



Asuntosalkku Oyj

Suunniteltu listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle

Tämä esite ("Yhtiöesite") on laadittu Suomessa perustetun julkisen osakeyhtiön Asuntosalkku Oyj:n ("Asuntosalkku" tai "Yhtiö") osakkeiden ("Osakkeet") ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n ("Nasdaq Helsinki") ylläpitämällä monenkeskisellä First North Growth Market Finland -markkinapaikalla ("First North") ("FN-listautuminen"). Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena ennen FN-listautumista millään säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla.

Yhtiö on jättänyt listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi First Northiin kaupankäyntitunnuksella ASUNTO. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First Northissa arviolta 22.6.2022 edellyttäen, että Nasdaq Helsinki hyväksyy Yhtiön listalleottohakemuksen. Osakkeet on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("Kaupparekisteri") ja liitetty Euroclear Finland Oy:n ("Euroclear Finland") ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään. OP Yrityspankki Oyj ("OP") toimii Yhtiön Nasdaq First North Growth Market Rulebook -sääntöjen mukaisena hyväksyttynä neuvonantajana ("Hyväksytty neuvonantaja") sekä Yhtiön taloudellisena neuvonantajana FN-listautumisen yhteydessä ("Taloudellinen neuvonantaja").

Nasdaq First North Growth Market on rekisteröity pienten ja keski suurten yritysten kasvumarkkina, joka on rahoitusvälineiden markkinoista annetun direktiivin (EU 2014/65) ("MiFID II") mukainen monenkeskinen kaupankäyntijärjestelmä sellaisena kuin se on implementoitu Tanskan, Suomen ja Ruotsin kansalliseen lainsäädäntöön ja jota ylläpitää Nasdaq-konserniin kuuluva pörssi. Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijoihin ei sovelleta kaikkia samoja sääntöjä kuin liikkeeseenlaskijoihin säännellyillä markkinoilla, kuten on määriteltä Euroopan Unionin lainsäädännössä (niin kuin se on implementoitu kansalliseen lakiin). Nasdaq First North Growth Market -liikkeeseenlaskijat noudattavat sen sijaan pienille kasvuyhtiöille sovellettuja, vaatimustasoltaan alhaisempia sääntöjä ja säännöksiä. Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijaan sijoittaminen saattaa tämän vuoksi sisältää suuremman riskin kuin säännellyllä markkinalla toimivaan liikkeeseenlaskijaan sijoittaminen. Kaikilla Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijoilla on hyväksytty neuvonantaja, joka valvoo, että sääntöjä noudatetaan. Nasdaq Helsinki Oy hyväksyy hakemuksen kaupankäynnin kohteeksi ottamisesta.

Yhtiöesitteen jakeluun saattaa kohdistua tietyissä maissa rajoituksia. Yhtiöesitettä ei saa levittää Yhdysvaltoihin, Australiaan, Kanadaan, Hongkongiin, Japaniin, Uuteen-Seelantiin, Singaporeen tai Etelä-Afrikkaan tai muuhun valtioon, jossa levittäminen tai julkistaminen olisi lainvastaista. Osakkeita ei tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin, eikä Osakkeita ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen ("Yhdysvaltain arvopaperilaki"), tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilakien mukaisesti, eikä Osakkeita saa siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin ilman Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksista säädettyä poikkeusta. Yhtiöesite ei muodosta tarjousta tai tarjouspyyntöä ostaa tai merkitä Osakkeita sellaisessa valtiossa, jossa tämä tai Yhtiöesitteen levittäminen olisi lainvastaista. Katso kohta "Tietoja yhtiöesitteestä".

Osakkeisiin sijoittamiseen sisältyvä riski.

Taloudellinen neuvonantaja ja Hyväksytty neuvonantaja



OP Yrityspankki Oyj

TIETOJA YHTIÖESITTEESTÄ

Yhtiöesite on laadittu Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi First Northiin. Yhtiöesite on laadittu First Northin sääntöjen mukaisesti. Yhtiöesitteeseen ei sovelleta arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) (**”Arvopaperimarkkinalaki”**) 3 luvun esitettä koskevia säännöksiä eikä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129) säännöksiä. Yhtiöesitettä ei voida käyttää arvopapereiden hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai arvopapereiden tarjoamiseksi säännellyllä markkinalla, vaan ainoastaan First Northin sääntöjen mukaiseen monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi hakeutumiseen. Yhtiöesitettä ei tule tulkita suositukseksi ostaa arvopapereita tai arvopapereiden markkinoinniksi. Yhtiöesite ei välttämättä sisällä kaikkea Yhtiön liiketoiminnastaan julkaisemaa tietoa. Nasdaq Helsinki on tarkastanut Yhtiöesitteen, mutta Yhtiö vastaa siinä esitetyistä tiedoista kohdan *”Hallituksen vastuulausunto”* mukaisesti.

Yhtiöesitteessä termit **”Yhtiö”**, **”Asuntosalkku”**, **”Konserni”** tai **”Asuntosalkku-konserni”** tarkoittavat Asuntosalkku Oyj:tä ja sen tytäryhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Asuntosalkku Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä. Viittauksilla osakkeisiin, osakepääomaan tai hallinnointitapaan tarkoitetaan kuitenkin Asuntosalkku Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallinnointitapaa.

Yhtiöesitteen tiedot ovat peräisin Yhtiöltä tai muusta Yhtiöesitteessä mainitusta lähteestä. Sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Yhtiöesitteen sisältämiin tietoihin ja Yhtiön yhtiötiedotteisiin. Osakkeisiin sijoittamista harkitessaan sijoittajien tulee perustaa sijoituspäätöksensä omiin selvityksiinsä Yhtiöstä ja tehdä itsenäinen arvio Osakkeisiin sijoittamisesta sekä Osakkeisiin sijoittamisen oikeudellisista, verotuksellisista, liiketoiminnallisista ja taloudellisista vaikutuksista ja riskeistä.

Yhtiöön, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä Osakkeisiin ja FN-listautumiseen liittyviä riskejä on kuvattu Yhtiöesitteen kohdassa *”Riskitekijät”*. Mahdollisia sijoittajia kehoitetaan tutustumaan koko Yhtiöesitteeseen sijoituspäätöstä harkitessaan. Suomen tai minkään muun valtion arvopaperi- tai sääntelyviranomaiset eivät ole antaneet Osakkeiden kaupankäynnin kohteeksi ottamista koskevaa suositusta tai tarkastaneet tai hyväksyneet Yhtiöesitettä. Ketään ei ole valtuutettu antamaan muita kuin Yhtiöesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Mikäli muita kuin Yhtiöesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja annetaan, on huomattava, että ne eivät ole Yhtiön hyväksymiä. Annetut tiedot tai lausunnot, jotka eivät vastaa Yhtiöesitteessä annettuja tietoja ja lausuntoja, ovat pätemättömiä.

Yhtiöesitteen julkaiseminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että sen sisältämät tiedot pitäisivät paikkansa muulloin kuin Yhtiöesitteen päivämääränä tai että Yhtiön liiketoiminnassa tai markkinaolosuhteissa ei olisi tapahtunut muutoksia Yhtiöesitteen päivämäärän jälkeen. Yhtiöesitteen sisältämät tiedot eivät ole vakuutus tai tae tulevista tapahtumista, eikä niitä tule pitää sellaisina.

Yhtiöesite on laadittu vain suomen kielellä. Yhtiöesitteeseen sovelletaan yksinomaan Suomen lakia, ja mahdolliset Yhtiöesitteeseen liittyvät riidat käsitellään yksinomaan toimivaltaisessa suomalaisessa tuomioistuimessa.

Tiettyjen valtioiden, erityisesti esimerkiksi Yhdysvaltojen, Australian, Etelä-Afrikan, Hongkongin, Japanin, Kanadan, Singaporen tai Uuden-Seelannin lainsäädännössä saatetaan asettaa rajoituksia Yhtiöesitteen jakelulle. Yhtiöesitettä ei saa käyttää sellaisessa yhteydessä sellaisessa maassa eikä julkaista tai muutoin levittää tai tarjota sellaisille henkilöille, joille Yhtiöesitettä olisi lainvastaista julkaista tai levittää. Yhtiö ei ole tehnyt eikä tee mitään toimenpiteitä Yhtiöesitteen hallussapidon tai jakelun sallimiseksi sellaisilla lainkäyttöalueilla, joilla tallainen hallussa pitäminen tai jakelu voi johtaa lakien tai säännösten rikkomiseen. Yhtiöesitettä ei saa jakaa tai julkaista millään lainkäyttöalueella, ellei se ole lainsäädännön ja säännösten mukaista. Yhtiö edellyttää, että Yhtiöesitteen haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattavat niitä. Yhtiö ei hyväksy mitään oikeudellista vastuuta sellaisten henkilöiden puolesta, jotka ovat hankkineet Yhtiöesitteen vastoin näitä rajoituksia.

HALLITUKSEN VASTUULAUSUNTO

Toteamme, että Yhtiöesitteessä esitetyt tiedot ovat parhaan tietomme mukaan oikeita ja että Yhtiöesitteessä ei parhaan tietomme mukaan ole sellaisia puutteita, jotka saattaisivat vääristää Yhtiöesitteen antamaa kuvaa ja että kaikki oleelliset tiedot hallituksen kokouksien pöytäkirjoista, tilintarkastajien raporteista Yhtiölle ja muista sisäisistä asiakirjoista sisältyvät Yhtiöesitteeseen.

Helsingissä 16.6.2022

Asuntosalkku Oyj

Hallitus

YHTIÖ JA NEUVONANTAJAT

Yhtiö

Asuntosalkku Oyj
Ilmalankuja 2 L
00240 Helsinki

Yhtiön tilintarkastaja

Nexia Oy
Töölöntorinkatu 2
00260 Helsinki

Taloudellinen neuvonantaja ja Hyväksytty neuvonantaja

OP Yrityspankki Oyj
Gebhardinaukio 1
00510 Helsinki

Markkinatakaaja

Erik Penser Bank AB
Apelbergsgatan 27
Box 7405
103 91 Stockholm

Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja

Bird & Bird Asianajotoimisto Oy
Mannerheimintie 8
00100 Helsinki

Taloudellisen neuvonantajan oikeudellinen neuvonantaja

Roschier Asianajotoimisto Oy
Kasarmikatu 21 A
00130 Helsinki

SISÄLLYSLUETTELO

TIETOJA YHTIÖESITTEESTÄ	II
HALLITUKSEN VASTUULAUSUNTO	II
YHTIÖ JA NEUVONANTAJAT.....	III
YHTIÖ JA FN-LISTAUTUMINEN LYHYESTI	1
RISKITEKIJÄT	3
A. Asuntosalkun toimintaympäristöön liittyviä riskejä.....	3
B. Asuntosalkun liiketoimintaan ja strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä	6
C. Asuntosalkun asuntoportfolioon liittyviä riskejä.....	13
D. Asuntosalkun taloudelliseen asemaan ja rahoitukseen liittyviä riskejä	18
E. Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä.....	20
F. Osakkeisiin liittyviä riskejä	21
G. FN-listautumiseen liittyviä riskejä.....	22
ERÄITÄ SEIKKOJA.....	24
FN-LISTAUTUMISEN TAVOITTEET.....	30
TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ	30
MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS.....	31
YHTIÖN LIIKETOIMINTA	41
Yleistä.....	41
Historia ja kehitys.....	41
Keskeiset vahvuudet.....	42
Missio, visio ja arvot	47
Strategia.....	48
Taloudelliset tavoitteet	49
Yhtiön asuntoportfolio.....	49
Liiketoimintamalli	56
Konsernirakenne.....	58
Organisaatio ja henkilöstö	58
Tutkimus ja kehittäminen	59
Immateriaalioikeudet ja IT	59
Vastuullisuus ja ympäristö	59
Vakuutukset.....	59
Merkittävät sopimukset	60
Oikeudenkäynnit	60
Sääntely-ympäristö.....	60
PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS.....	63
ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA.....	65
TILINTARKASTAMATTOMAT PRO FORMA -TALOUDELLISET TIEDOT.....	75
HUOMIOITA TALOUDELLISESTA KEHITYKSESTÄ.....	79
Yleistä.....	79
Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät	79

Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät.....	82
Viimeaikaiset tapahtumat	83
Viimeaikaiset kehityssuuntaukset	84
Lähiajan tulevaisuudennäkymät	84
Keskeisten tuloslaskelmaerien kuvaukset	84
Liiketoiminnan tulos.....	86
Tasetietoja	92
Maksuvalmius ja pääomanlähteet.....	94
Investoinnit.....	96
Taseen ulkopuoliset sitoumukset.....	97
HALLITUS, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT.....	98
YHTIÖ, OSAKEPÄÄOMA JA OMISTUSRAKENNE.....	110
VEROTUS.....	114
LIITE A – YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS	A
LIITE B – JONES LANG LASALLE FINLAND OY:N YHTEENVETO KIINTEISTÖNARVIOINNISTA -RAPORTTI.....	B
LIITE C – RIIPPUMATTOMAN TILINTARKASTAJAN VARMENNUSRAPORTTI YHTIÖESITTEeseen LIITTYVIEN PRO FORMA -TALOUDELLISTEN TIETOJEN KOKOAMISESTA.....	C
LIITE D – YHTIÖN TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN LAADITUT TILINTARKASTAMATTOMAT PUOLIVUOSITIEDOT 31.3.2022 PÄÄTTYNEELTÄ KUUDEN KUUKAUDEN JAKSOLTA 31.3.2021 PÄÄTTÄNYTTÄ KUUDEN KUUKAUDEN JAKSOA KOSKEVINE VERTAILUTIETOINEEN.....	D
LIITE E – YHTIÖN 30.9.2021 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN LAADITTU TILINTARKASTETTU KONSERNITILINPÄÄTÖS	E
LIITE F – YHTIÖN 30.9.2020 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN LAADITTU TILINTARKASTETTU KONSERNITILINPÄÄTÖS	F
LIITE G – YHTIÖN 30.9.2019 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN LAADITTU TILINTARKASTETTU KONSERNITILINPÄÄTÖS	G
LIITE H – YHTIÖN 30.9.2021, 30.9.2020 JA 30.9.2019 PÄÄTTYNEILTÄ TILIKAUSILTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN LAADITTUJA KONSERNITILINPÄÄTÖKSIÄ KOSKEVA TILINTARKASTUSKERTOMUS	H
LIITE I – ASUNTOTURVA OY:N 30.9.2021 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN LAADITTU TILINTARKASTETTU TILINPÄÄTÖS 30.9.2020 PÄÄTTÄNYTTÄ TILIKAUTTA KOSKEVINE VERTAILUTIETOINEEN.....	I
LIITE J – ASUNTOTURVA OY:N 30.9.2021 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN LAADITTUA TILINPÄÄTÖSTÄ KOSKEVA TILINTARKASTUSKERTOMUS	J

YHTIÖ JA FN-LISTAUTUMINEN LYHYESTI

Seuraavaa yhteenvetoa ei ale tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto Yhtiöesitteessä esitettyihin ja Yhtiöesitteeseen sisällytettyihin yksityiskohtaisiin tietoihin, ja sitä tulee lukea yhdessä muualla tässä Yhtiöesitteessä esitettyjen ja siihen sisällytettyjen tietojen kanssa kokonaisuutena. Sijoittajia kehoitetaan tutustumaan myös Yhtiön julkistamiin yhtiötiedotteisiin. Yhtiöesitteen kohdassa ”Riskitekijät” on kuvattu Yhtiöön, Osakkeisiin ja FN-listautumiseen liittyviä riskejä, jotka sijoittajien tulisi ottaa huomioon sijoituspäätöstä harkitessaan.

Asuntosalkun liiketoiminta

Asuntosalkku on vuokraustoimintaa harjoittava asuntosijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Tallinnassa, Virossa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä.

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 nopeasti.

Yhtiö keskittyy hankinnoissaan erityisesti pieniin asuntoihin, jotka sijaitsevat kaupungeissa ja kaupunginosissa, joiden kehitystä tukevat keskeiset makrotrendit ja joiden vuokramarkkinan odotetaan kehittyvän positiivisesti. Suomessa Yhtiö pyrkii hankkimaan asuntoja vakiintuneilta, mutta silti kehittyviltä asuinalueilta. Virossa Yhtiö pyrkii kohdistamaan hankintansa parhaiksi katsomilleen sijainneille Tallinnan keskustassa ja keskustan lähialueilla. Yhtiön johdon arvion mukaan suurempien asuntojen kysyntä on koronapandemian aikana noussut pääasiassa väliaikaisesti, ja kysynnän kasvun painopiste on jälleen siirtymässä pienempiin ja Suomessa kokonaisvuokraltaan edullisempien asuntojen suuntaan.

Tulevina vuosina tavoitteena on pitää kasvun painopiste vahvasti Tallinnan vuokramarkkinalla, joiden Yhtiö uskoo tarjoavan kiinnostavia kasvumahdollisuuksia.

Yksittäisiin asuntoihin sijoittamalla Yhtiö 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 vuokrakysyntään.
- Valittu malli mahdollistaa vuokrien joustavan täsmähinnoittelun kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti, koska vuokralaiset eivät tiedä toisistaan ja toistensa vuokrasta kuten 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 vuokrakysyntään.

Suomessa Asuntosalkku hankkii pääasiassa yksittäisiä tarkasti valikoituja aiemmin rakennettuja asuntoja (ns. ”kirsikoiden poimintaa kakusta”) ja keskittyy tarjoamaan kokonaiskustannuksiltaan edullisia vuokrakohteita, joissa asukkaat viihtyvät pidempään ja jotka ovat mahdollisimman kilpailukykyisiä kaikissa vuokramarkkinoiden sykleissä.

Virossa Yhtiö voi ostaa myös useampia yksittäisiä valikoituja asuntoja parhaiksi arvioituista uudiskohteista hyödyntääseen vahvemmin niiden tarjoamia investointimahdollisuuksia kiinnostavilla sijainneilla ja nykyisellä hintatasolla. Viron pääkaupungissa Tallinnassa Yhtiön tavoitteena on tarjota koteja, joille on tunnusomaista erinomainen suunnittelu, tyylikkää sisustusratkaisut ja harkitut yksityiskohdat, eli korostetun laadukkaat neliömetrit. Tallinnan asuntojen kohdeasiakkaat ovat henkilöt, joille asuntojen laatu on tärkeää.

Asuntojen hankkimisessa Yhtiö hyödyntää laajaa tietopohjaansa ja vakiintunutta ostoprosessiaan, joka perustuu sisäisesti asetettuihin tuottovaatimuksiin ja vahvistettuihin kriteereihin, joissa huomioidaan muun muassa kaupallisia, taloudellisia, rakennusteknisiä, verotuksellisia ja oikeudellisia näkökulmia. Hankintastrategian määrittelyssä ja sen toteutuksessa onnistuminen on keskeistä Yhtiön toiminnan tavoitellun kehityksen näkökulmasta. Katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Asuntosalkun liiketoimintaan ja strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä – Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa, tai valittu liiketoimintastrategia voi osoittautua vääräksi”.

Asuntojen pitkäaikaisella omistuksella ja hallinnalla Asuntosalkku pyrkii saavuttamaan tasaisesti kasvavaa kassavirtaa ja hyötymään asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden arvonkehityksestä. Tätä tukee osaltaan myös se, että sijoituskohteet sijaitsevat pääasiassa taloyhtiöissä, jotka omistavat tonttinsa itse. Asuntosalkun tavoitteena on saada merkittävä osa kokonaistuotoista nettovuokratuotoista, joita osaltaan täydentävät realisoituneet myyntivoitot. Yhtiön strategiaan kuuluu mahdollisuus myös asuntojen ja kiinteistöjen lyhyemmän aikavälin tuottoihin tähtäävään kehittämiseen.

Tärkeä osa Asuntosalkun 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 jatkumisen mahdollistavalla tasolla.

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on vahvistanut Asuntosalkulle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2025 päättyvän tilikauden loppuun mennessä.
- Luototusaste (LTV) on 35–65 prosenttia.

Edellä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne takaa Asuntosalkun tulevaa taloudellista tulosta. Asuntosalkun tulevaisuudessa toteutuvat liiketoiminnan tulokset voivat poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävissä olevista tuloksista johtuen monista tekijöistä, joita kuvataan muun muassa tämän Yhtiöesitteen kohdissa ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat”, ”Riskitekijät” ja ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät”. Kaikki tässä Yhtiöesitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat ainoastaan tavoitteita, eivätkä ne ole ennusteita tai arvioita Asuntosalkun taloudellisesta tuloksesta tulevaisuudessa eikä niitä tule tulkita sellaisiksi.

Yhtiön johto ja tilintarkastajat

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön hallitukseen kuuluvat hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola sekä hallituksen jäsenet Juha Koski, Topi Piela, Arto Puolimatka, Jari Vuontela, Kim Väisänen, Matti Äijälä ja Hille Korhonen. Yhtiön hallituksen jäsenistä Juha Koski, Jari Vuontela ja Matti Äijälä ovat ilmoittaneet Yhtiölle eroavansa hallituksesta siten, että eroaminen on ehdollinen FN-listautumisen toteutumiselle ja tulee voimaan välittömästi, kun kaupankäynti Osakkeilla alkaa First Northissa.

FN-listautumisen toteutuessa Yhtiön johtoryhmään tulevat kuulumaan toimitusjohtaja Jaakko Sinnemaa, Viron maajohtaja Ivo Saluoks ja talousjohtaja Olli Pehkonen. Asuntosalkun johtoryhmän perustaminen ja siten johtoryhmään kuuluvien Viron maajohtajan ja talousjohtajan nimitys on ehdollinen FN-listautumisen toteutumiselle.

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö Nexia Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kare Kotiranta. Kare Kotiranta on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastaja-rekisteriin. Nexia Oy:n osoite on Töölöntorinkatu 2, 00260 Helsinki.

FN-listautuminen

Yhtiö on jättänyt listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi First Northiin kaupankäyntitunnuksella ASUNTO. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First Northissa arviolta 22.6.2022 edellyttäen, että Nasdaq Helsinki hyväksyy Yhtiön listalleottohakemuksen.

FN-listautumisen tavoitteena on mahdollistaa Yhtiölle pääsy pääomamarkkinoille sekä omistus pohjan asteittainen laajeneminen lisäten samalla Yhtiön osakkeiden likviditeettiä. Pääsy pääomamarkkinoille vahvistaisi myös Yhtiön kykyä toteuttaa kasvustrategiaansa laajentamalla Yhtiön käytössä olevia rahoitusinstrumenttivaihtoehtoja oman ja vieraan pääoman ehtoiseen rahoitukseen liittyen. Näiden lisäksi FN-listautumisen odotetaan lisäävän Yhtiön tunnettuutta yleisön keskuudessa sekä potentiaalisena työnantajana, minkä odotetaan lisäävän Yhtiön kilpailukykyä. Lisäksi FN-listautuminen mahdollistaa Yhtiön osakkeen tehokkaamman käytön kannustinohjelmissa Asuntosalkun henkilöstölle sekä maksuvälineenä liiketoiminnan laajentamisessa.

RISKITEKIJÄT

Asuntosalkkuun sijoittamiseen liittyy riskejä, jotka voivat olla merkittäviä. Alla kuvataan Asuntosalkkuun, sen toimintaympäristöön, liiketoimintaan ja strategian toteuttamiseen, asuntoportfolioon, taloudelliseen asemaan ja rahoitukseen, lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin sekä Osakkeisiin ja FN-listautumiseen liittyviä riskejä. Monet Asuntosalkkuun ja sen liiketoimintaan liittyvistä riskeistä kuuluvat sen liiketoiminnan luonteeseen ja ovat tyypillisiä sen toimialalla. Osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti tämän Yhtiöesitteen sisältämiin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin.

Jokaisella esitetyllä riskillä voi olla olennainen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai tulevaisuudennäkymiin. Lisäksi Asuntosalkku altistuu sellaisille riskeille, joita ei tällä hetkellä tunneta tai pidetä olennaisina, mutta joilla voi myös olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai tulevaisuudennäkymiin. Nämä riskit voivat yhdessä tai erikseen johtaa siihen, että Asuntosalkku ei pysty saavuttamaan taloudellisia tavoitteitaan. Jos nämä riskit johtavat Osakkeiden markkinahinnan laskuun, niihin sijoittaneet sijoittajat voivat menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Alla esitetty riskitekijöiden kuvaus perustuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä saatavilla olleisiin tietoihin ja arvioihin, eikä se siksi ole välttämättä tyhjentävä. Asuntosalkku on osana riskitekijöiden olennaisuuden arviointia huomioon otettujen riskien mahdollisen toteutumisen todennäköisyyttä. Riskitekijöissä on esitetty potentiaalisia tapahtumia, jotka voivat joko toteutua tai olla toteutumatta. Tällaisille potentiaalisille tapahtumakuluille ominaisen epävarmuuden johdosta Asuntosalkku ei kaikkien riskien osalta pysty esittämään tarkkaa arviota tällaisten tapahtumien toteutumisen tai toteutumatta jäämisen todennäköisyydestä.

Tässä esitetyt riskit on jaettu luonteensa mukaan seitsemään ryhmään. Ryhmät ovat:

- A. Asuntosalkun toimintaympäristöön liittyviä riskejä;*
- B. Asuntosalkun liiketoimintaan ja strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä;*
- C. Asuntosalkun asuntoportfolioon liittyviä riskejä*
- D. Asuntosalkun taloudelliseen asemaan ja rahoitukseen liittyviä riskejä;*
- E. Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä;*
- F. Osakkeisiin liittyviä riskejä; ja*
- G. FN-listautumiseen liittyviä riskejä.*

Kussakin ryhmässä kuvattujen riskien esitysjärjestyksen tarkoituksena ei ole kuvata niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai mahdollista vaikutusta suhteessa toisiinsa. Ryhmien esitysjärjestys ei ole arvio kuhunkin ryhmään kuuluvien riskien merkityksestä verrattuna muihin ryhmiin kuuluviin riskeihin.

A. Asuntosalkun toimintaympäristöön liittyviä riskejä

Jos korkojen nousu jatkuu, Yhtiön asuntoportfolion arvo voi alentua, millä voi olla negatiivinen vaikutus Yhtiön omistamien asuntojen käypään arvoon, sekä Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen

Pitkään jatkuneella matalien korkojen ympäristöllä Suomessa ja Virossa on ollut Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuntojen hintoja nostava vaikutus näillä alueilla. On kuitenkin mahdollista, että korot jatkavat nousuaan tulevaisuudessa esimerkiksi taloudellisen tilanteen parantumisen ja/tai inflaation nousun myötä. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön asuntojen arvoon ja edellyttää Asuntosalkkua kirjaamaan asuntojen käyvän arvon muutoksista johtuvia tappioita. Nämä tappiot alentaisivat myös Yhtiön taseessa raportoitua asuntojen käypää arvoa, Yhtiön tilikauden tulosta ja Yhtiön omaa pääomaa sekä saattaisivat alentaa Yhtiön kykyä maksaa osinkoa (katso lisätietoja kohdasta ”– Muutokset koroissa voivat nostaa rahoituksen hintaa ja siten kasvattaa Asuntosalkun rahoituskuluja ja vaikuttaa haitallisesti Asuntosalkun liiketoiminnan tulokseen ja asuntojen käypään arvoon tuottovaatimusten muutosten kautta”).

