



# Asuntosalkku

Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

**Vuosikertomus 2023**



# 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 30.9.2023 oli 1 413 asuntoa Suomessa ja 657 Tallinnassa sekä 84 rakenteilla olevaa asuntoa Tallinnassa. Kaikki Tallinnan asunnot sijaitsivat vanhan kaupungin läheisyydessä. Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo 30.9.2023 oli 273,0 miljoonaa euroa.

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



Avainlukuja 1.10.2022-30.9.2023 tai 30.9.2023

Taloudellinen vuokrausaste **97,5 %**

97,2 % Suomi  
98,2 % Viro

Juokseva tuotto

**4,7 %**

Realisoitunut voitto

**3,8 M€**

Liikevaihto

**16,8 M€**

Nettovuokratuotto

**11,2 M€**

Luototusaste  
(Loan to value, LTV)

**50,4 %**

Valmiita asuntoja

**2 070**

Rakenteilla olevia asuntoja

**84**

Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä

**273,0 M€**

Valmiiden asuntojen käypä arvo, maittain

164,6 M€ Suomi  
108,4 M€ Viro

*Konsernin tiedot koottu Suomen lukujen osalta 30.9.2023 tilanteesta ja Viron lukujen osalta 31.7.2023 tilanteesta.*

# Toimitusjohtajan katsaus

## ASUNTOSALKKU ON VAIHTOEHTO SUORALLE ASUNTOSIJOITTAMISELLE

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu tarkkaan valikoituihin ja käsityönä poimittuihin yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa kasvukeskuksissa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asuntoja on Helsingin, Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä Tallinnassa. Asuntosalkun sijoitustapa on saman tyyppinen, jolla taitavimmat asuntosijoittajat sijoittavat itse omia rahojaan. Siksi se toimii.

Kun omistat Asuntosalkun osakkeita, saat ammattilaisorganisaation käyttöösi tehokkaasti ja pienillä kuluilla. Esimerkiksi sijoitusasunnon ostosta menee varainsiirtovero, jota Asuntosalkun osaketta ostaessa tai myydessä ei makseta. Lisäksi Asuntosalkun osakkeen ostaminen ja myyminen on sijoitusasunnon ostamista ja myymistä yksinkertaisempaa.

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu maantieteelliseen hajauttamiseen sekä yksittäisten huippuasuntojen valintaan. Tämä sijoitusstrategia toimi päättyneellä tilikaudella hyvin. Tallinnan kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen asuntomarkkinan haastavampaa tilannetta.

Kaikki Viron asuntomme 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 tyyppillisesti 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.



# Toimitusjohtajan katsaus

Tämä Tallinnan ja Suomen asuntojen yhdistelmä osoittautui päättäneelläkin tilikaudella kilpailukykyiseksi nykyisissä haastavissa oloissa. Sijoitusstrategiamme on aiemminkin osoittanut toimivuutensa monenlaisissa suhdannetilanteissa. Asuntosalkku on jo Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

## RAHOITUSKULUISSA NOUSUPAINETTA

Rahoituskuluissa on huomattavaa nousupainetta ja asuntojen arvostuksissa laskupainetta tuottovaatimusten nousun vuoksi. Toisaalta asuntojen myynti matalilla tuottovaatimuksilla tässä markkinatilanteessa on kannattavaa.

Markkinakorot ovat nousseet viimeisen puolentoista vuoden aikana selkeästi. Asuntosalkun Suomen tytäryhtiöiden lainat erääntyvät vuoden 2024 kesällä. Korkotason muutokset tulevat vaikuttamaan rahoituskustannuksiin, kun lainoja jälleenerahoitetaan. Muuttunut korkotaso vaikuttaa tietysti kaikkiin toimijoihin markkinassa.

Yhtiö on käynyt neuvotteluja lainojen jälleenerahoituksesta, ja yhtiölle on esitetty useampia indikatiivisia lainatarjouksia. Uusia lainasopimuksia ei ole kuitenkaan solmittu tämän tiedotteen julkaisuun mennessä, koska yhtiö on pyrkinyt hakemaan parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun, ja lainojen erääntymiseen kesällä 2024 on vielä aikaa. Yhtiön tavoitteena on solmia jälleenerahoitus ennen kesää 2024. Jatkoimme syksyllä toisen Suomen tytäryhtiön lainoja niin, että kaikki Suomen tytäryhtiöiden lainat erääntyvät heinäkuussa 2024. Näin on mahdollisuus neuvotella joustavammin kokonaisuuden rahoittamisesta.

