

 **Asuntosalkku**  
**Vuosikertomus 2022**  
Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä





# Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus .....	3
Asuntosalkku lyhyesti .....	5
Avainlukuja .....	6
Tunnusluvut .....	7
Missio, visio ja arvot .....	9
Taloudelliset tavoitteet .....	10
Strategia .....	11
Liiketoimintamalli .....	13
Portfolio .....	15
Vastuullisuus ja ympäristö .....	20
Hallitus ja johtoryhmä .....	21
Tietoja osakkeenomistajille .....	22
Suurimmat osakkeenomistajat .....	23
Keskeiset vahvuudet .....	25



# Asuntosalkun kasvu kovaa, liiketoiminta tuottoisaa korkeilla vuokrausasteilla

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu maantieteelliseen hajauttamiseen sekä yksittäisten huippuasuntojen valintaan. Tämä sijoitusstrategia puri päättyneellä tilikaudella hienosti. Tallinnan voimakkaan positiivisesti kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen asuntomarkkinan haastavampaa tilannetta.

Tallinnan asuntosijoitusmarkkina kehittyi voimakkaasti, ja vuokrat nousivat selkeästi valitsemissamme premium-luokan asunnoissa. Kaikki Viron asuntonne sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Ne ovat laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja, jotka mahdollistavat hyvän vuokratuoton korkealla vuokrausasteella. Asuntoja paikan päällä nähneet kuvailevat niitä tyypillisesti hyvin lyhyesti ilmauksella WAU! Suomessa taas menestysreseptinä on tarjota asuntokohtaiselta kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja, jotka pidetään tarkoituksenmukaisessa kunnossa ja joihin todella monella on kaikissa markkinatilanteissa varaa.

Tämä Tallinnan ja Suomen asuntojen yhdistelmä osoittautui kertomusvuonna erinomaisen kilpailukykyiseksi myös nykyisissä haastavissa oloissa. Sijoitusstrategiamme on aiemminkin osoittanut toimivuutensa monenlaisissa suhdannetilanteissa.

Kasvunäkymämme kohdistuvat vahvasti Tallinnan kiinnostaville ja nopeasti kehittyville markkinoille. Asuntosalkku on jo Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

## ASUNTOJEMME VUOKRAUSASTEET ERINOMAISIA

Kokonaisportfolio on tuottanut hyvää juoksevaa tuottoa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli syyskuun lopussa tilikauden päättyessä 97,7 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (97,3 % 30.9.2022). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli erinomaisella tasolla (98,7 % 31.7.2022).

Kilpailijoista poikkeava yksittäisiin asuntoihin painottuva portfoliostrategiamme tarjoaa aidosti vartenotettavan vaihtoehdon omistusasumiselle. Vuokralla voi asua asumatta vuokratalossa. Asuntosalkun tyypilliset sijoituskohteet ovat valikoituja yksittäisiä asuntoja omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa.

Olemme panostaneet asuntojemme sijaintiin raideliikenneasemien läheisyydessä. Tämä on keskeinen asia sekä kysynnän kannalta että myös vastuullisuusnäkökulmasta. Pääkaupunkiseudun asunnoistamme 69 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 98 prosenttia.

## HENKILÖKUNTAMME TOTEUTTI LISTAUTUMISEN ONNISTUNEESTI HAASTAVISSA MARKKINAOLOSUHTEISSA

Asuntosalkku listautui Helsingin pörssin First North -kasvumarkkinapaikalle kesäkuussa yleisesti haastavassa markkinatilanteessa. Yhtiön osakkeen vaihto on ollut hyvää, kun olemme alusta asti kuuluneet First North -listan yhtiöiden eniten vaihtoa keränneeseen kolmannekseen.

Henkilökunta osoitti ammattitaitonsa hoitamalla listautumisen rinnalla yhtiön perusliiketoiminnan yhtä hyvin ja onnistuneesti kuin aiemminkin, vaikka vuokra-asuntomark-

kina Suomessa muuttui haasteellisemmaksi. Esitän suuren ja sydämellisen kiitokseni koko Asuntosalkku-konsernin henkilökunnalle erinomaisesta työpanoksesta päättyneellä tilikaudella.

Suuri ja lämmin kiitos myös hallitustyössä mukana olleille ja koko listaamishankkeen projektiorganisaatiolle.

## STRATEGIAMME ANTAA HYVÄT EVÄÄT MYÖS TULEVAAN TILIKAUTEEN

Tämä kuluva, syyskuussa 2023 päättyvä tilikausi tulee myös olemaan markkinaolosuhteiltaan haastava. Uskomme Asuntosalkun kilpailukykyyn juuri vaikeissa olosuhteissa, koska yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun aivan toisella tavalla kuin vuokrataloissa, joissa linjan on naapurisovun säilymisen vuoksi oltava yhdenmukaisempi.

Yhtiökokoukselle esitetään, että osinkoa maksettaisiin joka toinen kuukausi. Esityksen mukaan Asuntosalkusta tulee tiheimmin osinkoa maksava yhtiö kaikista Helsingissä Nasdaqin kahdella listalla listatuista 188 yhtiöstä.

Lähdemme uuteen tilikauteen korkealla vuokrausasteella ja nykyisten haastavien olojen vaatimuksiin hyvin sopivilla asunnoilla. Haluan kiittää Asuntosalkku-konsernin henkilökuntaa, vuokralaisiamme, yhteistyökumppaneitamme ja osakkeenomistajiamme. Uskon vahvasti, että Asuntosalkku tuottaa myös tilikaudella 2023 tasaista, ennustettavaa ja vahvaa kassavirtaa.

