



# Asuntosalkku

Yhdeksän kuukauden liiketoimintakatsaus  
1.10.2023–30.6.2024



# Asuntosalkku Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.10.2023–30.6.2024

## Liiketoiminnan kasvua ja kannattavaa salkun jalostamista, uudelleenrahoituksen kertakulut laskivat realisoitunutta voittoa

Asuntosalkun liiketoiminta jatkoi kasvussa Tallinnassa ja säilyi tasaisena Suomessa tilikauden kolmannella neljänneksellä. Myyntivoitot asuntokokonaisuuden jalostamisesta Tallinnassa kasvoivat, ja myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat olivat edelleen arvonmääritysarvoja korkeampia. Konsernin Suomen lainojen kilpailukykyisesti onnistunut uudelleenrahoitus näkyy alentavasti neljänneksen tuloksessa ja realisoituneessa voitossa, koska päättyneeseen neljännekseen ajoittuivat lainojen järjestelypalkkiot, korkosuojausten kertamaksut sekä muita uudelleenjärjestelyyn liittyviä kertakuluja. Taloudellinen vuokrausaste oli edelleen erinomainen 97 prosenttia.

### Katsauskausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto tilikaudella (10/2023–6/2024) +12,5 % ja kvartaalissa (4–6/2024) +8,3 %
- Nettovuokratuotto tilikaudella +2,6 % ja kvartaalissa +2,0 %
- Vuokrausaste katsauskauden lopussa 97,1 %
- Operatiivinen liiketoiminta kasvoi ja oli kannattavaa

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. Ellei toisin mainita, luvut suluissa viittaavat vertailukauteen edellisvuonna. Tässä katsauksessa esitetyt yritystä ja sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin. ”Vuokrausaste” tarkoittaa samaa kuin ”Taloudellinen vuokrausaste” jäljempänä määritellysti.

Tämä liiketoimintakatsaus on kaudelta 1.10.2023–30.6.2024. Konserniyhdistelyt on tehty virolaisen tytäryhtiön Linnakodun osalta kaudelta 1.8.2023–30.4.2024 konsernin aiempien katsausten tapaan. Linnakodun tilikausi on muutettu 30.9. päättyväksi kesäkuussa 2024 ja yhdistellään konsernin tilinpäätökseen 14 kuukauden mittaisena tilikautena.

### Kvartaali 4–6/2024 lyhyesti

- Liikevaihto oli 4,9 (4,5) miljoonaa euroa, kasvua 8,3 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa, Viron vuokratasojen kasvu ja vertailukautta suuremmat realisoituneet myyntivoitot.
- Nettovuokratuotto oli 2,9 (2,8) miljoonaa euroa, kasvua 2,0 %. Kasvun ajurit olivat pääosin asuntoportfolion kasvu Virossa ja Viron vuokratasojen kasvu.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,1 (97,0) prosenttia per 30.6.2024. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.

- Kauden realisoitunut voitto/tappio oli -1,1 (1,4) miljoonaa euroa. Muutokseen vaikuttivat positiivisesti samat tekijät kuin liikevaihtoon ja lisäksi muutos kauden veroissa. Negatiivisesti vaikuttivat etenkin uusien korkosuojausten kertakulut, lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneet kulut (mm. järjestelypalkkiot) sekä korkokulujen kasvu.
- Valmiiden asuntojen määrä katsauskauden lopussa oli 2 097 (2 038). Rakenteilla olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 36 (127). Kehitys johtuu asuntojen valmistumisista ja myynneistä Virossa.

## Katsauskausi 10/2023–6/2024 lyhyesti

- Liikevaihto oli 14,1 (12,5) miljoonaa euroa, kasvua 12,5 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat samat tekijät kuin kvartaalissa 4–6/2024.
- Nettovuokratuotto oli 8,6 (8,4) miljoonaa euroa, kasvua 2,6 %. Kasvun ajurit olivat pääosin samoja liikevaihdon kanssa lukuun ottamatta myyntivoittoja.
- Kauden realisoitunut voitto/tappio oli -0,5 (3,4) miljoonaa euroa. Vaikuttavat tekijät olivat samoja kuin kvartaalissa 4–6/2024 ja lisäksi materiaalien ja palveluiden kasvu sisältäen mm. vastikkeet sekä henkilöstökulujen kasvu.