Jälleenerahoittamisen onnistumiseen liittyy useita epävarmuustekijöitä, ja yhtiö ei anna takeita jälleenerahoituksen toteutumisesta. Pahimmassa tapauksessa, mikäli jälleenerahoitus jäisi toteutumatta ennen lainojen erääntymistä, konsernin Suomen tytäryhtiöillä ei olisi likvidiä varallisuutta maksaa lainoja takaisin.

Asuntosalkun virolainen tytäryhtiö Linnakodu OÜ solmi uuden viiden miljoonan euron lainasopimuksen tilikauden päättymisen jälkeen marraskuussa. Tämän sopimuksen myötä konsernilla on sovittuna rahoitus, joka kattaa sen kaikkien rakenteilla olevien asuntojen rahoituksen. Uusien asuntojen hankinnat rahoitetaan suunnitelman mukaan osittain omalla ja osittain vieraalla pääomalla. Linnakodulla on useita lainoja, joista ensimmäiset erääntyvät vuonna 2026 ja viimeiset vuonna 2028. Lainoittajapankit Linnakodu OÜ:lla ovat OP, Swedbank ja SEB.

Sijoituskiinteistöjen, mukaan lukien asuntojen, tuottovaatimukset ovat olleet nousseiden korkojen vuoksi selkeässä nousussa globaalisti vuoden 2022 jälkipuoliskolta lähtien. Tämä vaikuttaa kaikkiin toimijoihin markkinoilla, mukaan lukien Asuntosalkku. Asuntosalkun portfolion osalta olemme myös raportoineet käyvän arvon laskua.

# Toimitusjohtajan katsaus

Korkotason mahdollinen nousu tulee vaikuttamaan jatkossakin asuntojen käypään arvoon sekä rahoituskustannuksiin. Toisaalta tätä kirjoittaessa yleinen markkinanäkemyks on se, että korkohuippu olisi parhaillaan käsillä tai mahdollisesti ohitettu. Mikäli markkinakorot laskisivat lähitulevaisuudessa, edes lievästi, se tietysti vaikuttaisi rahoituskustannuksia pienentävästi ainakin viitekoron osalta.

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, mikä on mahdollista saada tehokkaaseen pääomakäyttöön maksamalla lainaa takaisin tai nostamalla vähemmän lainaa. Näin säästetään korkokuluissa ja samalla lainamäärä on pienempi. Erityisen kannattavaa asuntojen myynti on tietysti silloin, jos asuntoja onnistutaan myymään rahoituskustannuksia matalammilla tuottovaatimuksilla.

## ERINOMAISET VUOKRAUSASTEET

Päättäneen kauden vuokrausasteemme ovat erinomaisia. Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 97,5 prosenttia.

Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (97,2 % 30.9.2023). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli erinomaisella tasolla (98,2 % 31.7.2023).

Suomessa olemme vastanneet yhtiövastikkeiden nousuun vuokrankorotusten avulla. Virossa markkinakäytännön mukaan vuokralainen maksaa yhtiövastikkeen, joten vastikkeiden korotukset kohdentuvat suoraan vuokralaisille. Vastikkeiden noususta huolimatta vuokratasomme Virossa eivät ole laskeneet, vaan pystyimme tekemään huomattaviakin vuokrankorotuksia päättäneen tilikauden aikana. Like-for-like vuokramme Virossa kasvoivat tilikaudella 6,8 %.

Kilpailijoista poikkeava yksittäisiin asuntoihin painottuva portfoliostrategiamme tarjoaa aidosti varteenotettavan vaihtoehdon omistusasumiselle. Vuokralla voi asua asumatta vuokralatlossa.

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 73 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 96 prosenttia. Lisäksi pääkaupunkiseudulla Vantaan raitiovaununlinjan valmistuessa kävelyetäisyydellä raideliikenneasemista olevien asuntojemme määrä kasvaa 8 prosenttiyksikköä. Nämä huomioiden pääkaupunkiseudun asunnoistamme kävelymatkan päässä nykyisistä tai tulevista raideliikenneasemista on 81 prosenttia.