Lisäksi korkojen nousu saattaa yleisesti vähentää asuntojen kysyntää ja siten vaikuttaa haitallisesti potentiaalisten ostajien määrään. Tämä puolestaan voi vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön kykyyn tarvittaessa myydä asuntoja tulevaisuudessa (katso lisätietoja kohdasta ”– Asuntomarkkinoiden likviditeetin mahdollinen puute voi rajoittaa Yhtiön kykyä myydä asuntojaan”).

Korkojen noususta johtuvalla mahdollisella asuntojen arvon alentumisella ja/tai kysynnän heikentymisellä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yleiset muutokset talouden suhdanteissa sekä rahoitusmarkkinoilla, taloudessa ja geopolitisessa tilanteessa voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen, aiheuttaa Yhtiölle luottotappioita tai kasvattaa Yhtiön rahoituskuluja esimerkiksi vuokra-asuntojen kysynnän heikentymisen, vuokranmaksuvaikeuksien yleistymisen tai rahoituksen hinnan nousun ja saatavuuden heikentymisen kautta, tai johtaa asuntojen käyppien arvojen laskuun

Muutokset yleisessä taloudellisessa tilanteessa sekä Suomessa, Virossa, Euroopassa että muualla maailmassa, euroalueella harjoitettavassa rahapolitiikassa, finanssipolitiikassa sekä rahoitusmarkkinoilla voivat vaikuttaa negatiivisesti Suomen ja/tai Viron talouksiin ja sitä kautta myös Asuntosalkun liiketoimintaan ja taloudelliseen asemaan. Yleiseen taloudelliseen tilanteeseen voivat edellä mainittujen seikkojen lisäksi vaikuttaa myös muun ohella sotatilanteen paheneminen tai jatkuminen Ukrainassa, geopolittisten, poliittisten, taloudellisten tai sotilaallisten konfliktien kärjistyminen ja joko suoraan tai sotilaallisen liittoutumisen kautta vaikuttava sotatila muilla alueilla sekä talouspakotteet esimerkiksi Venäjällä, Virossa ja/tai Suomessa. Lisäksi rahoitusmarkkinoiden epävarmuus saattaa johtaa omaisuusarvojen laskuun, vuokranmaksuvaikeuksien yleistymiseen, vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan tasapainon heikentymiseen, rahoituksen hinnan nousuun ja rahoituksen saatavuuden heikentymiseen Yhtiölle tärkeillä maantieteellisillä alueilla, kuten Suomessa ja Virossa, sekä muualla maailmalla.

Yleisessä taloudellisessa tilanteessa ja rahoitusmarkkinoilla Euroopassa ja muualla maailmassa on koettu toistuvasti merkittävää liikehdintää, mihin muiden tekijöiden ohella ovat olleet syynä sotatilanne Ukrainassa, tiettyjen Euroopan valtioiden velkakriisit, Ison-Britannian irtautuminen Euroopan unionista ja Yhdysvaltain yleinen poliittinen ilmapiiri. Edellä mainituista seikoista johtuen talouden kasvu voi olla heikkoa tai jopa negatiivista ja taloudessa nähdään myös inflatorisia paineita. Hallitukset, viranomaiset ja keskuspankit ovat ryhtyneet ja saattavat jatkossakin ryhtyä aggressiivisiin toimiin näiden tekijöiden hallitsemiseksi. Ei ole takeita siitä, että näillä toimilla onnistutaan elvyttämään taloutta ja/tai hillitsemään inflaation nousua. On myös mahdollista, että tehtyjä talouden elvytystoimia päätetään supistaa tai että ne lopetetaan kokonaan, millä voisi olla negatiivisia vaikutuksia muun muassa rahoitusmarkkinoiden toimivuuteen.

Kiinteistöala on syklinen ja suhdannevaihteluille altis ja sen volyyymi sekä kannattavuus vaihtelevat esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Talouden yleinen epävarmuus, työttömyyden kasvu ja mahdolliset muutokset rahoituslaitosten sääntelyssä ja rahoituksen saatavuudessa voivat heijastua esimerkiksi asuntojen hintojen laskuna, hankaluuksina löytää sopivia vuokralaisia, vuokralaisten maksukyvyyn alentumisena ja siten kasvavina luottotappioina sekä asuntojen taloudellisen vuokrausasteen laskuna. Suhdannevaihtelut ja talouden taantuma voivat lisätä konkurssien määrää kiinteistöalalla, mutta myös uudiskohteita ja laajuudeltaan uudisrakentamista vastaavia perusparannuskohteita tuottavalla rakennuslalla, mikä voi vaikuttaa myös Yhtiön liiketoimintaan ja houkuttelevien kohteiden määrään markkinalla.

Asuinhuoneistojen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja. Asuinhuoneistojen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten työllisyys ja työmarkkinatilanne, korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, alueen kehitysnäkymät, rahoituksen saatavuus, verotus ja rakentamisen vilkkaus. Mikäli yleinen taloudellinen tilanne heikkenee tai asuntojen hinnat jostain syystä laskevat, on mahdollista, että myös sijoituskohteiden arvo ja/tai niistä saatava vuokratuotto laskevat. Yhtiö ei välttämättä pysty hyödyntämään talouden heilahtelun luomia mahdollisuuksia tai mukautumaan pitkäaikaiseen taloudelliseen taantumaa tai lamaan. Lisäksi on mahdollista, että vuokra-asuntojen kysyntä laskee tai se suuntautuu erityyppisiin tai eri hintaluokan kohteisiin kuin Yhtiön tarjoama esimerkiksi talouden hidastuessa tai taantuessa.

Edellä kuvattu epävarmuus sekä Suomen, Viron ja muiden maiden mahdolliset rahoitus- ja talousongelmat saattavat vaikuttaa Yhtiöön, sen yhteistyökumppaneihin ja muihin viiteryhmiin sekä asiakkaisiin monin tavoin. Tällaisia vaikutuksia voivat olla muun muassa asuntojen arvon sekä kysynnän ja tarjonnan muutokset, rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen sekä mahdolliset yhteistyökumppaneiden vetäytymiset markkinalta taloudellisten ongelmien vuoksi tai vuokra- ja kustannustasojen muutokset. Yleisen taloudellisen tilan heikentyminen, talouden epävarmuus, rahoituslaitosten mahdollisesti muuttuva sääntely ja Suomen, Viron sekä muiden maiden rahoitus- ja talousongelmat saattavat yksin tai yhdessä vaikuttaa olennaisen haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Alueellisilla tai maailmanlaajuisilla epidemioilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen ja rahoituksen saatavuuden heikentymisen sekä vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan tasapainon muutosten kautta

Alueellinen tai maailmanlaajuinen epidemia, kuten tämän Yhtiöesitteen päivämääränä jo kolmatta vuotta käynnissä oleva koronaviruspandemia, voi vaikuttaa sekä suoraan että välillisesti Asuntosalkun liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen heikkouden tai edelleen heikentymisen, rahoituksen saatavuuden vaikeutumisen, hallitusten asettamista rajoituksista johtuvien mahdollisten ongelmien ja viivästysten sekä asiakkaiden asuinpaikkaan tai asunnon ominaisuuksiin liittyvien muuttuneiden tarpeiden ja toiveiden kautta, joiden mahdollisesta pysyvyydestä ei ole vielä tietoa tämän Yhtiöesitteen päivämääränä. Lisäksi alueelliset tai maailmanlaajuiset epidemiat voivat vaikuttaa vuokra-asuntotarjontaa lisäävästi lyhytaikaisen Airbnb-tyyppisen vuokraustoiminnan vähentyessä, jolloin nämä asunnot tulevat tarjolle pidempiaikaiseen vuokra-asumiskäyttöön. Vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntyminen voi johtaa vuokratasojen laskuun ja/tai asuntoportfolion vajaakäytön kasvuun. Ei ole varmuutta siitä, että koronaviruspandemia saataisiin kuriin

lähitulevaisuudessa tai ollenkaan, millä saattaa olla merkittäviä negatiivisia vaikutuksia talouteen ympäri maailmaa. Maailmantalouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, jota maailmanlaajuiset tai alueelliset epidemiat voivat edelleen lisätä, heikentää sekä yritysten että kuluttajien luottamusta talouteen ja tulevaisuuteen. Koronaviruspandemia on tämän Yhtiöesitteen päivämäärään mennessä vaikuttanut Yhtiön liiketoimintaan muun muassa tilapäisinä vuokranalennuksina osaan vuokrasuhteista, vuodenajoittain vaihtelevien pienten asuntojen kysynnän huippujen madaltumisena, lähi- ja etätöiden organisoimien muutoksina ja asuntojen vuokrausprosessien muutoksina ja asuntojen vuokrauksen yleisenä vaikeutumisenä (katso lisätietoja kohdasta ”*Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Viimeaikaiset kehityssuuntauksat*”).

Suomessa, Virossa ja Euroopassa sekä muualla maailmassa hallitusten on täytynyt turvautua ajoittain ihmisten liikkuvuuden rajoittamiseen sulkemalla alueita ja kaupunkeja sekä asettamalla ihmisiä karanteeniin koronaviruksen leviämisen estämiseksi ja epidemian hallitsemiseksi. Nämä rajoitustoimenpiteet ja asuinpaikkaan tai asunnon ominaisuuksiin liittyvät muuttuneet tarpeet ja toiveet voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä käynnissä olevan koronaviruspandemian kaikkia vaikutuksia (mukaan lukien vaikutusten ajoittuminen, kesto ja laajuus) Yhtiön liiketoimintaan sekä Asuntosalkun yhteistyökumppaneihin ja muihin viiteryhmiiin sekä asiakkaisiin on vaikea ennustaa, erityisesti siitä syystä, että epidemiatilanne ja sitä seuraavat julkisen vallan päätökset ja toimenpiteet muuttuvat epidemiatilanteen mukaisesti. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Markkinatrendeillä ja demografisilla muutoksilla saattaa olla vaikutusta asuntojen kysyntään ja tarjontaan sekä Yhtiön kykyyn vuokrata asuntoja kannattavasti tai ollenkaan

Asuntosalkun asuntoportfolioon ja strategiaan vaikuttavat tietyt markkinatrendit, kuten kaupungistuminen ja pienten yhden ja kahden henkilön kotitalouksien määrän kasvu. Asuntosalkun asunnot sijaitsevat pääsääntöisesti kasvukeskuksissa hyvien kulkuyhteyksien äärellä, ja Yhtiön asuntojen keskimääräinen koko 31.3.2022 oli 37,8 m². Asuntosalkun Suomen asuntoportfolion asunnoista 94 prosenttia ja Yhtiön pääkaupunkiseudun (Helsinki, Espoo ja Vantaa) asunnoista 99 prosenttia oli yksiöitä ja kaksioita 31.3.2022. Viron asuntoportfolion valmiista asunnoista 97 prosenttia oli yksiöitä ja kaksioita 31.3.2022. Suomessa ja Virossa yhden hengen kotitalouksien osuus on kasvanut viime vuosikymmenen aikana¹. Yleinen talouskehitys sekä Suomessa ja Virossa asuvien henkilökohtaiset mieltymykset sekä sosiaaliset ja taloudelliset olosuhteet voivat kuitenkin muuttua, ja tällaiset muutokset voivat olla vaikeasti ennakoitavissa. Esimerkiksi koronaviruspandemia ja lisääntynyt etätö ovat Yhtiön johdon näkemykseen mukaan vaikuttaneet sekä saattavat tulevaisuudessa yhä enenevässä määrin vaikuttaa erityisesti suomalaisten, mutta myös virolaisten toiveisiin asunnon koon ja sijainnin suhteen, eikä Yhtiön asuntoportfolio välttämättä vastaa näitä toiveita. Toisaalta kaupungistuminen ja muuttoliike ovat Yhtiön johdon näkemyksen mukaan vaikuttaneet asuntojen tarjontaan ja Yhtiön johto uskoo, että tämä kehitys voi lisääntyä myös tulevaisuudessa muun muassa niin, että asuntosijoittajat keskittyvät suuriin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin. Näin ollen asuntojen tarjonta ja uudisrakentaminen Yhtiön painopistealueilla voi tulevaisuudessa lisääntyä siten, että vuokralaisten löytäminen vaikeutuu. Lisäksi Airbnb-tyyppisen vuokraustoiminnan mahdollisella vähentymisellä voi olla vaikutusta asuntojen tarjontaan (katso lisätietoja kohdasta ”– *Kilpailu voi kiristyä Asuntosalkun toimialalla, mikä voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön toimintaan ja/tai liiketoiminnan tulokseen*”).

Asunnon houkuttelevuuteen mahdollisten vuokralaisten kannalta vaikuttaa muun muassa sen sijainti asunnon laadullisten ominaisuuksien ja asumiskustannusten lisäksi. Alueet, joilla Yhtiön asuntoportfolion asunnot sijaitsevat, voivat muuttua vähemmän houkutteleviksi mahdollisten vuokralaisten kannalta, millä voi olla epäedullisia vaikutuksia kyseisellä alueella sijaitsevien asuntojen tuottoon, vuokrattavuuteen ja käypään arvoon. Koska Yhtiön nykyiset asunnot keskittyvät pääkaupunkiseudulle kehyskuntineen, Tallinaan ja tiettyihin Suomen suurimpiin ja keskisuuriin kaupunkeihin, Yhtiön liiketoiminta on riippuvainen sekä näiden alueiden kiinnostavuuden kehityksestä että Suomen ja Viron talouden yleisestä kehityksestä.

Jos markkinatrendit ja demografiset muutokset kehittyvät Suomessa ja Virossa suuntaan, joka ei ole suotuisa Yhtiön strategian ja asuntoportfolion kannalta, eikä Yhtiö pysty mukauttamaan liiketoimintaansa näiden vaatimalla tavalla ja oikea-aikaisesti, niillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Asuntomarkkinoiden likviditeetin mahdollinen puute voi rajoittaa Yhtiön kykyä myydä asuntojaan

Asuntosalkun strategiaan sisältyy mahdollisuus myydä valikoituja asuntoja tai asuntokokonaisuuksia esimerkiksi sillä perusteella, että ne eivät enää täytä Yhtiön sijoituskriteerejä esimerkiksi sijaintinsa, vuokrattavuutensa tai teknisen kunnonsa vuoksi. On mahdollista, että Yhtiön hankkimien sijoituskohteiden likviditeetti heikkenee, jolloin niitä saadaan myytyä suunniteltua vähemmän suunnitelluilla hinnoilla ja suunnitellussa aikataulussa tai niitä ei saada myytyä lainkaan.

¹ Lähde: Tilastokeskuksen data vuosilta 2010, 2015 ja 2020 (www.stat.fi) ja Statistics Estonian data vuosilta 2010, 2015 ja 2020 (www.stat.ee).

Yhtiön asuntojen myyntiin vaikuttavat lukuisat seikat, joihin Yhtiö ei voi vaikuttaa, kuten pankkirahoituksen saatavuus mahdollisille ostajille, korkotaso ja vastaavien kohteiden kysyntä ja tarjonta. Mahdollinen likviditeetin puute asuntomarkkinoilla saattaa rajoittaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä asuntojaan tai muuttaa asuntoportfoliotaan oikeaan aikaan talouden tai muiden olosuhteiden johdosta. Mikäli asuntomarkkinat eivät toimi riittävän hyvin tai ovat epälikvidit, ei ole varmuutta siitä, pystyykö Yhtiö toteuttamaan myyntejä odotetusti tai pystyykö se toteuttamaan niitä lainkaan. Asuntojen myynnin epäonnistuminen voi vaikuttaa haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Kilpailu voi kiristyä Asuntosalkun toimialalla, mikä voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön toimintaan ja/tai liiketoiminnan tulokseen

Asuntojen vuokraaminen on Suomessa voimakkaasti kilpailtua toimintaa, ja lisäksi alan kilpailijakenttä on hyvin hajautunut. Asuntojen vuokramarkkinoilla toimivat suurten vuokraustoimintaan erikoistuneiden yritysten, rahastojen ja erilaisten vakuutusyhtiöiden lisäksi myös yhä enenevässä määrin yksityishenkilöt, kunnat, seurakunnat, säätiöt sekä suomalaiset ja ulkomaiset ammattimaiset kiinteistösijoittajat. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan kilpailu Yhtiön toimialueella Virossa on pienempää kuin Suomessa, mutta Yhtiön johto näkee, että kilpailu tulee tulevaisuudessa kiristymään entisestään myös Virossa.

Hyvistä kohteista kilpaillaan Yhtiön johdon näkemyksen mukaan voimakkaasti erityisesti kasvukeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Asuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa ja Virossa sekä koko maan tasolla tarkasteltuna että Suomessa pääkaupunkiseudulla ja Virossa Tallinnassa viime vuosikymmenen aikana². On mahdollista, että hintojen nousu näillä alueilla jatkuu myös tulevaisuudessa. Asuntojen hintatasolla on olennainen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuteen sekä asunnoista saatavaan vuokratuottoon. Kilpailu asunnoista voi pakottaa Yhtiön maksamaan asunnoista suunniteltua enemmän tai joustamaan sen asunnoille asettamista vaatimuksista, kuten sijainnista, koosta, pohjaratkaisusta tai tuottotavoitteesta.

Vapailla markkinoilla kilpailu vuokralaisista on voimakasta kasvukeskuksissa, missä tarjonta on laajempaa ja uusia vuokrakohteita rakennetaan jatkuvasti, ja vuokralaisilla on näin ollen enemmän valinnanvaraa. Vuokra-asuntojen rakentaminen voi myös kiihtyä merkittävästi, mikä voi kiristää kilpailua vuokralaisista entisestään ja alentaa vuokria. Lisäksi alueelliset tai maailmanlaajuiset epidemiat tai muut matkailuun vaikuttavat tekijät sekä sääntelyn muutokset voivat vaikuttaa vuokra-asuntotarjontaa lisäävästi lyhytaikaisen Airbnb-tyyppisen vuokraustoiminnan vähentyessä, jolloin nämä asunnot tulevat tarjolle pidempiaikaiseen vuokra-asumiskäyttöön.

Kilpailulla ja sen edelleen kiristymisellä sekä Suomessa että Virossa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

B. Asuntosalkun liiketoimintaan ja strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä

Vuokratason ja taloudellisen vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat kasvattaa Yhtiön kustannuksia sekä vaikuttaa haitallisesti Yhtiön vuokratuottoon ja liiketoiminnan tulokseen, ja Yhtiö voi epäonnistua uusien vuokralaisten löytämisessä

Yhtiön liiketoiminnan tulos ja kyky kasvaa riippuvat merkittävästi Yhtiön kyvystä ylläpitää ja kasvattaa vuokratuottojaan kannattavasti. Yhtiön asuntoportfolion asuntojen vuokratason lasku ja/tai kustannusten nousu, vajaakäytön kustannukset sekä vuokrausprosessin kustannukset vaikuttaisivat vuokratuottoja alentavasti. Vuokratasoihin, taloudelliseen vuokrausasteeseen sekä vuokralaisten vaihtuvuuteen vaikuttavat muun ohella makrotaloudelliset olosuhteet, demografiset trendit (katso lisätietoja kohdasta ”– Asuntosalkun toimintaympäristöön liittyviä riskejä – Markkinatrendeillä ja demografisilla muutoksilla saattaa olla vaikutusta asuntojen kysyntään ja tarjontaan sekä Yhtiön kykyyn vuokrata asuntoja kannattavasti tai ollenkaan”) ja alueellisten tai maailmanlaajuisien epidemioiden vaikutukset (katso lisätietoja kohdasta ”– Asuntosalkun toimintaympäristöön liittyviä riskejä – Alueellisilla tai maailmanlaajuisilla epidemioilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen ja rahoituksen saatavuuden heikentymisen sekä vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan tasapainon muutosten kautta”) sekä uudisrakentamisen määrä alueilla, joilla Yhtiö toimii. Lisäksi Yhtiön asuntoportfolioon kuuluvat kohteet eivät välttämättä vastaa kysyntää kaikkina aikoina sijaintinsa tai muiden ominaisuuksiensa vuoksi. Tällä voi olla vaikutusta Yhtiön kykyyn ylläpitää ja/tai nostaa kohteista pyytämäänsä vuokria ja taloudellista vuokrausastetta ja näiden kautta vuokratuottojen kokonaismäärään.

Yhtiön asuntojen taloudellinen vuokrausaste 31.3.2022 oli 97,0 prosenttia ja 30.9.2021 96,6 prosenttia. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Asuntosalkku pystyy ylläpitämään taloudellista vuokrausastetta vastaavilla tasoilla tai nostamaan sitä tulevaisuudessa lainkaan tai säilyttäen vähintään nykyisen liikevaihtotason. Jos Yhtiön asuntojen taloudellinen

² Lähde: Tilastokeskus: Vanhojen osakehuoneistojen toteutuneet kauppahinnat Suomessa ja pääkaupunkiseudulla 2010-2021 (www.stat.fi) ja Estonian Land Board: Toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinnat 2010-2021 (www.maaamet.ee).

vuokrausaste ja/tai vuokrataso laskisi, olisi sillä negatiivinen vaikutus Yhtiön liikevaihtoon. Taloudellisen vuokrausasteen laskiessa kohteiden ylläpito-, kunnossapito- ja rahoituskulut eivät kuitenkaan laske samassa suhteessa, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuteen (katso lisätietoja kohdasta ”– Yhtiön tuotot ja kulut eivät ole suorassa yhteydessä toisiinsa, ja koska suuri osa Yhtiön kuluista on kiinteitä tai niiden määräytyminen ei ole Yhtiön määräysvallassa ja markkinoiden kilpailutilanne sekä yleinen vuokrataso vaikuttavat myös Yhtiön edellytyksiin toteuttaa mahdollisia vuokrankorotuksia, Yhtiö ei välttämättä pysty sopeuttamaan kustannusrakennettaan tai korottamaan vuokraan vastaamaan mahdollista taloudellisen vuokrausasteen laskua ja/tai kustannustason nousua”).

Yhtiön vuokrasopimukset ovat lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa noudatetaan lainmukaisia irtisanomisaikoja, ja jotka voidaan siten irtisanoa vuokralaisen toimesta milloin tahansa lyhyellä irtisanomisajalla. Asukkaat voivat lähtökohtaisesti irtisanoa sopimuksensa yhden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen. Suurimmassa osassa Yhtiön vuokrasopimuksista uuden vuokrasopimuskauden alussa on kuitenkin 12 kuukauden pituinen jakso, jonka ajan vuokralainen on sitoutunut vuokrasuhteeseen. Ei ole varmuutta siitä, että Yhtiö pystyy uudelleenvuokraamaan kohteen nopeasti edellisen vuokrasuhteen päättyessä, ja Yhtiö voi siten kohdata vaikeuksia poistuvien vuokralaisten korvaamisessa uusilla, mikä voi pienentää taloudellista vuokrausastetta ja vuokratuottoa sekä kasvattaa vuokralaisten vaihtuvuuden aiheuttamia kustannuksia. Mikäli vuokralaisten vaihtuvuus on vilkasta, kasvaa riski vuokratuoton menetykseen vuokrasuhteiden välissä, mikäli kohdetta ei saada pian vuokrattua uudelleen. Vuokralaisten vaihtuvuus lisää myös Yhtiön kustannuksia vuokrausprosessiin sekä pieniin remontteihin ja kunnossapitotöihin liittyen, jotka saattavat olla tarpeen edellisen vuokralaisen jäljiltä.

Jos Yhtiö ei onnistu säilyttämään ja mahdollisuuksien mukaan kasvattamaan vuokratuottoja odottamalla tavalla tai jos se ei onnistu ylläpitämään korkeaa taloudellista vuokrausastetta, voi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Epäonnistunut vuokralaisten valinta ja/tai vuokralaisten maksuvaikeudet voivat johtaa vuokrien maksun myöhästy-miseen tai maksamatta jäämiseen tai Yhtiön omaisuuden vahingoittumiseen vuokralaisten toimesta, mikä voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja Yhtiön maineeseen

Asuntosalkun liiketoiminnan tulos riippuu suurelta osin sen kyvystä saada vuokra-asuntoihinsa maksukykyisiä vuokra-laisia. Tämä puolestaan riippuu Yhtiön ja sille vuokrauspalveluita tarjoavien tahojen kyvystä arvioida hakijat, tunnistaa hyvät vuokralaiset ja välttää vuokralaisia, joilla on korkeampi maksuvaikeuksien riski tai riski vahingoittaa Yhtiön omaisuutta tahallisesti tai laiminlyönteillään.

Yhtiö ja sille vuokrauspalveluita tarjoavat tahot pyrkivät valitsemaan vuokralaiset huolellisesti, mutta voivat epäonnistua tavoitteessaan ja päätyä vuokraamaan asuntojaan vuokralaisille, jotka eivät noudata vuokrasopimustaan tai muutoin rik-kovat vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kuten vuokranmaksu- tai huolenpitovelvoitetta, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön taloudelliseen tulokseen ja asuntojen kuntoon sekä laatuun. Lisäksi vuokralaiset voivat käyttää Yh-tiön asuntoja lainvastaisiin tarkoituksiin, vahingoittaa Yhtiön asuntoja tai tehdä niihin luvattomia rakenteellisia muutoksia siinä määrin, että vuokravakuudet eivät kata tarvittavia korjauksia täysimääräisesti, kieltäytyä lähtemästä asunnosta vuok-rasopimuksen päätyttyä, aiheuttaa uhkaavia tilanteita tai muita häiriöitä, kuten melua, hajuja tai epäsiisteyttä, alivuokrata asunnon vuokrasopimuksensa vastaisesti tai sallia muiden henkilöiden asumisen asunnossa ilman lupaa. Mikä tahansa edellä mainittu seikka saattaisi aiheuttaa Yhtiölle muun muassa lisääntyneitä kuluja ja korvausvastuita sekä vaikuttaa haitallisesti Yhtiön maineeseen vuokralaisten ja taloyhtiöiden keskuudessa. Lisäksi vuokralaisten aiheuttamien vahinko-jen varalle otettu vakuutusurva voi osoittautua riittämättömäksi tai puutteelliseksi, mikä voi johtaa saamatta jääneisiin vakuutuskorvauksiin ja siten vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen (katso lisätietoja kohdasta ”– Yhtiön omaisuutta ja liiketoimintaa suojaavat vakuutukset eivät ole välttämättä riittäviä, ja Yhtiölle voi aiheutua vahinkoja, joille ei ole saatavilla vakuutus-suojaa kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai lainkaan”).

