

Asuntosalkku Oyj:n puolivuosisikatsaus 1.10.2023-31.3.2024: Operatiivinen liiketoiminta kasvoi ja oli kannattavaa - Tallinnan salkun jalostus jatkunut onnistuneesti (tilintarkastamaton)

30.5.2024 08:00:00 EEST | Asuntosalkku Oyj | Yhtiötiedote

Asuntosalkun liiketoiminta jatkoi kasvussa Tallinnassa ja säilyi tasaisena Suomessa tilikauden ensimmäisellä puolikkaalla. Käypien arvojen alenemiset kokonaisuutena ovat pysyneet kohtuullisina ja vuokrausaste korkeana. Korkeat vuokrausasteemme tukevat nettovuokratuottoa, joka on asuntojen käyvän arvon muutoksista riippumatonta. Maantieteellinen hajautus Suomeen ja Tallinnaan on toiminut, kun asuntojen myyminen Tallinnassa on tuottanut merkittävän osan realisoituneesta voitosta. Yhtiö tiedotti katsauskauden päättymisen jälkeen uudelleenrahoittaneensa onnistuneesti kaikki Suomen tytäryhtiöiden lainat. Katsauskauden päättymisen jälkeen solmitut Suomen tytäryhtiöiden ja emoyhtiön uudet lainat näkyvät vasta tilikauden toisen puolikkaan luvuissa. Kausi päähkinänkuoressa • Liikevaihto +14,8 % • Nettovuokratuotto +2,9 % • Vuokrausaste 96,6 % • Operatiivinen liiketoiminta kasvoi ja oli kannattavaa

Asuntosalkku Oyj - Yhtiötiedote - 30.5.2024 klo 8.00

Operatiivinen liiketoiminta kasvoi ja oli kannattavaa - Tallinnan salkun jalostus jatkunut onnistuneesti

10/2023-3/2024 lyhyesti

- Liikevaihto oli 9,2 (8,0) miljoonaa euroa, kasvua 14,8 %. Liikevaihdon kasvusta suurin osa johtuu kasvaneista sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista. Tämän lisäksi liikevaihdon kasvuun vaikutti asuntoportfolion kasvu Virossa ja viime tilikauden aikana tehdyt vuokrankorotukset. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia.
- Nettovuokratuotto oli 5,7 (5,6) miljoonaa euroa, kasvua 2,9 %. Kasvun ajurit olivat pääosin asuntoportfolion ja vuokrien kasvu Virossa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,6 (97,6) prosenttia per 31.3.2024. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden voitto/tappio oli -7,2 (-6,6) miljoonaa euroa. Tappio johtuu niin katsauskaudella kuin vertailukaudellakin realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon (jatkossa "realisoitumaton voitto/tappio"). Realisoitumaton voitto/tappio on laskennallinen erä, joka syntyy sijoitusten käyvän arvon muutoksen ja nettoinvestointien erotuksesta. Kauden voittoon vaikutti negatiivisesti korkokulujen merkittävä kasvu. Vastakkaisesti vaikutti realisoitumaton voitto/tappio, joka oli negatiivinen mutta kuitenkin vertailukautta parempi, nettovuokratuoton kasvu ja asuntojen myyminen yli arvonmääritysarvon.
- Kauden realisoitunut voitto oli 0,6 (2,1) miljoonaa euroa, laskua 70,3 %. Laskun ajurit olivat samoja kuin kauden voitolla realisoitumatonta voittoa/tappiota lukuun ottamatta.
- Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä kauden lopussa oli 267,8 (271,0) miljoonaa euroa. Arvoa kasvattivat investoinnit asuntoportfolion kasvuun Virossa. Arvoa pienensivät realisoitumaton voitto/tappio ja asuntojen myynnit Virossa.
- Realisoitumaton voitto/tappio oli Suomessa -5,6 (-6,6) miljoonaa euroa ja Virossa -3,4 (-3,4) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 129,31 (142,29) euroa. Käyvän arvon muutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma oli 130,14 (145,51) euroa.
- Valmiiden asuntojen määrä kauden lopussa oli 2 075 (2 033). Rakenteilla olevia asuntoja oli kauden lopussa 66 (140).