# Toimitusjohtajan katsaus

## MYYNTEJÄ ARVONMÄÄRITYSARVOJA KORKEAMMILLA HINNOILLA

Olemme salkun jalostuksen yhteydessä myyneet asuntoja selvästi niiden arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla. Asuntosalkku myi päättyneellä tilikaudella 13 asuntoa Virossa ja yhden Suomesta. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista olivat 2,2 miljoonaa euroa ja Suomessa myydystä asunnosta 0,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa.

Virossa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,80 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfoliota joustavasti ja tuottavasti. Kokonaisuutena selkeästi arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla myydyt asunnot ovat tuoneet jopa ennakoitua enemmän myyntivoittoja, ja tämän vuoksi Asuntosalkku antoi positiivisen tulosvaroituksen 21.6.2023.

## STRATEGIAMME ANTAA HYVÄT LÄHTÖKOHDAT TULEVAISUUTEEN

Kuluva, lokakuussa 2023 alkanut tilikausi jatkuu markkinaolosuhteiltaan haastavana. Uskomme Asuntosalkun suhteelliseen kilpailukykyyn juuri tällaisissa 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.

Jalostamme asuntokokonaisuuttamme myös jatkossa. Virossa uudiskohteiden hinnat ovat nousseet merkittävästi tietyillä suosimillamme Tallinnan alueilla. On mahdollista, että asuntokokonaisuuden jalostaminen synnyttää realisoituvia myyntivoittoja myös tulevina kuukausina.

Haluan lämpimästi kiittää koko henkilökuntaamme erinomaisesta työstä päättyneellä tilikaudella. Perusliiketoimintamme luvut osoittavat, että henkilökunta on onnistunut hienosti haastavassa markkinatilanteessa ja uskon, että hyvä työ jatkuu ja kantaa hedelmää myös tulevaisuudessa.

**Jaakko Sinnemaa**  
toimitusjohtaja



## Konsernin keskeisiä tunnuslukuja

	2023	2022	Muutos
Liikevaihto, M€	16,8	14,0	20,5 %
Nettovuokratuotto, M€	11,2	9,8	14,8 %
Käyttökate (EBITDA), M€	-7,8	34,7	
Tilikauden voitto/tappio, M€	-10,8	30,9	
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	3,8	4,3	-10,1 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	4,3	3,1	38,7 %
FFO ilman kertaluonteisia eriä, M€	4,3	4,4	-3,7 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	273,0	275,3	-0,8 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	164,6	176,0	-6,5 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	108,4	99,3	9,2 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	17,5	33,4	-47,6 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,5	97,7	
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,2	97,3	
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	98,2	98,7	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	50,4	46,5	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 070	2 009	61 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	84	164	-80 kpl
Osakekohtainen tulos, €	-10,91	34,16	
Osakekohtainen oma pääoma, €	136,65	149,66	-8,7 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	138,61	154,23	-10,1 %

Kaikki konsernin tunnusluvut sisältäen 44 tunnuslukua on saatavilla tilinpäätöstiedotteessa tai hallituksen toimintakertomuksessa täsmäytyslaskelmineen.



## 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

## TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat tilikauden päättyessä 30.9.2023 seuraavat:

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo oli 125,9 miljoonaa euroa eli 43 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
- Suomen valmiiden asuntojen käypä arvo oli 164,6 miljoonaa euroa eli 57 % Viron ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta. Asuntosalkulla ei ollut Suomessa rakenteilla olevia asuntoja per 30.9.2023.
- Luototusaste (LTV) oli 50,4 prosenttia.



# Taloudelliset tavoitteet

## OSINKOPOLITIikka

Asuntosalkun osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on kokonaisosinkosumman vuosittainen kasvattaminen pitkällä aikavälillä kuitenkin yhtiön taloudellinen asema huomioon ottaen. Osinkopolitiikka ei ole tae minään tietyntä vuonna maksettavien osinkojen määrästä tai siitä, että osinkoa maksetaan tulevaisuudessa.







# Strategia

Asuntosalkun liiketoimintastrategia perustuu sijoittamiseen yksittäisiin valikoituihin omistusasuntotalojen asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina.