Velvollisuutensa laiminlyövä vuokralaisen häätäminen asunnostaan voi olla hankalaa ja kallista sekä viedä paljon aikaa ja resursseja. Lisäksi hädettävät vuokralaiset voivat vahingoittaa asuntoa tai tuhota sitä. Yhtiön vuokra-asuntojen vahin-got voivat viivästyttää merkittävästi niiden vuokraamista uudelleen hädän jälkeen, vaatia kalliita korjauksia tai pienentää asunnon vuokratuottoa tai arvoa johtaen sijoituksen odotettua pienempään tuottoon. Lisäksi Yhtiölle aiheutuu vuokralais-ten vaihtuvuuteen liittyviä kustannuksia. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi asuntojen uudelleenvuokrausprosessiin liittyvät kustannukset, kuten esimerkiksi vuokravälityspalkkiot. Lisäksi Yhtiö ei saa vuokratuottoja asunnon ollessa tyh-jillään.

Edellä mainitut seikat voivat siten vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö on riippuvainen kyvystään rekrytoida ja sitouttaa avainhenkilöitä, sekä kyvystään ylläpitää henkilöstön ja johdon osaamista ja työkykyä

Yhtiön menestys riippuu olennaisesti Asuntosalkun johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä Yhtiön kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja muut avainhenkilöt Yhtiöön sekä rekrytoida uutta ja osaavaa henkilöstöä myös tulevaisuudessa muun muassa Yhtiön strategian toteuttamisen tukemiseksi. Lisäksi säilyttääkseen kilpailukykyä ja voidakseen toteuttaa strategiaansa Yhtiön on onnistuttava rekrytoimaan ja sitouttamaan riittävästi ammattitaitoisia työntekijöitä, joilla on tarvittavaa osaamista Yhtiön ydinliiketoiminnan osalta sekä lisäksi tarvittavaa erikoisosaamista esimerkiksi Yhtiön IT-järjestelmien käyttämiseen ja hankkimiseen liittyen. Lisäksi osa Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden liiketoimintaan kuuluvasta osaamisesta ja kontakteista on keskittynyt tietyille avainhenkilöille, jotka ovat erityisen tärkeitä Yhtiön kilpailukykyä säilyttämisen ja kehittämisen kannalta, kuten Yhtiön toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille.

Avainhenkilön korvaaminen on Yhtiön kokemuksen mukaan tyypillisesti vaikeaa. Asuntosalkun kasvu ja sen liiketoiminnan kannattavuus tulevaisuudessa riippuu Yhtiön kyvystä rekrytoida ja sitouttaa edellä kuvatut avainhenkilöt sekä Yhtiön kyvystä rekrytoida tarvittava määrä toimialan tuntevia ja osaavia henkilöitä. Epäonnistuminen avainhenkilöiden sitouttamisessa voi johtaa myös virheisiin Yhtiön liiketoiminnassa, mikäli tietotaitoa ja tietoa prosessista katoaa avainhenkilön mukana Yhtiön käytöstä. Lisäksi Yhtiön on kyettävä jatkuvasti ylläpitämään ja kasvattamaan henkilöstönsä osaamista sekä markkinatuntemusta tavoitellun kasvun saavuttamiseksi sekä kilpailukykyä säilyttämiseksi. Koska osa Yhtiön ydinosaamisesta on keskittynyt tietyille avainhenkilöille, voi tällaisten avainhenkilöiden hetkellinenkin menettäminen, esimerkiksi tilapäisen työkyvyttömyyden vuoksi, tai irtisanoutuminen vaarantaa Yhtiön operatiivisen tehokkuuden ja tuloksetekokykyä ja vaikuttaa näin ollen Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Tämän vuoksi Yhtiön on kyettävä huolehtimaan myös henkilöstön jatkuvasta työkyvystä ja sitoutumisesta.

Etätyössä Yhtiöllä on heikentynyt mahdollisuus vaikuttaa työympäristön laatuun, ja työympäristön turvallisuus ja terveellisyys voivat olla etätyössä joidenkin henkilöiden osalta heikompia kuin ne ovat Yhtiön toimitiloissa. Tämä voi johtaa työtapaturmiin, sairastumisiin, tai muihin vastaaviin työkyvyn heikkenemisiin tavalla, johon Yhtiö ei voi merkittävästi vaikuttaa. Lisäksi pitkittynyt ja jatkuva etätyö voi olla kuormittavaa muun muassa sosiaalisen eristymisen vuoksi. Lisäksi Yhtiön avainhenkilöt ja työntekijät altistuvat vapaa-ajallaan terveytensä kohdistuville riskeille, kuten sairauksille ja onnettomuuksille kotonaan tai harrastuksissaan, riippumatta Yhtiön toiminnasta ja onnistumisesta rekrytoinnissa, sitouttamisessa ja osaamisen ja työkyvyn ylläpitämisessä. Yhtiö voi menettää yhden tai useamman henkilön tilapäisesti tai pysyvästi tällaisen Yhtiöstä riippumattoman tapahtuman vuoksi.

Epäonnistuminen avainhenkilöiden rekrytoinnissa ja sitouttamisessa tai henkilöstön osaamisen ja työkyvyn ylläpitämisessä sekä henkilöstön tai avainhenkilöiden kohtaamat onnettomuudet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin sekä toiminnan jatkuvuuteen.

Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa, tai valittu liiketoimintastrategia voi osoittautua vääräksi

Asuntosalkun kasvu ja kannattavuus riippuvat lopulta siitä, onnistuuko Yhtiö toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa onnistuneesti. Yhtiön kyky toteuttaa liiketoimintastrategiaansa, saavuttaa tässä Yhtiöesitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet sekä kasvattaa Yhtiön liiketoimintaa riippuvat monista tekijöistä, joista useisiin Yhtiö ei voi itse vaikuttaa. Tällaisia ovat esimerkiksi yleinen taloudellinen kehitys, rahoitusympäristö ja toimialan kilpailutilanne.

Yhtiön strategiana on sijoittaa yksittäisiin valikoituihin asuntoihin omistusasujien asuttamissa taloissa. Lisäksi Yhtiön tavoitteena on, että merkittävä osa sen kokonaistuotosta muodostuu nettovuokratuotoista. Yhtiö pitää strategiansa osalta kasvun painopisteenä Tallinnan vuokramarkkinaa, jonka Yhtiön johto arvioi tarjoavan kiinnostavia kasvumahdollisuuksia. Suomessa Yhtiö keskittyy tarjoamaan kokonaiskustannuksiltaan edullisia vuokrakohteita pitkäaikaisille vuokralaisille (katso lisätietoja Yhtiön strategiasta kohdasta ”*Yhtiön liiketoiminta – Strategia*”). Yhtiön hallitus on vahvistanut Asuntosalkun taloudelliset tavoitteet, jotka koskevat Yhtiön kasvua ja velkaantuneisuutta (katso lisätietoja kohdasta ”*Yhtiön liiketoiminta – Taloudelliset tavoitteet*”).

Yhtiö voi epäonnistua strategiansa toteuttamisessa tai strategisten riskien hallinnassa. Vaikka Yhtiö pystyisi toteuttamaan strategiaansa, ei voi olla varmuutta siitä, että valittu strategia on onnistunut tai menestyy tulevaisuudessa, erityisesti jos markkinatilanne tai toimintaympäristö muuttuu. Yhtiö voi päättää reagoida tällaiseen muutokseen muuttamalla strategiaansa, mutta ei ole varmuutta siitä, että muutetun strategian toteuttaminen onnistuu. Ei ole myöskään takeita siitä, että Yhtiön strategia tarjoaa osakkeenomistajille odotusten mukaisen tuoton lyhyellä tai pitkällä aikavälillä. Sekä mahdollinen epäonnistuminen Yhtiön strategian toteuttamisessa että väärän strategian valinta voivat estää Yhtiötä saavuttamasta taloudellisia tavoitteitaan sekä vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön tuotot ja kulut eivät ole suorassa yhteydessä toisiinsa, ja koska suuri osa Yhtiön kuluista on kiinteitä tai niiden määräytyminen ei ole Yhtiön määräysvallassa ja markkinoiden kilpailutilanne sekä yleinen vuokrataso vaikuttavat myös Yhtiön edellytyksiin toteuttaa mahdollisia vuokrankorotuksia, Yhtiö ei välttämättä pysty sopeuttamaan kustannusrakennettaan tai korottamaan vuokriaan vastaamaan mahdollista taloudellisen vuokrausasteen laskua ja/tai kustannustason nousua

Valtaosa Yhtiön liiketoimintaan liittyvistä kustannuksista, kuten asuntojen vastikekulut, korjaus- ja ylläpitokulut, kiinteistöverot Suomessa ja maaverot Virossa, vakuutukset, vesi, sähkö ja lämmitys, henkilöstön palkat ja etuudet sekä Yhtiön muut yleiskulut, eivät yleensä laske samassa suhteessa vuokratuottojen mahdollisen laskun kanssa (riippumatta siitä, joutuuko tämä esimerkiksi taloudellisen vuokrausasteen laskusta, vuokratasojen laskusta, vuokralaisten vaihtuvuuden kasvusta, vuokranmaksuhäiriöistä tai muista syistä) tai ollenkaan. Lisäksi tulevaisuudessa Yhtiön asunnoissa saatetaan havaita merkittäviäkin ajanmukaistus- ja korjaustarpeita. Yhtiö omistaa taloyhtiöistä pääosin vain vähemmistöosuuden, jolloin Yhtiöllä ei ole määräysvaltaa monien ajanmukaistus- ja korjaustoimien ajoituksen osalta. Tällaisia ajanmukaistuksia ja korjauksia ei välttämättä voida lykätä vuokrasuhteen päättymiseen asti, jolloin tarvittavien töiden suorittaminen saattaa vaikuttaa negatiivisesti vuokralaisten asuinviihtyvyyteen, mikä voi kasvattaa vuokralaisten vaihtuvuutta ja/tai alentaa taloudellista vuokrausastetta. Ei ole takeita siitä, että Asuntosalkku onnistuu alentamaan operatiivisia kustannuksiaan riittävästi tai lainkaan vuokrausasteen mahdollisesti laskiessa, minkä myötä Yhtiön liiketoiminnan tulos saattaa heikentyä. Yhtiö ei välttämättä myöskään pysty kattamaan taloudellisen vuokrausasteen laskua tai kustannusten nousua täysin määräisesti korottamalla vuokria, ja kantaa näin itse vastuun vähentyneestä vuokratuotosta. Näiden riskien toteutumisella voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö ei välttämättä pysty siirtämään asuntoihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille samassa suhteessa kuin käyttökustannukset kasvavat tai lainkaan

Suomessa Asuntosalkun vuokra-asuntoihin liittyy joitain asumiseen liittyviä käyttökuluja, kuten vesi- ja sähkömaksut, jotka Yhtiö pyrkii kattamaan pääsääntöisesti vuokrissa tai muissa vuokralaisilta perittävässä maksuissa. Suomessa Asuntosalkun asuntojen vuokrasopimuksissa vesimaksu veloitetaan pääsääntöisesti asukkailta erikseen henkilöluvun mukaisesti, ja kulutussähköstä asukkaat vastaavat pääosin itse sähköyhtiön kanssa tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, että Yhtiö pystyy tulevaisuudessa siirtämään vuokra-asuntoihinsa liittyviä käyttökustannuksia Suomessa vuokralaisille joko erillisinä maksuina tai osana vuokraa samassa määrin kuin tämän Yhtiöesitteen päivämääränä. Lisäksi markkinakäytäntö, Yhtiön lakisääteiset velvollisuudet vuokranantajana tai vuokralaisten vaatimukset voivat pakottaa Yhtiön ottamaan omalle vastuulleen nämä kustannukset kokonaan tai osittain.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Virossa on markkinakäytäntönä, ja Yhtiön vuokrasopimuksen vakioehtoihin sisältyy, että vuokra-asunnoissa vuokranantaja veloittaa edelleen vuokralaiselta kommunaalimaksut eli suomalaista yhtiövastiketta vastaavat maksut. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, että Yhtiö pystyy tulevaisuudessa siirtämään kommunaalimaksuja Virossa vuokralaisille joko erillisinä maksuina tai osana vuokraa samassa määrin kuin tämän Yhtiöesitteen päivämääränä. Lisäksi vuokrasuhteisiin liittyvä markkinakäytäntö, Yhtiön lakisääteiset velvollisuudet vuokranantajana tai vuokralaisten vaatimukset voivat pakottaa Yhtiön ottamaan omalle vastuulleen nämä kustannukset kokonaan tai osittain.

Edellä kuvatut riskit voivat toteutuessaan pienentää Yhtiön nettovuokratuottoja ja kohteiden arvoa tai pakottaa Yhtiön korottamaan vuokria kustannusten nousun kattamiseksi, mikä voi vähentää Yhtiön vuokra-asuntojen kysyntää ja vaikuttaa negatiivisesti Asuntosalkun kohteiden taloudelliseen vuokrausasteeseen ja vuokratuottoihin. Tämä voi puolestaan vaikuttaa olennaisen haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö altistuu riskeille liittyen yhteistyö- ja sopimuskumppaneiden kykyyn tarjota palveluita, epäsuotuisiin sopimusehtoihin, työn laatuun, epäonnistumisiin, toimintahäiriöihin ja taloudellisen aseman heikentymiseen

Asuntosalkulla on pitkäaikaisia yhteistyösuhteita sen keskeisten kumppanien kanssa tiettyjen palveluiden ja tehtävien hoitamisesta liittyen muun muassa asuntojen kunnossapitoon, siivoukseen, korjaus- ja ajanmukaistamistöihin ja Yhtiön tukitoimintoihin. Myös vuokrausprosessi on ulkoistettu lähipiiri-yhtiölle Vuokratuotto Oy:lle Suomessa ja Koduingel OÜ:lle Virossa, mutta tämä toiminta ei perustu pitkäaikaisiin sopimuksiin, vaan sopimukset laaditaan kullekin asuntovuokrauskohteelle erikseen noudattaen Asuntosalkun hallituksen hyväksymää hinnoittelua. Yhtiöllä on pitkäaikaista kokemusta yhteistyöstä näiden vuokrauspalveluita tarjoavien toimijoiden kanssa. Vuokrausprosessin ulkoistuksesta huolimatta Yhtiö käy aktiivista dialogia vuokrausprosessia hoitavan tahon kanssa kunkin vuokrauskohteen osalta vuokrausprosessin aikana. Lisäksi Yhtiö hyödyntää Virossa kohteiden tunnistamisessa ja valinnassa Koduingel OÜ:ta, joka etsii Yhtiölle Tallinnassa sopivia kohteita ja hoitaa asuntojen ostoa koskevat välitystoimeksiannot. Jokaisesta välitystoimeksiannosta sovitaan erikseen noudattaen Asuntosalkun hallituksen hyväksymää hinnoittelua. Katso lisätietoja välityssopimuksista kohdista ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoimintamalli – Sijoituskohteiden tunnistaminen ja huolellinen valinta” ja ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoimintamalli – Tehokas ulkoistettu vuokrausprosessi”. Kumppaneiden käyttö altistaa Yhtiön jatkuvasti näihin liittyville riskeille. Yhtiö ei esimerkiksi välttämättä pysty tekemään sopimuksia kumppaneidensa kanssa

hyväksyttävien ehdoin tai kumppanit voivat kohdata taloudellisia tai muita vaikeuksia liittyen esimerkiksi työvoiman heikkoon saatavuuteen, työriitoihin, lakkoihin ja maksukyvyttömyystilanteisiin, jotka voivat vaikuttaa niiden kykyyn tarjota palveluja. Lisäksi kumppaneiden työn laatu voi olla riittämätöntä ja johtaa vikoihin huolimatta Yhtiön toimenpiteistä laadun varmistamiseksi. Kumppaneiden kyky hoitaa tehtäviään saattaa myös heikentyä, tai ne voivat lopettaa toimintansa. Kumppaneiden käyttäminen voi altistaa Yhtiön kustannusylityksille (kuten kumppaneiden palkkiotasojen tai työvoima- ja materiaalikulujen odottamaton nousu), töiden viivästyksille sekä heikkolaatuiselle työlle ja virheille.

Yhtiöllä on merkittävästi laajempi mahdollisuus valvoa ja kehittää sisäisiä prosessejaan ja täten ennaltaehkäistä mahdollisia epäonnistumisia sisäisissä prosesseissa kuin ulkoistettujen palvelujen prosesseissa. Jos ulkoistettu palvelu epäonnistuu, on tavallista, että se on ainakin osittain epäonnistunut ennen kuin epäonnistuminen havaitaan ja siihen voidaan puuttua.

Yhtiö pyrkii seuraamaan jatkuvasti keskeisten kumppaneidensa suorituskykyä. Kun se on tarkoituksenmukaista, Yhtiö pyrkii lisäksi välttämään riippuvuutta yksittäisistä palveluntarjoajista varmistakseen kumppaneilta saatavien palveluiden jatkuvuuden etsimällä säännöllisesti useamman kuin yhden hyväksyttävän mahdollisen palveluntarjoajan jokaiselle ulkoistetulle tehtävälle. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että hyväksyttäviä palveluntarjoajia on saatavilla tarpeen mukaan, ja olemassa olevien palveluntarjoajien korvaaminen voi olla hankalaa ja kallista. Kaikki nämä riskit voivat vaikuttaa Yhtiön kykyyn vuokrata asuntojaan hyvillä vuokralaisille tai lainkaan, tarjota palveluja vuokralaisilleen, saattaa asuntoja vuokrauskuntoon, ylläpitää asuntojen kuntoa ja aiheuttaa Yhtiölle lisäkustannuksia, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudellisen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Vastapuoliriskillä voi realisoituessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan esimerkiksi sopimuskumppanin aiheuttamaan rakennusvirheeseen liittyvistä kustannuksista tai virheellisestä tai keskeneräiseksi jääneestä kohteesta maksetun kauppahinnan menettämisestä johtuen

Asuntosalkku altistuu liiketoiminnassaan vastapuoliriskeille, jotka liittyvät pääasiassa sen sopimusosapuolten, kuten raohittajien, vuokralaisten, toimittajien ja asuntojen myyjien kykyyn täyttää sopimusvelvoitteensa. Makrotaloudellisilla olosuhteilla ja monilla muilla tekijöillä voi olla suora tai välillinen haitallinen vaikutus Yhtiön vastapuolten liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja tulevaisuudennäkymiin sekä vuokrattavana olevien asuntojen potentiaaliin asukkaisiin ja myytävänä olevien asuntojen potentiaaliin ostajiin.

Sijoitettaessa uudistuotantoon asunnon rakennusvaiheessa voi syntyä merkittävä vastapuoliriski, kun osa asunnon kauppahinnasta maksetaan ennen asunnon valmistumista. Tämä riski pienenee, jos ennen valmistumista maksettava kauppahinnan osuus vastaa asunnon rakennusvaihetta tai on rakennusvaihetta vastaavaa osuutta pienempi. Uudiskohteisiin ja laajuudeltaan uudisrakentamista vastaaviin perusparannuskohteisiin sekä erityisesti mittaviin remonteihin liittyy vastapuoliriski myös asunnon tai remontin valmistumisen jälkeen, sillä mahdolliset rakennusvirheet, joista rakennuttaja, urakoitsija tai muu rakennusprojektin osapuoli olisi vastuussa, paljastuvat usein vasta rakennuksen oltua käytössä jonkin aikaa. Rakennuksen tai remontin valmistumisen ja mahdollisen virheen paljastumisen välisenä aikana on mahdollista, että virheestä vastuullinen osapuoli ajautuu maksuvaikeuksiin tai jopa konkurssiin, tai virhe voi olla niin mittava, että vastapuolen taloudelliset resurssit ja mahdollinen vakuutusturva eivät riitä virheen korjaamiseen tai hyvittämiseen kokonaan. Tällöin virheestä aiheutuvat saavat voisivat jäädä luottotappioksi. Virheestä vastuullinen osapuoli on voinut asettaa vakuuden rakennustyön laadun varmistamiseksi, mikä on Suomessa lakisääteisesti pakollista, mutta luottotappio voi silti syntyä siltä osin, kuin mahdollinen korvausvastuulliselta osapuolelta saatu vakuus ei kata virheen arvoa. Suurissa rakennusvirheissä on epätodennäköistä, että olisi asetettu niin suurta vakuutta, että se kattaisi virheen kokonaan. Virossa rakennusaikaisia vakuuksia ei puolestaan aseteta lainkaan. Rakennusprojektin epäonnistuminen osittain tai kokonaan voisi johtaa projektiin tehdyn sijoituksen menettämiseen osittain tai kokonaan. Epäonnistuminen voisi myös johtaa projektiin sidotun pääoman hetkellisesti heikkoon tai olemattomaan tuottavuuteen, vaikka pääoma saataisiin korvausvelvolliselta takaisin myöhemmin, mikäli pääomalle ei saataisi viivästyskorkoa. Uudiskohteisiin, laajuudeltaan uudisrakentamista vastaaviin perusparannuskohteisiin ja mittaviin remonteihin liittyy maakohtaisia eroja esimerkiksi taloyhtiölainausuuksiin ja remonttikustannusten perusteisiin liittyen, mitkä Yhtiö pyrkii omassa toiminnassaan huomioimaan.

Minkä tahansa merkittävän sopimusvastapuolen maksukyvyttömyys tai liiketoiminnan epäonnistuminen voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön brändin arvon, maineen ja tunnettuuden heikentyminen tai toimialan maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Asuntosalkku-brändillä ja sen tytäryhtiöiden brändeillä (jatkossa yhdessä ”**Yhtiön brändi**”) on arvoa, ja Yhtiön brändin arvolla on vaikutusta Yhtiön liiketoimintaan. Yhtiön brändillä on merkitystä sekä liiketoiminnan että strategioiden toteuttamisen kannalta, ja Yhtiön brändillä on arvoa uusien vuokralaisten houkuttelemisessa. Yhtiö voi joutua negatiivisen julkisuuden kohteeksi tai Yhtiön asuntoihin voi liittyä huonoja asiakaskokemuksia

esimerkiksi tilanteessa, jossa Yhtiö epäonnistuisi palvelussaan tai kolmannen osapuolen tekemässä korjaus- ja rakennustyössä sattuu virheitä, terveys- tai turvallisuusongelmia tai viivästyksiä.

Yhtiön toimiala voi saada negatiivista julkisuutta ja sen maine voi kärsiä jostakin Yhtiöstä riippumattomasta syystä, kuten esimerkiksi muun alalla merkittävän toimijan negatiivista mielikuvaa aiheuttavan toiminnan vuoksi. Tämä voi aiheuttaa negatiivista kuvaa toimialan yhtiöistä yleisesti, ja aiheuttaa riskin myös Yhtiön maineelle riippumatta Yhtiön omasta toiminnasta.

Tällainen negatiivinen julkisuus voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön brändiin ja maineeseen sekä niiden tulevaan kehitykseen. Jos Yhtiön brändi menettää arvoaan, sen arvon palauttaminen ennalleen voi olla mahdotonta tai aiheuttaa merkittäviä kustannuksia. Tällä voi puolestaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Järjestelmäviat tai -häiriöt voivat heikentää Yhtiön toimintojen tehokkuutta ja/tai kannattavuutta, ja Yhtiön tietojärjestelmissä tai niiden käytössä voi esiintyä inhimillisiä virheitä

Osa Asuntosalkun toiminnasta on riippuvaista tietojärjestelmien toiminnasta ja Yhtiön kyvystä käyttää järjestelmiä tehokkaasti. Tällaisia tietojärjestelmiä ovat muun muassa tietoliikennejärjestelmät ja ohjelmistot, joita Yhtiö käyttää vuokrasopimusten hallinnoimiseen, liiketoiminnan ohjaamiseen, asuntoportfolion hallintaan ja toiminta- ja talousraporttien laatimiseen sekä maksuliikenteen toteuttamiseen. Nämä edellyttävät tietojärjestelmien toimintaa ilman merkittäviä virheitä ja merkittäviä käyttökatkoksia tai häiriöaikoja. Yhtiön käyttämissä tietojärjestelmissä voi esiintyä häiriöitä Asuntosalkusta riippumattomista syistä, kuten sähkökatkosten, tietoliikennevikojen, tietokonevirusten, kolmansien osapuolten virheiden ja ongelmien sekä tietojärjestelmiin kohdistettujen hyökkäysten vuoksi, mutta myös Asuntosalkun oman henkilöstön virheiden seurauksena. Monenlaiset ja mistä tahansa syystä tietojärjestelmissä esiintyvät viat voivat johtaa merkittäviin haitallisiin seurauksiin, esimerkiksi virheeseen asunnon myyntiä, ostamista tai korjausta koskevassa taloudellisessa harkinnassa, määräajasta myöhästymiseen ja tähän liittyviin seurauksiin, virheeseen sijoittajille, viranomaiselle tai muulle sidosryhmälle annettavassa tiedossa, viivästyksiin tai sekaannuksiin asuntojen vuokraamisessa, ylimääräisiin kustannuksiin ja vuokralaisten valituksiin tai tyytymättömyyteen ja siten vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön maineeseen sekä Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Tietoturvaloukkaukset ja muut häiriöt voivat vaarantaa Yhtiön tietoja ja toimintoja sekä altistaa sen korvausvastuulle

Asuntosalkku kerää ja tallentaa tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä luottamuksellisia tietoja, kuten Yhtiön sisäisiä liiketoimintatietoja sekä Asuntosalkun potentiaalisten, nykyisten ja aiempien vuokralaisten, työntekijöiden, nykyisten ja aiempien sijoittajien henkilötietoja ja ulkopuolisten palveluntarjoajien henkilötietoja, kuten nimiä, syntymäaikoja ja osoitteita sekä tietoja vuokralaistensa maksuhistoriasta. Tietosuoja ja yksityisyyden suoja koskevien lakien noudattamista on kuvattu tarkemmin kohdassa ” – Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä – Yhtiö voi epäonnistua tietosuojaa ja yksityisyyden suoja koskevien lakien noudattamisessa”.

