



Kolmen kuukauden liiketoimintakatsaus 1.10.2023–31.12.2023



Asuntosalkku Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.10.2023–31.12.2023

Kasvua liikevaihdossa, vuokratuotoissa ja luovutusvoitoissa

Asuntosalkun tilikauden ensimmäisellä neljänneksellä liikevaihto, vuokratuotto ja myös luovutusvoitot kasvoivat edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Tallinnan yksittäisten asuntojen myynnillä tehty salkun jalostaminen tuotti voittoa. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat olivat aiempaan tapaan arvonnäätärysarvoja korkeampia. Kauden tulosta ja sen vertailua viime tilikauteen rasittaa kohonnut korkotasö. Korkojen nousu vaikuttaa tietysti kaikkiin markkinatoimijöihin, ennemmin tai myöhemmin. Viime tilikauden ensimmäisellä neljänneksellä yhtiöllä oli voimassa huomattavasti enemmän aiemmin solmittuja, edullisia korkosuoja, joista suurin osa päättyi viime tilikauden aikana. Toisaalta yhtiö on suojanntu korkoja myös eteenpäin osana jatkuvaa toimintaa. Liiketoiminta on korkeasta korkotasosta huolimatta voitollista, ja taloudellinen vuokrausaste oli kauden lopussa erinomainen 97 prosenttia.

Katsauskausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto +13,2 %
- Nettovuokratuotto +4,0 %
- Vuokrausaste 96,9 %
- Liiketoiminta on voitollista ja kasvoi suunnitellusti.

Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuosisiraportointia ja julkistaa tilikauden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintakatsaukset, joissa esitetään yhtiön taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot. Tässä liiketoimintakatsauksessa esitettävät taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa esitetyt luvut viittaavat edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ilmoiteta. Tässä katsauksessa esitetyt yritystä ja sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin. "Vuokrausaste" tarkoittaa samaa kuin "Taloudellinen vuokrausaste" jäljempänä määritellysti.

Katsauskausi 10–12/2023 lyhyesti

- Liikevaihto oli 4,5 (4,0) miljoonaa euroa, kasvua 13,2 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat Viron asuntoportfolion kasvu sekä realisoituneiden luovutusvoittojen, vuokrien ja vastikkeiden kasvu Virossa. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilasketettavia.
- Nettovuokratuotto oli 2,9 (2,7) miljoonaa euroa, kasvua 4,0 %. Kasvun ajurit olivat pääosin asuntoportfolion ja vuokrien kasvu Virossa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,9 (96,9) prosenttia per 31.12.2023. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa Suomessa ja Virossa.
- Kauden realisoitunut voitto oli 0,5 (1,1) miljoonaa euroa, laskua -53,9 %. Realisoituneeseen voittoon vaikutti negatiivisesti rahoituskulujen kasvu. Positiivisesti vaikuttivat samat tekijät kuin liikevaihdon kasvuun.
- Valmiiden asuntojen määrä katsauskauden lopussa oli 2 068 (2 022). Rakenteilla olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 80 (170). Kehitykseen vaikutti asuntoportfolion kasvu Virossa.

Avainluvut

Liiketoimintakatsauksella esitettävät avainluvut eivät sisällä asuntojen käypiä arvoja eivätkä tunnuslukuja, jotka pohjautuvat konsernin rahavirtalaskelmaan. Yhtiö laatii konsernin rahavirtalaskelman ja teettää asuntojen käyvästä arvosta ulkopuolisen arvioitsijan arvion puolivuositain. Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2022–30.9.2023 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	1.10.–31.12. tai 31.12.		Muutos	10/2022– 9/2023 tai 30.9.2023
	2023	2022		
Liikevaihto, M€	4,5	4,0	13,2 %	16,8
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,7	4,0 %	11,2
Kauden voitto/tappio, M€	0,1	1,1	-92,9 %	-10,8
Realisoitunut voitto/tappio, M€ ⁽¹⁾	0,5	1,1	-53,9 %	3,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	96,9		97,5
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 068	2 022	46 kpl	2 070
Asuntoja rakenteilla, kpl	80	170	-90 kpl	84
Osakekohtainen tulos, €	0,08	1,12	-92,9 %	-10,91
Osakekohtainen oma pääoma, €	136,73	150,46	-9,1 %	136,65
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	138,69	155,02	-10,5 %	138,61

1) Kuluvalla tilikaudella tai vertailukaudella ei ole ollut kertaluonteisia erii. Täten "Ilman kertaluonteisia erii" -tyyppisiä tunnuslukuja ei esitetä.

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2023–9/2024

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 17,5–20,0 miljoonaa euroa 30.9.2024 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö tarkentaa 30.9.2024 päättyvän tilikauden näkymiään myöhemmin tilikauden aikana julkaisemalla arvion realisoituneesta voitosta.