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.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

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

	1.10.-31.3. tai 31.3.		Muutos	1.10.2022-30.9.2023 tai 30.9.2023
	2024	2023		
Liikevaihto, M€	9,2	8,0	14,8 %	16,8
Nettovuokratuotto, M€	5,7	5,6	2,9 %	11,2
Kauden voitto/tappio, M€	-7,2	-6,6		-10,8 ⁽¹⁾
Realisoitunut voitto/tappio, M€ ⁽²⁾	0,6	2,1	-70,3 %	3,8
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ ⁽²⁾	0,0	2,3	-98,6 %	4,3
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	267,8	271,0	-1,2 %	273,0
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	160,1	170,5	-6,1 %	164,6
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	107,7	100,5	7,2 %	108,4
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ⁽³⁾	14,0	28,7	-51,2 %	17,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,6	97,6		97,5
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	52,6	49,0 ⁽⁴⁾		50,4
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 075	2 033	42 kpl	2 070
Asuntoja rakenteilla, kpl	66	140	-74 kpl	84
Osakekohtainen tulos, €	-7,34	-6,67		-10,91 ⁽¹⁾
Osakekohtainen oma pääoma, €	129,31	142,29	-9,1 %	136,65
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	130,14	145,51	-10,6 %	138,61

1. Tunnusluku sisältää irtokalusteiden kirjanpitokäsittelyn muutoksen vaikutuksia, ks. liitetieto 4.
2. Kuluvalle tilikaudella tai vertailukaudella ei ole ollut kertaluonteisia eriä. Täten "Ilman kertaluonteisia eriä" -tyyppisiä tunnuslukuja ei esitetä.
3. Rakenteilla olevien asuntojen arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, että asunnot ovat vuokrattu keskimääräisen taloudellisen vuokrausasteen olettan mukaan (ks. liitetieto 8.e) arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu Asuntosalkun antamaan vuokra-arvioon.
4. Tunnusluvun arvo eroaa puolivuosisikatsauksessa 1.10.2022-31.3.2023 esitetystä arvosta 48,8 %, koska vertailukauden tasetta on oikaistu Viron vuokravakuuksien osalta, ks. liitetieto 3

Tulevaisuuden tavoitteet ja näkymät

Taloudellinen ohjeistus tilikaudelle 10/2023-9/2024 (Ohjeistus muuttumaton; taustaoletukset 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. Viitekoron 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 luodaan epävarmuutta mahdolliset Ukrainan sodan vaikutukset, inflaation muutokset, Suomen epävarmat talousnäkökymät, asuntojen myyntimarkkinan kehitys erityisesti Virossa, rahoituskustannusten nousu yleisesti, korkotason muutokset ja geopoliittiset riskit.

Toimitusjohtajan katsaus

Suomen tytäryhtiöiden lainat uudelleenrahoitettiin onnistuneesti

Katsauskauden päättymisen jälkeen 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 ovat solmineet uusia lainoja 88,0 miljoonan euron arvosta ja emoyhtiö 8,0 miljoonan euron arvosta. Lisäksi ratkaisuun liittyy konsernin lainamäärän pienennys 4,3 miljoonalla eurolla.

Neuvotteluja uusista lainoista käytiin hyvässä hengessä useiden tahojen kanssa. Päättävien lainojen vanhat rahoitusehdot ovat pysyneet voimassa neuvottelujen ajan, ja Asuntosalkku on hyötynyt siitä. Päättävät lainat on solmittu nollakorkoajana ja lainojen ehdot ovat siten olleet Asuntosalkun kannalta suotuisia, ja Asuntosalkku on hyötynyt 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.

Suomen tytäryhtiöiden 88,0 miljoonan euron rahoituksen maturiteetti on 3+1+1 vuotta, missä vuodet 1+1 ovat jatko-optioita molemminpuolisella suostumuksella. Emoyhtiön laina on maturiteetiltaan 3 vuotta. Asuntosalkku ei jakanut viime tilikaudelta osinkoa, ja kassavarat mahdollistivat nyt lainamäärän pienentämisen. Tämä paransi Asuntosalkun asemaa lainaneuvotteluissa.

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.

Uusittujen lainojen kokonaiskoron arvioitu taso on 5,3 % sisältäen marginaalin, viitekoron sekä kesäkuussa tarkentuvat korkosuojauskustannukset. Korkosuojaus tehdään vähintään 66 miljoonan euron nimellisarvolle koko laina-ajaksi. Asuntosalkun johto on tyytyväinen rahoituksen ehtoihin. Yhtiöllä on toimintahistoriansa perusteella edellytykset tuottaa niillä positiivista liiketoiminnan kassavirtaa.

Yhtiön johto uskoo uuden lainajärjestelyn olevan kilpailukykyinen ja yhtiölle paras mahdollinen kokonaisratkaisu. Yhtiön johto myös katsoo, että rahoitussopimusten solmiminen noin 8,0 miljoonan euron osalta tytäryhtiöiden sijaan emoyhtiölle antaa konsernille joustavuutta Suomen ja Tallinnan toimintojen rahoituksen kokonaisvaltaisessa hallinnoimisessa ja kehittämisessä.

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 on salkun jalostuksen yhteydessä myynyt kuluvalle tilikaudella 23 asuntoa Tallinnasta. Kaupat olivat voitollisia, ja toteutuneet kauppahinnat olivat keskimäärin seitsemän prosenttia yli kaupp-arvolla arvioidun asuntojen käyvän arvon. Toteutuneet kauppahinnat olivat yhteensä 4,2 miljoonaa euroa ja keskimääräinen kauppahinta 183 tuhatta euroa.

Asuntosalkulla on tuottoarvomenetelmällä arvioidun asuntojen käyvän arvon lisäksi myös vertailukauppoihin perustuva kaupp-arvo mm. rahoitusta varten. Tallinnassa viimeisimmän tilinpäätöksen yhteydessä portfolion kaupp- ja tuottoarvot olivat yhden prosentin sisällä toisistaan. Tallinnassa myytyjen asuntojen kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,01 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena

arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja. Vastaavasti kauppa-arvomenetelmän mukaisilla kauppa-arvoilla laskien myytyjen asuntojen käypä arvo oli yhteensä 4,0 miljoonaa euroa.

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

Asuntojen myyminen matalilla tuottovaatimuksilla tässä markkinatilanteessa on kannattavaa.

Markkinakorot ovat nousseet viimeisen kahden vuoden aikana selkeästi. Korkotason muutokset ovat jo vaikuttaneet Asuntosalkun rahoituskustannuksiin suurimman osan korkosuojauksista päätyttyä ja viitekorkojen noustua. Yhtiön liiketoiminta on ollut voitollista myös muuttuneessa korkoympäristössä.

Sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen tuottovaatimukset ovat olleet nousseiden korkojen vuoksi selkeässä nousussa vuoden 2022 jälkipuoliskolta lähtien. Tämä vaikuttaa kaikkiin toimijoihin markkinoilla, ja olemme myös raportoineet käyvän arvon laskua Asuntosalkun portfolion osalta. Korkotason muutokset tulevat jatkossakin vaikuttamaan asuntojen käypään arvoon sekä rahoituskustannuksiin.

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.

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli neljänneksen päättyessä 96,6 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (97,2 % 31.3.2024). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli myös hyvällä tasolla (95,3 % 31.1.2024).

Olemme panostaneet asuntojemme sijaintiin raideliikenneasemien läheisyydessä. Tämä on keskeinen asia sekä kysynnän kannalta että myös vastuullisuusnäkökulmasta. Pääkaupunkiseudun asunnoistamme 73 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 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. Yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokrahinnoittelun. 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 tyypillisesti 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 tarkkaan käsityönä poimituihin yksittäisiin asuntoihin omistusasunto-taloissa kasvukeskuksissa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asuntosalkun sijoitustapa on saman tyyppinen, jolla taitavimmat asuntosijoittajat sijoittavat omia rahojaan. Siksi se toimii.

Asuntosalkun osakkeenomistaja saa ammattilaisorganisaation edut tehokkaasti ja pienillä kuluilla. Esimerkiksi sijoitusasunnon ostosta menee varainsiirtovero, jota Asuntosalkun osakkeiden kaupasta ei makseta. Lisäksi kaupankäynti Asuntosalkun osakkeilla on sijoitusasunnon kauppaa yksinkertaisempaa.

Jaakko Sinnemaa

toimitusjohtaja

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

Virossa konsernin toiminta kasvoi hieman. Suomessa vuokrausliiketoiminta oli vakaata koko katsauskauden ajan.

Asuntosalkku myi 13 asuntoa Tallinnasta ajalla 1.8.2023–31.1.2024. Kauppahinnat myydyistä asunnoista olivat yhteensä 2,3 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa. Luovutusvoittojen määrä katsauskaudella yhteensä oli 0,9

miljoonaa euroa.

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

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

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

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

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

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

Asuntosalkku teetti katsauskaudella uudet käyvän arvon arviolausunnot Suomen ja Tallinnan asuntoportfoliostaan. Tallinnan asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo laski 108,4 miljoonasta eurosta 107,7 miljoonaan euroon jaksolla 31.7.2023–31.1.2024. Käyvän arvon lasku oli 0,7 miljoonaa euroa, ja nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 2,7 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta tappiota Tallinnan asunnoista kirjattiin ensimmäisellä vuosipuolikkaalla noin 3,4 miljoonaa euroa. Portfolion arvoa alentavasti vaikutti arviossa käytetyn tuottovaatimuksen nousu 4,69 %:iin edellisen arvion 4,34 %:sta. Linnakodun tilikausi (1.8.–31.7.) eroaa emoyhtiön tilikaudesta.

Suomeen sijoittuvan portfolion käypä arvo laski 164,6 miljoonasta eurosta 160,1 miljoonaan euroon jaksolla 30.9.2023–31.3.2024. Käyvän arvon lasku oli 4,5 miljoonaa euroa ja nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 1,1 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta tappiota kirjattiin noin 5,6 miljoonaa euroa. Arviossa käytetyt tuottovaatimukset nousivat edelliseen arvioon verrattuna.

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

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

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Asuntosalkku myi 10 asuntoa Virosta ajalla 1.2.2024–28.5.2024, eli tilikaudella 28.5.2024 mennessä yhteensä 23 asuntoa sisältäen myös 1.8.2023–31.1.2024 myydyt asunnot. Kauppahinnat myydyistä asunnoista tilikauden alusta laskien 28.5.2024 saakka olivat yhteensä 4,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa tuotti luovutusvoittoa, jonka määrä oli yhteensä 1,7 miljoonaa euroa. Myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat ylittävät niiden yhteenlasketut arvioidut kauppa-arvot 6,6 %:lla. Yhtenä kokonaisuutena laskien kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 4,01 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja.

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 ratkaisuun liittyi konsernin lainakannan vähentäminen kokonaisuutena noin 4,3 miljoonalla eurolla.

Onnistuneiden lainaneuvottelujen seurauksena kaikki Suomen lainat ovat voimassa vähintään vuoden 2027 kesään. Suomen tytäryhtiöiden 88,0 miljoonan euron uusi lainarahoitus on maturiteetiltaan mallia 3+1+1 vuotta, missä vuodet 1+1 ovat lainojen jatko-optioita molemminpuolisella suostumuksella. Emoyhtiön 8,0 miljoonan euron laina on maturiteetiltaan 3 vuotta. Uusittujen lainojen kokonaiskoron arvioitu taso on 5,3 % sisältäen marginaalin, viitekoron sekä kesäkuussa tarkentuvat korkosuojauskustannukset. Korkosuojaus tehdään vähintään 66 miljoonan euron nimellisarvolle koko laina-ajaksi.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 30.5.2024 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa

asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Tämä on tiivistelmä puolivuosisikatsauksesta 1.10.2023–31.3.2024, joka on kokonaisuudessaan tämän tiedotteen liitteenä sekä ladattavissa yhtiön internet-sivuilla 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 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. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 31.3.2024 oli 96,6 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 puolivuosisikatsaus_01_10_2023-31_03_2024.pdf](#)