Luottamuksellisten tietojen ja tärkeiden tietojärjestelmien turvallinen toiminta ja ylläpito ovat kriittisiä Yhtiön liiketoiminnalle ja liiketoimintastrategialle, sillä tietoturvaloukkaukset ja -häiriöt saattavat johtaa muun muassa Yhtiölle aiheutuviin mainehaittoihin ja Yhtiön liikesalaisuuksiksi katsomien tietojen paljastumiseen. Asuntosalkku tekee tai teettää tietoturva-arvioita keskeisille järjestelmilleen, minkä lisäksi Yhtiö on laatinut sisäisiä käytäntöjä ja ohjeita hallitakseen tietojärjestelmiin kohdistuvaa ulkoista riskiä. Turvatoimista huolimatta Yhtiön ja ulkopuolisten palveluntarjoajien tietotekniikka ja infrastruktuuri voivat olla alttiita hakkereiden iskuille, ohjelmistojen virheille tai tietoturvaloukkauksille inhimillisten virheiden, väärinkäytön tai muiden ohjelmistojen puutteiden tai häiriöiden seurauksena. Mikä tahansa tällainen tietoturvaloukkaus voi vaarantaa Yhtiön käyttämän verkkoinfrastruktuurin, ja siihen tallennettuja tietoja voidaan saada luvatta haltuun, paljastaa yleisölle, menettää tai varastaa. Kaikki tällainen tietojen käyttö, paljastuminen tai muu tietojen hukkaaminen voi johtaa oikeudellisiin vaatimuksiin tai oikeudenkäynteihin, yksityisyyden suoja koskevan lainsäädännön mukaisesti vastuisiin, viranomaisseuraamuksiin ja häiriöihin Yhtiön toiminnossa tai vahingoittaa Asuntosalkun mainetta, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön omaisuutta ja liiketoimintaa suojaavat vakuutukset eivät ole välttämättä riittäviä, ja Yhtiölle voi aiheutua vahinkoja, joille ei ole saatavilla vakuutusuojaa kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai lainkaan

Yhtiön käsityksen mukaan sillä on sen toimialalle tavanomainen vakuutusturva, minkä lisäksi Yhtiöllä on voimassa kaikki lakisääteiset vakuutukset (katso lisätietoja vakuutuksista kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Vakuutukset”). Esimerkiksi Yhtiön Suomessa omistamissa kohteissa on voimassa oleva asunto-osakeyhtiön vakuutus, joka on tyypillisesti täysarvovakuutus. Lisäksi Yhtiön Suomessa sijaitsevia asuntoja suojaavat Yhtiön vuokralaisten ottamat kotivakuutukset, joita vuokralaiset ovat vuokrasopimusten ehtojen mukaan velvollisia pitämään voimassa vuokrasuhteensa ajan. Yhtiöllä ei ole kuitenkaan keinoa varmistua siitä, että vuokralaisilla on jatkuvasti voimassa tällainen vakuutus riittävillä vakuutusturvilla tai

ylipäättään. Jos vuokralaisella ei ole vaadittua vakuutusta tai vakuutusturva on riittämätön, Yhtiö ei välttämättä pysty perimään vuokralaiselta muutoin kotivakuutuksen piiriin kuuluvan tapahtuman aiheuttamien vahinkojen korjauskustannuksia. Lisäksi on mahdollista, että Yhtiö ei saa perittyä vuokralaiselta korjauskuluja, jotka liittyvät asuntoon kohdistuneeseen vahinkoon, ja joiden kattamiseksi vuokralainen saa vakuutuskorvausta.

Kaikissa Yhtiön Virossa omistamissa kohteissa on voimassa oleva asuntokohtainen vuokranantajan vakuutus, joka on tyypillisesti täysarvovakuutus ja korvaa siten yksittäisen asunnon sisätilojen korjaamiseen liittyvät kustannukset. Tällainen vakuutus ei kuitenkaan korvaa itse rakennukselle aiheutuvaa vahinkoa, jollaisia varten vakuutuksen yleensä hankkii virolainen taloyhtiö itse. Tällaiset vakuutukset korvaavat tyypillisesti muun muassa tulipaloista, vesivahingoista, ilkivalasta ja myrskyistä taloyhtiölle aiheutuneet vahingot, mutta usein myös muita vahinkoja. Yhtiön käsityksen mukaan suurimmassa osassa virolaisia taloyhtiöitä, joissa sillä on omistusta, on tällainen voimassa oleva vakuutus. Ei ole varmuutta siitä, että tällainen taloyhtiön vakuutusturva olisi riittävä tai että tällaista vakuutusturvaa olisi kaikissa tapauksissa ylipäättään hankittu. Täten Yhtiön omaisuuden vahingoittumista suojaavat osittain sellaiset vakuutukset, joiden kattavuuteen tai ajantasaisuuteen Yhtiö ei voi itse vaikuttaa, ja siten Yhtiö on osin riippuvainen virolaisten taloyhtiöiden järjestämästä vakuutusturvasta.

Taloyhtiöissä voi myös tapahtua odottamattomia vahinkoja, joita vakuutukset eivät korvaa. Tällaisia voivat olla esimerkiksi henkilö- tai esinevahinko taloyhtiön alueella johtuen esimerkiksi taloyhtiön rakennelman tai rakennuksen osan sortumisesta, rakennuksen osan putoamisesta henkilön tai esineen päälle, vahingosta puutteellisella turvavarustuksella varustetulla leikkipaikalla, liukastumisesta taloyhtiön alueella tai muu vastaava tapahtuma. Tällaisesta vahingosta aiheutuvat kustannukset voivat koitua joko kokonaan tai osittain taloyhtiön ja siten välillisesti sen osakkaiden korvattavaksi.

Kaikissa edellä mainituissa vakuutuksissa voi olla vastuuvapautuksia ja vastuunrajoituksia sekä vakuutusmäärän että vakuutustapahtuman osalta. Lisäksi on mahdollista, että vakuutusyhtiö arvostaa Yhtiön asunnot alempaan arvoon, kuin Yhtiön käyttämä ulkopuolinen arvioitsija, jolloin on mahdollista, että vakuutus ei kata kaikkia Yhtiölle tai sen sopimuskumppanille, kuten asunnon ostajalle tai vuokralaiselle, aiheutuneita kustannuksia. Yhtiöllä ei ole keskeytysvakuutuksia eikä ole takeita siitä, että Yhtiön omaisuuden ja liiketoiminnan vakuutusturva on riittävä tai että se kattaisi kaikki mahdolliset riskit. Siten ei ole varmuutta siitä, että Yhtiön vakuutusturva kattaisi kaikki Yhtiölle tai sen sopimuskumppanille vakuutustapahtumasta, kuten esimerkiksi tulipalosta tai luonnonkatastrofista, aiheutuvat kustannukset, millä voi toteutessaan olla negatiivinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan ja taloudelliseen asemaan. Lisäksi vakuutuskorvausten käsittelemineen ja vahingon korjaaminen voi kestää jonkin aikaa, ja vakuutus ei välttämättä kata Yhtiölle aiheutunutta tulonmenetystä asunnon vuokranmenetyksistä vahingon korjausajalta, vaikka vakuutus kattaisikin itse asunnon arvossa tapahtuneen vahingon.

Yhtiöllä ei ole vakuutusturvaa sellaisten vahinkojen varalta, jotka eivät ole vakuutuskelpoisia tai joiden vakuuttamista Yhtiö ei ole katsonut liiketoiminnallisesti tarkoituksenmukaiseksi. Mikäli jollekin Yhtiön vakuuttamattomalle omaisuudelle aiheutuu vahinkoa tai aiheutunut vahinko ylittää korvattavan enimmäismäärän, Yhtiö saattaa joutua hankkimaan lisärahoitusta korjatakseen taikka uudelleenrakentaakseen vahingoittuneen omaisuuden, tai Yhtiö saattaa menettää vahingoittuneen omaisuuden arvon osittain tai kokonaan.

Yksi tai useampi edellä mainitun vahingollisen tapahtuman toteutuminen tai riittämätön vakuutusturva voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön sisäinen valvonta tai riskienhallinta voi epäonnistua tai olla riittämätöntä, mikä voi kasvattaa vahinkojen ja väärinkäytösten riskiä tai niiden vaikutusten suuruutta riskin mahdollisesti toteutuessa

Asuntosalkku on ottanut käyttöön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosesseja, kuten esimerkiksi säännöllisesti päivitetävän riskienhallintapolitiikan, joilla pyritään varmistamaan, että Yhtiö noudattaa asianmukaisesti sovellettavia lakeja ja asetuksia ja/tai niiden nojalla annettuja viranomaisien ohjeita, ja että Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan ja niitä arvioidaan ja seurataan asianmukaisesti. Yhtiön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosessit eivät kuitenkaan välttämättä tunnista tai ota huomioon kaikkia mahdollisia riskejä tai prosesseja ei välttämättä osata tai kyetä ottamaan käyttöön oikein tai täysimääräisesti. Tunnistetut riskit voivat myös toteutua olennaisesti ennakoitua suurempina. On myös mahdollista, että Yhtiö yliarvioi jonkin riskin, ja käyttää sen hallitsemiseen tarpeettoman paljon resursseja, mikä vähentää muiden riskien hallintaan käytössä olevia resursseja. Tällaisen epäonnistumisen seurauksena Yhtiö ei välttämättä pysty tunnistamaan tai korjaamaan haitallisia tai virheellisiä käytäntöjä ja toimintamenetelmiä riittävän nopeasti tai tehokkaasti, mikä voi kasvattaa virheiden ja vahinkojen määrää.

Yhtiö käsittelee osana liiketoimintaansa merkittäviä määriä rahavaroja sekä luottamuksellisia tietoja. Yhtiö voi esimerkiksi epäonnistua rahanpesun tai terrorismin rahoittamisen tai sen yrityksen tunnistamisessa, minkä seurauksena sen varoja voi joutua tilapäisesti tai pysyvästi jäädyttämisen tai takavarikon kohteeksi. Asuntosalkulla on käytössään harmaan talouden ja väärinkäytösten estämiseen liittyviä organisaation sisäisiä käytäntöjä ja ohjeita. Yhtiöön kohdistuu riski siitä, että kolmannet osapuolet tai Asuntosalkun henkilöstöön kuuluvat henkilöt ryhtyvät taloudellisiin tai muihin

väärinkäyttöksiin, jotka vaikuttaisivat Asuntosalkun liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen sekä sen maineeseen. Virheiden tapahtuminen ja väärinkäytökset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Pilaantuminen tai muut ympäristövahingot saattavat vaikuttaa Yhtiön omaisuuden arvoon, aiheuttaa korjauskustannuksia, tai vaikuttaa muuten haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan

Asuntosalkun omistamiin asuntoihin ja niihin liittyviin rakennuksiin voi kohdistua tai vaikuttaa esimerkiksi maaperän pilaantumista, haitta-aineiden tai jätteiden vuoto, suuronnettomuus, teollisuusonnettomuus tai ydinonnettomuus tai muita ympäristövahinkoja, jotka saattavat vaikuttaa Yhtiön asuntojen arvoon. Suomessa ympäristövastuun jakamisen pääperiaatteena on se, että ympäristövahingon, pilaantumisen tai muun haitan aiheuttaja on vastuussa vahingoista. Ei ole kuitenkaan varmuutta, että tällainen aiheuttaja saataisiin vastaamaan vahingosta. Virossa ympäristölle aiheutuneesta vahingosta vastaa vahingon aiheuttaja. Käytännössä ympäristövahingon aiheuttajan tunnistaminen voi kuitenkin olla vaikeaa, ja jos vahingon aiheuttajaa ei tiedetä, kiinteistön omistaja voi joutua vastaamaan esimerkiksi omistamansa kiinteistön puhdistamisesta silloin, kun kyse on jätteiden toimittamisesta ympäristöön. Ympäristövahinko voi aiheuttaa esimerkiksi asuntojen arvon olennaisen laskemisen, tai aiheuttaa välillisiä asuntojen korjauskustannuksia, jotka saattavat tulla Asuntosalkun maksettavaksi ja kasvattaa näin ollen kyseisen asunnon kustannuksia. Lisäksi ympäristövahinkojen korjaaminen saattaa häiritä olennaisesti Yhtiön liiketoimintaa, mikäli useampi Yhtiön omistama asunto on asumiskelvoton edes tilapäisesti puhdistus- tai korjaustöiden ajan. Ei ole myöskään takeita siitä, että puhdistustöiden kustannukset saadaan perittyä kokonaan tai osittain siltä, joka on aiheuttanut pilaantumisen.

Ei ole takeita siitä, etteikö pilaantuminen tai muut ympäristövahingot voisi tulevaisuudessa vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan negatiivisesti. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

C. Asuntosalkun asuntoportfolioon liittyviä riskejä

Yhtiö voi epäonnistua asuntojen hankinnoissa tai myynneissä ja maksaa asunnoista liikaa tai myydä asuntoja liian matalalla hinnalla suhteessa niiden käypään arvoon

Ei ole takeita siitä, että Yhtiön tekemät investoinnit olisivat aina menestyksekkäitä. On mahdollista, että esimerkiksi lisääntynyt kilpailu tai rakennuskustannusten nousu nostaa asuntojen hintoja niin, että Yhtiö joutuu maksamaan asunnoista suunnittelemaansa enemmän tai liian korkeita hintoja. Lisäksi myöhemmin voi osoittautua, että Yhtiö on maksanut aiemmin hankkimistaan asunnoista asunnon ominaisuuksiin nähden liian korkeita hintoja. Liian korkeiden hankintahintojen tuottoa heikentävän vaikutuksen merkittävyys korostuu erityisesti nousevien korkojen ympäristössä. Yhtiö voi myös epäonnistua asuntojen hankintaan liittyvässä sijoituskohteen arviointi- ja selvitystyössä, yliarvioida kohteen markkina-arvon ja/tai vuokra-arvon ja näin ollen maksaa kohteesta liian korkean hinnan.

On myös mahdollista, että Yhtiö epäonnistuu kohteen markkina-arvon, tulevaisuudennäkymien, ja/tai kehityskelpoisuuden arvioinnissa asuntojen myyntiprosessissa. Yhtiö voi myydä asunnon liian halvalla suhteessa sen markkina-arvoon. Yhtiö voi myös myydä asunnon tilanteessa, jossa sen markkina-arvo pian myymisen jälkeen nousee Yhtiöstä riippumattomien olosuhteiden muutoksen vuoksi. Lisäksi Yhtiö voi arvioida väärin kohteen kehittämiseen liittyvät mahdollisuudet, kuten täydennysrakentamispotentiaalın, ja myydä kohteen liian edullisella hinnalla tähän nähden. Näin voi syntyä tilanne, jossa Yhtiön olisi kannattanut hinnoitella myymänsä asunto toisin, tai Yhtiön olisi ollut kannattavampaa odottaa suotuisampaa markkinaolosuhdetta ennen asunnon myymistä.

Edellä mainittujen riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö ei välttämättä löydä sen portfolioon sopivia asuntoja lainkaan tai sille suotuisaan hintaan

Sopivien asuntojen löytäminen on olennaista Yhtiön liiketoiminnan kannalta. Yhtiön voi olla haastavaa ja vaikeaa hankkia asuntoja, jotka täyttävät Yhtiön asunnoilleen asettamat tavoitteet asunnon sijainnin, koon ja muiden ominaisuuksien osalta. Tavoitteet täyttävien asuntojen hankintamahdollisuudet voivat heiketä olennaisesti muun muassa asuntomarkkinoiden lisääntyneen kilpailun seurauksena, jolloin asuntoportfolion tuottotavoitteita ei välttämättä saavuteta. Ei ole myöskään varmuutta siitä, että asuntoja saadaan hankittua suunnitellussa aikataulussa tai lainkaan. On mahdollista, että Yhtiö ei saa hankittua asuntoja suunnitelluilta alueilta, jolloin hankinta-alue voi muodostua huomattavasti suunniteltua pienemmäksi ja asuntoportfoliota ei kyetä hajauttamaan suunnitellussa laajuudessa. Näin ollen alueriski voi kasvaa ja

vuokratuotto heikentyä. Yhtiö voi myös epäonnistua alueen houkuttelevuuden arvioinnissa, mikä voi johtaa odotuksia alhaisempiin vuokratuottoihin.

Rakennuskustannusten kasvu saattaa vaikuttaa negatiivisesti asuntorakentamisen volyymeihin ja asuntojen tarjontaan sekä nostaa uusien asuntojen hintoja vaikeuttaen sopivien sijoituskohteiden löytämistä. Rakennuskustannusten mahdollisesta kasvusta johtuvat riskit ovat Yhtiölle suuremmat Virossa, jossa Yhtiö on historiallisesti ostanut sijoituskohteina pääasiallisesti uusia asuntoja. Mikäli sopivia sijoituskohteita ei löytyisi tai mikäli asuntojen rakennusprojekteja peruuntuisi rakennuskustannusten kasvusta johtuen tai muutoin, voisi Yhtiön varojen sijoittaminen tuottavasti tai tavoitellun kasvustrategian toteuttamiseen liittyvät toimet viivästyä merkittävästi.

Edellä mainittujen riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön asuntoihin voi kohdistua uudistamis- ja korjaustarpeita ja kasvavat korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit voivat johtaa Yhtiön taloudellisen aseman ja liiketoiminnan tuloksen epäsuotuisaan kehitykseen

Yhtiön asuntoportfolioon kuuluvien asuntojen ikä ja kunto vaihtelevat, ja Yhtiön johdon näkemyksen mukaan useat Yhtiön asunnot vaativat jossain määrin korjauksia ja kunnossapitoa tulevaisuudessa joko lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä. Mittavien kunnostustöiden, kuten linjasaneerausten tai julkisivuremonttien, lisäksi asuntojen säännöllinen kunnossapito on välttämätöntä asuntojen käyvän arvon, vuokratason ja vuokrattavuuden säilyttämiseksi. Lisäksi on mahdollista, että Yhtiön asunnoissa ilmenee sellaisia laadullisia puutteita tai vikoja, joista vuokralainen voi vaatia korvausta. On myös mahdollista, että vuokralaisten aiheuttamien vahinkojen johdosta on tehtävä mittaviakin korjauksia, joista aiheutuvia kustannuksia ei välttämättä saada täysimääräisesti tai lainkaan siirrettyä vuokralaiselle tai korvattua vuokravakuudesta. Lisäksi sekä uusiin että vanhoihin asuntoihin voi kohdistua uutta päästöjen vähentämiseen tai energiatehokkuuden kasvattamiseen velvoittavaa sääntelyä, mikä voi edellyttää Yhtiöltä mittavia investointeja, mikäli sääntely kohdistuisi suureen osaan Yhtiön asunnoista. Edellä mainituista investoinneista huolimatta Yhtiö ei kuitenkaan välttämättä pysty korottamaan asuntojen vuokria lainkaan tai siinä määrin, että asunnoista saatava tuotto säilyisi investointeja edeltäneellä tasolla.

Kunnossapito- ja korjaustöistä aiheutuvien säännöllisten korjauskulujen lisäksi Yhtiö pyrkii kasvattamaan asuntojensa arvoa ja vuokratasoa ajanmukaistamisinvestoinneilla. Yhtiö ei välttämättä kuitenkaan onnistu arvioimaan ajanmukaistamissuunnitelmassaan oikein korjausten ja ajanmukaistamisten tarvetta ja hyötyjä yhdessä tai useammassa asunnossa, minkä seurauksena Yhtiö saattaa tehdä ajanmukaistamisinvestointeja, jotka eivät nosta asunnon arvoa tai vuokria odotetulla tavalla. Tällä voi olla negatiivinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Mikä tahansa edellä mainittu riski voi toteutuessaan vaikuttaa olennaisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Asuntojen hankintaan liittyy riskejä, kuten virheelliset kannattavuusarviot, viivästymiset, odottamattomat kustannukset tai piilevät virheet, ja myydyissä asunnoissa havaittavat virheet voivat aiheuttaa vastuita Yhtiölle

Yhtiön asuntojen hankintoihin liittyy merkittäviä riskejä liittyen mahdollisiin virheellisiin kannattavuusarvioihin, viivästyksiin, odottamattomiin kuluihin, piileviin virheisiin, rakennuksen tekniikan tai osien odotettua lyhyempään elinkaareen ja ennakoimattomaan asuntojen sijaintien epäsuotuisaan kehitykseen.

Asuntosalkku tekee asuntojen hankintasuunnitelmia käyttäen liiketoimintasuunnitelmia, jotka perustuvat oletuksiin useista tekijöistä, kuten vuokratuotosta ja sen kasvupotentiaalista, ylläpito- ja korjauskuluista, integrointikustannuksista, ajanmukaistamisinvestoinneista, arvon kehityksestä ja transaktiokustannuksista. Nämä ja muut oletukset asuntojen hankinnan taustalla eivät välttämättä toteudu lainkaan tai ne voivat toteutua vain osittain tai odotettua myöhemmin. Jos Yhtiön oletukset osoittautuvat liian optimistisiksi, asuntojen hankinnat voivat tulla suunniteltua kalliimmiksi tai heikommin tuottaviksi, eivätkä ne välttämättä osoittaudu Yhtiön odotusten mukaisiksi, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Uusien asuntojen hankinta myös tyypillisesti lisää Yhtiön velkaantumista ja korkokuluja. Vuoden 2022 kuluessa inflaatio on ollut voimakkaassa nousussa erityisesti Virossa, missä Yhtiö omistaa rakenteilla olevia asuntoja. Viron rakenteilla oleviin asuntoihin liittyvät sopimukset rakennuttajien kanssa on yhtä sopimusta lukuun ottamatta sovittu kiinteillä hinnoilla. Epävarmuuksia voi kuitenkin liittyä rakentajien halukkuuteen aloittaa uusia hankkeita kiinteillä hinnoilla, mikä voi luoda Yhtiölle paineita neuvotella sopimuksiin sovellettavista indeksikorotuksista.

Asuntoja ja asumista koskee ympäristöstä, terveydestä ja turvallisuudesta annetut määräykset sekä muu näihin liittyvä sääntely. Asuntojen hankinnassa Yhtiö pyrkii ottamaan nämä tekijät ennakkollisesti huomioon. Sijoituskohteista voi kuitenkin selvitystöistä huolimatta tai niiden epäonnistumisesta johtuen paljastua sovellettavien lakisääteisten määräysten vastaisia epäkohtia. Esimerkiksi niissä voi olla terveydelle haitallisia rakennusaineita tai sellaisia rakennusvirheitä, jotka johtavat asumisterveydellisiin haasteisiin. Mikä tahansa tällainen tapahtuma tai sijoituskohteiden merkittävä

arvonalentuminen, joka ei ole tiedossa tai tunnistettavissa sijoituskohteiden hankintahetkellä tai käy ilmi myöhemmässä vaiheessa, saattaa vaikuttaa olennaisen haitallisesti kohteesta saatavaan vuokratuottoon ja sen käypään arvoon. Lainmuokaisuuden varmistamiseksi voi olla tarpeen tehdä erityisiä investointeja rakennusaineiden tai rakennelmien poistamiseksi, parantamiseksi tai vaihtamiseksi. Vastaavasti pilaantumisen, vahingon, rasituksen tai haitallisen vaikutuksen poistamiseksi tai puhdistuskustannukset voivat olla odotettua korkeammat. Lisäksi säännösten noudattamatta jättäminen tai tarve noudattaa uusia tiukempia määräyksiä saattaa johtaa korkeampiin kuluihin tai heikentää toimintojen kehitystä. Ei ole varmuutta siitä, etteikö Yhtiö voisi joutua vastuuseen ympäristöön, terveyteen tai turvallisuuteen liittyvistä toimista tulevaisuudessa.

Hankittu asunto voi paljastua laadultaan heikommaksi kuin on tehdyn selvityksen perusteella oletettu. Selvitys voi epäonnistua tai asunnosta voi paljastua piileviä vikoja, joita ei voitu havaita selvityksessä. Vaikka vika ei aiheuttaisi vaaraa asukkaalle tai määräystenvastaisuutta, vika voi silti rasittaa asunnon arvoa tai aiheuttaa odottamattomia korjauskustannuksia. Piilevien vikojen riski liittyy erityisesti uudistuotantoon, kun rakennus ei ole vielä ollut aidossa käytössä, ja laajuudeltaan uudisrakentamista vastaaviin perusparannuskohteisiin, joissa olemassa oleviin rakennuksiin tehdään huomattavia muutostöitä. Laadullinen puute voi muun muassa aiheuttaa materiaalin tai komponentin lyhyemmän käyttöiän standardinmukaiseen verrattuna. Uudistuotantoon ja laajuudeltaan uudisrakentamista vastaaviin perusparannuskohteisiin liittyy Yhtiöllä tyypillisesti myös hankintakeskittymiä, joissa ostetaan samasta rakennuksesta tai rakennusprojektista useampi kuin yksi asunto. Hankintakeskittymät voivat moninkertaistaa laatuvirheen vaikutuksen suhteessa yksittäiseen asuntoon, jos laatuvirhe toistuu monissa tai kaikissa rakennuksen asunnoissa, mikä on laatuvirheille mahdollista.

Asuntojen hankinnan yhteydessä Yhtiöllä on suunniteltu aikataulu esimerkiksi asunnon vapautumisen ja vuokraamisen osalta. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että Yhtiö löytäisi sopivia asuntoja tavoitellussa aikataulussa tai että ne vapautuisivat Yhtiön käyttöön edes kauppakirjassa sovitussa aikataulussa, mikä viivästyttää asuntojen vuokraamista ja vaikuttaa näin ollen asunnosta saatavan vuokratuoton määrään ja sen ajoittumiseen. Yhtiön Virossa rakenteilla olevien asuntojen rakentaminen voi myös viivästyä esimerkiksi rakennusliikkeen kohtaamien toimitusvaikeuksien tai työvoiman saatavuuteen liittyvien ongelmien takia, mikä viivästyttää asuntojen vuokraamista. Muun muassa koronaviruspandemia ja Ukrainan sota voivat hankaloittaa rakennusmateriaalien ja työvoiman saatavuutta. Lisäksi asuntojen hankinnan jälkeen todelliset tai väitetyt piilevät virheet voivat aiheuttaa valituksia ja korjauskustannuksia sen jälkeen, kun vuokralainen on muutanut asuntoon. Tällaiset viat voivat vahingoittaa Yhtiön mainetta.

Yhtiö voi osana strategiaansa myydä yksittäisiä asuntoja tai useiden asuntojen ryhmiä, joita se ei enää katso asuntoportfolioonsa sopiviksi kohteiksi, joiden myyminen on kyseisessä tilanteessa Yhtiön näkemyksen mukaan kokonaisuutena kannattavaa tai joiden suhteen myyminen sopii muusta syystä Yhtiön strategiaan. Myydyissä asunnoissa voi myynnin jälkeen ilmaantua virheitä, joista Yhtiö saattaa joutua vastuuseen. On lisäksi mahdollista, että Yhtiö ei ole asunnon myyntiä koskevassa kauppakirjassa onnistunut riittävällä tarkkuudella suojautumaan havaittavien virheiden korvaamista koskevalta vastuulta, tai vastuu on lakisääteinen, ja sitä ei voida vähentää kauppakirjan ehdolla ostajan haitaksi. On myös mahdollista, että Yhtiön vakuutusturva ei kata tällaisista virheistä koituvaa vastuuta, vakuutusturva ei ole riittävä tai kyseisen virheen varalle ei ole mahdollista hankkia vakuutusta. Korvausvastuusiin liittyvistä mahdollisista erimielisyyksistä voi myös aiheutua oikeudenkäyntikuluja Yhtiölle (katso lisätietoja kohdasta ”– Yhtiön omaisuutta ja liiketoimintaa suojaavat vakuutukset eivät ole välttämättä riittäviä, ja Yhtiölle voi aiheutua vahinkoja, joille ei ole saatavilla vakuutussuojaa kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai lainkaan”).