Korkotasoon liittyy viitekoron lisäksi korkomarginaalit, jotka voivat muuttua jälleenrahoitusneuvotteluissa. Asuntosalkku-konsernin korollisen vieraan pääoman määrä 30.9.2023 oli 149,2 miljoonaa euroa ja suurin osa konsernin lainoista erääntyy 30.9.2024 päättyvän tilikauden aikana. Yhtiön tavoitteena on näiden lainojen jälleenrahoittaminen 30.9.2024 päättyvän tilikauden aikana. Viitekorkojen voimakas nousu vuosina 2022 ja 2023 vaikuttaa negatiivisesti näkymään tilikauden realisoituneesta voitosta. Voimakas inflaatio on vaikuttanut vastikkeisiin Suomessa ja Virossa ja vuokratasoihin erityisesti Tallinnassa. Vastikkeet Virossa ovat konsernille suurimmaksi osaksi vuokralaisilta edelleen laskutettavia erii, joten vastikkeiden kasvu Virossa ei vaikuta merkittävästi konsernin voittoon, vaikka se vaikuttaakin liikevaihtoon.

Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2023–30.9.2024 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että Suomessa sen taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla ja nettovuokratuotto suhteellisen vakaana. Yhtiö uskoo, että Tallinnassa sen vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrataso kehittyvät positiivisesti. Ohjeistus perustuu myös yhtiön suunnitelmaan harmonisoida virolaisen tytäryhtiön tilikausi muun konsernin kanssa 30.9.2024 mennessä, mikä tarkoittaisi 14 kuukauden tilikautta kyseiselle tytäryhtiölle ja vaikuttaisi osaltaan tilikauden liikevaihtoon ja realisoituneeseen voittoon. Ohjeistukseen luo epävarmuutta mahdolliset Ukrainan sodan vaikutukset, inflaation muutokset, Suomen epävarmat talousnäkymät, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Virossa, Suomen tytäryhtiön lainojen jälleenrahoitus ja rahoituskustannusten nousu yleisesti. Yhtiö lisää tässä ohjeistukseen vaikuttaviin epävarmuustekijöihin korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu tarkkaan valikoituihin ja käsityönä poimituihin 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 myös päättyneellä neljänneksellä 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 tyyppisesti 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 päättyneelläkin neljänneksellä kilpailukykyiseksi nykyisissä haastavissa oloissa. Sijoitusstrategiamme on aiemminkin osoittanut toimivuutensa monenlaisissa suhdannetilanteissa.

Asuntosalkku on jo Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

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

Markkinakorot ovat nousseet viimeisen kahden vuoden aikana selkeästi. Asuntosalkun Suomen tytäryhtiöiden lainat erääntyvät vuoden 2024 kesällä. Korkotason muutokset ovat jo vaikuttaneet Asuntosalkun rahoituskustannuksiin suurimman osan korkosuojauksista päätyttyä ja viitekorkojen noustua. Olennaista on se, että yhtiön liiketoiminta on ollut voitollista myös muuttuneessa korkoympäristössä. Yhtiö on käynyt neuvotteluja lainojen jälleenrahoituksesta, ja yhtiölle on esitetty useampia indikatiivisia lainatarjouksia aiemmin ja myös viime viikkoina. Uusia lainasopimuksia ei ole kuitenkaan solmittu tämän liiketoimintakatsauksen julkaisuun mennessä, koska yhtiö on pyrkinyt hakemaan parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun, ja lainojen erääntymiseen kesällä 2024 on vielä aikaa. Yhtiön tavoitteena on solmia jälleenrahoitus ennen kesää 2024.

Jälleenrahoittamisen onnistumiseen liittyy useita epävarmuustekijöitä, eikä yhtiö anna takeita jälleenrahoituksen toteutumisesta. Pahimmassa tapauksessa, mikäli jälleenrahoitus 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 marraskuussa 2023. 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. 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. Asuntosalkun osalta korkojen laskulla olisi positiivinen vaikutus yhtiön tämän hetken korkokustannuksiin, koska yhtiön rahoitus on tällä hetkellä suurimmaksi osaksi vaihtuvakorkoista markkinakoroissa.

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, joka 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.

Päättyneen kauden vuokrausasteemme ovat erinomaisia

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli neljänneksen päättyessä 96,9 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (97,0 % 31.12.2023). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös korkealla tasolla (96,6 % 31.10.2023).

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 edellisen tilikauden aikana. Like-for-like vuokramme Virossa kasvoivat edellisellä tilikaudella 6,8 %.