Asuntosalkun johdon näkemyksen mukaan omistusasuntotaloissa asumisen haluttavuus ja siten myös vuokrataso ovat vuokrataloasuntoja oleellisesti paremmat. Yhtiön valitsema strategia luo johdon näkemyksen mukaan kilpailijoista merkittävästi poikkeavan vuokratarjoaman, jota on vaikea kopioida.

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

## SIJOITUKSIA TARKASTI VALITTUIHIN ASUNTOIHIN

Asuntojen hankkimisessa yhtiö hyödyntää laajaa tietopohjaansa ja vakiintunutta ostoprosessiaan, joka perustuu sisäisesti asetettuihin tuottovaatimukseen 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.



# Strategia

## 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 vuokrista, toisin kuin 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 on hankkinut asuntoja vakiintuneilta, mutta silti kehittyviltä asuinalueilta. Asuntosalkku on hankkinut 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 kilpailukykyisiä kaikissa vuokramarkkinoiden sykleissä.

## TALLINNA

Tallinnassa yhtiö on pyrkinyt kohdistamaan hankintansa parhaiksi katsomilleen sijainneille Tallinnan keskustassa ja keskustan lähialueilla. Yhtiö on hankkinut useampia yksittäisiä valikoituja asuntoja parhaaksi arvioiduista uudiskohteista hyödyntääkseen vahvemmin niiden tarjoamia investointimahdollisuuksia kiinnostavilla sijainneilla ja vallinneilla 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

Yhtiön tehokas operatiivinen malli yhdistää sisäisen ydinosaamisen lähipiiriyhtiöiltä ostettuihin palveluihin.

## KOYTEIDEN HANKINTA

Suomessa Asuntosalkku hankkii pääasiassa yksittäisiä tarkasti valikoituja aiemmin rakennettuja asuntoja. Tallinnassa ostamme myös useampia asuntoja samasta uudisrakentamiskohteesta. Fokus on omalla tontilla sijaitsevilla asunnoilla.

Asuntosalkun toimivat suhteet rakentajiin luovat mahdollisuuksia hankinnassa. Prosessia hoitaa sekä sisäinen tiimi että palveluntuottajat (lähipiiriyhtiö Virossa). Asuntosalkulla on vakiintuneet käytännöt ja nopea päätöksentekoprosessi, joiden avulla hyviin tilaisuuksiin voidaan tarttua ketterästi.

## PORTFOLION HALLINTA

Suomessa Asuntosalkun asuntokanta kuuluu kunkin kohdealueensa edullisten asuntojen segmenttiin. Potentiaalisten vuokralaisten joukko tässä segmentissä on suuri. Asuntojen tarkoituksenmukainen remontointi ja ylläpito on tärkeää.





# Liiketoimintamalli

Tallinnassa yhtiön asunnot ovat premium-asuntoja. Asunnoilla on vahva brändi, huippusijainnit ja laadukas sisustussuunnittelu. Tallinnan asunnot vuokrataan tyylikkäästi kalustettuina ja sisustettuina. Tallinnan markkinakäytännössä vuokralaiset maksavat yhtiövastiketta vastaavat kommunaalimaksut.

Salkun hallinnoinnissa pyritään asuntokohtaisten vuokrien alueelliseen optimointiin. Yhtiön tiimi analysoi portfolioa jatkuvasti, mitä hyödynnetään salkun ja sen rakenteen hallinnoinnissa.

## VUOKRAUSPROSESSI

Asuntosalkun vuokrausprosessi on ulkoistettu tehokkaasti lähipiiriyhtiöille Suomessa ja Tallinnassa. Prosessin onnistumisesta kertoo yhtiön vuodesta toiseen erinomaisena pysynyt vuokrausaste.

## KOHITEIDEN MYYMINEN

Salkun jalostaminen on osa yhtiön jatkuvaa liiketoimintaa, ja kohteita voidaan myydä yksittäin tai useita kerralla. Portfolioa seurataan jatkuvasti ja kohteita arvioidaan myös siitä näkökulmasta, ovatko ne sopivampia vuokraukseen vai myyntiin. Kohteita myymällä tavoitellaan myös luovutusvoittoja.





# Katsaus sijoituskohteisiin

## SIJAINTI JA HYVÄT KULKUYHTEYDET LISÄÄVÄT VETOVOIMAA

Asuntosalkun asuntojen käypä arvo painottuu Suomessa pääkaupunkiseudulle, missä sijaitsee käyvän arvon mukaan mitattuna 78 % Suomen asunnoista. Virossa kaikki Asuntosalkun asunnot sijaitsevat maan pääkaupungissa Tallinnassa.

