

Asuntosalkku Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.10.2024-31.12.2024: Vahva perusliiketoiminta jatkuu kannattavana, omien osakkeiden ostot investointikohteena

13.2.2025 08:00:00 EET | Asuntosalkku Oyj | Yhtiötiedote

Asuntosalkku aloitti tilikauden ensimmäisellä neljänneksellä yhtiön omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Omia osakkeita ostettiin merkittävästi osakekohtaista omaa pääomaa edullisemmalla hinnalla. Salkun jalostaminen Tallinnassa tuotti voittoa, ja samalla yhtiön liikevaihto kasvoi sekä sijoitusten realisoituneiden luovutusvoittojen että kasvaneiden vuokratuottojen ajamana. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat olivat aiempaan tapaan arvonmääritysarvoja korkeampia. Kauden realisoitunut voitto oli 0,5 miljoonaa euroa, kuten vertailukaudellakin. Katsauskausi 10-12/2024 pähkinänkuoressa • Liikevaihto +5,0 % • Nettovuokratuotto +1,8 % • Vuokrausaste 96,9 % • Omien osakkeiden osto-ohjelma aloitettiin osana osinkopolitiikkaa

Asuntosalkku Oyj - Yhtiötiedote - 13.2.2025 klo 8.00

Vahva perusliiketoiminta jatkuu kannattavana, omien osakkeiden ostot investointikohteena

Katsauskausi 10-12/2024 lyhyesti

- Liikevaihto oli 4,7 (4,5) miljoonaa euroa, kasvua 5,0 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat asuntoportfolion kasvu Tallinnassa sekä realisoituneiden luovutusvoittojen, vuokrien ja vastikkeiden kasvu Tallinnassa. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia.
- Nettovuokratuotto oli 2,9 (2,9) miljoonaa euroa, kasvua 1,8 %. Asuntoportfolion ja vuokrien kasvu Tallinnassa vaikutti nettovuokratuottoon positiivisesti ja vastikkeiden kasvu Suomessa negatiivisesti.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,9 (96,9) prosenttia per 31.12.2024. Korkea vuokrausaste osoittaa strategian toimivuutta ja onnistumista vuokraustoiminnassa.
- Kauden realisoitunut voitto oli 0,5 (0,5) miljoonaa euroa, kasvua 1,1 %.
- Valmiiden asuntojen määrä katsauskauden lopussa oli 2 073 (2 068). Rakenteilla olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 36 (80). Kehitykseen vaikuttivat uusien asuntojen valmistumiset ja portfolion asuntojen myynnit Tallinnassa.

Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinain 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.

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 1.10.2023-30.9.2024 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	10/24- 12/24 tai 31.12.24	10/23- 12/23 tai 31.12.23 ⁽¹⁾	Muutos	10/23- 9/24 tai 30.9.24 ⁽²⁾	Vrt.kelp. 10/23- 9/24 tai 30.9.24 ⁽³⁾
Liikevaihto, M€	4,7	4,5	5,0 %	20,1	18,9
Nettovuokratuotto, M€	2,9	2,9	1,8 %	12,3	11,6
Kauden voitto/tappio, M€	0,0	0,1	-51,2 %	-14,6	-14,6
Realisoitunut voitto/tappio, M€	0,5	0,5	1,1 %	0,8	0,4

Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	96,9		97,4	97,4
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 073	2 068	5 kpl	2 080	2 080
Asuntoja rakenteilla, kpl	36	80	-44 kpl	36	36
Osakekohtainen tulos, €	0,04	0,08	-51,2 %	-14,81	-14,83
Osakekohtainen oma pääoma, €	121,97	136,73	-10,8 %	121,84	121,84
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	123,06	138,69	-11,3 %	122,93	122,93

1. Linnakodun tilikausi oli vertailukaudella muusta konsernista poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Tilikausi harmonisoitiin näin konsernin kanssa. Tilikauden ensimmäisen kolmen kuukauden vertailukauden konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kaudelta 1.8.–31.10.2023, kun muu konserni on myös vertailukaudella ajalta 1.10.–31.12.
2. Koko tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin koko sen tilikauden ajalta eli 14 kuukauden ajalta.
3. Vertailukelpoiset tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty tilikauden kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin, jolloin kausi on yhtä pitkä ja samalta ajalta muun konsernin kanssa. Vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu Linnakodun osalta 12 kuukauden pituiselta kaudelta 1.10.2023–30.9.2024.

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2024–9/2025 (muuttumaton, julkaistu 10.12.2024)

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.

Taloudelliset tavoitteet (päivitetty 12.2.2025)

Asuntosalkun taloudellisia tavoitteita päivitettiin 12.2.2025 poistamalla maakohtaisen portfoliojakauman tavoite ja lisäämällä uusi taloudellinen tavoite koskien osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvamista. Päivitetyt taloudelliset tavoitteet ovat

- Osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia

Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkulla on nykyoloissa toimiva konsepti ja toimintaympäristön olosuhteiden 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 sekä korkojen noustessa että laskiessa. Asuntosalkun Tallinnan asunnoilla on ollut likviditeettiä erilaisissa markkinaoloissa ja se on tasapainottanut hyvin Suomen haastavampaa asuntomarkkinatilannetta.

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. Asuntosalkulla on juuri tällainen konsepti. Operatiiviset lukumme ja tapahtumamme osoittavat, että Asuntosalkun konsepti on toiminut myös viime aikojen epävarmoissa ja epävakaisissa sekä osittain jopa arvaamattomissa oloissa.

Tallinnassa myyntejä kauppa-arvoja ja tuottoarvoja korkeammilla hinnoilla

Asuntosalkku on myynyt salkun jalostuksen yhteydessä kuluvalle tilikaudella tammikuun loppuun mennessä 10 asuntoa Tallinnasta. Yhtenä kokonaisuutena laskien Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,85 %. 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. Tämän osoittaa myös aiempien tilikausien aikana jalostustoiminnan yhteydessä myytyjen asuntojen yhtälöt.

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 myydessä 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 myyjiä vastaavaa asunto-omistusta selvästi matalampaan hintaan kuin asunnoista saatiin markkinoille myydessä. 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 96,9 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla 97,6 %. Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös hyvällä tasolla 95,3 %. Yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokratilanteen. 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 vuokratilanteet 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 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

Asuntosalkun uudessa strategiassa omistaja-arvon kasvattaminen on nostettu ensisijaiseksi. Omien osakkeiden ostamisella on tässä olennainen merkitys. Se on suotuisalla yhtälöllä paitsi hyvä väylä osakekohtaisen oman pääoman kasvuun myös asunto-omistuksen hankkimisen tapana tehokas. Kohteena oleva asunto-omistus tunnetaan jo entuudestaan tarkasti, eikä normaalisti asuntojen hankkimiseen liittyviä jopa raskaita ja pitkäkestoisia selvitysprosesseja tarvita.

Asuntosalkku voi itse verrata asuntomarkkinoiden hintatasoa oman osakkeen tasearvoon ja markkinahintaan sekä valita kulloinkin suotuisimman tavan hankkia asunto-omistusta. Näin tietysti voi toimia myös Asuntosalkun osakkeesta kiinnostunut sijoittaja.