Ei ole takeita siitä, että Yhtiö onnistuu asuntojen hankinnoissa ja lisäksi aiemmat hankinnat saattavat osoittautua epäonnistuneiksi. Yhtiön epäonnistuminen asuntojen hankinnasta odotettavien tulosten saavuttamisessa ja ostetuissa sekä myydyissä asunnoissa havaitut virheet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuudennäkymiin.

Yksittäistä rakennusta, taloyhtiötä tai kaupunginosaa koskeva haitallinen tapahtuma voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön omistamien asuntojen käypään arvoon tai asuntoihin liittyviin kustannuksiin, Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen, ja nämä vaikutukset saattavat moninkertaistua, jos Yhtiöllä on keskittymiä haitallisen tapahtuman kohteena olevassa rakennuksessa, taloyhtiössä tai kaupunginosassa

Asuntosalkku omistaa tämän Yhtiöesitteen päivämääränä yhteensä 10 taloyhtiöstä joko kaikki tai enemmistön taloyhtiön asunnoista. Lisäksi Yhtiö omistaa useita asuntoja samoilta asuinalueilta. Erityisesti Virossa Asuntosalkun omistukset ovat tämän Yhtiöesitteen päivämääränä keskittyneet suhteellisen rajatulle maantieteelliselle alueelle Tallinnan keskustan läheisyyteen, ja usein Yhtiö omistaa Virossa useita asuntoja niistä taloyhtiöistä, joissa Yhtiöllä on omistuksia. Yhtiön asuntojen käypään arvoon, vuokratasoon ja vuokrattavuuteen liittyy riskejä, jotka liittyvät haitallisiin tapahtumiin yksittäisessä rakennuksessa, taloyhtiössä tai alueella. Tällaiset tapahtumat voivat aiheuttaa asuntojen vuokrauskelvottomuutta, käyvän vuokran laskua, likviditeetin heikkenemistä, tai kasvaneita kustannuksia asunnon ylläpitämisestä ja vuokrauskunnossa pitämisestä tai vuokrauskuntoon saattamisesta. Esimerkkejä tällaisista mahdollisista haitallisista tapahtumista, jotka kohtaisivat yksittäistä rakennusta, rakennuksen osaa tai joitakin lähekkäisiä rakennuksia, ovat vesivahinko, tulipalo, myrskyvahingot, tulva, ilkivalta tai vandalismi, räjähdys rakennuksessa tai sen lähellä, maan sortuma, tai rakennuksen asukkaan tai muun kolmannen osapuolen toiminnallaan aiheuttama vahinko. Kaupunginosaa koskevia haitallisia tapahtumia voivat

olla edellä mainittujen lisäksi esimerkiksi teollisuusonnettomuus, suuronnettomuus, jätevuoto tai myrkyllisen aineen vuoto ja terroriteko. Lisäksi taloyhtiöihin liittyy riskejä, joissa haitallinen tapahtuma voi aiheuttaa taloyhtiölle ja sitä kautta asuntojen omistajille kustannuksia ilman, että asuntojen vuokrataso tai vuokrattavuus sinänsä heikkenisi. Tällaisia tapahtumia voivat olla esimerkiksi henkilö- tai esinevahinko taloyhtiön alueella johtuen esimerkiksi taloyhtiön rakennelman tai rakennuksen osan sortumisesta, rakennuksen palan putoamisesta henkilön tai esineen päälle, vahingosta leikki-paikalla, missä on puutteellinen turvavarustus, liukastumisesta taloyhtiön pihalla, tai muusta vastaavasta tapahtumasta.

On myös mahdollista, että Yhtiön, sen vuokralaisen tai Yhtiön omistaman taloyhtiön vakuutusturva ei kata edellä mainituista tapahtumasta koituvaa vahinkoa, että vakuutusturva ei ole riittävä tai että kyseisen vahingon varalle ei ole mahdollista hankkia vakuutusta (katso lisätietoja kohdasta ”– Yhtiön omaisuutta ja liiketoimintaa suojaavat vakuutukset eivät ole välttämättä riittäviä, ja Yhtiölle voi aiheutua vahinkoja, joille ei ole saatavilla vakuutusuojaa kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai lainkaan”).

Ei ole takeita siitä, että Yhtiö kykenisi tunnistamaan yksittäistä rakennusta, taloyhtiötä tai kaupunginosaa koskevat oleelliset riskit oikein tai ottamaan näitä riittävällä tavalla huomioon omissa selvityksissään. Minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuudennäkymiin.

Taloyhtiöihin liittyy riski niiden kyvystä hoitaa velvoitteensa rahoittajia ja muita velkojia kohtaan, esimerkiksi muiden osakkaiden maksukyvyttömyystilanteessa, mistä voi aiheutua Yhtiölle haitallisia seuraamuksia, vaikka Yhtiö olisi suoriutunut vastikkeiden maksusta ja hoitanut oman omistusosuutensa mukaisen osuuden taloyhtiön lainoista

Erityisesti uudiskohteisiin ja laajuudeltaan uudisrakentamista vastaaviin perusparannuskohteisiin, mutta mahdollisesti myös huomattavalla velkamäärällä peruskorjattuun taloyhtiöön sisältyy riski taloyhtiön kyvystä hoitaa velvoitteensa rahoittajia kohtaan. Taloyhtiössä velan hoito kanavoituu osakkaille, joiden vastuu taloyhtiötä kohtaan on osuutensa hoitaminen joko kertasuorituksella tai kuukausittaisella rahoitusvastikkeella.

Suurista taloyhtiölainoista voi aiheutua vaikeuksia esimerkiksi tilanteessa, jossa uudiskohteen tai laajuudeltaan uudisrakentamista vastaavan perusparannuskohteen asunnoista merkittävä osa jää myymättä ja taloyhtiön tulos on tästä syystä merkittävästi alijäämäinen ilman vastikekorotuksia. Tällaisten kohteiden osalta suurista taloyhtiölainoista voi aiheutua vaikeuksia myös asuntojen myymisestä huolimatta, mikäli rakennuttaja on käyttänyt asuntojen houkuttelevuuden lisäämiseksi rahoitusvastikkeeseen vaikuttavia taloudellisia järjestelyjä, kuten lyhennysvapaata, ja budjetti tästä syystä muuttuu merkittävästi jonkin ajan kuluessa valmistumisen jälkeen. Lisäksi vuokratontteihin kohdistuvat vuokratkorotukset voivat kasvattaa taloyhtiöiden kustannuksia pysyvästi tai kertaluonteisesti, mikä voi lisätä osakkaiden kulurasitetta ja vaikuttaa negatiivisesti näiden maksukykyyn. Myös osakkaiden samanaikaiset maksulaiminlyönnit voivat aiheuttaa vaikeuksia, ja omistuksen keskittyminen taloyhtiöissä voi lisätä riskiä merkittävästi. Keskittynyt omistus voi aiheuttaa maksuvaikeuksia suurelle osalle taloyhtiöitä jo yhden osakkaan johdosta. Tämän lisäksi keskittyneen omistuksen tuoman päätäntävällän avulla yksittäinen osakas tai osakkaiden ryhmä voi estää taloyhtiön mahdolliset vastatoimet, kuten maksua laiminlyövien omistajien asuntojen hallintaan ottamisen, ja Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tällaista päätäntävällän keskittymistä ei tyypillisesti ole estetty yhtiöjärjestyksiin otettavien äänileikkureiden avulla. Mikäli taloyhtiö ei kykene suoriutumaan velvoitteistaan, voi myös niille osakkaille, jotka ovat jo hoitaneet oman omistusosuutensa mukaisen osuuden taloyhtiön lainoista, aiheutua lisäkuluja, mikä vaikuttaisi haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen.

Taloyhtiössä osakkaat voivat rahoitusvastikkeen laiminlyönnin lisäksi laiminlyödä velvollisuutensa maksaa hoitovastiketta, mikä voi johtaa siihen, että taloyhtiön taloudellinen tilanne heikkenee eikä se kykene suoriutumaan esimerkiksi sähkö- tai vesilaskun maksamisesta. Tämä voi johtaa siihen, että taloyhtiö joutuu korottamaan sen osakkailta perittäviä vastikemaksuja, mikä kasvattaisi Yhtiön kuluja ja vaikuttaisi siten haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen.

Minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuudennäkymiin.

Asuntojen arvonmääritys on tiettyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa, konsernitaseeseen merkityt käyvät arvot eivät välttämättä heijasta todellisia Viron asuntojen käyviä arvoja taseen päivämääränä, ja asuntojen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan

Asuntojen käypään arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten yleiset ja paikalliset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, bruttokansantuotteen (”BKT”) kasvu, yksityinen kulutus, vuokralaisten tarpeet, markkinavuokrataso, vajaa-käyttö, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Lisäksi kaupunkisuunnittelu- ja rakennusprojektit sekä muutokset kilpailutilanteesta saattavat vaikuttaa asuntojen arvoon kyseisellä alueella.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiö arvostaa asuntonsa käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä sekä Suomessa että Virossa (katso lisätietoja arvostamisesta kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Yhtiön asuntoportfolio – Arvonmääritys” ja

Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos”). Asuntosalkku omistaa asunnot Virossa paikallisen tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n (**”Linnakodu”**) kautta, jonka tilikausi on 1.8.–31.7. ja siten se poikkeaa Yhtiön tilikaudesta, joka on 1.10.–30.9. Yhtiön konsernitaseeseen merkityt Viron valmiiden asuntojen käyvät arvot perustuvat näin ollen ulkopuolisen arvonmäärittäjän arviokirjoihin, jotka on päivätty kaksi kuukautta aiemmin kuin Suomen asuntojen osalta on tehty. On siten mahdollista, että Viron valmiiden asuntojen osalta konsernitaseeseen merkityt käyvät arvot eivät heijasta todellisia käypiä arvoja taseen päivämääränä.

Tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevassa arviointiraportissa Virossa rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus tehdään käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja täyteen vuokrattu arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu arviokirjan tilaajalta saatuun vuokra-arvioon. Johtuen tästä oletuksesta, mahdollinen rakennusprosessin kesken jääminen voisi johtaa tällaisen kohteen arvon alenemiseen, jos tilalle ei saataisi uutta rakentajaa. Myös Yhtiön epäonnistuminen asuntokohtaisen vuokra-arvion määrittelyssä voi johtaa tilanteeseen, jossa arviokirjan mukainen arvo ei vastaisi asunnon todellista arvoa. Yhtiöllä oli 167 rakenteilla olevaa asuntoa Tallinnassa 31.3.2022. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiöllä ei ole yhtään rakenteilla olevaa kohdetta Suomessa. Yhtiö arvostaa kirjanpidossaan Virossa rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta Viron raportointikauden päättymishetkeen mennessä maksetun summan mukaisesti.

Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija antaa arvion Asuntosalkun asuntojen käyvistä arvoista. Tällainen asuntoportfolion arvostus on kuitenkin aina subjektiivista ja siten epävarmaa. Vaikka Yhtiön johto käyttää harkintaa arvioidessaan, kuvaavatko asunnoista esitetyt käyvät arvot mahdollisimman luotettavalla tavalla niiden todellisia arvoja, ei voi olla varmuutta siitä, että arvostukset todellisuudessa tarkasti kuvaisivat asuntojen käypää arvoa. Asuntojen arvostuksessa käytetyt oletukset voivat myös osoittautua epätarkoiksi, ja markkinoiden epäsuotuisat muutokset oletuksien tekemisen ajankohdan jälkeen voivat johtaa Yhtiön asuntoportfolion arvon alenemiseen.

Näin ollen ei ole takeita siitä, että historialliset tai tulevat arvostukset vastaavat tarkasti tai ylipäätään Yhtiön asuntojen arvostushetken käypää arvoa. Lisäksi minkään tietyn arvostushetken arvostuksen ei ole tarkoitus edustaa Yhtiön asuntoportfolion tulevaa arvoa vaan ainoastaan kunkin arvostushetken arvoa. Tulevat asuntojen arvostukset voivat ylittää Asuntosalkun asuntojen myynneistä saamat kauppahinnat mahdollisessa myyntitilanteessa, ja Yhtiö ei välttämättä kykene halutessaan myymään asuntojaan asuntomarkkinoiden likviditeetin mahdollisen puutteen vuoksi. On myös mahdollista, ettei Yhtiö pysty saamaan asunnosta sellaista määrää vuokratuottoa, joka vastaa arvostuksen perustana olevia oletuksia. Arvostusten taustalla olevat virheelliset oletukset tai arviot tai minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutuminen voi johtaa Yhtiön asuntoportfolion virheellisesti arvioituun arvoon, ja tämän seurauksena Yhtiön pitäisi kirjata kyseiselle tilikaudelle tappio käyvän arvon muutoksesta. Käyvän arvon negatiiviseen muutoksen kirjaamiseen voisi johtaa portfolion arvon aliarviointi, koska portfolion käyvän arvon muutos kirjataan sen perusteella, mutta myös portfolion arvon aiempi yliarviointi, jos se pitää myöhemmin oikaista.

Jos Yhtiön asuntojen käyvät arvot on jossakin vaiheessa arvioitu merkittävästi väärin, tämä voisi vaikuttaa asuntojen vakuusarvoihin lainarahoituksesta sovittaessa, rahoituksen ehtoihin tai Yhtiön kykyyn ylipäätään käyttää asuntojaan rahoituslainojen vakuutena tai Yhtiön kykyyn noudattaa sen olemassa olevien rahoitussopimusten kovenanttiehtoja (katso lisätietoja kohdasta *”Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Maksuvalmius ja pääoman lähteet – Pääomanlähteiden käyttöä koskevat rajoitukset”*).

Jos tällaiset tappiot tai arviointivirheet ovat merkittäviä, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön rahoituksen ehtoihin sekä Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Tähän Yhtiöesitteeseen liitetyssä arviointiraportissa Yhtiön asuntoportfolion arvoa ei välttämättä ole arvioitu oikein

Tämä Yhtiöesite sisältää asuntojen käyvän arvon määrittämistä koskevia tietoja, jotka ovat peräisin Yhtiön tilaamasta Jones Lang LaSalle Finland Oy:n (**”Jones Lang LaSalle”**) tätä Yhtiöesitettä varten laatimasta ja tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevasta kiinteistöarviointia koskevasta Yhteenveto kiinteistöarvioinnista -raportista (**”Arviointiraportti”**). Arviointiraportissa esitetään ulkopuolisen arvioitsijan arvio Yhtiön asuntoportfolioon kuuluvien asuntojen käyvistä arvoista 31.3.2022. Arviointiraportin mukaan Yhtiön Suomen asuntojen käypä arvo oli 31.3.2022 yhteensä 183 miljoonaa euroa ja Viron asuntojen käypä arvo oli 31.3.2022 yhteensä 118,6 miljoonaa euroa, josta valmiiden osuus oli 86,4 ja rakenteilla olevien osuus 32,2 miljoonaa euroa (katso lisätietoja kohdasta *”Eräitä seikkoja – Jones Lang LaSalle Finland Oy:n kiinteistöarviointiraportti”*).

Arviointiraportti edustaa ainoastaan raportin laatineen riippumattoman arvioijan näkemystä. Arviointiraportti perustuu oletuksiin, jotka voivat osoittautua virheellisiksi. Asuntojen arvostaminen perustuu lukuisiin tekijöihin, jotka vaikuttavat myös arvioijan subjektiivisiin päätelmiin. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi yleinen markkinaympäristö, korkotasot, inflaatio, kulujen kehitys, vuokrausmarkkinat, yksittäisten asuntojen luovutushinnat ja asuntoportfolioiden kaupat, sijaintien kehitys ja verotus sekä tuottovaatimusten taso. Lisäksi Arviointiraportissa Viron rakenteilla olevien asuntojen käyvät arvot määritetään ikään kuin ne olisivat valmistuneet ja täyteen vuokrattu ja niiden asuntokohtainen vuokrataso perustuu Yhtiöltä saatuun vuokra-arvioon. Näin ollen Arviointiraportin sisältämään asuntojen arvostukseen liittyy useita

epävarmuustekijöitä. Lisäksi tällä hetkellä yleisesti hyväksytyt ja Arviointiraportin laatimisessa käytetyt arviointimenetelmät voidaan katsoa myöhemmin virheellisiksi. Ei voida myöskään poissulkea sitä, että asuntojen arvioinnin taustalla olevat oletukset voidaan todeta virheellisiksi.

Arviointiraportissa esitetyt arvioitujen asuntojen arvioidut käyvät arvot voivat olla suuremmat kuin kauppahinnat, jotka Yhtiö pystyy saamaan arvioitujen asuntojen myynnistä, mikäli se päättää myydä asuntoportfolionsa kuuluvia asuntoja. On siten mahdollista, että Arviointiraportti ei edusta tarkasti Yhtiön asuntojen nykyistä arvoa. Arviointiraportin ei ole tarkoitus edustaa Yhtiön asuntojen tulevaa arvoa vaan ainoastaan arvostushetken arvoa. On myös mahdollista, ettei Yhtiö pysty saamaan asunnosta sellaista määrää vuokratuottoa, joka vastaa Arviointiraportissa arvioitujen asuntojen arvostuksen perustana olevia oletuksia. Jos Yhtiö ei kykene tuottamaan vuokratuottoja tai hallitsemaan kuluja Arviointiraportissa tehdyn asuntojen arvostuksen taustalla olevia oletuksia vastaavalla tavalla, tai jos Yhtiö ei pysty realisoimaan yksittäisiä asuntojaan Arviointiraporttia vastaavilla arvostuksilla, voi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun asuntojen arvostukseen sekä näin ollen Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin (katso ” – *Asuntojen arvonmääritys on tiettyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa, konsernitaseeseen merkityt käyvät arvot eivät välttämättä heijasta todellisia Viron asuntojen käypiä arvoja taseen päivämääränä, ja asuntojen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan*”).

D. Asuntosalkun taloudelliseen asemaan ja rahoitukseen liittyviä riskejä

Yhtiö ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta tai uudelleenrahoittamaan sen olemassa olevia lainoja kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan, sen rahoituskulut voivat kasvaa ja sen rahoitussopimuksiin sisältyvien kovenanttien rikkominen voi johtaa luottojen enneaikaiseen eräännyttämiseen, eikä Yhtiö välttämättä pysty ylläpitämään maksuvalmiuttaan riittävällä tavalla

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Asuntosalkun liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Yhtiöllä oli 31.3.2022, sen tytäryhtiöiden nimissä olevat lainat mukaan lukien, pitkäaikaisista lainaa rahoituslaitoksilta 138,0 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisista lainaa rahoituslaitoksilta 1,9 miljoonaa euroa. Ei ole takeita siitä, että Yhtiö ja sen tytäryhtiöt kykenevät tulevaisuudessa saamaan riittävästi rahoitusta oikea-aikaisesti ja suotuisin ehdoin tai lainkaan säilyttääkseen maksuvalmiutensa ja voidakseen rahoittaa nykyisen toimintansa ja investointinsa sekä näin ollen liiketoimintansa tavoitellun kasvun.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, asuntorahoitusmarkkinoiden likviditeetin mahdollinen puute, korkojen nousu, pankkisääntelyn tiukentuminen tai jokin Yhtiöstä johtuva syy, kuten epäonnistuminen rahoituksen takaisinmaksussa ajallaan tai muu sovittujen rahoitusehtojen tai Yhtiön rahoitussopimuksiin sisältyvien kovenanttien rikkominen, voivat nostaa Yhtiön liiketoiminnassa tarvittavan rahoituksen hintaa ja heikentää sen saatavuutta osittain tai kokonaan. Lisäksi kovenanttien rikkominen voi johtaa Konsernin luottojen enneaikaiseen eräännyttämiseen (Yhtiön kaikkiin luottosopimuksiin sisältyy kovenantteja, joita on kuvattu tämän Yhtiöesitteen kohdassa ”*Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Maksuvalmius ja pääoman lähteet – Pääomanlähteiden käyttöä koskevat rajoitukset*”). Asuntosalkun johto seuraa ja arvioi jatkuvasti Yhtiön rahoitusasemaa, ja käyttää erilaisia toimenpiteitä, kuten rahoituspohjan hajauttamista ja korkosuojauksia, vähentääkseen rahoitusmarkkinoiden muutosten aiheuttamaa epävarmuutta sen liiketoiminnassa ja taloudellisessa asemassa. Rahoituksen epäsuotuisa hinnoittelu, muut Yhtiölle epäsuotuisat ehdot ja mahdollinen epäonnistuminen rahoituksen järjestämisessä joko vieraan tai oman pääoman ehtoisella rahoituksella voivat heikentää Yhtiön maksuvalmiutta ja haitata Yhtiön liiketoiminnan jatkamista ja strategian toteuttamista osittain tai kokonaan (katso lisätietoja kohdasta ”*Asuntosalkun taloudelliseen asemaan ja rahoitukseen liittyviä riskejä – Muutokset koroissa voivat nostaa rahoituksen hintaa ja siten kasvattaa Asuntosalkun rahoituskuluja ja vaikuttaa haitallisesti Asuntosalkun liiketoiminnan tulokseen ja asuntojen käypään arvoon tuottovaatimusten muutosten kautta*”).

Yhtiö on tehnyt ja voi myös jatkossa tehdä sitovia sitoumuksia sellaisten rakenteilla olevien asuntojen hankinnoista, joille ei ole vielä sopimuksetekohetkellä olemassa varmistettua rahoitusta kauppahinnan maksamista varten. Mikäli Yhtiö ei onnistuisi varmistamaan rahoitusta tällaisia hankintoja varten oikea-aikaisesti tai lainkaan, voisi Yhtiö joutua käyttämään voittovarojaan tai muuta omaa pääomaansa hankinnan toteuttamiseksi tai mikäli tällaisia varoja ei ole, Yhtiö ei välttämättä kykene täyttämään tällaisten sitovien sopimusten velvoitteita. Katso lisätietoja Viron rakenteilla olevien asuntojen sopimusvelvoitteista ”*Yhtiön liiketoiminta – Yhtiön asuntoportfolio – Viron rakenteilla olevien asuntojen keskeiset varaus- ja hankintaehdot*”.

Yhtiön velkaantuminen voi vaikuttaa myös sen kykyyn uudelleenrahoittaa Yhtiön olemassa olevat velat, mikä puolestaan voi vaikuttaa Asuntosalkun toimintaedellytyksiin, kilpailukykyyn ja/tai rajoittaa sen kykyä hankkia uutta rahoitusta ja reagoida markkinaolosuhteiden muutoksiin ja hyödyntää tilaisuuksia ostaa asuntoja houkuttelevin ehdoin ja kilpailukykyiseen hintaan. Jos Yhtiö ei kykenisi uudelleenrahoittamaan olemassa olevia velkojaan, tämä voisi vaarantaa Yhtiön olemassaolon ja/tai Yhtiö voi kohdata vaikeuksia uuden lainarahoituksen järjestämisessä tai olemassa olevien lainojen uudelleenrahoituksessa tulevaisuudessa.

Yhtiöllä voi olla vaikeuksia täyttää rahoitusvelkoihin tai muihin sitoumuksiin liittyviä velvoitteita, jos Yhtiön kassassa olevat varat eivät riitä välittömien maksuvelvoitteiden hoitamiseen. Yhtiö pyrkii tulo- ja kulurakenteensa, järjestelmiensä ja sisäisen valvontansa avulla maksuvalmiuden hoitamiseen siten, että sen maksuvalmius on kaikkina aikoina riittävä. Yhtiö tekee maksuvalmiuden arvioimiseksi maksuvalmiusennusteita ja maksuvalmiusriskiä arvioivia stressitestejä. Näistä toimista huolimatta on kuitenkin mahdollista, että Yhtiö ei saa ajallaan tai ollenkaan riittävästi kassavaroja lisääviä tuloja vuokraamistaan asunnoista, tai Yhtiö epäonnistuu tulevan rahaliikenteensä ennustamisessa, suunnittelussa ja riittävässä varautumisessa kassavaroja pienentäviin menoihin, tai Yhtiö kohtaa suuria yllättäviä kassavaroja pienentäviä maksuvelvoitteita.

Jos Yhtiö ei saa tarvitsemaansa rahoitusta oikea-aikaisesti ja nykyistä rahoitusta vastaavilla tai suotuisemmilla ehdoilla, olemassa olevaa velkaa ei voida uudelleenrahoittaa tai Yhtiö ei pysty ylläpitämään maksuvalmiuttaan riittävällä tavalla, voi näillä olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyisiin.

Yhtiöesitteen tilintarkastamattomat yhdistynyttä yhtiötä kuvaavat tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot on esitetty ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa, ja ne voivat poiketa olennaisesti Asuntosalkun todellisesta liiketoiminnan tuloksesta

Asuntoturva Oy sulautui 31.3.2022 täytäntöönpannulla sulautumisella Asuntosalkkuun ("**Sulautuminen**"). Asuntosalkun tähän Yhtiöesitteeseen sisällytetyt, yhdistynyttä yhtiötä kuvaavat tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot ("**Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot**") on laadittu ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa kuvaamaan Sulautumisen vaikutusta Asuntosalkun toiminnan tulokseen ikään kuin Sulautuminen ja siihen liittyvät järjestelyt olisivat tapahtuneet 1.10.2021. Tilintarkastamattomien pro forma -taloudellisten tietojen esittämä hypoteettinen tilanne ei välttämättä kuvaa sitä, millainen Asuntosalkun toiminnan tulos olisi todellisuudessa ollut, jos Sulautuminen olisi toteutunut 1.10.2021, eikä Tilintarkastamattomien pro forma -taloudellisten tietojen ole tarkoitus ennakoita Asuntosalkun liiketoiminnan tulosta tulevaisuudessa. Asuntosalkun todellinen tulos saattaa tulevaisuudessa poiketa olennaisesti esitetyistä Tilintarkastamattomista pro forma -taloudellisista tiedoista.

Tilintarkastamattomia pro forma -taloudellisia tietoja laadittaessa historiallisiin taloudellisiin tietoihin on tehty oikaisuja, jotka koskevat välittömästi Sulautumisesta ja siihen liittyvistä järjestelyistä johtuvien tapahtumien pro forma -vaikutusta ja jotka ovat perusteltavissa tosiseikoin. Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot eivät kuvaa kustannussäästöjä, synergiaetuja tai tulevaisuudessa syntyviä integraatiokuluja, joita odotetaan muodostuvan tai joita saattaa syntyä Sulautumisen seurauksena tulevaisuudessa. Pro forma -oikaisu ja näiden laatimisperusta on esitetty yksityiskohtaisemmin kohdassa "*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot*".