Asunnoista sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä raiteliikenneasemalta (enintään 600 m) Suomessa pääkaupunkiseudulla 54 %, Suomessa 39 % ja Tallinnassa 76 %. Kävelymatkan päässä (enintään 1000 m) sijaitsee Suomessa pääkaupunkiseudulla 73 %, Suomessa 54 % ja Tallinnassa jopa 96 % asunnoista. Osuus on kappalemäärän mukaan.

## PORTFOLIO PAINOTTUU PIENIIN ASUNTOIHIN OMALLA TONTILLA

Valmiista asunnoista ylivoimainen enemmistö on yksiöitä tai kaksioita. Suomessa pääkaupunkiseudulla näitä on jopa 99 %, Suomessa 94 % ja Tallinnassa 95 %. Osuus on kappalemäärän mukaan. Selvästi suurin osa asunnoista on myös omalla tontilla. Suomessa osuus on 91 % sekä pääkaupunkiseudulla että yhteensä. Tallinnassa omalla tontilla olevien asuntojen osuus on 100 %

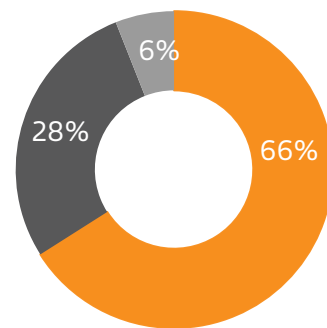
## LIKE-FOR-LIKE -VUOKRAT KASVOIVAT

Tallinnassa asuntojen like-for-like -keskibruttovuokra kasvoi 6,8 % vuoden aikana. Suomessa kasvua oli 0,5 % ja koko portfoliossa yhteensä 2,1 %. Like-for-like -vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 97,5 % ja vertailukaudella 97,7 %.



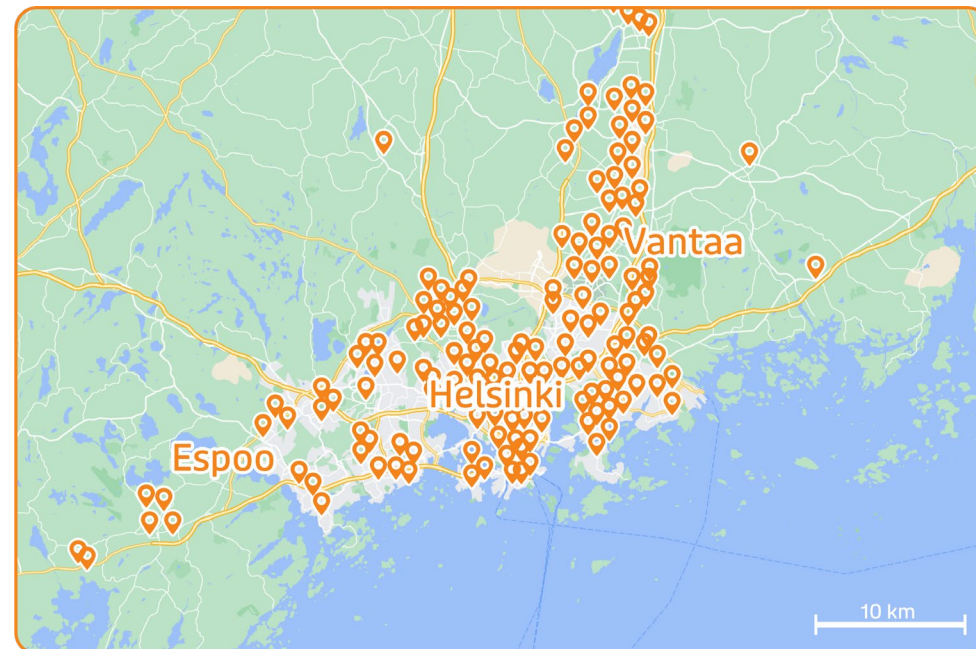
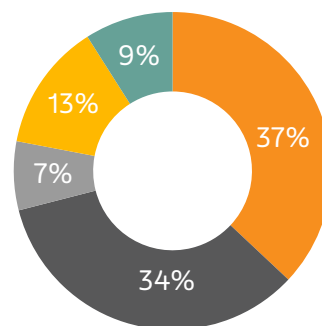
# Suomessa valtaosa asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla

Asuntojen kokojakauma, 30.9.2023, Suomi



■ 1h ■ 2h ■ 3h+

Käyvän arvon jakautuminen alueittain, 30.9.2023, Suomi



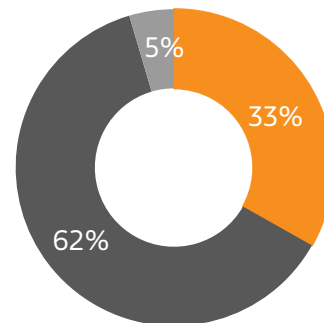
Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

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



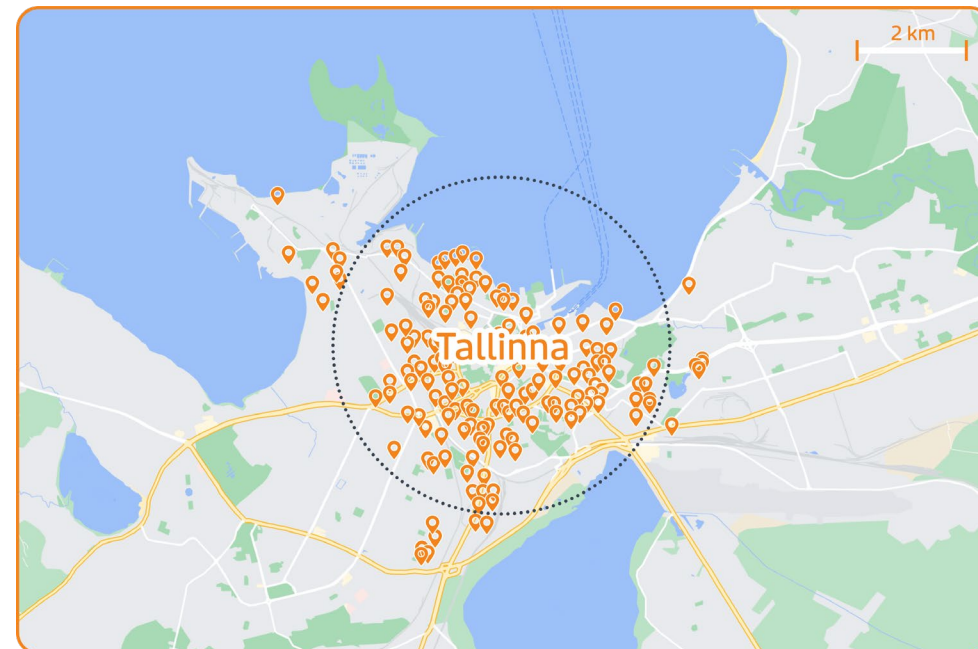
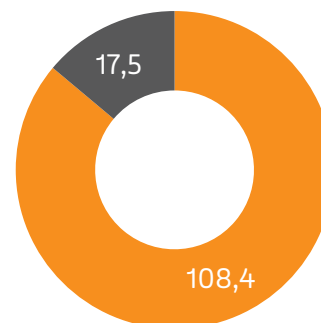
# Tallinnan asunnot sijaitsevat vanhan kaupungin läheisyydessä

Asuntojen kokojakauma,  
31.7.2023, Tallinna



■ 1 h ■ 2 h ■ 3 h+

Käyvät arvot, milj. euroa,  
31.7.2023, Tallinna



Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää. Etäisyys kehältä Tallinnan vanhaankaupunkiin on noin 2,5 km.

■ Valmiina  
■ Rakenteilla





## 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 ennakkoveroja 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.



# Tietoa osakkeenomistajille

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

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous pidetään 23.1.2024. Lisätietoja löytyy Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta [asuntosalkku.fi/sijoittajille](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille).

## HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 30.9.2023 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappiutilille.

## TALOUDLLINEN TIEDOTTAMINEN

Asuntosalkku julkaisee tällä tilikaudella kolmen kuukauden liiketoimintakatsauksen 28.2.2024, puolivuositiedotuksen 30.5.2024 ja yhdeksän kuukauden liiketoimintakatsauksen 22.8.2024. Taloudelliset katsaukset ja niiden oheismateriaali ovat saatavilla osoitteesta <https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/>. Verkkosivuilla voi myös rekisteröityä tiedotteiden tilaajaksi.

# Suurimmat osakkeenomistajat

30.9.2023

Osakkeenomistaja	Osakemäärä	% osakkeista
Vuokraturlva-Yhtiöt Oy	108 673	11,02
Sinnemaa Oy	100 362	10,17
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,15
Väisänen Kim	40 014	4,06
Turun Yliopistosäätiö sr	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
Pakarinen Janne	10 999	1,12
Diretor Oy	10 822	1,10
Kontribuuttori Oy	10 400	1,05
Heikonen Pekka	10 000	1,01
20 suurinta yhteensä	643 063	65,18
Kaikki osakkeet yhteensä	986 592	100,00

Asuntosalkulla on yhteensä 540 osakkeenomistajaa (30.9.2023).







# Hallitus

## Hille Korhonen

Hallituksen puheenjohtaja  
Hallituksen jäsen vuodesta 2022  
s. 1961, Suomen kansalainen  
Riippumaton yhtiöstä ja  
merkittävistä  
osakkeenomistajista

## Topi Piela

Hallituksen varapuheenjohtaja  
Hallituksen jäsen vuodesta 2014  
s. 1962, Suomen kansalainen  
Riippumaton yhtiöstä ja  
merkittävistä  
osakkeenomistajista

## Timo Metsola

Hallituksen jäsen vuodesta 2014  
s. 1975, Suomen kansalainen  
Ei riippumaton yhtiöstä eikä  
merkittävästä  
osakkeenomistajasta

## Arto Puolimatka

Hallituksen jäsen vuodesta 2018  
s. 1984, Suomen kansalainen  
Riippumaton yhtiöstä ja  
merkittävistä  
osakkeenomistajista

## Kim Väisänen

Hallituksen jäsen vuodesta 2014  
s. 1972, Suomen kansalainen  
Riippumaton yhtiöstä ja  
merkittävistä  
osakkeenomistajista



# Johtoryhmä

## Jaakko Sinnemaa

Toimitusjohtaja vuodesta 2014  
s. 1976, Suomen kansalainen  
Kauppätieteiden maisteri

## Olli Pehkonen

Talousjohtaja vuodesta 2022  
s. 1982, Suomen kansalainen  
Kauppätieteiden maisteri

## Timo Metsola

Neuvonantaja vuodesta 2022  
s. 1975, Suomen kansalainen  
Tekniikan YO

## HALLITUKSEN JA JOHTORYHMÄN YHTEYSTIEDOT

Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki  
toimisto@asuntosalkku.fi

## SIJOITTAJASUHTEET

Jaakko Sinnemaa  
Toimitusjohtaja  
Puh. +358 41 528 0329  
Jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

## ASUNTOSALKKU ON VAIHTOEHTO SUORALLE ASUNTOSIJOITTAAMISELLE

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.



# Asuntosalkun keskeiset vahvuudet

## TARKKAAN VALITTUIHIN YKSITTÄISIIN HYVÄN TUOTTOPOTENTIAALIN 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 arvonkehityspotentiaalia.

## TALLINNA TARJOAA MIELENKIINTOISIA MAHDOLLISUUKSIA

Vuokralla asuvien kotitalouksien suhteellinen osuus Tallinnassa on useisiin suuriin kaupunkeihin verrattuna alhainen. Dynaamiset työmarkkinat tukevat asuntojen hintojen ja vuokrien kehitystä Tallinnassa.

Asuntosalkku on kasvattanut portfolioitaan Tallinnassa nopeasti ja on Tallinnan suurin markkinaehtoinen vuokranantaja. Asuntosalkun Tallinnan portfolion vuorkat ovat kehittyneet positiivisesti ja portfolioita jalostamalla on saavutettu merkittäviä myyntivoittoja.

## VAKIINTUNUT TOIMINTAMALLI JA KOKENUT JOHTO

Tehokas operatiivinen malli yhdistää sisäisen ydinsaamisen lähipiiriyrityiltä ostettuihin palveluihin. Hankinnoissa hyödynnetään laajaa tietopohjaa sekä toimivia suhteita rakentajiin Tallinnassa. Portfolion hallinnan ytimessä on 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)