## Avainluvut

Liiketoimintakatsauksessa esitettävät avainluvut eivät sisällä asuntojen käypiä arvoja eivätkä tunnuslukuja, jotka pohjautuvat konsernin rahavirtalaskelmaan. Yhtiö laatii konsernin rahavirtalaskelman ja teettää asuntojen käyvistä 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.–30.6. tai 30.6.		Muutos	10/2022– 9/2023 tai 30.9.2023
	2024	2023		
Liikevaihto, M€	14,1	12,5	12,5 %	16,8
Nettovuokratuotto, M€	8,6	8,4	2,6 %	11,2
Kauden voitto/tappio, M€	-9,0	-5,6		-10,8
Realisoitunut voitto/tappio, M€	-0,5	3,4		3,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,1	97,0		97,5
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 097	2 038	59 kpl	2 070
Asuntoja rakenteilla, kpl	36	127	-91 kpl	84
Osakekohtainen tulos, €	-9,14	-5,72		-10,91
Osakekohtainen oma pääoma, €	127,51	142,60	-10,6 %	136,65
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	128,34	145,81	-12,0 %	138,61

Tilikauden kolmatta neljännestä koskien esitetään alla samat avainluvut, paitsi kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat tunnusluvut eli taloudellinen vuokrausaste, asuntoja omistuksessa, asuntoja rakenteilla, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä yhdeksän kuukauden tunnusluvuissa.

	1.4.–30.6. tai 30.6.		Muutos	10/2022– 9/2023
	2024	2023		
Liikevaihto, M€	4,9	4,5	8,3 %	16,8
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,8	2,0 %	11,2
Kauden voitto/tappio, M€	-1,8	0,9		-10,8
Realisoitunut voitto/tappio, M€	-1,1	1,4		3,8
Osakekohtainen tulos, €	-1,80	0,96		-10,91

## Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2023–9/2024 (päivitetty 19.6.2024)

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 arvioi 30.9.2024 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 0,3–1,0 miljoonaa euroa.

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 eriä, 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. Ohjeistuksessa on otettu huomioon lainojen uudelleenrahoitusprosessiin liittyvät kertaluonteiset kustannukset. Ohjeistus perustuu myös yhtiön virolaisen tytäryhtiön tilikauden harminisointiin muun konsernin kanssa, mikä tarkoittaa 14 kuukauden tilikautta kyseiselle tytäryhtiölle ja vaikuttaa osaltaan tilikauden liikevaihtoon ja realisoituneeseen voittoon. Ohjeistukseen luovat epävarmuutta mahdolliset Ukrainan sodan vaikutukset, inflaation muutokset, Suomen epävarmat talousnäkymät, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Virossa, rahoituskustannusten nousu yleisesti, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

### Aiempi taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2023–9/2024 (julkaistu 23.11.2023, taustaoletuksia päivitetty 30.5.2024)

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 ja korkomarginaalin lisäksi korkosuojaus ja sen hinta, jotka voivat muuttua vielä ennen suojauksen toteuttamista. 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 eriä, 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, rahoituskustannusten nousu yleisesti, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

## Toimitusjohtajan katsaus

### Suomen tytäryhtiöiden lainat uudelleenrahoitettiin onnistuneesti

Tilikauden kolmannella neljänneksellä kaikki Asuntosalkun heinäkuussa 2024 erääntymässä olleet lainat uudelleenrahoitettiin. Asuntosalkku on tietojemme mukaan ensimmäinen suurempi asuntosijoitustoimija, joka on uudelleenrahoittanut kokonaan Suomen lainarahoituksensa nykyisessä markkina- ja korkoympäristössä. Yhteismäärältään erääntymässä olleet lainat olivat 100,3 miljoonaa euroa.

Suomen tytäryhtiöt solmivat uusia lainoja 88,0 miljoonan euron arvosta ja emoyhtiö 8,0 miljoonan euron arvosta. Lisäksi ratkaisuun liittyi konsernin lainamäärän pienennys 4,3 miljoonalla eurolla.

Neuvotteluja uusista lainoista käytiin hyvässä hengessä useiden tahojen kanssa. Päättyneiden lainojen vanhat rahoitusehdot pysyivät voimassa neuvottelujen ajan, ja Asuntosalkku hyötyi siitä. Päättyneet lainat oli solmittu nollakorkoaikana ja lainojen ehdot olivat siten Asuntosalkun kannalta suotuisia, ja Asuntosalkku hyötyi niiden voimassaolosta aivan lainakausien takarajan tuntumaan saakka. Asuntosalkku hyödynsi käytössä olleen ajan mahdollisimman hyvien ehtojen neuvottelemiseksi uusiin lainoihin, joilla rahoitus hoidetaan kesästä 2024 alkaen. Yhtiö sai sekä tänä että viime vuonna useilta tahoilta indikaatiivisia lainatarjouksia, ja neuvottelut käytiin perusteellisesti.