Kilpailijoista poikkeava yksittäisiin asuntoihin painottuva portfoliostrategiamme tarjoaa aidosti varteenotettavan 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 73 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 97 prosenttia. Lisäksi pääkaupunkiseudulla Vantaan raitiovaunulinjan valmistuessa kävelyetäisyydellä raideliikenneasemista olevien asuntojemme määrä kasvaa 8 prosenttiyksikköä. Nämä huomioiden pääkaupunkiseudun asunnoistamme kävelymatkan päässä nykyisistä tai tulevista raideliikenneasemista on 81 prosenttia.

Olemme salkun jalostuksen yhteydessä myyneet asuntoja edelleen selvästi niiden sekä kauppa- että tuottoarvoja korkeammilla hinnoilla

Asuntosalkku on myynyt kuluvalle tilikaudella 16 asuntoa Virossa. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista olivat 2,9 miljoonaa euroa. Kaupat olivat voitollisia ja keskimäärin seitsemän prosenttia yli kauppa-arvolla arvioitun käyvän arvon.

Asuntosalkulla on asuntoportfolioistaan sekä kauppa- että tuottoarvomenetelmällä tehdyt arviot mm. rahoitusta varten. Asuntoja on myyty Tallinnassa, missä viimeisimmän tilinpäätöksen yhteydessä arvioitua kauppa- ja tuottoarvot ovat yhden prosentin sisällä toisistaan, eli käyvät arvot ovat molemmilla arvonnäytysmenetelmillä käytännössä samat. Jokaisen asunnon osalta on siis myös arvonnäytäjän arvioima vertailukauppoihin perustuva kauppa-arvo. Tallinnassa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastasivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,97 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonnäytysarvoja korkeampia hintoja. Vastaavasti kauppa-arvomenetelmän mukaisilla kauppa-arvoilla laskien myytyjen asuntojen käypä arvo oli yhteensä 2,7 miljoonaa euroa, kun toteutuneet kauppahinnat olivat yhteensä 2,9 miljoonaa euroa. Keskimääräinen Tallinnassa myydyin asunnon toteutunut kauppahinta oli 183 tuhatta euroa. Vastaavasti tilikaudella 2023 toteutunut keskihinta oli 169 tuhatta euroa ja tilikaudella 2022 129 tuhatta euroa. Virossa myytyjen asuntojen kauppahinnat ovat olleet kuluvalle tilikaudella keskimäärin 7,0 % arvonnäytäjän

esittämiä kaupp-arvoja korkeampia. Vastaava luku tilikaudelta 2023 oli 15,0 % ja tilikaudelta 2022 25,6 %. Luvut viittaavat yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti.

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 tulevinä kuukausina.

Perusliiketoimintamme luvut osoittavat, että henkilökuntamme on onnistunut hienosti haastavassa markkinatilanteessa ja uskon, että hyvä työ jatkuu ja kantaa hedelmää myös tulevaisuudessa.

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja



Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli kauden päättyessä 1 413 (1 414) asuntoa Suomessa ja 655 (608) Virossa sekä 80 (170) rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä.

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 31.12.2023 oli 37,8 m² (37,8) ja keskibruttovuokra 641 €/kk (630).

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

Konsernin liiketoiminta on ollut tasaista 1.10.2023 alkaneen tilikauden aikana ja Linnakodun osalta 1.8.2023 alkaneen tilikauden aikana.

Asuntosalkku myi kuusi asuntoa Tallinnasta ajalla 1.8.2023–31.10.2023. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 1,0 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa. Luovutusvoittojen määrä katsauskaudella yhteensä oli 0,4 miljoonaa euroa.

Asuntosalkku tiedotti 17.10.2023 sisällyttävänsä asuntojen irtokalusteet jatkossa asuntojen hankintamenoön realisoitumattoman voiton/tappion laskennassa. Muutoksen vaikutus sisältyi jo 1.10.2022–30.9.2023 tilikauden tuloslaskelmaan ja taseeseen.

Asuntosalkun tytäryhtiö Linnakodu OÜ solmi uuden, viiden miljoonan euron lainasopimuksen. Tämän sopimuksen myötä konsernilla on sovittuna rahoitus, joka kattaa sen kaikkien rakenteilla olevien asuntojen rahoituksen.

Asuntosalkun Viron maajohtaja ja johtoryhmän jäsen Ivo Saluoks jätti yhtiön 17.11.2023.

Yhtiön hallitus päätti osinkopolitiikan muuttamisesta. Asuntosalkun uuden osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on kokonaisosinkosumman vuosittainen kasvattaminen pitkällä aikavälillä kuitenkin yhtiön taloudellinen asema huomioon ottaen. Osinkopolitiikka ei ole tae minään tiettyä vuonna maksettavien osinkojen määrästä tai siitä, että osinkoa maksetaan tulevaisuudessa. Yhtiötiedote asiaa koskien julkaistiin 21.11.2023.