Vaikka Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot ovat luonteeltaan havainnollistavia eikä niiden ole tarkoitus ennakoita Yhtiön tulevaa tuloksentekokykyä, sijoittajilla voi niihin perustuen olla odotuksia Asuntosalkun tulevasta kehityksestä, jolloin toteutumien olennaisella poikkeamalla Tilintarkastamattomissa pro forma -taloudellisissa tiedoissa esitetyistä tiedoista voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun maineeseen, osakkeen arvoon sekä sijoittajien luottamukseen Yhtiötä kohtaan.

Muutokset koroissa voivat nostaa rahoituksen hintaa ja siten kasvattaa Asuntosalkun rahoituskuluja ja vaikuttaa haitallisesti Asuntosalkun liiketoiminnan tulokseen ja asuntojen käypään arvoon tuottovaatimusten muutosten kautta

Asuntosalkun korollisen vieraan pääoman määrä oli 31.3.2022 139,8 miljoonaa euroa. Korkojen ja lainoihin liittyvien palkkioiden vaihtelu vaikuttaa Asuntosalkun liiketoiminnan tuottoon muuttamalla sen rahoituskuluja. Korkojen vaihtelu voi myös vaikuttaa asuntovuokrausliiketoimintaan ja asuntojen arvostukseen (katso lisätietoja kohdasta "*Asuntosalkun toimintaympäristöön liittyviä riskejä – Jos korkojen nousu jatkuu, Yhtiön asuntoportfolion arvo voi alentua, millä voi olla negatiivinen vaikutus Yhtiön omistamien asuntojen käypään arvoon, sekä Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen*") sekä Asuntosalkun liiketoiminnan kannattavuuteen. Korkojen nousulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus rahoituksen hintaan ja Asuntosalkun nykyisiin rahoituskuluihin. Poikkeuksellisen suuri korkojen nousu voi johtaa tilanteeseen, jossa Yhtiön kyky maksaa velkojen korot ja lyhennykset vaarantuu. Yhtiö käyttää korollisten velkojen korkoriskin osittaisessa hallitsemisessa korkojohdannaisia. Yhtiön pitkä- ja lyhytaikaisista lainoista rahoituslaitoksilta kaikki oli vaihtuvakorkoista ja 70 prosenttia oli korkosuojattu 31.3.2022. Ei ole varmuutta siitä, että Yhtiö pystyy suojaamaan korkoriskiään riittävästi tai sopivilla suojausajoilla, millä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyisiin.

E. Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä

Lainsäädännön ja sen taustalla olevan poliittisen ympäristön muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön asuntojen arvoon tai niistä saataviin tuottoihin, vuokrasuhteisiin tai vuorausliiketoiminnan tulokseen ja/tai kasvattaa Yhtiön kustannuksia

Asuntosalkun liiketoimintaan sovelletaan useita lakeja ja määräyksiä sekä Suomessa että Virossa liittyen esimerkiksi asuinhuoneistojen vuokraamiseen, terveyteen, turvallisuuteen, ympäristöön, kilpailuun, työvoiman käyttöön, yritystoimintaan, kirjanpitoon ja verotukseen.

Asuntosalkkuun sovelletaan kussakin sen toimintamaassa kansallista asuinhuoneistojen vuokraamista koskevaa lainsäädäntöä, ja mikäli lainsäädäntöä muutetaan esimerkiksi ottamalla käyttöön vuokrasääntely, tai mikäli vuokranantajan mahdollisuuksia irtisanoa vuokrasopimuksia heikennetään tai tehdään muita vuokranantajan kannalta epäedullisia muutoksia, voi tällä olla negatiivinen vaikutus Asuntosalkun kykyyn nostaa vuokria kustannusten nousun suhteessa tai irtisanoa kannattamattomia tai epäsuotuisia vuokrasopimuksia. Tällä voi olla vaikutus Yhtiön vuokrasuhteisiin sekä vuokrausliiketoiminnasta saataviin tuottoihin ja Yhtiön liiketoiminnan tulokseen. Lisäksi muutokset asumistuki- ja toimeentulotukijärjestelmiin saattavat vaikuttaa negatiivisesti joidenkin Asuntosalkun vuokralaisten tulotasoihin, ja altistaa Yhtiön vuokralaisten maksuvaikeuksille. Lisäksi tällainen muutos voisi vaikuttaa vuokralaisten maksukykyyn muutosten kautta yleisesti Yhtiön kohdemarkkinoiden vuokratasoihin, mikä saattaisi vaikuttaa myös Yhtiön vuokratuottoihin ja/tai taloudelliseen vuokrausteeseen sekä asuntoportfolion käypään arvoon.

Lisäksi verolait ja määräykset (sisältäen esimerkiksi varainsiirtoveroon ja korkojen verovähennyskelpoisuuteen vaikuttavat säännökset sekä Viron yritysten verotukseen liittyvät säännökset) tai niiden tulkinta ja soveltaminen voivat muuttua ja tällaiset muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön verotukseen tai emoyhtiön ja tytäryhtiöiden väliseen varojen siirtämiseen Suomessa ja Virossa. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä yritykset maksavat Viron yhteisöveroa yleensä vain, mikäli ne jakavat voittovaroja tai suorittavat muita tuloveron alaisia maksuja ja näin ollen yritys voi yleensä sijoittaa kertyneitä voittovaroja uudelleen ilman välitöntä verovaikutusta. Ei ole myöskään takeita siitä, että kaikki veroriskit voidaan tunnistaa ja välttää. Koska Asuntosalkun verorasitus riippuu verolainsäädännöstä sekä sen tulkinnasta ja soveltamisesta, muutoksilla Yhtiön verokohtelussa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Sekä uusiin että vanhoihin asuntoihin voi kohdistua uutta päästöjen vähentämiseen tai energiatehokkuuden kasvattamiseen velvoittavaa sääntelyä. Tällainen sääntely voisi velvoittaa Yhtiötä joko teettämään itse tai rahoittamaan taloyhtiön osakkaana oman omistusosuutensa mukaisesti asuntoihin tehtäviä investointeja, joilla ei välttämättä olisi niitä vastaavaa tai mitään vaikutusta asuntojen vuokriin tai arvoihin.

Muutokset Yhtiöön soveltuviin tai vaikuttaviin laeissa ja määräyksissä tai niiden tulkinnassa voivat vaatia Asuntosalkkuun sopeuttamaan liiketoimintaansa tai strategiaansa, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti sen asuntojen arvoon tai liikevaihtoon tai kasvattaa sen kustannuksia. Lakien ja määräysten muutokset liittyvät usein poliittiseen ympäristöön, ja siksi muutokset poliittisessa ympäristössä voivat johtaa lakien ja määräysten muutosprosessien alkamiseen tai kiihdyttää tällaisia prosesseja. Lisäksi lainsäädäntömuutokset yhdessä Asuntosalkun toimintamaassa saattavat johtaa siihen, että Yhtiön toiminnot Suomessa ja Virossa eroavat nykyistä merkittävämmiin toisistaan. Tällaisessa tilanteessa toisessa maassa käytössä oleva lainsäädäntömuutosten pohjalta muokattu malli voi osoittautua kannattamattomaksi, tai Yhtiö ei kykene enää toteuttamaan strategiaansa toisessa maassa suunnitteleamalla tavalla. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Asuntosalkun liiketoimintaan sovellettavasta keskeisestä sääntelykehyksestä on esitetty lisätietoja kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Sääntely-ympäristö”.

Yhtiö voi epäonnistua tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa koskevien lakien noudattamisessa

Asuntosalkun liiketoiminnan luonteesta johtuu, että Yhtiö käsittelee tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä nykyisten vuokralaisten ja uutta asuntoa etsivien henkilöiden henkilötietoja, kuten tietoja yksityishenkilöiden maksuhistoriasta ja henkilötunnuksista. Lisäksi Asuntosalkku käsittelee omien työntekijöiden, nykyisten ja aiempien sijoittajien sekä kumppaniensa henkilötietoja. Näin ollen Asuntosalkun liiketoimintaan sovelletaan useita tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa liittyviä lakeja, mukaan lukien EU:n yleistä tietosuojaa-asetusta ((EU) 2016/679, ”**Tietosuoja-asetus**”) sekä muita Suomen ja Viron tietosuojalakeja (liittyen esimerkiksi yksityisyyden suojaan työelämässä). Tietosuoja-asetus asettaa useita velvoitteita henkilötietoja käsitteleville organisaatioille, sisältäen esimerkiksi dokumentointi- ja tietoturvallisuusvelvoitteita. Lisäksi Tietosuoja-asetus sisältää säännöksiä koskien sen rikkomisesta määrättäviä merkittäviä hallinnollisia seuraamusmaksuja (maksimisanktio 20 miljoonaa euroa tai 4 prosenttia konsernin maailmanlaajuisesta vuotuisesta liikevaihdosta, kumpi tahansa on suurempi). Tietosuoja-asetuksen laiminlyönti voi hallinnollisten seuraamusmaksujen lisäksi aiheuttaa

myös merkittävää mainehaittaa sekä johtaa vahingonkorvausvaatimuksiin sopimuskumppaneilta. Lisäksi viranomaiset voivat määrätä Asuntosalkun korjaamaan tai lopettamaan Tietosuoja-asetuksen vastaisen toiminnan, mikä voi johtaa seuraamusmaksujakin suurempiin kuluihin ja aiheuttaa häiriötä Yhtiön liiketoiminnan jatkuvuudelle. Hallinnollisista sanktioista aiheutuva mainehaitta voi myös vaikuttaa negatiivisesti asiakkaiden luottamukseen Yhtiötä kohtaan ja johtaa asiakkuuksien menettämiseen. On mahdollista, että Yhtiö tulkitsee ja soveltaa yksityisyyden suojaan ja tietosuojaan liittyviin lakeihin ja muuhun sääntelyyn perustuvia vaatimuksia epäyhtenäisesti suhteessa muihin markkinatoimijoihin tai ne voivat olla ristiriidassa EU:n, Suomen tai Viron viranomaisten tulkintojen kanssa.

Edellä kuvattu tietosuojalainsäädännön laiminlyönti voi siten johtaa erilaisiin oikeudellisiin vaatimuksiin tai oikeudenkäynteihin, viranomaisseuraamuksiin ja häiriöihin Asuntosalkun toiminnoissa tai vahingoittaa Asuntosalkun mainetta, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömiin.

Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiöön

Asuntosalkku voi joutua osalliseksi oikeudenkäyntiin tai viranomaismenettelyyn tai toimintaansa koskevaan kanteeseen. Oikeudenkäyntien, viranomaismenettelyjen tai kanteiden lopputuloksen ennakoiminen on väistämättä vaikeaa, eikä ole varmuutta meneillään olevien tai tulevien menettelyjen tai kanteiden lopputuloksesta. Asuntosalkku voi joutua tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä osalliseksi oikeudenkäynteihin liittyen esimerkiksi Yhtiön väitettyihin sopimusrikkomuksiin ja työnantajavelvoitteisiin, ja siihen voidaan kohdistaa vero- ja viranomaistarkastuksia. Asuntokauppoihin liittyy tavanomainen riski siitä, että toinen osapuoli on tyytymätön kaupan lopputulokseen esimerkiksi kauppahinnan tai asunnon kunnan osalta ja nostaa kanteen toista osapuolta vastaan. Yhtiön vuokralaiset voivat vaatia Yhtiöltä vahingonkorvauksia, jos he väittävät kärsimänsä vahingon johtuvan laadullisista puutteista tai vioista vuokraamassaan asunnossa.

Asunto-osakeyhtiö, josta Yhtiö omistaa kaikki asunnot, on ollut osallisena kolmessa vuonna 2021 päättyneessä oikeudenkäyntimenettelyssä koskien perusparannusurakan takuuajana havaittuja rakennusvirheitä. Asunto-osakeyhtiö vaati urakoitsijaa, valvojaa ja pääsuunnittelijaa korvaamaan asunto-osakeyhtiölle aiheutuneet kustannukset. Kaikissa kolmessa oikeudenkäyntimenettelyssä on annettu lainvoimainen tuomio. Asunto-osakeyhtiö voitti yhden kanteista täysimääräisenä, mutta Yhtiön arvion mukaan korvausten saaminen on epävarmaa. Toinen kanteista sovittiin, mutta sovinnosta huolimatta Yhtiön arvion mukaan korvausten saaminen on epävarmaa. Kolmas kanteen pääsuunnittelijaa ja arkkitehtia vastaan hylättiin ja asunto-osakeyhtiö joutui korvaamaan välimiesoikeuden kulut ja vastapuolen oikeudenkäyntikulut.

Tällaiset menettelyt voivat olla kalliita ja viedä paljon aikaa ja johdon huomioita, ja ne voivat aiheuttaa negatiivista julkisuutta Asuntosalkulle. Vaikka tällaisen menettelyn lopputulema olisi Yhtiön kannalta suotuista, ei ole takeita, että vastapuoli kykenisi maksamaan sille määrätty vahingonkorvaukset. Mikä tahansa oikeudenkäynti, viranomaismenettely tai kanteen Yhtiötä vastaan voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömiin.

F. Osakkeisiin liittyviä riskejä

Osakkeelle mahdollisesti maksettavan osingon ja muun varojenjaon määrä on epävarma ja Yhtiö ei välttämättä jaa varoja joltakin tai miltaan tilikaudelta

Asuntosalkun tulevaan kykyyn jakaa varoja osakkeenomistajille esimerkiksi osingonjakona vaikuttavat useat tekijät, kuten tulevat tuotot, rahavirrat, velanhoitovelvoitteet, investoinnit, maksukyky ja olemassa olevien velkojen ehdot sekä osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) ("**Osakeyhtiölaki**") varojenjako koskevat määräykset sekä Yhtiön kulloinkin voimassa oleva osinkopolitiikka. Koska Asuntosalkku Oyj on Asuntosalkku-konsernin emoyhtiö, joka harjoittaa liiketoimintaa pääasiassa tytäryhtiöidensä kautta, Asuntosalkun kyky jakaa varoja on riippuvainen tytäryhtiöiden kyvystä jakaa osinkoa tai muuten siirtää varoja Yhtiöön. Lisäksi varojenjaon edellytyksenä on, että Yhtiöllä on Osakeyhtiölain mukaisia jakokelpoisia varoja, eikä varojenjako saa vaarantaa Osakeyhtiölain mukaista Yhtiön maksukykyä. Asuntosalkun hallituksen yleisenä velvollisuutena on varmistua Yhtiön maksukykyyn säilymisestä varojenjaosta huolimatta. Lisäksi erityisesti Virossa Konsernin voittovaroja on tarkoitus käyttää investointeihin, millä voi olla Yhtiön osingonmaksukykyä heikentävä vaikutus. Ei ole varmuutta siitä, että Yhtiö kykenee jakamaan osinkoa miltaan tilikaudelta. Katso lisätietoja kohdasta "*Yhtiö, osakepääoma ja omistusrakenne – Osingot ja osinkopolitiikka*".

Tulevat osakeannit voivat vaikuttaa negatiivisesti Osakkeiden markkinahintaan ja laimentaa osakkeenomistajien suhteellista omistusosuutta

Asuntosalkku voi laskea liikkeeseen osakkeita monista eri syistä, kuten liiketoimintansa rahoittamiseksi tai henkilöstön sitouttamiseksi. Lisäksi, mikäli Asuntosalkku tarvitsee vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen lisäksi tulevaisuudessa lisää oman pääoman ehtoista rahoitusta uusilla osakeanneilla tai muilla oman pääoman ehtoilla rahoitusmuodoilla, saatetaan tätä tarkoitusta varten järjestää osakeanteja osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen tai suunnattuina

osakeanteina merkintäetuoikeudesta poiketen, jos yhtiökokous antaa siihen valtuudet. Osakkeiden liikkeeseenlasku tai omien osakkeiden myynti taikka käsitys siitä, että tällaisia liikkeeseenlaskuja tai myyntejä saattaa tapahtua tulevaisuudessa, voi vaikuttaa haitallisesti Osakkeen markkina-arvoon ja Yhtiön kykyyn hankkia tulevaisuudessa oman pääoman ehtoista rahoitusta. Suunnatut osakeannit ja merkintäetuoikeusannit, joihin osakkeenomistaja ei osallistu ollenkaan tai osallistuu vain osittain, pienentävät osakkeenomistajan suhteellista omistusosuutta ja äänivaltaa Yhtiössä.

Hallintarekisteröityjen Osakkeiden haltijat eivät välttämättä pysty käyttämään äänioikeuttaan tai muita osakkeenomistajan oikeuksiaan

On mahdollista, että sellaiset osakkeenomistajat, jotka eivät ole suomalaisia luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä ja jotka hallinnoivat omistamiaan Osakkeita niin sanotun hallintarekisteröinnin kautta, eivät kykene käyttämään osakkeenomistajien oikeuksiaan hallinnointiketjun läpi. Hallintarekisteröityjen Osakkeiden omistajat eivät pysty suoraan käyttämään äänioikeuttaan yhtiökokouksessa, ellei hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa ole tilapäisesti merkitty Yhtiön osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouksenkutsussa mainittuna päivämääränä. Koska tällaisen tilapäisen merkinnän tekeminen edellyttää toimenpiteitä osakkeenomistajan lisäksi osakkeenomistajan omaisuudenhoitajalta ja omaisuudenhoitajan käyttämältä tilinhoitajalta, on mahdollista, ettei merkintää onnistuta asianmukaisesti tekemään määräajassa.

G. FN-listautumiseen liittyviä riskejä

Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä ennen FN-listautumista, joten ei ole varmuutta siitä, että Osakkeiden hinnanmuodostus olisi tehokasta tai että Osakkeille kehittyisi aktiivisia ja likvidejä markkinoita

Osakkeet eivät ole ennen FN-listautumista olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Yhtiö on jättänyt listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi First Northiin. Ei kuitenkaan ole varmuutta siitä, hyväksytäänkö listalleottohakemus, kehittykö Osakkeille aktiivisia markkinoita tai pysyvätkö Osakkeiden markkinat aktiivisina.

Osakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi johtuen esimerkiksi muutoksista markkinoiden suhtautumisessa Osakkeisiin tai vastaaviin arvopapereihin. Markkinahintojen vaihtelu voi johtua monista asioista ja tapahtumista, kuten esimerkiksi yleisistä markkinoidenlaajuisista tapahtumista, Asuntosalkun liiketoiminnan tuloksen vaihtelusta sekä liiketoiminnan kehityksestä tai niihin kohdistuvien odotusten muutoksista tai Asuntosalkun toimintaan vaikuttavista lainsäädännön muutoksista. Mikä tahansa näistä tekijöistä, tai jokin muu tunnistamaton tekijä, voi johtaa Osakkeiden markkinahinnan laskuun.

Myöskään Osakkeiden tulevasta likviditeetistä ei ole varmuutta. First Northin luonteen vuoksi First Northissa listattujen yhtiöiden osakkeisiin liittyy tavallisesti suurempi riski kuin Nasdaq Helsingin päälisalla listattujen yhtiöiden osakkeisiin ja näillä on yleensä vähäisempi likviditeetti ja heikommat myyntimahdollisuudet. First Northissa listattujen osakkeiden hinta voi myös vaihdella Nasdaq Helsingin päälisalla listattuja osakkeita enemmän.

FN-listautuminen aiheuttaa Yhtiölle kustannuksia, eikä Yhtiö välttämättä pysty toteuttamaan listayhtiöiltä vaadittuja toimintoja

Yhtiö on jättänyt listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi First Northiin. Kertaluonteisten kustannuksien lisäksi FN-listautumisesta aiheutuu Yhtiölle merkittäviä hallinnollisia kustannuksia myös FN-listautumisen jälkeen, joilla voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan ja/tai liiketoiminnan tulokseen. FN-listautumisen seurauksena Yhtiön on täytettävä sääntelyyn perustuvat vaatimukset, jotka koskevat yhtiöitä, joiden osakkeet on otettu kaupankäynnin kohteeksi First Northissa, ja kohdennettava henkilöstöä ja muita resursseja tähän tarkoitukseen. Tällaisilla lisäkustannuksilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen asemaan ja/tai liiketoiminnan tulokseen.

On mahdollista, että tarvittavien toimintojen ja prosessien toteuttaminen sekä henkilöstön ja resurssien mukauttaminen vaativat suunniteltua enemmän resursseja ja että tehtäviä ei pystytä suorittamaan samalla laatutasolla kuin aikaisemmin tai että tällaisia toimintoja on keskeytettävä. On myös mahdollista, että Yhtiö ei onnistu toteuttamaan ja organisoimaan listayhtiöiltä vaadittavia toimintoja tai ylläpitämään niitä osittain tai kokonaisuudessaan. Jos Yhtiö ei onnistu toteuttamaan ja organisoimaan listayhtiöiltä vaadittavia toimintoja, Nasdaq Helsinki ei välttämättä hyväksy Yhtiön listalleottohakemusta tai Nasdaq Helsinki voi kohdistaa Yhtiöön kurinpitotoimia Nasdaq First North Growth Market Rulebook -sääntöjen mukaisesti FN-listautumisen jälkeen.

Tiukat tiedotusaikataulut sekä riippuvuus tietojärjestelmistä ja avainhenkilöistä tarvittavien toimintojen ja prosessien toteuttamiseksi voivat asettaa haasteita taloudellisten ja muiden tietojen oikeellisuudelle sekä tällaisten tietojen oikea-aikaisella julkistamiselle. Jos Yhtiön julkaisemat tiedot osoittautuvat virheellisiksi, harhaanjohtaviksi tai muutoin

sovellettavien lakien, sääntöjen ja määräysten vastaisiksi, sijoittajat ja muut sidosryhmät voivat menettää luottamuksensa Yhtiöön, ja lisäksi sille voi aiheutua sanktioita tällaisten toimenpiteiden perusteella.

FN-listautuminen voi viivästyä tai se voi peruuntua

Asuntosalkun johdon mukaan Yhtiö täyttää tämän Yhtiöesitteen päivämääränä First North -yhtiöille asetut vaatimukset, mutta ei kuitenkaan ole varmuutta siitä, että FN-listautuminen toteutuu Yhtiön suunnitteleamalla tavalla tai ollenkaan. FN-listautuminen voi epäonnistua muun muassa FN-listautumisen täytäntöönpanoon liittyvistä ongelmista, viranomaispäätöksistä, Nasdaq Helsingin asettamista vaatimuksista tai muista seikoista johtuen, ja osa tällaisista seikoista voi olla Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. On myös mahdollista, että Nasdaq Helsinki ei hyväksy Yhtiön listalleottohakemusta, mikä voi johtaa FN-listautumisen viivästymiseen tai perumiseen sekä merkittäviin lisäkuluihin ja ylimääräiseen hallinnolliseen taakkaan. FN-listautumisen viivästymisellä tai epäonnistumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Asuntosalkun liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

First Northiin listautuneisiin yhtiöihin ei sovelleta kaikilta osin samaa arvopaperimarkkinoiden sääntelyä kuin niihin yhtiöihin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla, ja siksi sijoittaminen First Northiin listautuneeseen yhtiöön saattaa sisältää enemmän riskejä kuin sijoittaminen säännellyillä markkinoilla listattuihin yhtiöihin

First North on vaihtoehtoinen markkinapaikka, jota ylläpitää Nasdaq Helsinki. First North -yhtiöihin ei sovelleta kaikilta osin samoja sääntöjä kuin säännellyillä markkinapaikoilla listattuihin yhtiöihin. First North -yhtiöt noudattavat pienille kasvuyhtiöille sovellettuja vaatimustasoltaan alhaisempia sääntöjä. Kaikki Arvopaperimarkkinalain vaatimukset koskien säänneltyä markkinaa, kuten esimerkiksi säännökset liputusvelvollisuudesta tai ostotarjousvelvollisuudesta, eivät myöskään koske First Northissa kaupankäynnin kohteeksi otettuja arvopapereita. Siksi on esimerkiksi mahdollista, että yksittäinen osakkeenomistaja saavuttaa määräysvallan yhtiökokouksen päätöksissä ilman, että kasvaneesta omistussuudesta on ilmoitettu, eikä tällaisella osakkeenomistajalla ole velvollisuutta tehdä pakollista ostotarjousta Yhtiön muille osakkeenomistajille. Näiden tai muiden sääntelyerojen seurauksena First North -yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien oikeudet ja velvollisuudet eroavat säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevien yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien oikeuksista ja velvollisuuksista. First North -yhtiöön sijoittaminen saattaa tämän vuoksi sisältää suurempia riskejä kuin sijoittaminen säännellylle markkinalle listattuun yhtiöön.

ERÄITÄ SEIKKOJA

Ulkopuolisista lähteistä olevat tiedot

Mikäli tämän Yhtiöesitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity ja Yhtiö pitää sitä luotettavana. Yhtiö vahvistaa, että tähän Yhtiöesitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä olevat tiedot on toistettu tässä Yhtiöesitteessä asianmukaisesti ja että siltä osin kuin Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisten kolmansien osapuolten julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

Tämä Yhtiöesite sisältää tilastoja ja muita tietoja markkinoista, markkinoiden koosta, markkinaosuuksista, markkina-asetuksista sekä muita Yhtiön liiketoimintaan, markkinoihin, toimialaan ja talouteen liittyviä tietoja. Ellei toisin mainita, Yhtiön tai sen toimialan markkinakehityksestä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin. Markkinoita koskevan tiedon kokoamiseksi Yhtiön johto on kerännyt tietoa sille relevanteista markkinoista ja kilpailijoista, minkä pohjalta Yhtiön johto on analysoinut Yhtiön markkinoita ja kilpailullista asemaa. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tämän Yhtiöesitteen sisältämä markkinaosuutta koskeva tieto antaa oikean ja riittävän kuvan Yhtiön markkinoista ja kilpailuasemasta. Tämä tieto ei kuitenkaan ole minkään itsenäisen asiantuntijan vahvistamaa, eikä Yhtiö siten takaa, että kolmas osapuoli tulee samoihin päätelmiin tai tuloksiin käyttäen erilaisia metodeja kootessaan tai analysoidessaan markkinoita koskevia tietoja.

Jones Lang LaSalle Finland Oy:n kiinteistöarvioraportti

Tämä Yhtiöesite sisältää asuntojen käyvän arvon määrittämistä koskevia tietoja, jotka ovat peräisin Yhtiön tilaamasta Jones Lang LaSalle Finland Oy:n (y-tunnus 1961620-0) ("**Jones Lang LaSalle**") tätä Yhtiöesitettä varten laatimasta ja tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevasta kiinteistöarvioinnista koskevasta Yhteenveto kiinteistöarvioinnista -raportista ("**Arviointiraportti**"). Jones Lang LaSalle on suostunut siihen, että Arviointiraporttia käytetään tässä Yhtiöesitteessä ja hyväksynyt tässä Yhtiöesitteessä esitetyt tiedot siltä osin kuin ne perustuvat Arviointiraporttiin.

Jones Lang LaSalle on suorittanut Yhtiön valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen markkina-arvon määrittämisen arvopäivillä 31.1.2022 Viron asuntojen osalta ja 31.3.2022 Suomen asuntojen osalta. Viron asuntojen poikkeava arvopäivä johtuu Yhtiön virolaisen tytäryhtiön Linnakodun poikkeavasta tilikaudesta (katso lisätietoja Linnakodun poikkeavasta tilikaudesta kohdasta "*Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Linnakodu OÜ:n poikkeava tilikausi*"). Tässä Yhtiöesitteessä valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen "käyvällä arvolla" tarkoitetaan Jones Lang LaSallen Arviointiraportin mukaista "markkina-arvoa". Jones Lang LaSallen Arviointiraportin mukaan markkina-arvo (IVS 31.1.2022) on se arvioitu rahamäärä, jolla hyödyke tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Arviointiraportin mukaan Jones Lang LaSallen arvonnäyttö on tehty tuottolähestymistavalla diskontattujen kassavirtojen menetelmää käyttäen. Laskentamallina on käytetty 10 vuoden diskontattua kassavirtalaskelmaa käyttäen Excel-pohjaista M2-laskentamallia, joka on Suomessa laajasti käytössä arvioitsijoilla ja sijoittajilla. Tuottovaatimus perustuu kaupunki- ja osamarkkinakohtaisesti kokonaisten asuinkiinteistöjen vertailukauppojen perusteella määritettyihin tuottovaatimuksiin. Mallissa on lisäksi huomioitu rakennuksen iän ja korjausvelan vaikutus huomioimalla merkittävät peruskorjaukset sekä niiden toteutusajankohta. Vertailuaineiston perusteella määritettyihin tuottovaatimuksiin on lisätty riskipremio, koska arvion kohde koostuu yksittäisistä asuinhuoneistoista kokonaisten asuinkerrostalojen sijasta. Salkkutason tuottovaatimus on määritetty huoneistokohtaisten tuottovaatimusten perusteella minkä lisäksi portfolion arvostusta on tarkasteltu kokonaisuutena suhteessa vertailukelpoisiin asuntoportfolioiden kauppoihin. Arvion kohteen osalta on kuitenkin huomioitava, että arvion kohteena olevan salkun huoneistopohjainen rakenne poikkeaa tyypillisestä asuinkerrostaloista koostuvasta kiinteistösalkusta ja täten vertailukelpoisten kauppojen määrä on rajallinen. Virossa sijaitsevien rakenteilla olevien asuntojen osalta on tehty erityisoletus, että asunnot ovat valmistuneet ja täyteen vuokrattu arvopäivänä: asunto-kohtainen vuokrataso perustuu tilalajalta (eli Yhtiöltä) saatuu vuokra-arvioon.

Yhtiöesitteen saatavilla olo

Tämä Yhtiöesite on saatavilla viimeistään 17.6.2022 lähtien Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa www.asuntosalkku.fi ja Yhtiön rekisteröidyssä toimipaikassa osoitteessa Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki.

Yhtiön verkkosivustolla tai millä tahansa muulla verkkosivustolla esitetyt tiedot eivät ole osa tätä Yhtiöesitettä, eikä mahdollisten sijoittajien tule luottaa näihin tietoihin tehdessään päätöstä arvopapereihin sijoittamisesta. Tämän Yhtiöesitteen mahdolliset täydennykset ovat kuitenkin osa tätä Yhtiöesitettä.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Eräät tässä Yhtiöesitteessä esitetyt lausumat, kuten muun muassa kohdissa ”Yhtiö ja FN-listautuminen lyhyesti”, ”Riskitekijät”, ”FN-listautumisen tavoitteet”, ”Yhtiö, osakepääoma ja omistusrakenne”, ”Markkina- ja toimialakatsaus”, ”Yhtiön liiketoiminta” ja ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä” esitetyt lausumat perustuvat Yhtiön johdon näkemyksiin ja käsityksiin sekä tällä hetkellä Yhtiön johdon tiedossa olevien seikkojen perusteella tekemiin oletuksiin, ja siten ne voivat olla tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden johdosta Yhtiön tulevaisuudessa toteutuva tulos, toiminta, saavutukset ja toimialan tulos voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä tuloksista, toiminnasta, saavutuksista ja toimialan tuloksista. Tällaisia riskejä, epävarmuustekijöitä ja muita tärkeitä tekijöitä ovat muun muassa Yhtiön strategian toteutumiseen ja rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, yleinen talous- ja markkinatilanne sekä muut kohdassa ”Riskitekijät” kuvatut riskit. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takuita Yhtiön tulevasta toiminnallisesta tai taloudellisesta suorituskyvystä.

Lisätietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa muun muassa Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin sekä Osakkeiden hintaan, on esitetty kohdassa ”Riskitekijät”.

Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja

Tilinpäätökset ja puolivuositiedot

Yhtiön tätä Yhtiöesitettä varten laaditut tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta ja Konsernin tilintarkastamattomat puolivuositiedot 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on laadittu suomalaisen kirjanpitoikäytännön (Finnish Accounting Standards, ”FAS”) mukaisesti. Yhtiön 31.3.2022 sulautuneen Asuntoturva Oy:n tätä Yhtiöesitettä varten laadittu tilintarkastettu tilinpäätös 30.9.2021 päättyneeltä tilinkaudelta on laadittu FAS:n mukaisesti. Yhtiön puolivuositiedot 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on laadittu ainoastaan tätä Yhtiöesitettä varten, ja puolivuositietojen liitetiedot eivät vastaa laajuudeltaan tilinpäätöksen liitetietoja.

Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön välinen sulautuminen

Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön hallitukset hyväksyivät 30.11.2021 sulautumissuunnitelman, jonka mukaan Asuntoturva Oy sulautuu Yhtiöön absorptiosulautumisella. Sulautumisen täytäntöönpano rekisteröitiin Kaupparekisteriin 31.3.2022, ja sulautuva yhtiö purkautui automaattisesti täytäntöönpanon rekisteröimisen seurauksena. Sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille maksettiin sulautumisvastike, joka koostui sekä osakevastikkeesta että käteisvastikkeesta. Asuntosalkku antoi sulautumisvastikkeena yhteensä 83 235 A-osaketta ja yhteensä 2 438 B-osaketta sekä käteisvastikkeena yhteensä 5 927,82 euroa. Sulautumisessa sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyivät ilman selvitysmenettelyä Yhtiölle siten, että siirtyvät varat ja velat kirjattiin niiden 31.3.2022 kirjanpitoarvoista Yhtiön taseeseen tasejatkuvuutta noudattaen. Yhtiön osakepääomaa korotettiin yhteensä 9 397 314,00 eurolla sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisen yhteydessä.

Asuntoturva Oy:n asunto-omaisuus ja asuntosalkkuyhtiön oli 1.2.2022 siirretty sen 100-prosenttisesti omistamaan tytäryhtiöön Suomen Asuntovainhoito Oy:öön liiketoimintasiirrolla. Sulautumisen myötä Suomen Asuntovainhoito Oy:stä tuli osa Asuntosalkku-konsernia 31.3.2022.

Sulautumisen vaikutus näkyy Yhtiön taseessa 31.3.2022, ja siirtyneeseen omaisuuteen kohdistuneet käyvän arvon muutokset aikavälillä 1.10.2021–31.3.2022 kirjataan Yhtiön taseen voittovaroihin 31.3.2022. Tästä johtuen Yhtiön 31.3.2022 tase ei ole suoraan vertailukelpoinen Yhtiön aiempien kausien kanssa. Katso lisätietoja kohdasta ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät”. Sulautumisen vaikutusta Yhtiön tuloslaskelmaan 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on havainnollistettu kohdassa ”Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot”.

Linnakodu OÜ:n poikkeava tilikausi

Yhtiön virolaisen tytäryhtiön Linnakodun tilikausi on 1.8.–31.7. ja siten se poikkeaa Yhtiön tilikaudesta, joka on 1.10.–30.9. Konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta Linnakodun tilikausien mukaisesti. Näin ollen tässä Yhtiöesitteessä 31.3.2022 ja 31.3.2021 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta ja 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta esitettävät historialliset taloudelliset tiedot ja asuntoportfoliota kuvaavat tiedot ovat Linnakodun ja Asuntosalkun Viron asuntoportfolion osalta tosiasiallisesti 31.1.2022 ja 31.1.2021 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta ja 31.7.2021, 31.7.2020 ja 31.7.2019 päättyneiltä tilikausilta. Myös Yhtiön konsernitaseeseen merkityt Viron valmiiden asuntojen käyvät arvot sekä tämän Yhtiöesitteen liitteessä B olevassa Jones Lang LaSallen Arviointiraportissa esitetyt Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvät arvot perustuvat näin ollen ulkopuolisen arvonmäärittäjän arviokirjoihin, jotka on päivätty kaksi kuukautta aiemmin ja laadittu kaksi kuukautta aiemmalle ajankohdalle kuin Suomen

asuntojen osalta on tehty. Yhtiö arvostaa kirjanpidossaan Virossa rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta Viron raportointikauden päättymishetkeen mennessä maksetun summan mukaisesti.

Arvostuskäsittelyn muutos

Asuntosalkku muutti Suomen asuntojensa kirjanpidollista käsittelytapaa 31.3.2022 alkaen siten, että hankintamenon sijasta asunnot merkitään taseessa käypään arvoon kirjanpitolaain (1336/1997, muutoksineen) 5 luvun 2b §:n mukaisesti ("**Käypään arvoon siirtyminen**"). Tällaisessa merkitsemisessä ja esittämisessä tilinpäätöksessä noudatetaan IAS-asetuksella hyväksytyjä tilinpäätösstandardeja. Viron asuntojen osalta arvostusmenetelmä oli jo ennestään käypään arvoon pohjautuva, joten näiden osalta käsittelytapaan ei tehty muutosta. Käypään arvoon siirtymisen jälkeen koko Asuntosalkku-konserni kirjaa asuntonsa taseessa käypään arvoon. Käypään arvoon siirtymistä ei sovelleta takautuvasti.

Yhtiö on esittänyt tätä Yhtiöesitettä varten laadittujen tilinpäätösten liitetiedoissa Suomen asuntojensa käyvän arvon, joka on määritetty tuottoarvomenetelmän ja kauppa-arvomenetelmän mukaisten käypien arvojen keskiarvona. Asuntosalkku muutti tätä Suomen asuntojen käyvän arvon arvostusmenetelmää 31.3.2022 alkaen siten, että aikaisemmin käytössä olleesta tuottoarvomenetelmän ja kauppa-arvomenetelmän keskiarvosta siirryttiin tuottoarvomenetelmällä määritettyyn käypään arvoon ("**Suomen arvostusmenetelmän muutos**"). Suomen arvostusmenetelmän muutosta ei sovelleta takautuvasti.

Asuntosalkku muutti Viron asuntojensa käyvän arvon arvostusmenetelmää 31.1.2022 alkaen siten, että aikaisemmin käytössä olleesta kauppa-arvomenetelmästä siirryttiin tuottoarvomenetelmällä määritettyyn käypään arvoon ("**Viron arvostusmenetelmän muutos**"). Viron arvostusmenetelmän muutoksen jälkeen koko Asuntosalkku-konserni määrittää asuntojensa käyvät arvot tuottoarvomenetelmään pohjautuvalla arvostusmenetelmällä. Viron arvostusmenetelmän muutosta ei sovelleta takautuvasti. Viron arvostusmenetelmän muutos koskee kirjanpidossa vain valmiita asuntoja, ja Yhtiö arvostaa kirjanpidossaan Virossa rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta Viron raportointikauden päättymishetkeen mennessä maksetun summan mukaisesti.

Tässä Yhtiöesitteessä Käypään arvoon siirtymiseen, Suomen arvostusmenetelmän muutokseen sekä Viron arvostusmenetelmän muutokseen viitataan yhteisesti termillä "**Arvostuskäsittelyn muutos**". Katso lisätietoja Arvostuskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta kohdasta "*Eräitä taloudellisia tietoja*".

Puolivuositietojen vertailukauden tase

Tämä Yhtiöesitettä sisältää Konsernin tilintarkastamattomat puolivuositiedot 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta. Johtuen Arvostuskäsittelyn muutoksesta tähän Yhtiöesitteeseen sisällytetyille 31.3.2022 taseelle ei ole olemassa vertailukelpoista vertailukauden tasetta per 31.3.2021. Tästä johtuen Yhtiö esittää 31.3.2022 taseen vertailukauden taseena 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta käypään arvoon oikaistun taseen siten, että Suomen asuntojen osalta käypä arvo on tuottoarvomenetelmän ja kauppa-arvomenetelmän mukaisista käyvistä arvoista laskettu keskiarvo ja Viron asuntojen osalta kauppa-arvomenetelmän mukainen käypä arvo.³

Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot

Tämä Yhtiöesitettä sisältää tilintarkastamattomia taloudellisia tietoja, jotka kuvastavat Yhtiön ja Asuntoturva Oy:n välisen sulautumisen vaikutuksia.

Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta kuvastavat Yhtiön ja Asuntoturva Oy:n välisen, 31.3.2022 toteutuneen absorptiosulautumisen vaikutuksia Asuntosalkku-konsernin tuloslaskelmaan 1.10.2021 – 31.3.2022 ikään kuin ne olisivat toteutuneet 1.10.2021. Pro forma -tasetietoja ei esitetä, sillä edellä mainittu tapahtuma sisältyy 31.3.2022 toteutuneeseen taseeseen. Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot on laadittu Asuntosalkkun 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta laadituissa puolivuositiedoissa sovellettujen laatimisperiaatteiden mukaisesti.

Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot on laadittu ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa ja niiden tarkoituksena on kuvata Asuntosalkku-konsernin taloudellista tulosta tilanteessa, jossa tapahtumat olisivat tapahtuneet aikaisempana ajankohtana. Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot kuvastavat hypoteettista tilannetta, eivätkä ne siksi anna välttämättä kuvaa siitä, millainen Konsernin toiminnan tulos olisi, jos tapahtumat olisivat toteutuneet edellä mainittuna päivänä. Tilintarkastamattomien pro forma -taloudellisten tietojen ei ole myöskään tarkoituksena antaa

³ Ennen Käypään arvoon siirtymistä Suomen asunnot kirjattiin taseeseen niiden hankintamenon määrästä. Yhtiö on kuitenkin esittänyt tätä Yhtiöesitettä varten laadittujen tilinpäätösten liitetiedoissa Suomen asuntojen käyvän arvon, joka on määritetty tuottoarvomenetelmän ja kauppa-arvomenetelmän mukaisten käypien arvojen keskiarvona. Puolivuositietojen vertailukauden taseen käyvän arvon oikaisu on Suomen asuntojen osalta tehty tätä Yhtiöesitettä varten laadittujen tilinpäätösten liitetiedoissa käytettyä käyvän arvon arvostusmenetelmää noudattaen.

viitteitä Konsernin toiminnan tuloksesta tulevaisuudessa eivätkä esitetyt tiedot kuvasta mahdollisia kustannussäästöjä, synergiaetuja tai integraatiokuluja, joita edellä kuvatusta transaktiosta Konsernille odotetaan muodostuvan.

Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot eivät sisällä kaikkia suomalaisen kirjanpitoikäytännön mukaisesti laadittavia tilinpäätöstietoja. Tilintarkastamattomia pro forma -taloudellisia tietoja tulee lukea yhdessä tähän Yhtiöesitteeseen sisällytettyjen historiallisten taloudellisten tietojen kanssa, sekä muiden tässä Yhtiöesitteessä esitettyjen tietojen kanssa. Katso lisätietoja kohdista ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot*” ja ”*Riskitekijät – Yhtiöesitteen tilintarkastamattomat yhdistynyttä yhtiötä kuvaavat pro forma -taloudelliset tiedot on esitetty ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa, ja ne voivat poiketa olennaisesti Asuntosalkun todellisesta liiketoiminnan tuloksesta*”.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Tässä Yhtiöesitteessä esitetään tiettyjä tunnuslukuja, jotka ovat Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ”ESMA”) antaman ohjeen ”Vaihtoehtoiset tunnusluvut” mukaan vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Näitä vaihtoehtoisia tunnuslukuja ovat:

- Nettovuokratuotto, M€
- Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %
- Käyttökate (EBITDA), M€
- Käyttökate liikevaihdosta, %
- Oikaistu käyttökate, M€
- Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€
- FFO-kate, %
- Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä, M€
- Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä, Suomi, M€
- Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä, Viro, M€
- Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yhteensä, M€
- Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yhteensä, Viro, M€
- Sitoutunut pääoma, M€
- Korollinen vieras pääoma, M€
- Korollinen nettovelka, M€
- Taloudellinen vuokrausaste, %
- Juokseva tuotto, %
- Juokseva tuotto, Suomi, %
- Juokseva tuotto, Viro, %
- Omavaraisuusaste, %
- Luototusaste (Loan to value, LTV), %
- ROE, %
- Osakekohtainen oma pääoma, €
- Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €

Näiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen kuvaukset ja käyttötarkoitus on kuvattu kohdassa ”*Eräitä taloudellisia tietoja – Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen ja muiden tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat*”.

Asuntosalkku esittää historiallisten taloudellisten tietojen kattamalle ajanjaksolle kohdistuvia vaihtoehtoisia tunnuslukuja lisätietona FAS:n mukaisesti laadituissa Asuntosalkun tuloslaskelmissa, taseissa ja rahoituslaskelmissa esitetyille tunnusluville. Asuntosalkun johdon näkemyksen mukaan vaihtoehtoiset tunnusluvut antavat merkittävää Asuntosalkkua koskevaa lisätietoa johdolle, sijoittajille, arvopaperimarkkina-analyytikoille ja muille tahoille Yhtiön liiketoiminnan

tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Lisäksi ne ovat usein analyttikkojen, sijoittajien ja muiden tahojen käyttämiä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tulisi tarkastella erillisenä FAS:n mukaisista tunnusluvuista tai FAS:n mukaisesti määriteltäviä tunnuslukuja korvaavina tunnuslukuina. Kaikki yhtiöt eivät laske vaihtoehtoisia tunnuslukuja yhdenmukaisella tavalla, ja siksi Yhtiöesitteessä olevat vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät välttämättä ole vertailukelpoisia muiden yhtiöiden esittämien samannimisten tunnuslukujen kanssa. Tässä Yhtiöesitteessä esitetyt vaihtoehtoiset tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia.

Pro forma -tunnusluvut

Yhtiö esittää tässä Yhtiöesitteessä lisätietona FAS:n mukaisesti laadituissa Asuntosalkun tuloslaskelmissa, taseissa ja rahoituslaskelmissa esitetyille tunnusluvuille sekä historiallisiin taloudellisiin tietoihin perustuvilla vaihtoehtoisilla tunnusluvuilla tiettyjä taloudellista tulokellisuutta mittaavia tilintarkastamattomia yhdistynyttä yhtiötä kuvaavia pro forma -tunnuslukuja, jotka eivät ole FAS:n mukaan määriteltäviä tai nimettyjä historiallista taloudellista tulosta, taloudellista asemaa tai rahavirtoja kuvaavia tunnuslukuja ("**Pro forma -tunnusluvut**"). Näitä Pro forma -tunnuslukuja ovat:

- Pro forma -nettovuokratuotto, M€
- Pro forma -oikaistu käyttökate (EBITDA), M€

Näiden pro forma -tunnuslukujen kuvaukset ja käyttötarkoitus on kuvattu kohdassa: "*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot*".

Asuntosalkun johdon näkemyksen mukaan Pro forma -tunnusluvut antavat merkittävää yhdistynyttä yhtiötä koskevaa tietoa johdolle, sijoittajille, arvopaperimarkkina-analyttikoille ja muille tahoille yhdistyneen yhtiön liiketoiminnan tuloksesta. Pro forma -tunnuslukuja ei tulisi tarkastella erillisenä FAS:n mukaisista tunnusluvuista tai historiallisiin taloudellisiin tietoihin perustuvista vaihtoehtoisista tunnusluvuista tai näitä tunnuslukuja korvaavina tunnuslukuina. Kaikki yhtiöt eivät laske Pro forma -tunnuslukuja yhdenmukaisella tavalla, ja siksi Yhtiöesitteessä olevat Pro forma -tunnusluvut eivät välttämättä ole vertailukelpoisia muiden yhtiöiden esittämien samannimisten tunnuslukujen kanssa. Tässä Yhtiöesitteessä esitetyt Pro forma -tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia.

Tilintarkastajat

Yhtiön konsernitilinpäätökset 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta on tätä Yhtiöesitettä varten tarkastanut tilintarkastusyhteisö Nexia Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kare Kotiranta. Yhtiöön 31.3.2022 sulautuneen Asuntoturva Oy:n tilinpäätöksen 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta on tätä Yhtiöesitettä varten tarkastanut tilintarkastusyhteisö Nexia Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kare Kotiranta. Kare Kotiranta on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastajarekisteriin. Nexia Oy:n osoite on Töölöntorinkatu 2, 00260 Helsinki. Yhtiön tilintarkastajaksi 30.9.2022 päättyvälle tilikaudelle on valittu tilintarkastusyhteisö Nexia Oy, joka on nimennyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Kare Kotirannan.

Muu informaatio

Pyöritykset

Tämän Yhtiöesitteen taulukoissa esitetyt taloudelliset ja muut tiedot on pyöristetty. Siten tietyissä tapauksissa sarakkeen tai rivin lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua. Lisäksi tietyt prosenttiluvut on laskettu tarkoilla luvuilla ennen pyöristystä, eivätkä ne siten välttämättä vastaa prosenttilukuja, joihin olisi päästy, mikäli lukujen laskenta olisi perustunut pyöristettyihin lukuihin.

Valuutat

Tässä Yhtiöesitteessä "euro" tai "EUR" ovat viittauksia Euroopan talous- ja rahaliittoon osallistuvien EU:n jäsenvaltioiden käyttämään rahayksikköön.

Taloyhtiö, asunto-osakeyhtiö ja korteriühistus

Tässä Yhtiöesitteessä taloyhtiöllä tarkoitetaan sekä asunto-osakeyhtiöitä Suomessa että korteriühistus-toimijoita Virossa. Kun tämän Yhtiöesitteen kohdissa tarkoitetaan vain suomalaista asunto-osakeyhtiöitä tai olosuhteita Suomessa, käytetään termiä "asunto-osakeyhtiö", ja kun tämän Yhtiöesitteen kohdissa tarkoitetaan vain virolaista korteriühistusta tai olosuhteita vain Virossa, käytetään termiä "korteriühistus".

Rakenteilla olevat asunnot

Tässä Yhtiöesitteessä ”rakenteilla olevilla asunnoilla” tarkoitetaan asuntoja Virossa sellaisissa rakenteilla olevissa kohteissa, joista Yhtiö on hankkinut yhden tai useamman asunnon, ja jotka eivät ole vielä valmistuneet. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiö ei omista asuntoja rakenteilla olevista kohteista Suomessa.

Sijoituskiinteistöt

Ellei kontekstista muuta ilmene, niin tässä Yhtiöesitteessä Jones Lang LaSallen Arviointiraportin mukaisilla ”sijoituskiinteistöillä” tarkoitetaan Asuntosalkku-konsernin omistamia valmiita ja rakenteilla olevia asuntoja Suomessa ja Virossa, sisältäen myös mahdolliset autopaikat.

Käypä arvo

Tässä Yhtiöesitteessä valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen ”käyvällä arvolla” tarkoitetaan tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevan Jones Lang LaSallen Arviointiraportin mukaista sijoituskiinteistöjen ”markkina-arvoa” (IVS 31.1.2022), joka on se arvioitu rahamäärä, jolla hyödyke tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, tuottoarvoa määrittäessä lisäksi, että asunnot ovat täyteen vuokrattu arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu tilaajalta (eli Yhtiöltä) saatuaan vuokra-arvioon.

Tulevaisuudessa saatavilla olevia tietoja

Yhtiön tarkoituksena on vuosittain julkistaa vuosikertomus, joka sisältää tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen, puolivuositiedot, joka sisältää tilintarkastamattomia taloudellisia tietoja 31.3. päättyvältä kuuden kuukauden jaksolta sekä tilinpäätöstiedote.

Tilinpäätöstiedote 30.9.2022 päättyvältä tilikaudelta on tarkoitus julkistaa arviolta 17.11.2022. Seuraava varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi 14.12.2022. Kaikki tilinpäätöstiedotteet, toimintakertomukset, tilinpäätökset, puolivuositiedot ja yhtiötiedotteet julkaistaan suomeksi.

Nähtävillä olevat asiakirjat

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Yhtiöesitteen voimassaoloaikana arkisin normaalina työaikana kello 9–16 Yhtiön rekisteröidyssä toimipaikassa osoitteessa Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki sekä Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.asuntosalkku.fi:

1. Yhtiön yhtiöjärjestys sellaisena kuin se on voimassa FN-listautumisesta alkaen;
2. tämä Yhtiöesite;
3. Yhtiön 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta tätä Yhtiöesitettä varten laaditut tilintarkastetut konsernitilinpäätökset;
4. Yhtiön 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta tätä Yhtiöesitettä varten laadittuja konsernitilinpäätöksiä koskeva tilintarkastuskertomus;
5. Yhtiön tätä Yhtiöesitettä varten laaditut tilintarkastamattomat puolivuositiedot 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta sisältäen vertailutiedot⁴ 31.3.2021 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta;
6. Asuntoturva Oy:n 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta tätä Yhtiöesitettä varten laadittu tilintarkastettu tilinpäätös sisältäen vertailutiedot 30.9.2020 päättyneeltä tilikaudelta sekä tätä koskeva tilintarkastuskertomus;
7. Riippumattoman tilintarkastajan varmennusraportti Yhtiöesitteeseen liittyvien Tilintarkastamattomien pro forma -taloudellisten tietojen kokoamisesta; ja
8. Jones Lang LaSalle Finland Oy:n Yhteenveto kiinteistönarvioinnista -raportti.

⁴ Konsernitaseen vertailutietona on 30.9.2021 tase, joka on oikaistu käypään arvoon siten, että Suomen asuntojen osalta käypä arvo on tuottoarvomenetelmän ja kauppaa- arvomenetelmän mukaisista käyvistä arvoista laskettu keskiarvo ja Viron asuntojen osalta kauppaa- arvomenetelmän mukainen käypä arvo.

FN-LISTAUTUMISEN TAVOITTEET

FN-listautumisen tavoitteena on mahdollistaa Yhtiölle pääsy pääomamarkkinoille sekä omistuspohjan asteittainen laajeneminen lisäten samalla Yhtiön osakkeiden likviditeettiä. Pääsy pääomamarkkinoille vahvistaisi myös Yhtiön kykyä toteuttaa kasvustrategiaansa laajentamalla Yhtiön käytössä olevia rahoitusinstrumenttivaihtoehtoja oman ja vieraan pääoman ehtoiseen rahoitukseen liittyen. Näiden lisäksi FN-listautumisen odotetaan lisäävän Yhtiön tunnettuutta yleisön keskuudessa sekä potentiaalisena työnantajana, minkä odotetaan lisäävän Yhtiön kilpailukykyä. Lisäksi FN-listautuminen mahdollistaa Yhtiön osakkeen tehokkaamman käytön kannustinohjelmissa Asuntosalkun henkilöstölle sekä maksuvälineenä liiketoiminnan laajentamisessa.