Asuntosalkku on vaihtoehto sekä suoralle asuntosijoittamiselle että asuntorahastoille

Asuntosalkun osakkeen ostaminen ja myyminen on sijoitusasunnon ostamista sekä myymistä yksinkertaisempaa ja helpompaa. Asuntorahastojen lunastusten keskeytykset ovat olleet viime aikoina myös paljon esillä mediassa. Pörssilistatulla asuntosijoitusyhtiöllä kuten Asuntosalkulla on tässä oleellinen etu. Koska Asuntosalkku on listattu asuntosijoitusyhtiö, sen osakkeisiin ei liity lainkaan lunastusvelvollisuutta tai lunastuksiin kytkeytyviä ongelmia, eivätkä

ongelmat siten myöskään häiritse yhtiön operatiivista liiketoimintaa. Ostamalla Asuntosalkun osakkeita sijoitusasuntoihin pääsee sijoittamaan päivän hintaan, joka vaihtelee. Sijoittaja voi itse vertailla mm. yhtiön asuntokokonaisuuden arvonmääritysarvoa, vuokrausastetta, vuokratuottoa ja osakkeen kulloistakin kurssia, jolla sijoitus tai osakkeiden myynti on mahdollista tehdä.

Asuntosalkun osakkeen ostaminen ja myyminen on paitsi sijoitusasunnon myös asuntorahasto-osuuden ostamista sekä myymistä yksinkertaisempaa ja helpompaa.

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

Konsernin liiketoiminta on ollut tasaista 1.10.2024 alkaneen tilikauden aikana.

Asuntosalkun hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen 23.1.2024 antaman valtuutuksen perusteella aloittaa yhtiön omien osakkeiden hankinnan. Hankittavien osakkeiden enimmäismääräksi päätettiin 5 000 osaketta vastaten noin 0,5 prosenttia yhtiön osakkeista, mutta kuitenkin enintään 500 000 euroa. Asiasta tiedotettiin 11.10.2024 ja omien osakkeiden hankkiminen aloitettiin 22.10.2024.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle tiedotettiin 13.11.2024. Yhtiökokouksen päätöksistä kerrotaan alla luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

Asuntosalkku myi 7 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.10.2024–31.12.2024. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 1,4 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 0,5 miljoonaa euroa. Näiden myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,99 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

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

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Asuntosalkku tiedotti 14.1.2025 konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän uutta kautta koskevista päätöksistä.

Asuntosalkun omien osakkeiden osto-ohjelma päättyi 22.1.2025. Asuntosalkku hankki 2 582 omaa osaketta, joiden kokonaisarvo oli 200 152,50 euroa ja hinta keskimäärin 77,52 euroa osaketta kohden. Asuntosalkulla on yhteensä 986 592 osaketta ja yhtiö omistaa tällä hetkellä omia osakkeitaan yhteensä 2 582 kappaletta.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.1.2025. Yhtiökokouksen päätökset esitetään liiketoimintakatsauksen luvussa ”Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset”.

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

Tilikauden aikana 31.1.2025 mennessä Asuntosalkku on myynyt 10 asuntoa Tallinnasta. Kauppahinnat Tallinnassa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 2,1 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa, jonka määrä on yhteensä 0,7 miljoonaa euroa. Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastasivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,85 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfoliota joustavasti ja tuottavasti.

Yhtiön strategia ja taloudelliset tavoitteet päivitettiin 12.2.2025. Omistaja-arvon kasvattaminen on ensisijaista yhtiön päivitettyssä strategiassa. Yhtiön tiedote strategiapäivityksestä on luettavissa [tästä linkistä](#).

Asuntosalkun osoite vaihtuu 14.2.2025. Uusi osoite on Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 13.2.2025 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Lisätietoja

Asuntosalkku Oyj

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

Puh. +358 41 528 0329

jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy

Puh. +358 50 520 4098

Asuntosalkku Oyj

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle ja asuntorahastoille. Se on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Asuntosalkku on asuntosijoitusyhtiö, jonka strategian keskiössä ovat omistaja-arvon kasvattaminen ja valikoidut yksittäiset asunnot, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina. Sijoitukset painottuvat hyvien sijaintien pieniin asuntoihin pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä Tallinnan keskusta-alueilla.

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 31.12.2024 oli 96,9 prosenttia.

Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Liitteet

- [Lataa tiedote pdf-muodossa.pdf](#)
- [Asuntosalkku Oyj liiketoimintakatsaus 01_10_2024-31_12_2024.pdf](#)