**Jaakko Sinnemaa**  
toimitusjohtaja

# Kilpailijoista erottuva asuntosijoitusyhtiö

Asuntosalkku on vuokraustoimintaa harjoittava asuntosijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä.

Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja<sup>1)</sup>. Yhtiön tavoitteena on pitää tulevana vuosina kasvun painopiste vahvasti Tallinnan vuokramarkkinalla.

Asuntosalkun hajautetussa asuntoportfoliossa 30.9.2022 oli 1 414 asuntoa Suomessa ja 595 Virossa sekä 164 rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Kaikki Viron asunnot sijaitsevat Tallinnan vanhan kaupungin läheisyydessä. Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo 30.9.2022 oli 275,3 miljoonaa euroa.

1) Lähde: Adaur Grupp (Tallinn Residential Market participants 04.2022).

Avainlukuja 1.10.2021-30.9.2022  
tai 30.9.2022

**2 009**

Valmista  
asuntoa

**97,7 %**

Taloudellinen  
vuokrausaste

Nettovuokratuotto

**9,8 M€**

Valmiiden asuntojen  
käypä arvo yhteensä

**275,3 M€**

**176,0 M€** Suomi

**99,3 M€** Viro

Rakenteilla olevien  
asuntojen käypä arvo

**33,4 M€**

Viro

Korollinen  
nettovelka

**127,9 M€**

Luototusaste  
(Loan to value, LTV)

**46,5 %**

Juokseva tuotto

**4,4 %**

*Konsernin tiedot koottu Suomen lukujen osalta 30.9.2022 tilanteesta ja Viron lukujen osalta 31.7.2022 tilanteesta.*

*Tunnuslukukaavat löytyvät toimintakertomuksesta.*

# Tunnusluvut 1/2

	1.10.-30.9. tai 30.9.		
	2022	2021	Muutos
Liikevaihto, M€	14,0	12,0	16,1 %
Nettovuokratuotto, M€	9,8	8,6	13,8 %
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	70,1	71,5	
Käyttökate (EBITDA), M€	34,7	13,2	163,6 %
Käyttökate liikevaihdosta, %	248,4	109,4	
Oikaistu käyttökate, M€	6,1	7,0	-12,7 %
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	43,6	57,9	
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä, M€	7,8	7,0	11,5 %
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä liikevaihdosta, %	55,7	57,9	
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	32,0	11,1	189,4 %
Tilikauden voitto/tappio, M€	30,9	10,1	206,0 %
Realisoitunut voitto/tappio, M€	2,9	4,0	-28,1 %
Realisoitunut voitto/tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,3	4,0	5,3 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	3,1	4,2	-27,0 %
FFO-kate, %	22,0	34,9	
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,4	4,2	5,2 %
FFO ilman kertaluonteisia eriä -kate, %	31,6	34,9	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	275,3	196,5	40,1 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€ <sup>(1)</sup>	176,0	139,5	26,2 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ <sup>(1)</sup>	99,3	57,0	74,2 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€ <sup>(1) ja 2</sup>	33,4	21,9	52,4 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ <sup>(1) ja 2</sup>	33,4	21,9	52,4 %

# Tunnusluvut 2/2

	1.10.-30.9. tai 30.9.		
	2022	2021	Muutos
Sitoutunut pääoma, M€	222,1	176,4	25,9 %
Korollinen vieras pääoma, M€	142,8	113,2	26,1 %
Korollinen nettovelka, M€	127,9	102,1	25,3 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,7	96,6	
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,3	95,7	
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	98,7	99,5	
Juokseva tuotto, %	4,4	4,9	
Juokseva tuotto, Suomi, %	4,6	4,8	
Juokseva tuotto, Viro, %	4,0	5,0	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	46,5	52,0	
Omavaraisuusaste, %	49,8	45,4 <sup>(4)</sup>	
ROE, %	25,2	12,0 <sup>(4)</sup>	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 009	1 660	349 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	164	146	18 kpl
Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>	37,9	36,6	1,2 m <sup>2</sup>
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	624	597	4,6 %
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	648	635	2,1 %
Keskibruttovuokra per asunto, Viro € / kk	568	507	12,0 %
Osakekohtainen tulos, € <sup>(3)</sup>	34,16	13,33	156,3 %
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä, € <sup>(3)</sup>	35,66	13,33	167,5 %
Osakekohtainen oma pääoma, €	149,66	136,13 <sup>(5)</sup>	9,9 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	154,23	-	

1) Laskentamenetelmän muutoksesta katso tilinpäätöksen liitetieto 6.

2) Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettan mukaan (katso tilinpäätöksen liitetieto 13.e) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

3) Osakkeiden lukumäärä on painotettu osakkeiden antamispäivän mukaan ja osakelajien yhdistämistä edeltäneen osakelajien toisistaan poikenneen osinko-oikeuden mukaan. Ennen osakelajien yhdistämistä A-osakkeille kuului yhtiön jakamasta osingosta 80 % ja B-osakkeille 20 %.

4) Oikaistun vertailutaseen 30.9.2021 mukaisesti; katso tilinpäätöksen liitetieto 5.

5) FN-listautumisesitteen mukainen tieto: laskennan osakemäärä painottamaton ja omassa pääomassa ei oikaisua asuntojen käyvän arvon mukaan (katso tilinpäätöksen liitetieto 5).



# Missio, visio ja arvot

## Missio

Asuntosalkun missiona on nostaa vuokra-asuminen omistusasuntotaloissa tasavertaiseksi vaihtoehdoksi omistusasumiselle sekä tarjota vuokra-asuntoja, joissa asukas valitsee asua, vaikka hänellä olisi mahdollisuus ostaa omistusasunto.

## Visio

Asuntosalkun visiona on olla jatkossakin johtava markkinaehtoinen vuokranantaja Tallinnan kasvumahdollisuuksia tarjoavalla vuokramarkkinalla sekä hyödyntää parhaita mahdollisuuksia Suomessa laajan ja tiheästi päivittyvän tietopohjan avulla.

## Arvot

Pitkäjänteinen tuottavuus ja tavoitteellisuus

Jatkuva osaamisen ja näkemyksen kehittäminen

Vastuullisuus

Rehellisyys ja luotettavuus

# Taloudelliset tavoitteet

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2025 päättyvän tilikauden loppuun mennessä.
- Luototusaste (LTV) on 35–65 prosenttia.

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat tilikauden päättyessä 30.9.2022 seuraavat:

Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo oli 132,7 miljoonaa euroa eli 43 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.

Suomen valmiiden asuntojen käypä arvo oli 176,0 miljoonaa euroa eli 57 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta. Asuntosalkulla ei ollut Suomessa rakenteilla olevia asuntoja per 30.9.2022.

Luototusaste (LTV) oli 46,5 prosenttia.

## OSINKOPOLITIikka

Listayhtiönä kokonaisosinkosumman vuosittainen kasvattaminen.

Yhtiön pyrkimyksenä on Viron tytäryhtiön osalta, kuitenkin yhtiön kulloinkin voimassa olevan osinkopolitiikan mukaisesti, että mahdollisimman suuri osa Viron tytäryhtiön tilikauden voitosta sijoitettaisiin uudelleen yhtiön kasvun tukemiseen Virossa. Voiton uudelleen-sijoittamista Virossa tukee se, että Virossa yritykset maksavat yhteisöveroa yleensä vain, mikäli ne jakavat voittovaroja tai suorittavat muita tuloveron alaisia maksuja ja näin ollen yritys voi yleensä sijoittaa kertyneitä voittovaroja uudelleen ilman välitöntä verovaikutusta.

*Kaikki sisäkuvat ovat Asuntosalkun asunnoista.*



# Strategia

Asuntosalkun liiketoimintastrategia perustuu sijoittamiseen yksittäisiin valikoituihin omistusasuntotalojen asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistus-asujien naapurina.

Asuntosalkun johdon näemyksen mukaan omistus-asuntotaloissa asumisen haluttavuus ja siten myös vuokrataso ovat vuokrataloasuntoja oleellisesti paremmat. Yhtiön valitsema strategia luo johdon näemyksen mukaan kilpailijoista merkittävästi poikkeavan vuokratarjoaman, jota on vaikea kopioida nopeasti.

Tulevina vuosina tavoitteena on pitää kasvun painopiste vahvasti Tallinnan vuokramarkkinalla, jonka yhtiö uskoo tarjoavan kiinnostavia kasvumahdollisuuksia.

## SIJOITUKSIA TARKASTI VALIKOITUIHIN ASUNTOIHIN

Asuntojen hankkimisessa yhtiö hyödyntää laajaa tietopohjaansa ja vakiintunutta ostoprosessiaan, joka perustuu sisäisesti asetettuihin tuottovaatimuksiin ja vahvistettuihin kriteereihin, joissa huomioidaan muun muassa kaupallisia, taloudellisia, rakennusteknisiä, verotuksellisia ja oikeudellisia näkökulmia.

Yhtiö keskittyy hankinnoissaan erityisesti pieniin asuntoihin, jotka sijaitsevat kaupungeissa ja kaupunginosissa, joiden kehitystä tukevat keskeiset makrotrendit ja joiden vuokramarkkinan odotetaan kehittyvän positiivisesti.

Tärkeä osa yhtiön strategiaa on myös yksittäisten asuntojen asuntokohtaisten vuokratasojen optimointi samalla huolehtien siitä, että taloudellinen vuokrausaste pysyy korkealla tasolla. Yhtiön strategisena tavoitteena on yleiset riskitekijät huomioiden pitää sen rahoitusrakenne lähes kaikissa tilanteissa kasvun mahdollistavalla tasolla.

**Yksittäisiin asuntoihin sijoittamalla Asuntosalkku pyrkii saavuttamaan seuraavat edut:**

- Valittu malli mahdollistaa sijoitukset tarkoin valikoituihin pieniin asuntoihin, jolloin yhtiö voi valita sellaiset kohteet, joissa on vuokrauskäyttöön parhaiten soveltuva pohja ja muut ominaisuudet, sekä jotka vastaavat kunkin yhtiön kohdemarkkinan ominaiseen vuokrakysyntään.
- Valittu malli mahdollistaa vuokrien joustavan täsmähinnoittelun kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti, koska vuokralaiset eivät tiedä toisistaan ja toistensa vuokrasta, kuten vuokrataloissa.
- Valittu malli mahdollistaa hyvin hajautuneen ja pieniin asuntoihin painottuvan sijoitusstrategian. Yhtiö uskoo pienten asuntojen olevan vähemmän alttiita talouden sykleille verrattuna esimerkiksi kaupallisiin kiinteistöihin sekä tarjoavan suhteellisesti korkeampaa vuokratuottoa verrattuna suurempiin asuntoihin.
- Yksittäisiin asuntoihin keskittyminen mahdollistaa hankittavien asuntojen valinnan siten, että asuntojen ominaisuudet vastaavat optimaalisesti kunkin kohdemarkkinan ominaiseen vuokrakysyntään.

## SUOMI

Suomessa Asuntosalkku pyrkii hankkimaan asuntoja vakiintuneilta, mutta silti kehittyviltä asuinalueilta. Asuntosalkku hankkii pääasiassa yksittäisiä tarkasti valikoituja aiemmin rakennettuja asuntoja (ns. ”kirsikoiden poimintaa kakusta”).

Yhtiö keskittyy tarjoamaan kokonaiskustannuksiltaan edullisia vuokraohteita, joissa asukkaat viihtyvät pidempään ja jotka ovat mahdollisimman kilpailukyisiä kaikissa vuokramarkkinoiden sykleissä.

## VIRO

Virossa yhtiö pyrkii kohdistamaan hankintansa parhaiksi katsomilleen sijainneille Tallinnan keskustassa ja keskustan lähialueilla. Yhtiö voi ostaa myös useampia yksittäisiä valikoituja asuntoja parhaaksi arvioiduista uudiskohteista hyödyntääkseen vahvemmin niiden tarjoamia investointimahdollisuuksia kiinnostavilla sijainneilla nykyisillä hintatasoilla.

Tallinnassa yhtiön tavoitteena on tarjota koteja, joille on tunnusomaista erinomainen suunnittelu, tyylikkäätsisustusratkaisut ja harkitut yksityiskohdat, eli korostetun laadukkaat neliömetrit.

Tallinnan asuntojen kohdeasiakkaita ovat henkilöt, joille asuntojen laatu on tärkeää.

# Liiketoimintamalli

Tehokas operatiivinen malli yhdistää sisäisen ydinosaamisen lähipiiriyhtiöiltä ostettuihin palveluihin.

## KOhteiden HANKINTA

### SUOMI

- Suomessa hankitaan pääasiassa yksittäisiä tarkasti valikoituja aiemmin rakennettuja asuntoja

### Sisäinen tiimi sekä ulkoistettu palvelu (lähipiiriyhtiö Virossa)

Vakiintuneet käytännöt  
Nopea päätöksentekoprosessi  
Fokus omalla tontilla sijaitsevilla asunnoilla

### VIRO

- Ostetaan myös useampia asuntoja samasta uudisrakentamiskohteesta
- Toimivat suhteet rakentajiin luovat mahdollisuuksia

## PORTFOLION HALLINTA

### SUOMI

Edullinen

Keskihintainen

Premium

- Asuntojen tarkoituksenmukainen remontointi ja ylläpito
- Potentiaalisten vuokralaisten joukko suuri

### Sisäinen tiimi

Asuntokohtaisten vuokrien alueellinen optimointi  
Jatkuva tuottoanalyysi  
Salkkurakenteen hallinnointi

### VIRO

Edullinen

Keskihintainen

Premium

- Vahva brändi, huippusijainnit ja laadukas sisustussuunnittelu
- Vuokralaiset maksavat myös vastikkeet

## TEHOKAS ULKOISTETTU VUOKRAUSPROSESSI

Ulkoistettu palvelu (lähipiiriyhtiöt Suomessa ja Virossa)



# Laadukas asuntoportfolio<sup>1)</sup> (30.9.2022)

Sijainti ja hyvät kulkuyhteydet lisäävät vetovoimaa

	PKS <sup>2)</sup> 30.9.2022	Suomi 30.9.2022	Viro 31.7.2022
Osuus kohdemaan asunnoista pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupun- gissa, käyvät arvot		78 %	100 %
Sijainti <= 600 m säteellä raide liikennepysäkistä (kpl)	50 %	36 %	80 %
Sijainti <= 1 000 m säteellä raide liikennepysäkistä (kpl)	69 %	51 %	98 %
Yksiöiden ja kaksioiden osuus (valmiit asunnot)	99 %	94 %	96 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	92 %	100 %

37,9 m<sup>2</sup>  
Asuntojen keskikoko

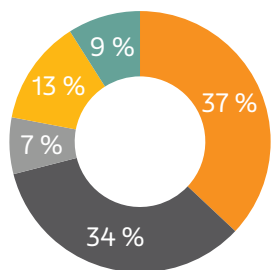
624 euroa/kk  
Keskibruttovuokra  
per asunto

Valmiita  
asuntoja  
**2 009**

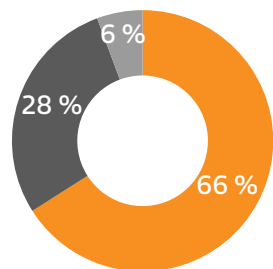
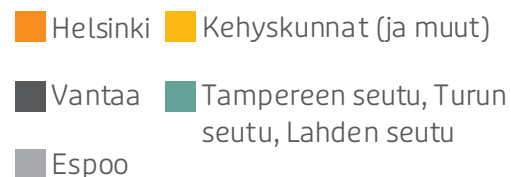
**164**  
asuntoa  
rakenteilla

1) Portfolio = Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovarainhoito Oy, Linnakodu OÜ (Linnakodun tiedot 31.7.2022). Lähteet: yhtiön data (30.9.2022). 2) PKS = Pääkaupunkiseutu = Helsinki, Espoo ja Vantaa. Lähteet: yhtiön data (30.9.2022).

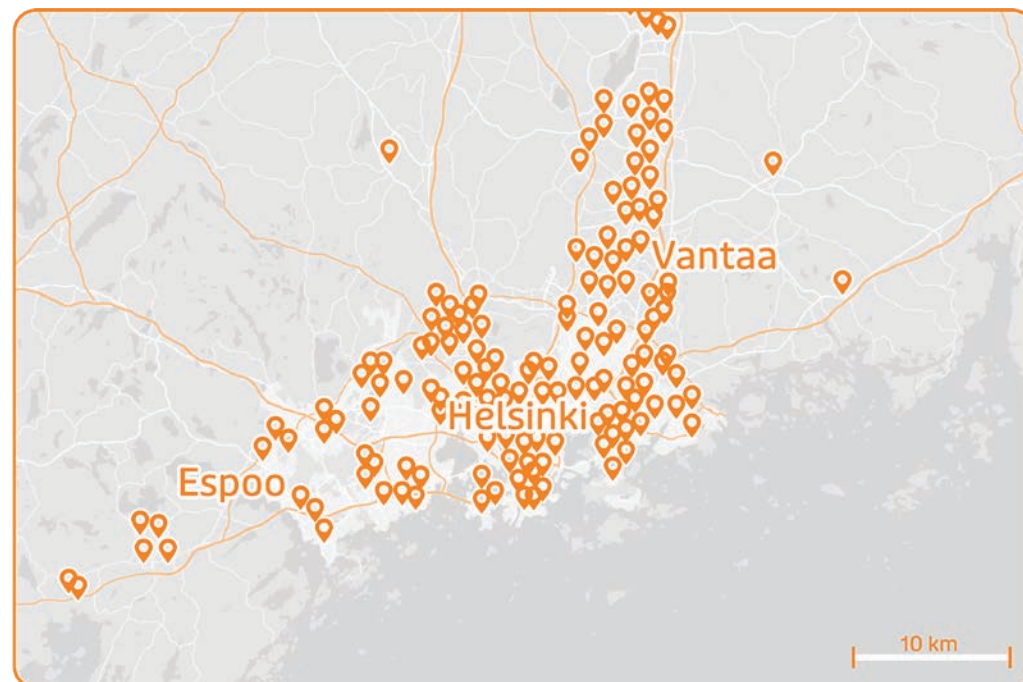
# Suomessa valtaosa asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla



Käyvän arvon jakautuminen alueittain, 30.9.2022, Suomi<sup>1)</sup>



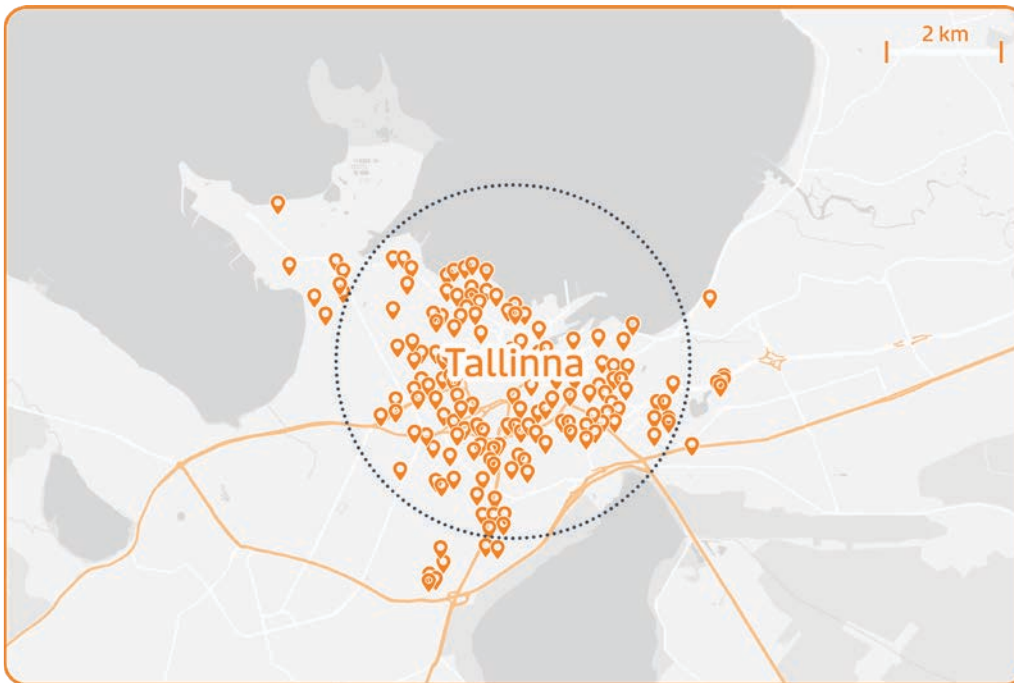
Asuntojen osuus koon mukaan, 30.9.2022, Suomi




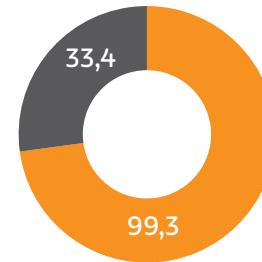
1) Käyvät arvot perustuvat Jones Lang LaSallen laatimien arviokirjojen tietoihin. Prosentuaalinen jakauma laskettu Suomen asuntojen yhteenlaskettujen käypien arvojen alueellisen prosentuaalisen jakauman 30.9.2022 käyvän arvon perusteella.



# Tallinnan asunnot sijaitsevat vanhan kaupungin läheisyydessä

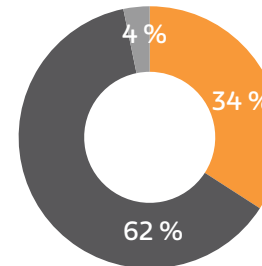


 Etäisyys kehältä vanhan kaupungin rajalle noin 2,5 km



Käyvät arvot, milj. euroa, 31.7.2022, Tallinna<sup>3)</sup>

- Valmistuneet asunnot
- Rakenteilla olevat asunnot



Asuntojen osuus koon mukaan, 31.7.2022, Tallinna

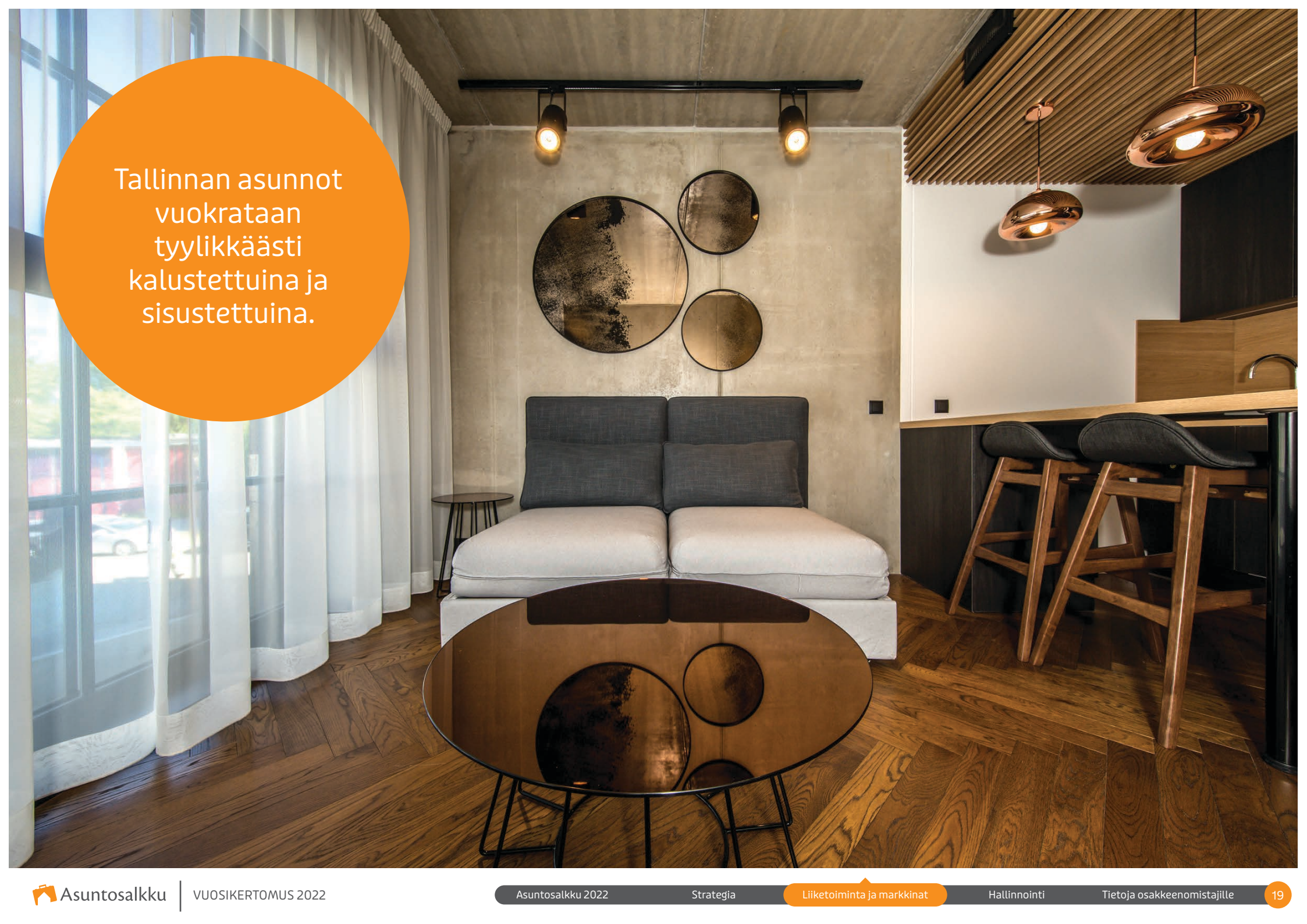
- 1 h
- 2 h
- 3 h+

<sup>3)</sup> Rakenteilla olevat asunnot oletettu valmiiksi ja vuokratuiksi. Käyvät arvot perustuvat Jones Lang LaSallen laatimien arviokirjojen tietoihin.

# ASUNTOSALKKU ON TALLINNAN SUURIN MARKKINAEHTOINEN VUOKRANANTAJA<sup>4)</sup>.

Yhtiön Tallinnan toiminta alkoi vuonna 2013 asuntorahastomuodossa ja vuodesta 2018 lähtien se on ollut osa Asuntosalkku-konsernia. Yhtiö on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja. Yhtiö on jatkanut määrätietoisesti Tallinnan asuntoportfolionsa kasvattamista.

<sup>4)</sup> Lähde: Adaur Grupp (Tallinn Residential Market participants 04.2022).

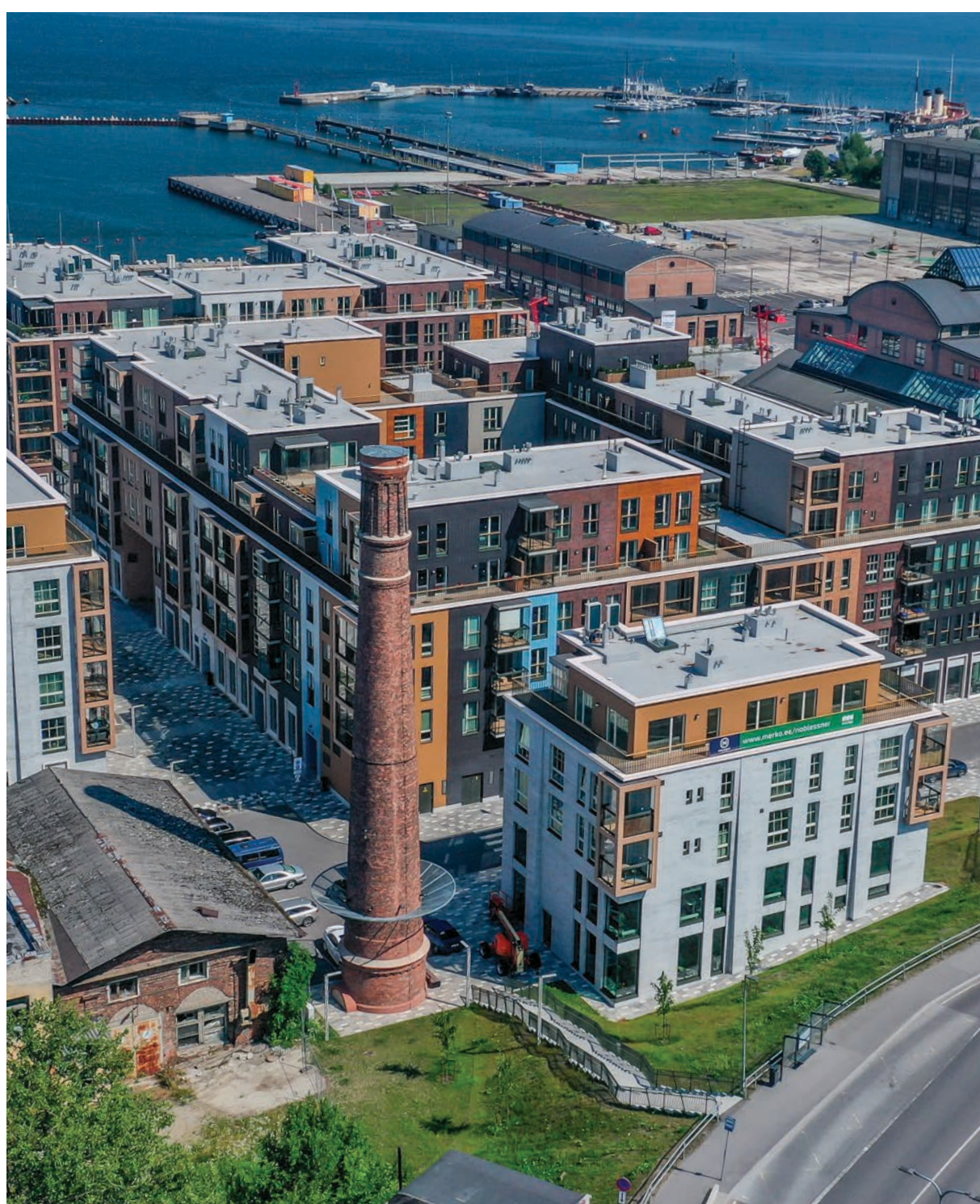


Tallinnan asunnot  
vuokrataan  
tyylikkäästi  
kalustettuina ja  
sisustettuina.

# Vastuullisuus ja ympäristö

Vastuullisuus on osa Asuntosalkun arvoja ja tarkoittaa muun muassa sääntelyn noudattamista, luotettavana vuokranantajana toimimista, sijoituskohteiden huolellista hoitamista sekä luotettavuutta työnantajana. Asuntosalkun liiketoimintamalli, jossa sijoitetaan yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa, tukee myös sosiaalista sekoittamista eli ehkäisee kaupunkien alueellista eriytymistä. Lisäksi Asuntosalkku pyrkii ehkäisemään omassa toiminnassaan harmaata taloutta ja hyväksyy yhteistyökumppaneiksi vain yrityksiä, jotka ovat asianmukaisesti rekistereihin, kuten ennakkovero- ja työnantajarekisteriin, merkittyjä ja jotka siten osoittavat kantavansa yhteiskuntavastuunsa. Esimerkiksi Suomessa Asuntosalkku hyödyntää tilaajavastuuraportteja valitessaan yhteistyökumppaneita ja tehdessään sopimuksia.

Asuntosalkku pyrkii ottamaan ilmastonmuutoksen ja muiden ympäristötekijöiden vaikutukset huomioon sijoituskohteiden valinnassa ja ennustetut tai toteutuneet negatiiviset vaikutukset voivat vaikuttaa sijoituskohteiden osto- ja myyntipäätöksiin. Asuntosalkku esimerkiksi painottaa sijoituskohteiden valinnassa raideliikenteen läheisyyttä. Asumisen ympäristövaikutusten vähentämiseksi Asuntosalkku pyrkii muun muassa suosimaan asunnoissaan energiatehokkaita kodinkoneita ja edistämään lämmitysenergian säästötoimia niissä taloyhtiöissä, joissa sillä on merkittävä äänivalta.



# Hallitus ja johtoryhmä

Kokenut johto luo vahvan perustan Asuntosalkun menestyksekkäälle liiketoiminnalle.

## HALLITUS

**Timo Metsola, s. 1975**  
Hallituksen puheenjohtaja  
Hallituksen jäsen vuodesta 2014

**Hille Korhonen s. 1961**  
Hallituksen varapuheenjohtaja  
Hallituksen jäsen vuodesta 2022

**Topi Piela, s. 1962**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2014

**Arto Puolimatka s. 1984**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2018

**Kim Väisänen s. 1972**  
Hallituksen jäsen vuodesta 2014

## JOHTORYHMÄ

**Jaakko Sinnemaa, s. 1976**  
Toimitusjohtaja vuodesta 2014

**Olli Pehkonen, s. 1982**  
Talousjohtaja vuodesta 2022

**Ivo Saluoks, s. 1981**  
Viron maajohtaja vuodesta 2014

# Tietoja osakkeenomistajille

Asuntosalkku Oyj:n osake on ollut 22.6.2022 lähtien kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä First North Growth Market Finland -markkinapaikalla kaupankäyntitunnuksella ASUNTO.

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2022

Varsinainen yhtiökokous pidetään 14.12.2022. Lisätietoja löytyy Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta [asuntosalkku.fi/sijoittajille](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille).

## HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Hallitus esittää, 14.12.2022 pidettävälle Asuntosalkku Oyj:n varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 30.9.2022 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 2,10 euroa per osake.

Hallitus esittää, että osinko maksetaan kuudessa yhtä suuressa erässä, jotka maksettaisiin joulukuussa 2022 ja helmi-, huhti-, kesä-, elo- ja lokakuussa 2023.

## TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN

Puolivuotiskatsaus 1.10.2022–31.3.2023 julkaistaan 23.5.2023. Taloudelliset katsaukset ja niiden oheismateriaali ovat saatavilla osoitteesta <https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/>. Verkkosivuilla voi myös rekisteröityä tiedotteiden tilaajaksi.

## SIJOITTAJASUHTEET

### Jaakko Sinnemaa

Toimitusjohtaja

Puh. +358 41 528 0329

[jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi](mailto:jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi)



# Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2022

Asuntosalkulla on yhteensä 355 osakkeenomistajaa (30.9.2022).

Osakkeenomistajat	Osakemäärä	% osakkeista
Vuokraturva-Yhtiöt Oy	102 929	10,43
Sinnemaa Oy	100 232	10,16
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,15
Väisänen Kim Jarkko Kristian	38 364	3,89
Turun Yliopistosäätiö	27 492	2,79
Sarasvuo Jari	23 347	2,37
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
Kontribuuttori Oy	10 400	1,05
Heikonen Pekka Sakari	10 000	1,01
Danilostock Oy	9 956	1,01
<b>Yhteensä</b>	<b>633 656</b>	<b>64,23</b>
<b>100 suurinta yhteensä</b>	<b>884 952</b>	<b>89,70</b>
<b>Hallintarekisteröidyt yhteensä</b>	<b>6 114</b>	<b>0,62</b>
<b>Kaikki osakkeet yhteensä</b>	<b>986 592</b>	<b>100,00</b>





# Asuntosalkun keskeiset vahvuudet

## Tarkkaan valittuihin yksittäisiin hyvän tuottopotentialin asuntoihin painottuva portfolio

- Asuntosalkun ominaisuuksiltaan tarkkaan valitut asunnot omistusasuntotaloissa ovat haluttu vaihtoehto omistusasumiselle ja erottautumistekijä yhtiölle
- Yhtiön asunnot sijaitsevat kasvukeskuksissa, joiden kehitystä tukevat keskeiset makrotrendit, kuten väestönkasvu, kaupungistuminen ja pienten kotitalouksien lukumäärän kasvu
- Hyvien liikenneyhteyksien varrelle painottuva sijainti lisää asuntojen vetovoimaa vuokralaisten keskuudessa
- Omille tonteille painottuva asuntoportfolio tarjoaa selkeää arvonkehityspotentialia

## Tallinnassa erinomaista kasvupotentiaalia

- Vuokralla asuvien kotitalouksien suhteellinen osuus Tallinnassa on useisiin suuriin kaupunkeihin verrattuna alhainen
- Dynaamiset työmarkkinat tukevat asuntojen hintojen ja vuokrien kehitystä Tallinnassa
- Asuntosalkku on kasvattanut portfoliotaan Tallinnassa nopeasti ja on Tallinnan suurin markkinaehtoinen vuokranantaja

## Vahva kassavirta sekä kasvun mahdollistava tase

- Asuntosalkun portfolio on tuottanut vahvaa sekä ennustettavaa kassavirtaa ja juoksevaa tuottoa
- Tasapainoinen rahoitusrakenne tukee pitkän aikavälin kasvuvaitteita

## Vakiintunut toimintamalli ja kokenut johto

- Tehokas operatiivinen malli yhdistää sisäisen ydinosaamisen lähipiiriyrityiltä ostettuihin palveluihin
- Hankinnoissa hyödynnetään laajaa tietopohjaa sekä toimivia suhteita rakentajiin Tallinnassa
- Portfolion hallinnan ytimessä vuokran sekä salkkurakenteen optimointi maakohtaiset tarpeet huomioiden
- Kokenut johto luo vahvan perustan Asuntosalkun menestykselle liiketoiminnalle



# Talinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

Asuntosalkku Oyj  
Ilmalankuja 2, 00240 Helsinki  
[www.asuntosalkku.fi](http://www.asuntosalkku.fi)