Kaikki yhtiön tiedotteet ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2024. Yhtiökokouksen päätökset esitetään alla luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

Asuntosalkun hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja valittiin hallituksen järjestäytymiskokouksessa. Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Hille Korhonen ja varapuheenjohtajana Topi Piela.

Asuntosalkku tiedotti 8.2.2024 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän uutta kautta koskevista päätöksistä.

Asuntosalkku myi 10 asuntoa Virossa ajalla 1.11.2023–22.2.2024, eli tilikaudella 22.2.2024 mennessä yhteensä 16 asuntoa sisältäen myös 1.8.–31.10.2023 myydyt asunnot. Kauppahinnat myydyistä asunnoista tilikauden alusta laskien 22.2.2024 saakka olivat yhteensä 2,9 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä oli yhteensä 1,1 miljoonaa euroa. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat ylittävät niiden yhteenlasketut arvioidut kauppa-arvot 7,0 %:lla. Yhtenä kokonaisuutena laskien kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,97 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

Asuntosalkku teetti uuden käyvän arvon arviolausunnon Viron asuntoportfoliostaan arvopäivälle 31.1.2024, joka on Asuntosalkun virolaisen tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n tilikauden puolivälissä. Linnakodun tilikausi (1.8.–31.7.) eroaa emoyhtiön tilikaudesta. Viron asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo laski 108,4 miljoonasta eurosta 107,7 miljoonaan euroon jaksolla 31.7.2023–31.1.2024. Käyvän arvon lasku oli 0,7 miljoonaa euroa, ja nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 2,7 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta tappiota Viron asunnoista kirjattiin ensimmäisellä vuosipuolikkaalla noin 3,4 miljoonaa euroa. Portfolion arvoa alentavasti vaikutti arviossa käytetyn tuottovaatimuksen nousu 4,69 %:iin edellisen arvion 4,34 %:sta.

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous 23.1.2024 hyväksyi hallituksen esityksen, että 30.9.2023 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto-/tappiotilille.

Kaikki yhtiökokouksen päätökset ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/yhtiotiedotteet/asuntosalkku-oyjn-varsinaisen-yhtiokokouksen-paatokset/.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 28.2.2024 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku ¹⁾	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan
Nettovuokratuotto	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset
Kauden voitto/tappio	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen. Tuloslaskelman mukaan
Realisoitunut voitto/tappio	Katsauskauden voitto/tappio mittaa kannattavuutta. 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
Taloudellinen vuokrausaste, %	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta. Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100 Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.
Asuntoja omistuksessa, kpl	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla, kpl	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntojen keskikoko, m ²	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, €/kk	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
Osakekohtainen tulos	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana
Osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti. Oma pääoma yhteensä / osakemäärä katsauskauden lopussa
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää. (Oma pääoma yhteensä + laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta) / osakemäärä katsauskauden lopussa
	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

1) Kuluvalle tilikaudella tai vertailukaudella ei ole ollut kertaluonteisia eriä. Täten "Ilman kertaluonteisia eriä" -tyyppisiä tunnuslukuja ei esitetä.

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

Nollarivejä ei esitetä. (erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu)	1.10.–31.12. tai 31.12.		10/2022–9/2023 tai 30.9.2023
	2023	2022	
Vuokratuotto	4 056	3 888	15 988
Vastikkeet/vuokrat	-1 126	-1 095	-4 550
Pienkorjaukset	-73	-46	-211
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,7	11,2
Katsauskauden voitto/tappio	78	1 108	-10 764
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-433	0	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	0	0	-12 845
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (+)	0	0	2 569
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,5	1,1	3,8
Annualisoitu vuokratuotot	15 234	14 544	15 201
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	15 722	15 013	15 596
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9 %	96,9 %	97,5 %
Katsauskauden voitto/tappio	78	1 108	-10 764
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen tulos, €	0,08	1,12	-10,91
Oma pääoma yhteensä	134 899	148 445	134 821
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	136,73	150,46	136,65
Oma pääoma yhteensä	134 899	148 445	134 821
Laskennalliset verovelat	1 931	4 500	1 931
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	138,69	155,02	138,61

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Se 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. 30.9.2023 Asuntosalkku omisti 1 413 valmista asuntoa Suomessa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 164,6 miljoonaa euroa. 31.1.2024 Asuntosalkku omisti 662 valmista asuntoa Tallinnassa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 107,7 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.12.2023 oli 96,9 prosenttia. Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Lisätietoja

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja
Asuntosalkku Oyj
Puh. +358 41 528 0329
jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy
Puh +358 50 520 4098



Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä