

Asuntosalkku

Vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle ja
Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

Vuosikertomus 2024



Vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle

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 keskusta-alueita. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja¹⁾.

30.9.2024 Asuntosalkun hajautetussa asuntoportfoliossa oli 1 413 valmista asuntoa Suomessa ja 667 Tallinnassa sekä 36 rakenteilla olevaa asuntoa Tallinnassa. Kaikki Tallinnan asunnot sijaitsevat vanhan kaupungin läheisyydessä. Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo 30.9.2024 oli 263,9 miljoonaa euroa.

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

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



Avainlukuja 1.10.2023–30.9.2024 tai 30.9.2024

Taloudellinen vuokrausaste **97,4 %**

97,6 % Suomi
97,0 % Tallinna

Juokseva tuotto

4,9 %

Realisoitunut
voitto

0,8 M€

Vertailu-
kelpoinen⁽¹⁾

0,4 M€

Liikevaihto

20,1 M€

Vertailukelpoinen⁽¹⁾

18,9 M€

Nettovuokratuotto

12,3 M€

Vertailukelpoinen⁽¹⁾

11,6 M€

Luototusaste
(Loan to value, LTV)

54,6 %

Valmiita
asuntoja

2 080

Rakenteilla
olevia
asuntoja

36

Valmiiden asuntojen
käypä arvo yhteensä

263,9 M€

Valmiiden asuntojen
käypä arvo

161,9 M€ Suomi
102,0 M€ Tallinna

Asuntojen myynnin tunnuslukuja, Tallinnan asunnot

TK 2023

Myytyjä asuntoja

13

TK 2024

Myytyjä asuntoja

38

TK 2025 YTD ⁽¹⁾

Myytyjä asuntoja

7

Keskihinta

168 992 €

Keskihinta

179 233 €

Keskihinta

193 214 €

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

15,0 %

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

6,3 %

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

5,9 %

Asunnot myyty tuottovaateella (2)

3,80 %

Asunnot myyty tuottovaateella (2)

4,05 %

Asunnot myyty tuottovaateella (2)

3,99 %

1) Luvut ajalta 1.10.2024 - 30.11.2024 2) Tallinnassa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien ovat vastanneet tarkastelukaudella tuottoarvoperusteista arvoa tunnusluvun mukaisella tuottovaatimuksella

Toimitusjohtajan katsaus

ASUNTOSALKUN KONSEPTI TOIMII NYKYOLOISSAKIN

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 päättyneeltä tilikaudelta osoittavat, että Asuntosalkun konsepti toimi myös nykyoloissa.

ONNISTUNUT UUELLEENRAHOITUS

Suomen tytäryhtiöiden lainat uudelleenrahoitettiin onnistuneesti, kun 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.

MYYNTEJÄ ARVONMÄÄRITYSARVOJA KORKEAMMILLA HINNOILLA

Tallinnassa myyntejä kauppaa-arvoja ja tuotto-arvoja korkeammilla hinnoilla. Asuntosalkku myi salkun jalostuksen yhteydessä päättyneellä 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.

MYMINEN ON OLLUT KANNATTAVAA

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. Erityisen 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 myytyjä 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 pääkaupunki-

seudulla 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 päättyneellä 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 poimittuihin yksittäisiin asuntoihin omistusasunto-taloissa kasvukeskuksissa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asuntosalkun sijoitustapa on saman tyyppinen, jolla taitavimmat yksityiset asuntosijoittajat sijoittavat omia rahojaan. Siksi se toimii.

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja



Konsernin keskeisiä tunnuslukuja

	2024	2023	Muutos
Liikevaihto, M€	20,1	16,8	19,5 %
Nettovuokratuotto, M€	12,3	11,2	9,3 %
Käyttökate (EBITDA), M€	-5,1	-7,8	
Oikaistu käyttökate, M€	8,6	8,6	0,6 %
Tilikauden voitto/tappio, M€	-14,6	-10,8	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,8	3,8	-79,6 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,1	4,3	
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	263,9	273,0	-3,3 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	161,9	164,6	-1,6 %
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	102,0	108,4	-5,9 %
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna, M€	7,2	17,5	-58,9 %
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	97,5	
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	97,6	97,2	
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	97,0	98,2	
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	54,6	50,4	
Omavaraisuusaste, %	44,4	46,7	
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 080	2 070	10 kpl
Asuntoja rakenteilla, kpl	36	84	-48 kpl
Osakekohtainen tulos, €	-14,81	-10,91	
Osakekohtainen oma pääoma, €	121,84	136,65	-10,8 %
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	122,93	138,61	-11,3 %

Kaikki konsernin tunnusluvut sisältäen 38 tunnuslukua on saatavilla tilinpäätöstiedotteessa tai hallituksen toimintakertomuksessa täsmäytyslaskelmineen.



Vertailukelpoiset tunnusluvut

	2024	2023	Muutos
Liikevaihto, M€	18,9	16,8	12,2 %
Nettovuokratuotto, M€	11,6	11,2	3,0 %
Käyttökate (EBITDA), M€	-5,6	-7,8	
Oikaistu käyttökate, M€	8,1	8,6	0,6 %
Tilikauden voitto/tappio, M€	-14,6	-10,8	
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,4	3,8	-89,3 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	-2,3	4,3	
Osakekohtainen tulos, €	-14,83	-10,91	

Konsernin vertailukelpoiset tunnusluvut sisältäen 14 tunnuslukua ovat 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

- Tallinnan valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2027 päättyvän tilikauden loppuun mennessä.
- Luototusaste (LTV) on 35–65 prosenttia

TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Yhtiön asettamien taloudellisten tavoitteiden saavuttamista kuvaavat tunnusluvut olivat tilikauden 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.



Taloudelliset tavoitteet

OSINKOPOLITIikka

Asuntosalkun osinkopolitiikan mukaan yhtiön pyrkimyksenä on omistaja-arvon kasvattaminen pitkällä aikavälillä. Voitonjaossa (sisältäen osingonjako, pääomanpalautukset ja omien osakkeiden ostot) ei ole määriteltyjä tavoitteita, eikä osinkopolitiikka ole tae tulevaisuudessa tai minään vuonna tehtävästä voitonjaosta.

Hallituksen osingonjakoehdotus muodostetaan yleisten liiketoimintänäkymien ja -mahdollisuuksien, taloudellisen aseman sekä kulloisenkin pääomarakenteen ja siinä ennakoitavien muutosten perusteella.







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 SISOITTAMALLA 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 vuokratyöntään.

Valittu malli mahdollistaa vuokrien joustavan täsmähinnoittelun kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti, koska vuokralaiset eivät tiedä toisistaan ja toistensa vuokrasta, 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 vuokratyöntään.

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 vuokrakohteita, 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 parhaiksi 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.

KOhteiden 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 asunnoista Suomessa sijaitsee pääkaupunkiseudulla käyvän arvon mukaan mitattuna 78 %. Virossa kaikki Asuntosalkun asunnot sijaitsevat maan pääkaupungissa Tallinnassa.

Asunnoista sijaitsee lyhyen kävelymatkan päässä raideliikenneasemalta (enintään 600 m) Suomessa pääkaupunkiseudulla 54 %, koko Suomessa 39 % ja Tallinnassa 80 %. Kävelymatkan päässä (enintään 1000 m) sijaitsee Suomessa pääkaupunkiseudulla 73 %, Suomessa 54 % ja Tallinnassa jopa 96 % asunnoista. Vantaan raitiovaununlinjan valmistuessa Suomessa pääkaupunkiseudulla kävelymatkan päässä sijaitsevien asuntojemme määrä kasvaa 8 % prosenttia. Osuus on kappalemäärän mukaan.

PORTFOLIO PAINOTTUU PIENIIN ASUNTOIHIN OMALLA TONTILLA

Valmiista asunnoista ylivoimainen enemmistö on yksiöitä tai kaksioita. Suomessa pääkaupunkiseudulla näitä on asunnoista jopa 99 %, Suomessa 94 % ja Tallinnassa 95 %. Omalla tontilla on Suomessa 91 % sekä pääkaupunkiseudulla että yhteensä. Tallinnassa osuus on 100 %

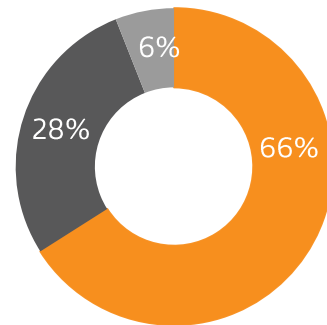
LIKE-FOR-LIKE -VUOKRAT KEHITTYIVÄT TASAISESTI

Tallinnassa asuntojen like-for-like -keskibruttovuokra kasvoi 0,1 % vuoden aikana. Suomessa kasvua oli 0,1 % ja koko portfoliossa yhteensä 0,1 %. Like-for-like -vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 97,3 % ja vertailukaudella 97,6 %.



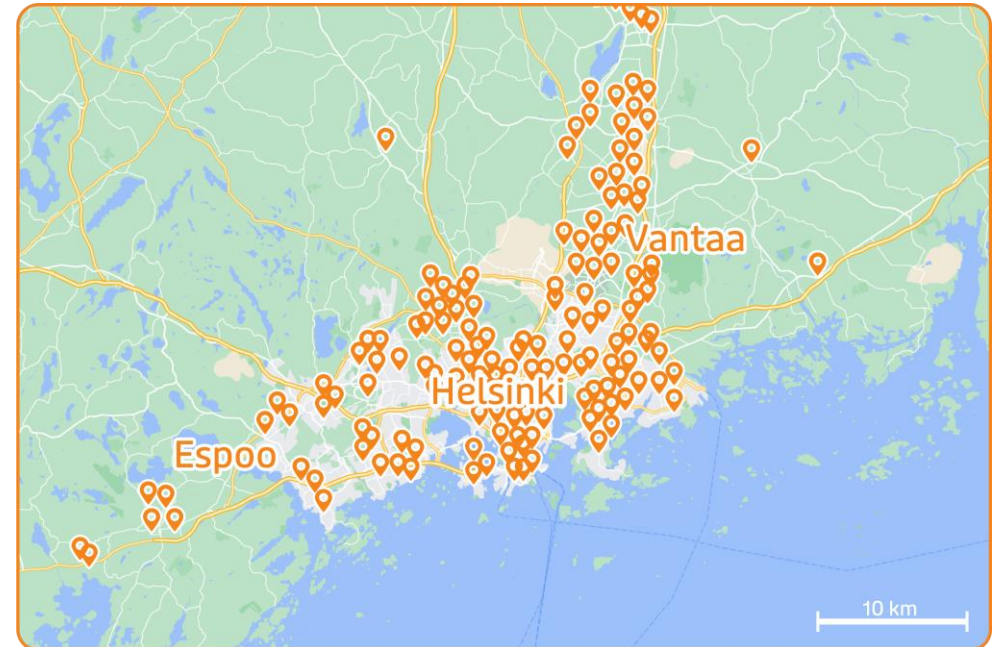
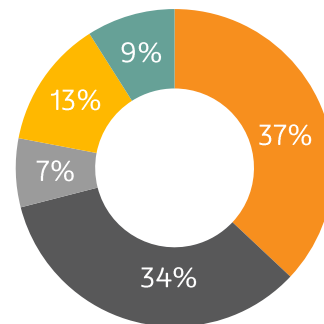
Suomessa valtaosa asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla

Asuntojen kokojakauma, 30.9.2024, Suomi



■ 1h ■ 2h ■ 3h+

Käyvän arvon jakautuminen alueittain, 30.9.2024, Suomi¹⁾



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

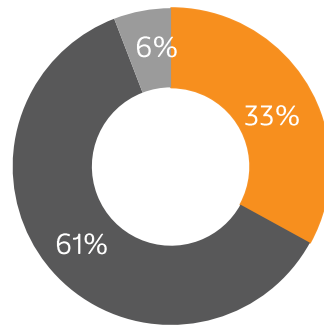
- Helsinki
- Vantaa
- Espoo
- Kehyskunnat (ja muut kehyskuntien kaltaiset)
- Tampereen seutu, Turun seutu, Lahden seutu

1) Velattoman arvon mukaan. Suomessa sijaitsevien asuntojen käypä arvo velattomana, mistä ei ole vähennetty taloyhtiövelkojen lainaosuuksia, on 162,8 (164,6) miljoonaa euroa.



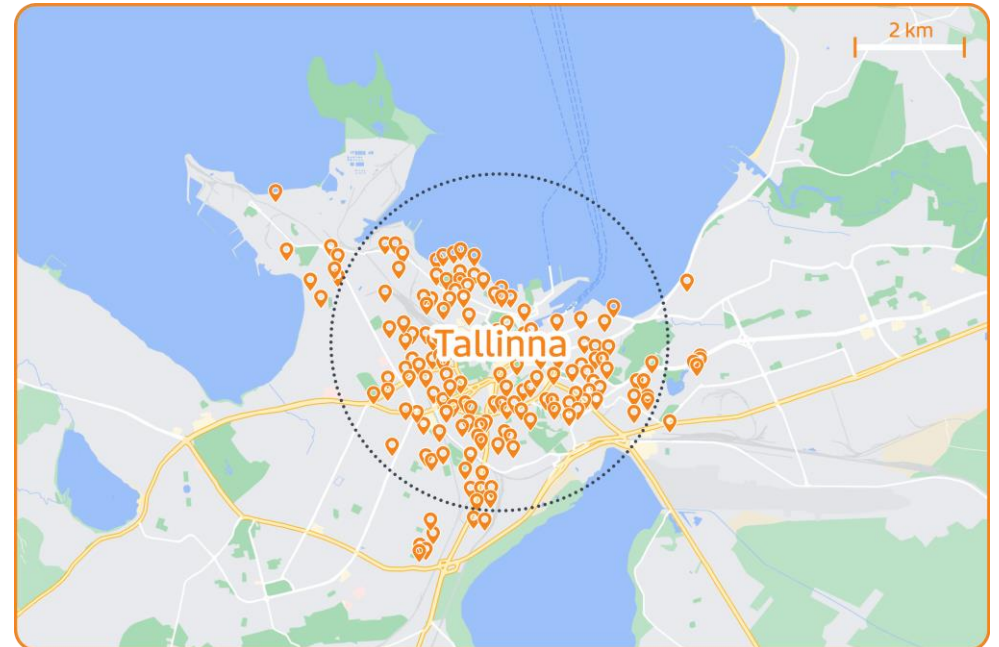
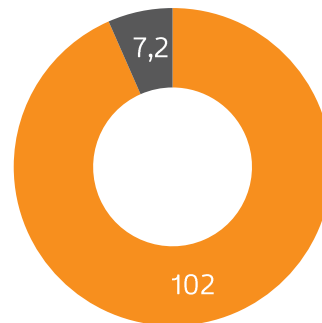
Tallinnan asunnot sijaitsevat vanhan kaupungin läheisyydessä

Asuntojen kokojakauma,
30.9.2024, Tallinna



■ 1h ■ 2h ■ 3h+

Käyvät arvot, milj. euroa,
30.9.2024, 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 23.1.2025. Lisätietoja löytyy Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/sijoittajille.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

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.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN

Asuntosalkku julkaisee tällä tilikaudella kolmen kuukauden liiketoimintakatsauksen 13.2.2025, puolivuositiedotuksen 20.5.2025 ja yhdeksän kuukauden liiketoimintakatsauksen 21.8.2025. Taloudelliset katsaukset ja niiden oheismateriaali ovat saatavilla osoitteesta <https://asuntosalkku.fi/sijoittajille/>. Verkkosivuilla voi myös rekisteröityä tiedotteiden tilaajaksi.

Suurimmat osakkeenomistajat

30.9.2024

Osakkeenomistaja	Osakemäärä	% osakkeista
Vuokraturlva-Yhtiöt Oy	112 000	11,35
Sinnemaa Oy	100 785	10,22
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Väisänen Kim	41 541	4,21
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,15
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
Diretor Oy	10 822	1,10
Pakarinen Janne	10 735	1,09
Kontribuuttori Oy	10 400	1,05
Heikonen Pekka	10 000	1,01
20 suurinta yhteensä	648 076	65,69
Kaikki osakkeet yhteensä	986 592	100,00

Asuntosalkulla on yhteensä 638 osakkeenomistajaa (30.9.2024).





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 ASUNTOSIJOITAMISELLE

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



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 ydinosaamisen lähipiiriyhtiöiltä 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 menestyksekkäälle liiketoiminnalle.



Vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle ja
Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

Asuntosalkku Oyj
Ilmalankuja 2, 00240 Helsinki
www.asuntosalkku.fi