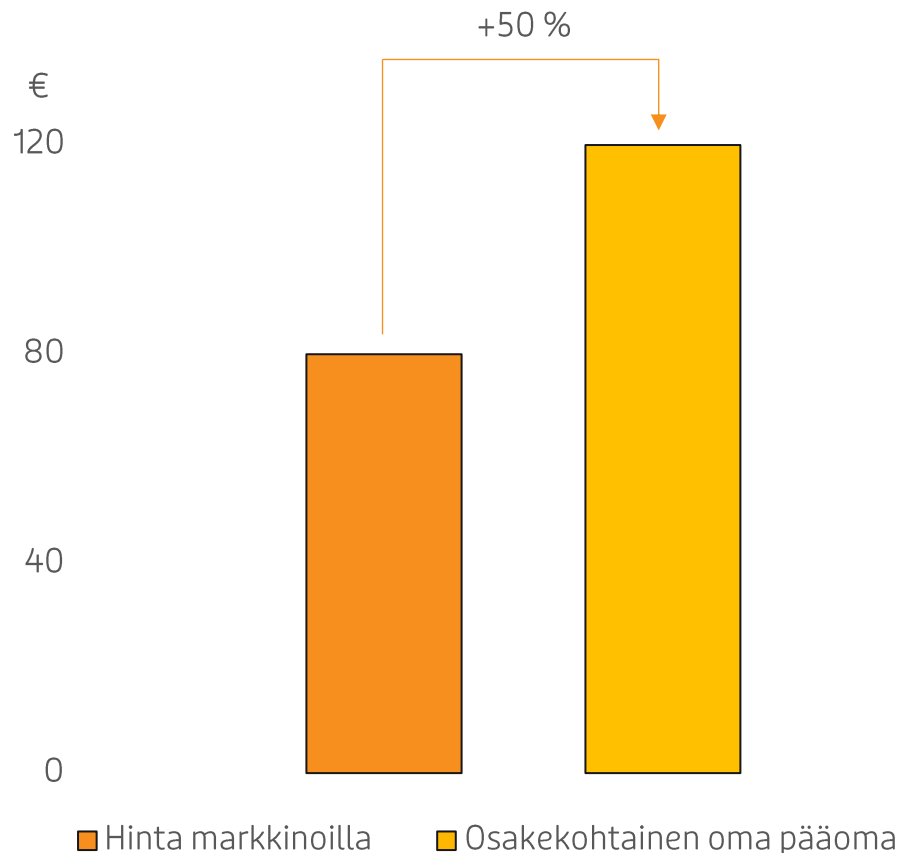
Kuvan esimerkiasunnon arvostus taseessa on 200 000 euroa. Kun asunto myydään hintaan 250 000 euroa eli 25 % yli tasearvon, oma pääoma kasvaa laskennallisesti 50 %, kun velkaa on puolet tasearvosta.

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 9 kuukauden aikana hankittujen omien osakkeiden hinta osaketta kohden oli keskimäärin 79,54 euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli kauden päättyessä 120,85 euroa.

"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".⁽¹⁾

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

"Näemme tämän yhtälön Asuntosalkun sijoitustarinan tärkeimpänä arvonluontimekanismina myös seuraavina vuosina."⁽²⁾

<https://www.inderes.fi/research/asuntosalkku-h126-yhtalo-jalleen-houkutteleva-myos-lyhyella-aikavalilla>

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

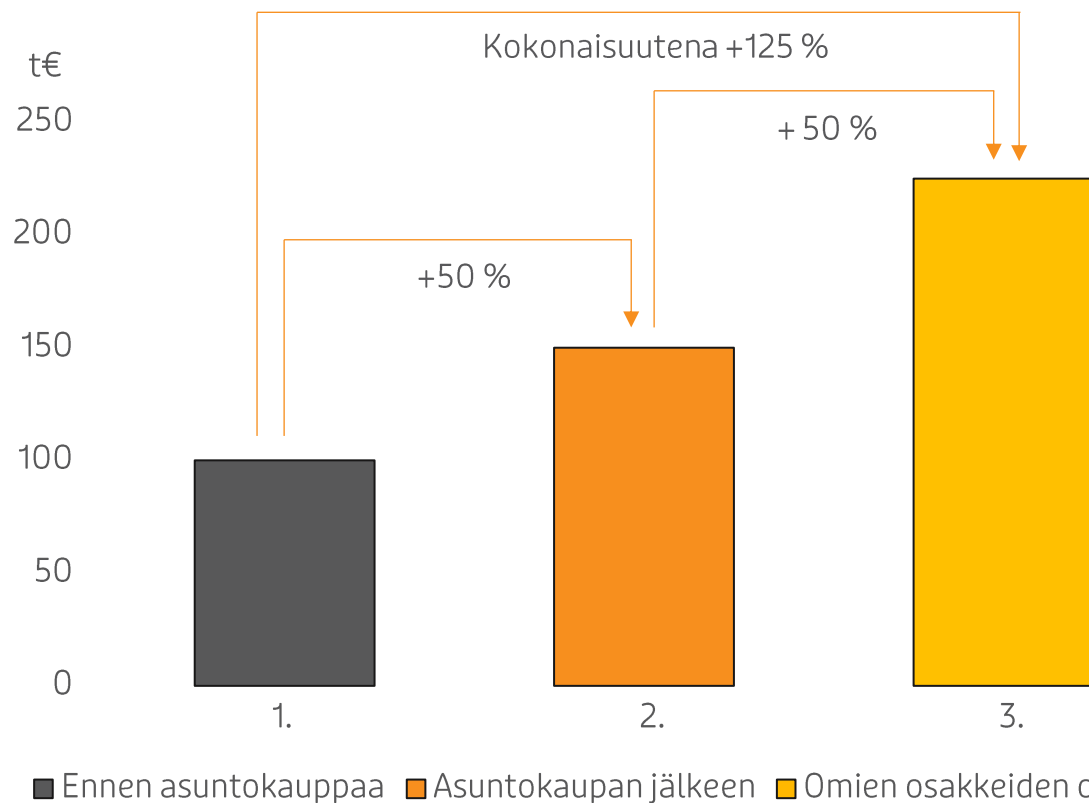
Kuva on yksinkertaistettu ja tehty havainnollistamistarkoituksessa, eikä sen perusteella voi tehdä johtopäätöksiä toiminnan laajuudesta tai todellisista tuotoista.

1) SalkunRakentaja: analyytikko Henri Elo, 27.2.2026

2) Inderes: analyytikko Frans-Mikael Rostedt, 22.5.2026

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 1 451 kappaletta kokonaishintaan 109 999,00 euroa eli keskimäärin hintaan 75,81 euroa osaketta kohden.
- Omien osakkeiden hankkiminen on jatkunut kauden jälkeen.
- Kauden päättyessä yhtiön hallussaan oli 2 516 omaa osaketta.
- Yhtiö mitätöi 16 592 takaisinostettua omaa osaketta 6.3.2026 vastaten noin 1,7 prosenttia yhtiön silloisesta osakekannasta.
- Omien osakkeiden hinta osaketta kohden on ollut keskimäärin 79,32 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.
- Asuntosalkulla oli rahavaroja 4,9 miljoonaa euroa 30.6.2026.

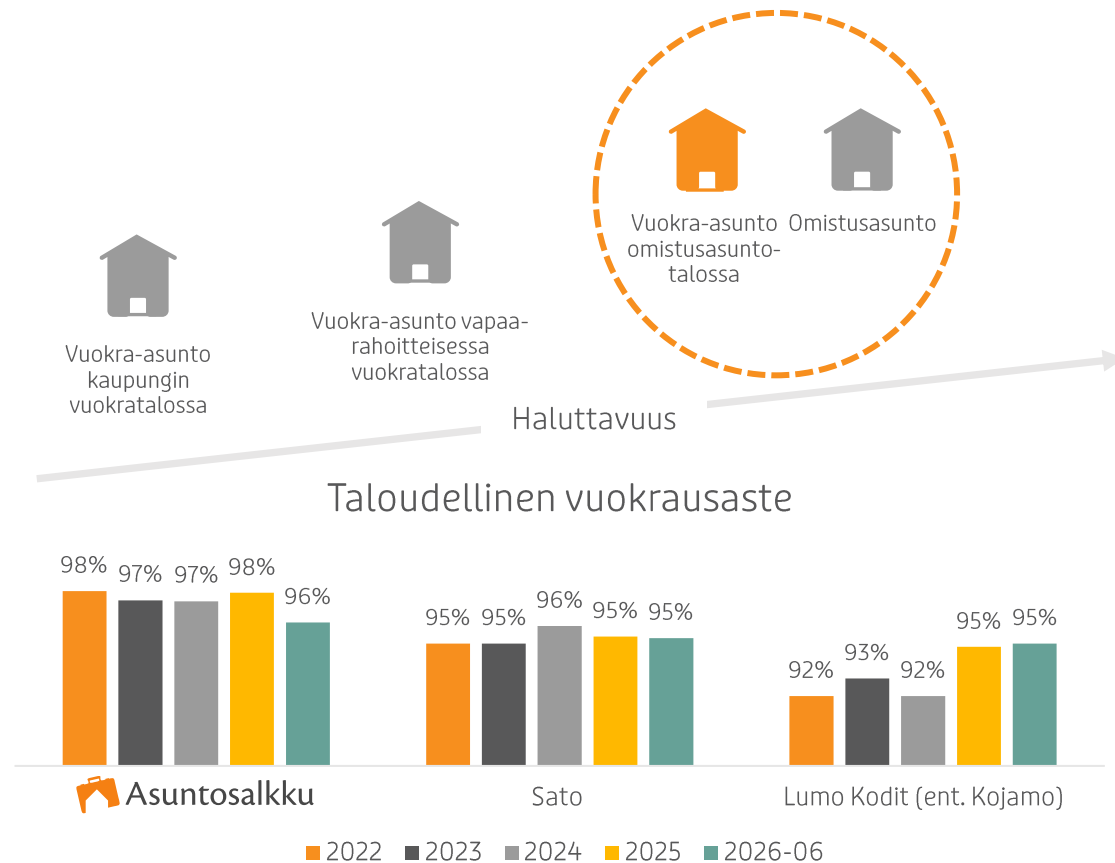


Yksittäisistä asunnoista tarkasti valikoitu portfolio

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



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



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



Yhteenveto

Laadukas asuntoportfolio sekä vahva asema Tallinnan markkinoilla



Asuntojen (kpl) sijainti
≤ 1 000 m raideliikennepysäkeistä

Suomi PKS¹⁾

73 %

Suomi PKS¹⁾,
Vantaan ratikka
huomioiden²⁾

81 %

Tallinna

96 %

Portfolion tunnuslukuja

Keskineliökoko

38 m²

Keskibruttovuokra

651 €

Taloudellinen vuokrausaste

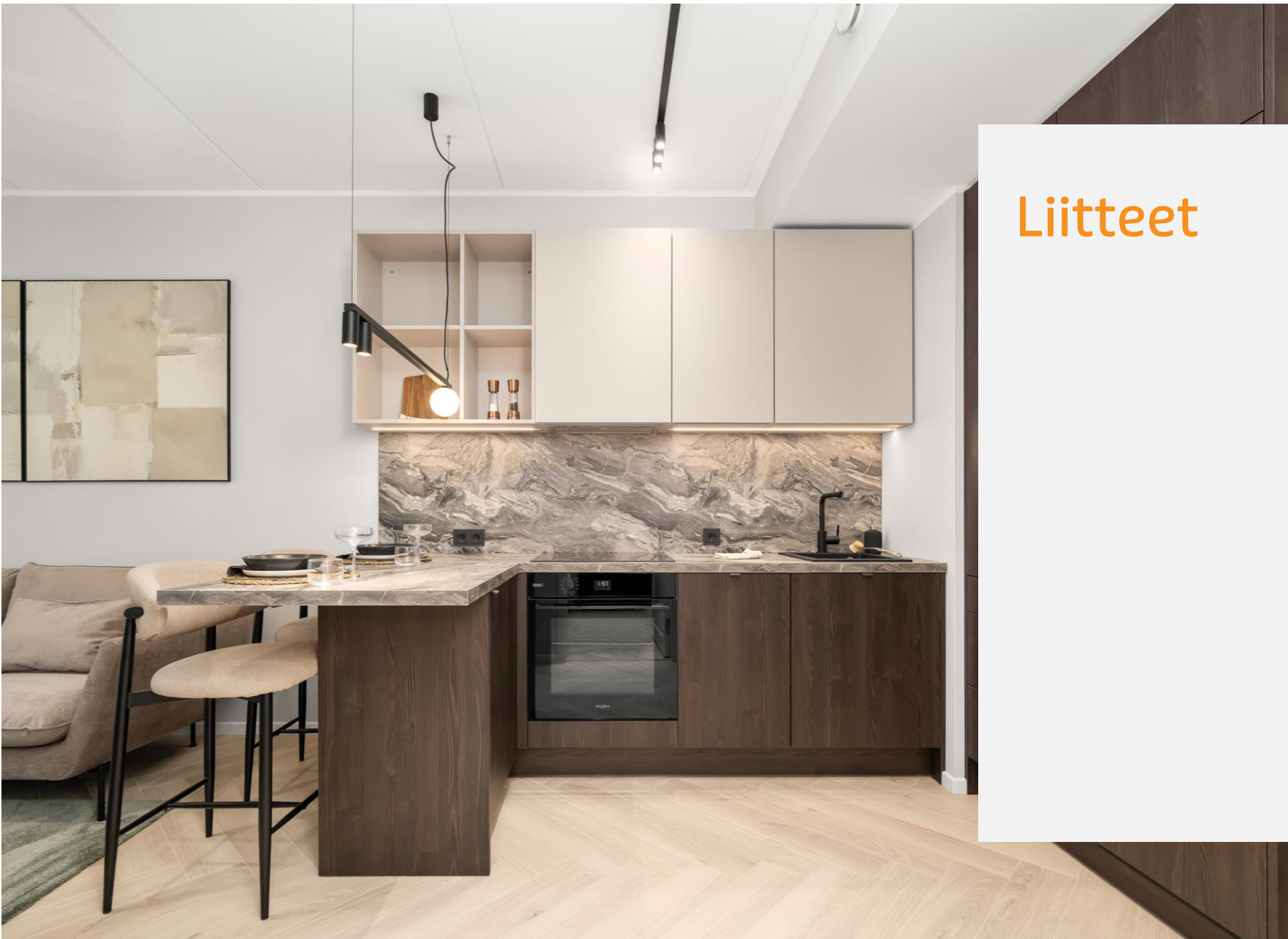
96,2 %

1) PKS = Pääkaupunkiseutu; Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen

2) Vantaan ratikan pysäkit per 30.6.2026 tiedon mukaan. Vantaan ratikan rakentaminen aloitettiin vuonna 2025 ja liikennöinti käynnistyy vuonna 2029.



Kiitos!
Seuraavana Q&A



Liitteet

Yleisiä kirjanpitoperiaatteita ja laadintaperiaatteita

- Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia
- Asuntosalkku-konsernilla on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.-30.9.
- Tämä liiketoimintakatsaus on kaudelta 1.10.2025-30.6.2026.
- 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.
- Saamiset arvostetaan nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa ja velat nimellisarvoonsa.
- Tuotot ja kulut kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti tilikaudelle.



Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	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.
Kauden voitto/tappio	Tuloslaskelman mukaan	Katsauskauden voitto/tappio mittaa kannattavuutta.
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.
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.
Asuntoja omistuksessa	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta.
Asuntoja rakenteilla	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Tunnusluku kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia.

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
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.
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.

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 ennakkoidusta.

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