Asuntosalkku ei jakanut viime tilikaudelta osinkoa, ja kassavarat mahdollistivat lainamäärän pienentämisen. Tämä paransi Asuntosalkun asemaa lainaneuvotteluissa. Huomionarvoista on myös se, että uudelleenrahoitus toteutettiin suunnitelman mukaisella portfolion jalostustahdilla ilman erillisiä rahoitukseen liittyviä myyntejä sekä ilman osakeantia.

Asuntosalkun johto on erityisen tyytyväinen siihen, että kaikki Suomen lainat ovat voimassa vähintään vuoden 2027 kesään ja että yhtiön Tallinnan liiketoimintaan liittyvät lainat erääntyvät vasta vuosina 2026–2028. Asuntosalkku-konsernin rahoittajapankkeina toimivat Danske Bank, Nordea, Norion Bank, OP, SEB ja Swedbank. Myös muiden yhtiötä rahoittamaan kiinnostuneiden tahojen kanssa käytiin prosessin aikana neuvotteluja hyvässä hengessä.

Asuntosalkun johto uskoo uuden lainajärjestelyn olevan kilpailukykyinen ja yhtiölle paras mahdollinen kokonaisratkaisu. Johto on tyytyväinen rahoituksen ehtoihin, mitkä ovat johdon näkemyksen mukaan erittäin kilpailukykyiset vallitsevassa markkina- ja rahoitusympäristössä. Yhtiöllä on toimintahistoriansa perusteella edellytykset tuottaa niillä positiivista liiketoiminnan kassavirtaa.

Lainojen hyvin onnistunut uudelleenrahoitusprosessi osaltaan osoittaa, että Asuntosalkun konsepti toimii myös haastavissa markkinaoloissa. Valittu strategia on osoittanut toimivuutensa sekä heikommissa että vahvemmissa asuntomarkkinasykleissä, ja Asuntosalkku katsoo sopeutuneensa hyvin nykyiseen markkinatilanteeseen.

### Tallinnassa myyntejä kaupp-arvoja ja tuottoarvoja korkeammilla hinnoilla

Asuntosalkku on salkun jalostuksen yhteydessä myynyt kuluvalle tilikaudella 32 asuntoa Tallinnasta. Kaupat olivat voitollisia, ja toteutuneet kauppahinnat olivat keskimäärin kuusi prosenttia yli kaupp-arvolla arvioidun asuntojen käyvän arvon. Toteutuneet kauppahinnat olivat yhteensä 5,7 miljoonaa euroa ja keskimääräinen kauppahinta 178 tuhatta euroa. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,09 %. Vastaavasti kaupp-arvomenetelmän mukaisilla kaupp-arvoilla laskien myytyjen asuntojen käypä arvo oli yhteensä 5,4 miljoonaa euroa.

Asuntosalkulla on tuottoarvomenetelmällä arvioidun asuntojen käyvän arvon lisäksi siis myös vertailukauppoihin perustuva kaupp-arvo muun muassa rahoitusta varten. Tallinnassa viimeisimmän tilinpäätöksen yhteydessä portfolion kaupp- ja tuottoarvot olivat yhden sadasosan sisällä toisistaan eli käytännössä samat. Toteutuneet myynnit tarkoittavat kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja, erityisesti koska tuottoarvomenetelmän mukainen tuottovaatimus on noussut, ja siten arvonmääritysarvo laskenut viimeisimmän



kauppa-arvojen määrittämisen jälkeen. Asuntoja on siis myyty yli arvonmäärittäshintojen, vaikka myytyjen asuntojen toteutuneita kauppahintoja on verrattu vanhempiin kauppa-arvomenetelmän korkeampiin hintoihin.

Yksittäiset asunnot ovat selkeästi tässä markkinatilanteessa iso etu, koska niitä voi myydä asunto kerrallaan.

### **Asuntojen myyminen matalilla tuottovaatimuksilla tässä markkinatilanteessa on kannattavaa**

Markkinakorot ovat nousseet kahden vuoden takaisesta tasosta selkeästi. Korkotason muutokset ovat jo vaikuttaneet Asuntosalkun rahoituskustannuksiin. Yhtiön operatiivinen liiketoiminta on ollut voitollista myös muuttuneessa korkoympäristössä.

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, ja pääoma saadaan tehokkaaseen käyttöön maksamalla lainaa takaisin tai nostamalla sitä vähemmän. Näin säästetään korkokuluissa ja samalla lainamäärä on pienempi. Erityisen kannattavaa asuntojen myynti on silloin, kun asuntoja onnistutaan myymään rahoituskustannuksia matalammilla tuottovaatimuksilla.

Asuntosalkun kohdalla jalostustoiminnan yhteydessä vapautuvien pääomien allokointi omien osakkeiden ostoon on myös mahdollista. Tilanteessa, jossa asuntoja on myyty yli arvonmäärittäisarvojen ja Asuntosalkun osaketta on ostettavissa selkeästi alle tasearvon, on omaa osaketta ostamalla mahdollista hankkia myytyjä vastaavia asuntoja epäsuorasti selkeästi matalampaan hintaan, kuin mitä asunnoista saadaan markkinoille myytäessä. Näin toteutuessaan yhtälö saattaa olla erittäin kannattava ja selkeästi omistaja-arvoa lisäävä. Asuntosalkun osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on omistaja-arvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä.

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli neljänneksen päättyessä 97,1 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (97,2 % 30.6.2024). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös erittäin hyvällä tasolla (96,8 % 30.4.2024). Yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun. Tämä luo suhteellista etua markkinoilla, mikä on näkynyt positiivisesti Asuntosalkun vuokrausasteessa yleisesti haastavassa vuokra-asuntojen tarjontatilanteessa. Jo tapahtuneet muutokset asumistuessa ovat lisänneet kokonaisvuokraltaan edullisten asuntojen kysyntää Suomessa. Asuntosalkku omistaa juuri sellaisia asuntoja ja niihin todella monella kotitaloudella on varaa. Aika näyttää, onko suurimman kysynnän edullisissa asunnoissa myös suurin ja nopein vuokrankorotusmahdollisuus jatkossa, kun vuokralaiset tulevat asumistukimuutoksista johtuen maksamaan jatkossa entistä suuremman osan vuokrasta omilla rahoillaan.

Olemme panostaneet asuntojemme sijaintiin raideliikenneasemien läheisyydessä. Tämä on keskeinen asia sekä asuntojen kysynnän kannalta että myös vastuullisuusnäkökulmasta. Pääkaupunkiseudun asunnoistamme 73 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 96 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.

### **Strategiamme antaa hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen**

Vaikka kuluva tilikausi jatkuu markkinaolosuhteiltaan haastavana, uskomme Asuntosalkun suhteelliseen kilpailukykyyn juuri tällaisissa vaikeissa olosuhteissa. Sijoitusstrategiamme toimi myös päättyneellä neljänneksellä hyvin.

Tallinnan kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen haastavampaa tilannetta. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. 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.

### **Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asentosijoittamiselle**

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu tarkkaan käsityönä poimituihin yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa kasvukeskuksissa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asuntosalkun sijoitustapa on saman tyyppinen, jolla taitavimmat yksityiset asentosijoittajat sijoittavat omia rahojaan. Siksi se toimii.

**Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja**

## Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli kauden päättyessä 1 413 (1 413) asuntoa Suomessa ja 684 (625) Virossa sekä 36 (127) rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä.

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 30.6.2024 oli 38,0 m<sup>2</sup> (37,9) ja keskibruttovuokra 647 €/kk (636).

## Katsauskauden keskeiset tapahtumat

### 4–6/2024, Q3

Asuntosalkku tiedotti 22.5.2024 uudelleenrahoittaneensa kaikki Suomen tytäryhtiöiden lainansa onnistuneesti. Heinäkuussa 2024 erääntymässä olleet lainat olivat yhteismäärältään 100,3 miljoonaa euroa. Suomen tytäryhtiöt solmivat uusia lainoja 88,0 miljoonan euron arvosta, emoyhtiö solmi uuden lainan 8,0 miljoonan euron arvosta, ja lisäksi konserni vähensi lainakantaansa kokonaisuutena noin 4,3 miljoonalla eurolla.

Asuntosalkku tarkensi kuluvan tilikauden näkymiään ja arvioi realisoituneen voiton olevan 0,3–1,0 miljoonaa euroa. Yhtiö päivitti myös taloudellisen ohjeistuksensa taustaoletuksia. Yhtiötiedote asiaa koskien julkaistiin 19.6.2024.

Asuntosalkku Oyj:n hallitus päätti muuttaa yhtiön osinkopolitiikkaa ja päivittää konsernin pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita Tallinnan valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketun käyvän arvon osalta. Asiasta tiedotettiin 19.6.2024.

Linnakodun tilikausi muutettiin 30.9. päättyväksi kesäkuussa 2024. Linnakodu kuitenkin yhdistellään konserniin tässä liiketoimintakatsauksessa vielä kolmen kuukauden mittaiselta ajalta ja tilikauden alun rytmissä eli 1.2.–30.4.2024. Linnakodun kuluva tilikaudesta tulee 14 kuukauden mittainen.

Kaikki yhtiön tiedotteet ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta [asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/tiedotteet).

## Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Tilikauden aikana 21.8.2024 mennessä Asuntosalkku on myynyt 32 asuntoa Virossa. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 5,7 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa.

Virossa myytyjen asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastasivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,09 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfoliota joustavasti ja tuottavasti.

Asuntosalkun osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpano tiedotettiin 31.7.2024.

## Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 22.8.2024 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/).

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	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	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntojen keskikoko	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto	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.



## Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

(-) tarkoittaa käänteistä vaikutusta suhteessa tuloslaskelmaan tai taseeseen.	1.4.–30.6. tai 30.6.		1.10.–30.6. tai 30.6.		10/22–9/23 tai 30.9.2023
Erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu	2024	2023	2024	2023	
<b>Vuokratuotto</b>	4 187	4 057	12 449	11 974	15 988
Vastikkeet/vuokrat	-1 204	-1 160	-3 612	-3 422	-4 550
Pienkorjaukset	-83	-54	-218	-152	-211
<b>Nettovuokratuotto, M€</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>8,6</b>	<b>8,4</b>	<b>11,2</b>
Katsauskauden voitto/tappio	-1 775	943	-9 018	-5 640	-10 764
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-670	-398	-4 077	-3 762	-4 317
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	0	-22	-5 562	-6 628	-12 845
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (+)	0	4	1 112	1 326	2 569
<b>Realisoitunut voitto/tappio, M€</b>	<b>-1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>
Annualisoitu vuokratuotot	15 437	14 954	15 437	14 954	15 201
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	15 906	15 421	15 906	15 421	15 596
<b>Taloudellinen vuokrausaste, %</b>	<b>97,1</b>	<b>97,0</b>	<b>97,1</b>	<b>97,0</b>	<b>97,5</b>
Katsauskauden voitto/tappio	-1 775	943	-9 018	-5 640	-10 764
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592	986 592
<b>Osakekohtainen tulos, €</b>	<b>-1,80</b>	<b>0,96</b>	<b>-9,14</b>	<b>-5,72</b>	<b>-10,91</b>
Oma pääoma yhteensä	125 803	140 684	125 803	140 684	134 821
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592	986 592
<b>Osakekohtainen oma pääoma, €</b>	<b>127,51</b>	<b>142,60</b>	<b>127,51</b>	<b>142,60</b>	<b>136,65</b>
Oma pääoma yhteensä	125 803	140 684	125 803	140 684	134 821
Laskennalliset verovelat	819	3 175	819	3 175	1 931
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592	986 592
<b>Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €</b>	<b>128,34</b>	<b>145,81</b>	<b>128,34</b>	<b>145,81</b>	<b>138,61</b>

## 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. 31.3.2024 Asuntosalkku omisti 1 413 valmista asuntoa Suomessa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 160,1 miljoonaa euroa. 31.1.2024 Asuntosalkku omisti 662 valmista asuntoa Tallinnassa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 107,7 miljoonaa euroa. Asuntosalkkun taloudellinen vuokrausaste 30.6.2024 oli 97,1 prosenttia. Asuntosalkkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkkun keskeisiä omistajia.

[www.asuntosalkku.fi](http://www.asuntosalkku.fi)

### Lisätietoja

Jaakko Sinnemaa  
toimitusjohtaja  
Asuntosalkku Oyj  
Puh. +358 41 528 0329  
[jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi](mailto:jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi)

### Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy  
Puh +358 50 520 4098



## **Talinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä**