

# Asuntosalkku Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.10.2023-30.9.2024: Merkittäviä myyntivoittoja ja menestyksestä vuokraustoimintaa, uudelleenrahoituksen kertakulut laskivat tilikauden tulosta (tilintarkastamaton)

10.12.2024 08:00:00 EET | Asuntosalkku Oyj | Yhtiötiedote

Asuntosalkkun liiketoiminta kasvoi Tallinnassa ja säilyi tasaisena Suomessa tilikauden aikana. Yhtiölle syntyi merkittäviä myyntivoittoja asuntokokonaisuuden jalostamisesta Tallinnassa, ja myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat olivat arvonmääritysarvoja korkeampia. Konsernin Suomen lainojen onnistunut uudelleenrahoitus vaikutti tilikauden tulokseen laskevasti sisältäen mm. lainojen järjestelypalkkiot, korkosuojausten kertamaksut sekä muut uudelleenjärjestelyyn liittyneet kertakulut. Tilikauden tulokseen vaikutti positiivisesti tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n 14 kuukauden mittainen poikkeuksellinen tilikausi. Taloudellinen vuokrausaste oli tilikauden lopussa edelleen erinomainen yli 97 prosenttia. Tilikausi 10/2023-9/2024 ja neljännesvuosi 7-9/2024 pähkinänkuoressa • Liikevaihto tilikaudella 20,1 M€, kasvua +19,5 % ja viimeisellä kvartaalilla 6,0 M€, kasvua +39,7 % • Vertailukelpoinen liikevaihto tilikaudella 18,9 M€, kasvua 12,2 % ja viimeisellä kvartaalilla 4,9 M€, kasvua 12,7 % • Nettovuokratuotto tilikaudella 12,3 M€, kasvua +9,3 % ja viimeisellä kvartaalilla 3,6 M€, kasvua +29,0 % • Vertailukelpoinen nettovuokratuotto tilikaudella 11,6 M€, kasvua 3,0 % ja viimeisellä kvartaalilla 2,9 M€, kasvua 3,3 %, • Vuokrausaste 97,4 % tilikauden lopussa

Asuntosalkku Oyj - Yhtiötiedote - 10.12.2024 klo 8.00

## Merkittäviä myyntivoittoja ja menestyksestä vuokraustoimintaa, uudelleenrahoituksen kertakulut laskivat tilikauden tulosta

### Tilikausi 10/2023-9/2024 lyhyesti

- Liikevaihto oli 20,1 (16,8) miljoonaa euroa, kasvua 19,5 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikutti osittain tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n tilikauden harmonisoiminen muun konsernin kanssa, minkä vuoksi 30.9.2024 päättynyt tilikausi oli Linnakodun osalta 14 kuukauden mittainen. Linnakodun pidemmän tilikauden vaikutuksista puhdistettu vertailukelpoinen liikevaihto oli 18,9 miljoonaa euroa, kasvua 12,2 %. Vertailukelpoinen liikevaihto kasvoi erityisesti Tallinnan asuntoportfolion kehittämisen kautta. Sijoituksia realisoitiin merkittäväillä luovutusvoitoilla, ja samaan aikaan asuntoportfolio kasvoi uusien projektien valmistumisen myötä.
- Nettovuokratuotto oli 12,3 (11,2) miljoonaa euroa, kasvua 9,3 %. Vertailukelpoinen nettovuokratuotto oli 11,6 miljoonaa euroa, kasvua 3,0 %. Vertailukelpoisen nettovuokratuoton kasvuun vaikutti asuntoportfolion kasvu Tallinnassa ja vuokrankorotukset.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,4 (97,5) prosenttia per 30.9.2024. Korkea vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja onnistumista vuokraustoiminnassa.
- Tilikauden tappio oli -14,6 (-10,8) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen tilikauden tappio oli -14,6 miljoonaa euroa. Tilikauden tappiota selittää merkittävässä määrin realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Osittain tulosta selittää myös korko- ja muiden rahoituskulujen kasvu ja muut lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneet erät. Muutokseen edellisestä tilikaudesta vaikutti korko- ja muiden rahoituskulujen kasvu ja muut lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneet erät. Positiivisesti vaikuttivat liikevaihdon yhteydessä mainitut tekijät.
- Tilikauden realisoitunut voitto oli 0,8 (3,8) miljoonaa euroa, laskua 79,6 %. Vertailukelpoinen tilikauden realisoitunut voitto oli 0,4 miljoonaa euroa, laskua 89,3 %. Realisoitunutta voittoa pienensivät voimakkaimmin korko- ja muiden rahoituskulujen kasvu ja muut lainojen uudelleenrahoittamiseen liittyneet erät mukaan lukien korkosuojausten kertakulut. Positiivisesti vaikuttivat mm. samat tekijät kuin liikevaihtoon.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo oli kauden lopussa yhteensä 263,9 (273,0) miljoonaa euroa. Arvoa kasvatti asuntoportfolion kasvu Tallinnassa ja pienensi realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon.
- Realisoitumaton tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa -4,3 (-12,8) miljoonaa euroa ja Virossa -11,9 (-4,3) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 121,84 (136,65) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla ja -saamisilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 122,93 (138,61) euroa.

- Valmiiden asuntojen määrä tilikauden lopussa oli 2 080 (2 070). Rakenteilla olevia asuntoja oli tilikauden lopussa 36 (84). Kehitykseen vaikutti uusien asuntojen valmistuminen ja käytettyjen asuntojen myyminen Tallinnassa.

### **Puolivuotiskausi 4-9/2024 lyhyesti**

- Liikevaihto oli 10,9 (8,8) miljoonaa euroa, kasvua 23,7 %. Linnakodun tilikauden harmonisoimisen vuoksi 30.9.2024 päättynyt puolivuotiskausi oli Linnakodun osalta 8 kuukauden mittainen. Linnakodun pidemmän tilikauden vaikutuksista puhdistettu vertailukelpoinen liikevaihto oli 9,5 miljoonaa euroa, kasvua 8,2 %. Vertailukelpoisen liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu sekä sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot.
- Nettovuokratuotto oli 6,5 (5,7) miljoonaa euroa, kasvua 15,5 %. Vertailukelpoinen nettovuokratuotto oli 5,8 miljoonaa euroa, kasvua 2,9 %. Kasvun ajurit olivat pääosin asuntoportfolion ja vuokratasojen kasvu Tallinnassa.
- Kauden tappio oli -7,4 (-4,2) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen kauden tappio oli -7,4 miljoonaa euroa. Lasku johtuu suurimmaksi osaksi samoista tekijöistä kuin koko tilikaudella.
- Kauden realisoitunut voitto oli 0,2 (1,8) miljoonaa euroa, laskua 90,6 %. Vertailukelpoinen kauden realisoitunut tappio oli -0,2 miljoonaa euroa.
- Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon oli Suomessa 1,3 (-6,2) miljoonaa euroa ja Virossa -8,5 (-1,0) miljoonaa euroa.

Suluissa esitetyt luvut viittaavat edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ellei toisin ilmoiteta. Tämän tiedotteen luvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Edellisen kokonaisen tilikauden tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma ovat tilintarkastettuja. "Vuokrausaste" tarkoittaa samaa kuin "Taloudellinen vuokrausaste" jäljempänä määritellysti.

### **Osingonjakoesitys**

Emoyhtiön jakokelpoiset varat olivat 30.9.2024 tilikauden päättyessä 2 784 619 euroa, josta tilikauden voitto oli 795 481 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 30.9.2024 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voitto/tappiutilille.

### **Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät**

#### **Taloudelliset tavoitteet**

Asuntosalkku päivitti kesäkuussa 2024 konsernin pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita. Taloudelliset tavoitteet ovat

- Tallinnan valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2027.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat katsauskauden päättyessä 30.9.2024 seuraavat:

- Tallinnan valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo oli 109,2 miljoonaa euroa
  - eli 40,3 % Tallinnan ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
- Suomen valmiiden asuntojen käypä arvo oli 161,9 miljoonaa euroa
  - eli 59,7 % Tallinnan ja Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlasketusta käyvästä arvosta.
  - Asuntosalkulla ei ollut Suomessa rakenteilla olevia asuntoja per 30.9.2024.
- Luototusaste (LTV) oli 54,6 prosenttia

### **Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2024-9/2025**

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 17,5–20,0 miljoonaa euroa 30.9.2025 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö arvioi 30.9.2025 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 1,5–3,5 miljoonaa euroa.

Viitekorkojen lasku vuonna 2024 vaikuttaa positiivisesti näkymään tilikauden 2025 realisoituneesta voitosta. Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2024–30.9.2025 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että yhtiön taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla ja nettovuokratuotto suhteellisen vakaana. Yhtiö uskoo, että Tallinnassa sen mahdollisuudet jatkaa salkun jalostusta säilyvät hyvinä ja yhtiö saavuttaa merkittäviä sijoitusten realisoituneita luovutusvoittoja myös tilikaudella 1.10.2024–30.9.2025. Ohjeistukseen luovat epävarmuutta Euroopan epävarmat talousnäkymät, epävarmuus Suomen asumisen tukijärjestelmien muutosten vaikutuksesta yhtiöön, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Tallinnassa mutta myös Suomessa, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

## Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2022–30.9.2023 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	1.4.-30.9. tai 30.9.		Muutos	1.10.-30.9. tai 30.9.		Muutos
	2024	2023		2024	2023	
Liikevaihto, M€	10,9	8,8	23,7 %	20,1	16,8	19,5 %
Nettovuokratuotto, M€	6,5	5,7	15,5 %	12,3	11,2	9,3 %
Katsauskauden voitto/tappio, M€	-7,4	-4,2 <sup>(1)</sup>		-14,6	-10,8 <sup>(1)</sup>	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,2	1,8	-90,6 %	0,8	3,8	-79,6 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,2	1,9		-2,1	4,3	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	263,9	273,0	-3,3 %	263,9	273,0	-3,3 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	161,9	164,6	-1,6 %	161,9	164,6	-1,6 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	102,0	108,4	-5,9 %	102,0	108,4	-5,9 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€ <sup>(2)</sup>	7,2	17,5	-58,9 %	7,2	17,5	-58,9 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	97,5		97,4	97,5	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	54,6	50,4		54,6	50,4	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 080	2 070	10 kpl	2 080	2 070	10 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	36	84	-48 kpl	36	84	-48 kpl
Osakekohtainen tulos, €	-7,47	-4,24 <sup>(1)</sup>		-14,81	-10,91 <sup>(1)</sup>	
Osakekohtainen oma pääoma, €	121,84	136,65	-10,8 %	121,84	136,65	-10,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	122,93	138,61	-11,3 %	122,93	138,61	-11,3 %

1. Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b

2. Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen oletettaman mukaan (ks. liitetieto 8.f) arvonnäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.

Tilikauden neljättä neljänestä koskien esitetään samat avainluvut kuin liiketoimintakatsauksessa vuosineljänneksittäin. Kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat tunnusluvut eli taloudellinen vuokrausaste, asuntoja omistuksessa, asuntoja rakenteilla, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä koko tilikauden tunnusluvuissa.

	1.7.-30.9.			10/2023-9/2024
	2024	2023	Muutos	
Liikevaihto, M€	6,0	4,3	39,7 %	20,1
Nettovuokratuotto, M€	3,6	2,8	29,0 %	12,3
Kauden voitto/tappio, M€	-5,6	-5,1 <sup>(1)</sup>		-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,3	0,4	214,8 %	0,8
Osakekohtainen tulos, €	-5,67	-5,19 <sup>(1)</sup>		-14,81

1. Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b

### Vertailukelpoiset tunnusluvut

Linnakodun tilikausi oli 2024 päättyneellä tilikaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Edellä esitetyt konsernin tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen kauden ajalta, eli tilikauteen 14 kuukauden ajalta, jälkimmäiseen vuosipuolikkaaseen 8 kuukauden ajalta ja viimeiseen neljännekseen 5 kuukauden ajalta. Alla esitetyt vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty kustakin edellä mainitusta kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kukin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Konsernin vertailukelpoiset tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma esitetään liitetiedossa 4.

Vertailukauden tunnuslukuihin vaikuttavat konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023, puolivuotisvertailukaudelta 1.2.2023–31.7.2023, vertailukauden viimeiseltä neljännekseltä 1.5.2023–31.7.2023 sekä tase vertailukauden päätöspäivältä 31.7.2023.

	1.4.-30.9. tai 30.9.			1.10.-30.9. tai 30.9		
	2024	2023	Muutos	2024	2023	Muutos
Liikevaihto, M€	9,5	8,8	8,2 %	18,9	16,8	12,2 %
Nettovuokratuotto, M€	5,8	5,7	2,9 %	11,6	11,2	3,0 %
Katsauskauden voitto/tappio, M€	-7,4	-4,2 <sup>(1)</sup>		-14,6	-10,8 <sup>(1)</sup>	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	-0,2	1,8		0,4	3,8	-89,3 %
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	-2,3	1,9		-2,3	4,3	
Osakekohtainen tulos, €	-7,47	-4,24 <sup>(1)</sup>		-14,83	-10,91 <sup>(1)</sup>	

1. Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b

	1.7.-30.9.			10/2023-9/2024
	2024	2023	Muutos	
Liikevaihto, M€	4,9	4,3	12,7 %	18,9
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,8	3,3 %	11,6
Kauden voitto/tappio, M€	-5,6	-5,1 <sup>(1)</sup>		-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	1,0	0,4	144,8 %	0,4
Osakekohtainen tulos, €	-5,70	-5,19 <sup>(1)</sup>		-14,83

1. Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 8.b

### Toimitusjohtajan katsaus

#### **Asuntosalkulla on nykyoloissa toimiva konsepti ja olojen parantuessa tietysti vielä toimivampi**

Markkinatoimijat ovat yleisesti ottaen optimisteja, jotka uskovat, että tulevaisuudessa asiat ovat paremmin, koska tilanne kehittyi suotuisampaan suuntaan. Joskus kehitystä tapahtuu hitaammin ja joskus nopeammin. Joskus kehitystä tapahtuu jopa ei-toivottuun suuntaan. Asuntosalkulla on konsepti joka toimii myös tässä ja nyt. Vuokrausasteet ovat olleet hyvät tai jopa erinomaiset erilaisissa markkinaoloissa, operatiivinen liiketoiminta on ollut kannattavaa erilaisissa korkoympäristöissä, ja asuntoja on jalostustoiminnan yhteydessä myyty yli arvonmääritysarvojen myös korkojen noustessa vauhdikkaasti lyhyessä ajassa.

Markkinat ennakoivat asioita, ja markkinoilla on tarjolla useita mahdollisuuksia, jotka voivat olla erinomaisia, mikäli tilanteet kehittyvät toivotusti ja suotuisasti. Välttämättä nämä mahdollisuudet eivät kuitenkaan toimi, mikäli toivottua kehitystä ei

tapahdu. Konsepti, joka toimii vallitsevissakin oloissa, antaa turvaa, koska sellainen konsepti ei vaadi parempia oloja toimiakseen. Kyseinen konsepti on tietysti vielä parempi olojen parantuessa. Asuntosalkku on juuri tällainen konsepti. Operatiiviset lukumme ja tapahtumamme päättäneeltä tilikaudelta osoittavat, että Asuntosalkun konsepti toimi myös nykyoloissa.

### ***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.

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.

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

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

Asuntosalkku myi salkun jalostuksen yhteydessä päättäneellä tilikaudella 38 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,05 %. Viimeisimmän tilinpäätöshetken arviolausunnon mukainen tuottovaatimus asunnoille on 4,96 %.

Tuottoarvoperusteisessa arvonmäärityksessä korkeampi tuottovaatimus antaa matalamman hinnan ja päinvastoin.

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, vaikkakin ne ovat laskeneet viime aikoina. 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. Eryyksen kannattavaa asuntojen myynti on silloin, kun asuntoja onnistutaan myymään rahoituskustannuksia matalammilla tuottovaatimuksilla.

Asuntosalkun kohdalla jalostustoiminnan yhteydessä vapautuvien pääomien allokointi omien osakkeiden ostoon on vähitellen käynnistetty. Asuntoja on myyty yli arvonmääritysarvojen. Asuntosalkun osaketta on ollut ostettavissa selkeästi alle tasearvon. Tässä tilanteessa omaa osaketta ostamalla on epäsuorasti ollut mahdollista hankkia myyjiä asuntoja vastaavaa asunto-omistusta selvästi matalampaan hintaan kuin asunnoista saatiin 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 tilikauden päättyessä 97,4 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla 97,6 %. Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös erittäin hyvällä tasolla 97,0 %. 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 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 raitiovaununlinjan 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 päättynyt tilikausi oli markkinaolosuhteiltaan haastava, uskomme Asuntosalkun suhteelliseen kilpailukykyyn juuri tällaisissa vaikeissa olosuhteissa. Sijoitusstrategiamme toimi myös päättäneellä tilikaudella 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 asuntosijoittamiselle**

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

### **Jaakko Sinnemaa, toimitusjohtaja**

### **Lehdistö- ja analytikkotilaisuus**

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 10.12.2024 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/).

Tämä on tiivistelmä 30.9.2024 päättyneen tilikauden tilinpäätöstiedotteesta, joka on kokonaisuudessaan tämän tiedotteen liitteenä sekä ladattavissa yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/](https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/).

### **Lisätietoja**

Asuntosalkku Oyj

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

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

### **Asuntosalkku Oyj**

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 keskusta-alueita. 30.9.2024 Asuntosalkku omisti Suomessa 1 413 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 161,9 miljoonaa euroa, sekä Tallinnassa 667 valmista asuntoa, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 102,0 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.9.2024 oli 97,4 prosenttia. Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

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

### **Liitteet**

- [Lataa tiedote pdf-muodossa.pdf](#)

- [Asuntosalkku\\_Oyj\\_tilinpaatostiedote\\_2024.pdf](#)