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

22.6.2022 (arvio)	Osakkeiden kaupankäynnin First Northissa odotetaan alkavan
17.11.2022 (arvio)	Yhtiön tilinpäätöstiedote 30.9.2022 päättyneeltä tilikaudelta julkistetaan
14.12.2022 (arvio)	Yhtiön seuraava varsinainen yhtiökokous

MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS

Seuraava katsaus sisältää markkina- ja toimialatietoja, jotka osittain perustuvat kolmansien osapuolten lähteistä saatuihin tietoihin ja Asuntosalkun sisäisiin arvioihin. Seuraava katsaus sisältää myös markkina-asemaa koskevia arvioita, jotka perustuvat Asuntosalkun ei-julkisista lähteistä saamiin tietoihin ja Asuntosalkun johdon tuntemukseen kyseessä olevista toimialoista ja markkinoista. Vaikka Asuntosalkku pitää tässä Yhtiöesitteessä esitettäviä tietoja ja lähteitään luotettavana, Yhtiö ei ole itsenäisesti varmentanut tietoja ja ei siten pysty varmistamaan niiden paikkaansa pitävyyttä. Yhtiön parhaan käsityksen mukaan tästä markkina- ja toimialakatsauksesta ei ole jätetty pois mitään sellaista olennaista tietoa muista lähteistä, jotka olisivat ristiriidassa esitettyjen tietojen kanssa, ja siten antaisi väärän kuvan markkinasta.

Yleistä

Asuntosalkku on vuokraustoimintaa harjoittava asutossijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Tallinnassa, Virossa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä. Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat useat demografiset, taloudelliset ja poliittiset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio ja väestönkasvu.

Yleiskatsaus makrotalouden kehitykseen Suomessa ja Virossa

Suomen väkiluku oli 5,55 miljoonaa 31.12.2021. Väestö on painottunut maan seitsemään kasvukeskukseen (pääkaupunkiseutu, Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio ja Lahti), joiden asukasluku kattaa yhteensä noin 40 prosenttia koko maan väkiluvusta (2,24 miljoonaa).⁵ Viron väkiluku vuonna 2021 oli vastaavasti 1,33 miljoonaa, josta Tallinnassa asuu noin kolmannes (0,44 miljoonaa).^{6,7} Asukasluvut heijastelevat myös maiden talouksien kokoeroja; Suomen BKT oli vuonna 2021 252,9 miljardia euroa, kun Virossa BKT ylsi 30,7 miljardiin euroon.⁸ BKT asukasta kohden oli Suomessa selkeästi eteläistä naapuriaan korkeampi asettuen 45 600 euroon – Virossa vastaava lukema ylsi vain 23 100 euroon.⁹

Talouden rakennemuutos on edennyt molemmissa maissa samaan suuntaan ja päätoimialojen keskinäinen jakauma oli vuonna 2021 molemmissa maissa hyvin samankaltainen bruttoarvonlisäyksellä mitattuna: palveluiden osuus hieman yli kaksi kolmannesta, teollisuuden ja rakentamisen osuus hieman yli neljänneksen sekä maa-, metsä- ja kalatalouden osuus ainoastaan marginaalinen; Suomessa 3 prosenttia ja Virossa 2 prosenttia.¹⁰

Seuraavassa taulukossa kuvataan kansantalouden tilinpidon eriä Suomessa ja Virossa vuonna 2021:¹¹

Kansantalous 2021 (miljoonaa euroa)	Suomi	Viro
BKT markkinahintaan	252 934	30 660
Tuonti	97 881	24 608
Vienti	98 474	24 689
Yksityinen kulutus	127 838	14 830
Julkinen kulutus	60 913	6 225
Investoinnit	59 070	8 755
Varastojen muutos	2 483	604
BKT per asukas (euroa) ¹⁾	45 600	23 100

1) Suomi: laskettu jakamalla BKT Tilastokeskuksen ilmoittamalla vuoden 2021 väkiluvulla. Viro: laskettu jakamalla BKT Statistics Estonian ilmoittamalla vuoden 2021 väkiluvulla.

Seuraavassa taulukossa kuvataan päätoimialojen jakauma bruttoarvonlisäyksen perusteella Suomessa ja Virossa vuonna 2021¹²:

Päätoimialojen jakauma (prosenttia)	Suomi	Viro
Palvelut	69	71
Teollisuus ja rakentaminen	29	26
Maa-, metsä- ja kalatalous	3	2

⁵ Lähde: Tilastokeskus: Väestöennuste 2021, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2021–2040.

⁶ Lähde: Statistics Estonia: Population.

⁷ Lähde: Statistics Estonia: Statistics by region, Harju county, Tallinn city.

⁸ Lähde: OECD: Gross domestic product (GDP).

⁹ Suomi: laskettu jakamalla BKT Tilastokeskuksen ilmoittamalla vuoden 2021 väkiluvulla. Viro: laskettu jakamalla BKT Statistics Estonian ilmoittamalla vuoden 2021 väkiluvulla.

¹⁰ Lähde: OECD: Gross domestic product (GDP).

¹¹ Lähde: OECD: Gross domestic product (GDP).

¹² Lähde: OECD: Gross domestic product (GDP).

Seuraavassa taulukossa kuvataan Suomen ja Viron talouksien keskeisten tunnuslukujen kehitystä vuodesta 2010 lähtien:¹³

Vuosi	Reaalisen BKT:n kasvu (prosenttia)		Työttömyysaste (prosenttia)		Käytettävissä olevat tulot (euroa / kuukausi)		Inflaatio (prosenttia)	
	Suomi	Viro	Suomi	Viro	Suomi	Viro	Suomi	Viro
2010	3,2	2,4	8,6	16,6	1 978	444	1,7	2,7
2011	2,5	7,3	8	12,3	1 977	488	3,3	5,1
2012	-1,4	3,2	7,9	9,9	1 989	535	3,2	4,2
2013	-0,9	1,5	8,3	8,6	1 967	574	2,2	3,2
2014	-0,4	3,0	8,7	7,3	1 958	608	1,2	0,5
2015	0,5	1,9	9,4	6,4	1 973	641	-0,2	0,1
2016	2,8	3,2	8,9	6,8	2 000	677	0,4	0,8
2017	3,2	5,8	8,7	5,8	2 024	721	0,8	3,7
2018	1,1	4,1	7,5	5,4	2 058	804	1,2	3,4
2019	1,2	4,1	6,8	4,5	2 097	868	1,1	2,3
2020	-2,3	-3,0	7,7	6,9	2 112	917	0,4	-0,6
2021	3,5	8,3	7,7	6,2	-	-	2,1	4,5
2022E	2,1	3,3	6,8	5,6	-	-	3,3	11,8
2023E	1,0	2,9	6,7	5,1	-	-	1,9	4,5

Bruttokansantuotteen kehitys ja talouskasvu

Suomen BKT:n kasvu on ollut vaihtelevaa läpi 2010-luvun. Finanssikriisin pohjilta talous kasvoi vahvasti vuoteen 2012 asti, jolloin moni euromaa ajautui kaksoistaantumaa valtioiden velkakriisin seurauksena¹⁴ – Suomessakin BKT:n kasvu painui negatiiviseksi kolmena vuotena peräkkäin, kunnes 2015 palattiin kasvu-uralle. Koronaviruspandemiaa edeltävinä vuosina 2015–2019 Suomen talous kasvoi vahvasti muun Euroopan tavoin. Suomen talous kesti pandemiavuoden 2020 EU-maiden keskiarvoa paremmin ja jopa Saksaa paremmin, ja vuonna 2021 luvut olivat jälleen positiiviset, jolloin reaalisen BKT:n kasvulukemaksi kirjattiin 3,5 prosenttia. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos Etlä ennustaa Suomen BKT:n kasvavan vuonna 2022 2,1 prosenttia ja vuonna 2023 1,0 prosenttia yksityisen kulutuksen ja investointien ollessa suurimmat kasvun ajurit.¹⁵

Virossa talouden suorituskyky säilyi vahvana läpi kuluneen vuosikymmenen, ja BKT:n keskimääräinen vuosikasvu on ollut EU-maiden keskiarvoa nopeampaa.¹⁶ Euroalueen kriisi 2010-luvun alussa ei ajanut maan taloutta taantumaan, vaan vuosittaiset kasvuluvut säilyivät positiivisina aina vuoteen 2020 asti, jolloin maan talouskasvu painui negatiiviseksi globaalin talouden tapaan pandemian rajoittaessa samanaikaisesti sekä kansantalouden tarjontaa että kysyntää.¹⁷

Työllisyystilanne, käytettävissä olevat tulot ja inflaatio

Työttömyysasteen kehitys on mukailut talouden kokonaiskuvaa sekä Suomessa että Virossa. Vuosikymmenen alussa työttömyysaste oli Suomessa 8,6 prosentissa, mutta lähti velkakriisin myötä nousuun saavuttaen huippunsa 9,4 prosenttia vuonna 2015. Vahvan talouskehityksen myötä Suomen työllisyystilanne kehittyi positiivisesti 2010-luvun loppua kohti, ja 2020-luvulla työttömyysaste on laskenut edelleen 7,7 prosenttiin.¹⁸ Etlä uskoo myönteisen kehityksen jatkuvan ja ennustaa kuluvalla sekä tulevalle vuodelle alle 7 prosentin työttömyysastetta.¹⁹

Käytettävissä olevien tulojen kehitys on ollut Suomessa maltillisessa kasvussa ja samalla matala inflaatio (vuosina 2010–2021 keskimäärin 1,5 prosenttia) on tukenut kuluttajien ostovoimaa.²⁰ Inflaatiopaineet tulevat Etlän ennusteen mukaan leikkaamaan reaaliensioita kuluttajahintojen nousussa vuonna 2022 3,3 prosenttia ja vuonna 2023 1,9 prosenttia erityisesti energian hintojen nousun seurauksena.²¹

¹³ Lähteet: Reaalinen BKT: Eurostat, Real GDP growth rate – volume. Työttömyysaste: Eurostat, Unemployment rate. Inflaatio: Eurostat, HICP – inflation rate. Käytettävissä olevat tulot: Tilastokeskus, Tulonjakotilasto, Käytettävissä olevat rahatulot henkilön iän ja sukupuolen mukaan; Statistics Estonia, Disposable income per household member in a month by source of income and type of household. Ennusteet: Suomen osalta ennusteet perustuvat Etlän 17.3.2022 suhdannekatsaukseen. Viron ennusteet perustuvat FactSetin 22.4.2022 koostamiin tietoihin.

¹⁴ Lähde: Suomen Pankki: Euromaat toipuneet kriisistä eri tahdissa.

¹⁵ Lähde: Etlä: Suhdannekatsaus 17.3.2022.

¹⁶ Lähde: Eurostat: Real GDP growth rate – volume.

¹⁷ Lähde: Eurostat: Real GDP growth rate – volume.

¹⁸ Lähde: Eurostat: Unemployment rate.

¹⁹ Lähde: Etlä: Suhdannekatsaus 17.3.2022.

²⁰ Lähde: Eurostat: HICP – inflation rate.

²¹ Lähde: Etlä: Suhdannekatsaus 17.3.2022.

Virossa kehitys on ollut vahvaa myös työllisyyden saralla; työttömyys on laskenut vuoden 2010 16,6 prosentin tasolta voimakkaasti 2020-luvulle tultaessa, ja vuoden 2021 lopussa työttömyysaste oli vain 5,1 prosenttia.²² Samalla ajanjaksolla käytettävissä olevat tulot ovat yli kaksinkertaistuneet tuottavuuden kasvun myötä vuoden 2010 tasolta.²³ Inflaatio on ollut hieman Suomen markkinaa voimakkaampaa, joskin inflaatio on asetunut ainoastaan hieman Euroopan Keskuspankin ("EKP") keskipitkän aikavälin 2,0 prosentin²⁴ tavoitetasoa korkeammalle, ollen vuosina 2010–2021 keskimäärin 2,5 prosenttia.²⁵ Viron keskuspankin näkemyksen mukaan maan talous kuitenkin kohtaa vuoden 2022 aikana kasvavan inflaation energian hintojen vetämänä. Inflaation odotetaan maltillistuvan ja laskevan alle kolmeen prosenttiin vuosina 2023–2024, joskin riskinä nähdään korkeamman inflaation pitkittyvän pääasiassa työvoiman puutteen sekä väliaikaisesti kasvavien elinkustannusten myötä.²⁶

Korkoympäristö ja asuntolainat

Suomi ja Viro ovat molemmat Euroopan rahaliiton jäseniä, mistä syystä maat eivät harjoita itsenäistä rahapolitiikkaa, vaan maiden rahoitus- ja korkoympäristö on riippuvainen EKP:n toimista. Vuoden 2008 finanssikriisin ja sitä seuranneen Euroalueen velkakriisin jälkeen EKP on harjoittanut poikkeuksellisen kevyttä rahapolitiikkaa, mikä on tukenut asuntomarkkinoiden aktiviteettia – yhtenä keskeisimmistä tekijöistä asuntomarkkinan kannalta on ollut ennätyksellisen matala korkoympäristö läpi 2010-luvun. EKP:n ohjaukskorkeus laski vuosikymmenen alkupuolella kohti nollalattiaa, ja viimeisen kuuden vuoden ajan Euroalueen ohjaukskorkeus tunnettu perusrahoitusoperaatioiden korko on säilynyt nollassa.²⁷ Matalat ohjaukskorot ovat välittyneet Suomen ja Viron asuntolainamarkkinalle vuoden 2008 finanssikriisiä edeltävää aikaa matalampina lainakorkoina – Suomessa vuoden 2021 lopulla keskimääräinen asuntolainakorko oli 0,8 prosenttia, Virossa vastaavan ollessa 2,0 prosenttia.^{28,29}

Matala korkoympäristö on heijastunut asuntolainakannan kasvuun: Virossa keskimääräinen lainakannan kasvu oli vuosina 2016–2021 6,5 prosenttia – Suomessa kasvu on ollut maltillisempaa, keskimäärin 2,6 prosenttia vuodessa.^{30,31} Eriyisesti Suomessa lainanottoa on tukenut uusien asuntolainanostojen maturiteetin kasvu vuoden 2016 keskimääräiseltä 19,0 vuoden tasolta vuoden 2021 keskimääräiseen 21,5 vuoden takaisinmaksuaikaan. Myös Virossa keskimääräiset maturiteetit ovat kasvaneet, tosin selkeästi Suomen markkinaa maltillisemmin. Takaisinmaksuaikojen absoluuttiset tasot ovat olleet vuosina 2016–2021 Virossa korkeampia, uusien myönnettyjen asuntolainojen takaisinmaksuajan ollessa keskimäärin hieman alle 25 vuotta.^{32,33}

Seuraavassa taulukossa asuntolainojen takaisinmaksuaikojen kehitystä Suomessa ja Virossa vuosina 2016–2021:³⁴

Asuntolainojen keskimaturiteetti vuosina	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Suomi	19,0	19,5	19,9	20,4	21,2	21,5
Viro	24,7	24,7	24,6	25,1	25,0	25,9

²² Lähde: Eurostat: Unemployment rate.

²³ Lähde: Statistics Estonia: Disposable income per household member in a month by source of income and type of household.

²⁴ Lähde: Euroopan Keskuspankki: EKP:n neuvoston uusi rahapolitiikan strategia.

²⁵ Lähde: Eurostat: HICP – inflation rate.

²⁶ Lähde: Eesti Pank: Lehdistötiedote 21.12.2021: The high rate of inflation should abate in the second half of next year.

²⁷ Lähde: Suomen Pankki: Euroopan keskuspankin ohjaukskorkeus ja 12 kuukauden Euribor.

²⁸ Lähde: Suomen Pankki: Suomen rahalaitosten euroalueen yleisön euromääräiset lainat ja talletukset: kanta, 12 kk:n muutos ja keskiporko.

²⁹ Lähde: Eesti Pank: Average long-term Euro loan weighted interest rates granted to non-financial corporations and housing loans.

³⁰ Lähde: Suomen Pankki: Suomen rahalaitosten euroalueen yleisön euromääräiset lainat ja talletukset: kanta, 12 kk:n muutos ja keskiporko.

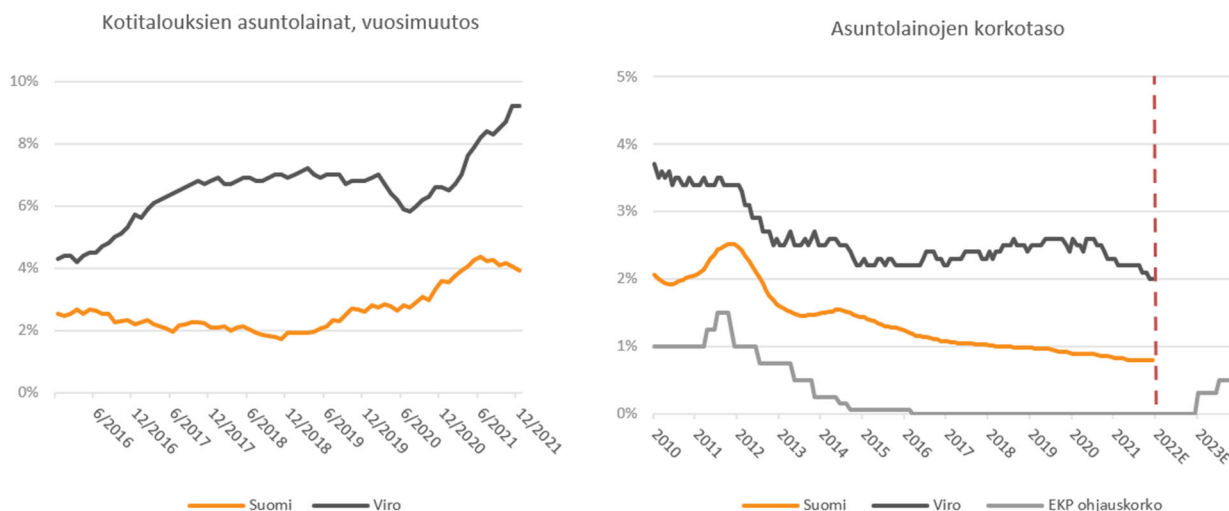
³¹ Lähde: Eesti Pank: Stock and number of loans granted to households by type of loan, currency and collateral.

³² Lähde: Suomen Pankki: Dashboard, Suomen Pankin interaktiivisia tilastovisualisointeja, uusien nostojen laina-ajan pituus.

³³ Lähde: Eesti Pank, press release 28.2.2022: The average maturity of housing loans is lengthening.

³⁴ Lähde: Suomi: Suomen Pankki, Dashboard, Suomen Pankin interaktiivisia tilastovisualisointeja, uusien nostojen laina-ajan pituus. Viro: Eesti Pank, press release 28.2.2022, The average maturity of housing loans is lengthening.

Seuraavissa kaavioissa kuvataan asuntolainakannan ja asuntolainakorkojen kehitystä Suomessa ja Virossa vuosina 2016–2021.³⁵



Kaupungistuminen ja väestönkasvu

Väestön muuttoliike maaseudulta kaupunkeihin on jatkunut Suomessa vuosikymmeniä. Kaupunkiväestön osuus on kasvanut Suomessa vuoden 1960 55 prosentista 86 prosenttiin vuoden 2020 loppuun mennessä.³⁶ Kaupungistumisen megatrendin odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskus arvioikin väestönkasvuksi Yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla (Tallinna, Helsinki, Espoo, Vantaa, Lahti, Tampere ja Turku) Suomessa vuosina 2022–2040 11,4 prosenttia, joka vastaa noin 204 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä.³⁷ Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan 13,0 prosenttia vastaavalla ajanjaksolla, joka tarkoittaa noin 159 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Koko maan väestönkasvuksi vuosille 2022–2040 ennustetaan ainoastaan noin 33 000 asukkaan eli 0,6 prosentin lisäystä, mikä indikoi muuttoliikkeen kohti kaupunkeja jatkuvan.³⁸

Virossa kaupungistuminen on ollut Suomea ja muuta Eurooppaa hitaampaa.³⁹ 1960- ja 1970-lukujen aikana kaupunkiväestön osuus kasvoi noin 10 prosenttiyksiköllä 70 prosentin tuntumaan, mutta sittemmin kehitystä ole tapahtunut, ja vuonna 2020 kaupungeissa asui 69 prosenttia maan väestöstä – verrokkimaista Ruotsissa ja Tanskassa kaupungistumisaaste vuonna 2020 oli 88 prosenttia, Norjassa 83 prosenttia ja Saksassa 77 prosenttia. Viron väestöennuste näyttää lähitulevaisuudessa Suomea heikommalta. Maan väkiluvun ennustetaan painuvan 4,6 prosenttia vuosina 2022–2040, mikä tarkoittaa kumulatiivisesti 61 000 asukkaan vähenemistä.⁴⁰ Tästä huolimatta Tallinnan kehityksen nähdään jatkuvan tasaisena, ja samalla ajanjaksolla pääkaupungin väkiluvun ennustetaan kasvavan 8,3 prosenttia, joka vastaa noin 36 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä.⁴¹

³⁵ Lähde: Suomi: Suomen Pankki, Suomen rahalaitosten euroalueen yleisön euromääräiset lainat ja talletukset: kanta, 12 kk:n muutos ja keskkorko. Viro: Eesti Pank, Stock and number of loans granted to households by type of loan, currency and collateral; Average long-term Euro loan weighted interest rates granted to non-financial corporations and housing loans. EKP:n ohjauskorko: Suomen Pankki, Euroopan keskuspankin ohjauskorko ja 12 kuukauden euribor.

³⁶ Lähde: The World Bank: Urban population (% of total population).

³⁷ Lähde: Pääkaupunkiseutu (Kauniaisissa Yhtiöllä ei ole asuntoja), Lahti, Tampere, Turku. Tilastokeskus: Väestöennuste 2021, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2021–2040.

³⁸ Lähde: Tilastokeskus: Väestöennuste 2021, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2021–2040.

³⁹ Lähde: The World Bank: Urban population (% of total population).

⁴⁰ Lähde: United Nations: World Population Prospects 2019, Estonia.

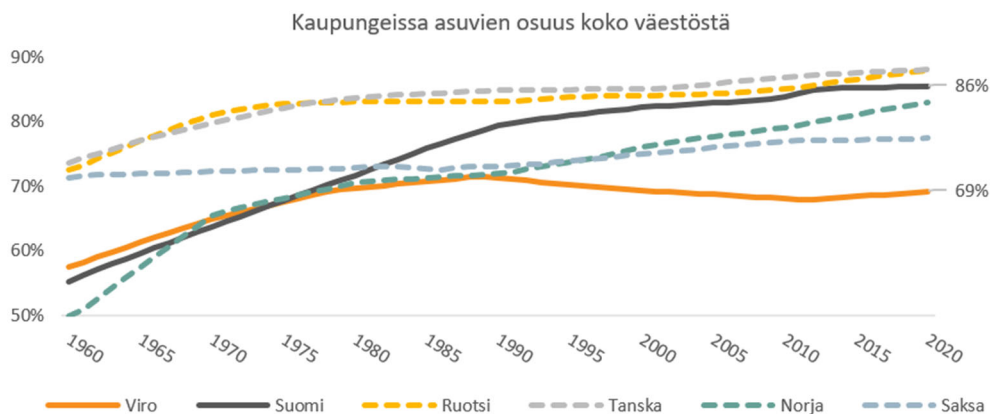
⁴¹ Lähde: Statistics Estonia: Tallinn population forecast.

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön kohdealueiden väestön kasvuennusteet vuosille 2022–2040:⁴²

Vuosi (tuhatta asukasta)	Tallinna	Helsinki	Espoo	Vantaa	Lahti	Tampere	Turku
2022	441	668	302	245	120	248	197
2023	443	673	307	248	121	251	199
2024	445	678	311	252	121	254	200
2025	447	683	315	255	121	257	201
2026	449	687	318	258	121	259	202
2027	451	691	322	261	121	262	204
2028	453	696	325	264	121	264	205
2029	455	700	329	266	121	266	206
2030	457	704	332	269	121	269	207
2031	459	707	334	271	121	271	208
2032	461	711	337	274	121	272	209
2033	463	714	340	276	121	274	210
2034	465	717	342	278	120	276	210
2035	467	720	345	280	120	277	211
2036	469	722	347	282	120	278	211
2037	471	725	349	283	120	279	211
2038	473	727	351	285	119	280	211
2039	475	729	353	287	119	280	211
2040	478	730	355	288	119	281	211

Ennusteet indikoivat kaupungistumisen trendin tukevan asuntojen kysyntää Yhtiön keskeisimmillä kohdealueilla. Keskeisimpiä kaupungistumisen ajureita ovat muun muassa työpaikat, tietotalouden kehitys, nuoreneva väestö ja maahanmuutto.⁴³ Talouden toimialarakenteen muutoksen myötä palvelusektorista on kasvanut merkittävin toimiala kansantalouden bruttoarvonlisäyksellä mitattuna sekä Suomen että Virossa.⁴⁴ Palvelusektori vetää puoleensa niin työntekijöitä kuin kuluttajia, mikä yhdessä maatalouden ja teollisuuden työpaikkojen vähenemisen myötä on omiaan kasvattamaan kaupunkien houkuttelevuutta asuinpaikkana myös tulevaisuudessa.

Seuraavassa kaaviossa esitetään kaupungistumisasteen historiallinen kehitys Suomessa ja Virossa sekä valikoiduissa verkkoimaissa vuosina 1960–2020:⁴⁵



Asuntojen hintojen ja vuokratason kehitys

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuntojen hintakehitys on ollut vahvaa Yhtiön kohdealueilla. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2021 loppuun mennessä pääkaupunkiseudulla sijaitsevien asuntojen hinnat olivat kasvaneet 32,2 prosenttia

⁴² Lähde: Tallinna: Statistics Estonia, Population projection until 2080 by county and age group. Suomi: Tilastokeskus, Väestöennuste 2021, Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain 2021–2040.

⁴³ Lähde: Demos Helsinki: Miksi Suomen kaupungistuminen jatkuu?.

⁴⁴ Lähde: OECD: Gross domestic product (GDP).

⁴⁵ Lähde: The World Bank: Urban population (% of total population).

vuoteen 2010 verrattuna, kun vastaavalla jaksolla koko Suomen hintojen kasvu oli 14,6 prosenttia.⁴⁶ Vuonna 2021 toteutuneiden asuntokauppojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4 093 euroa – lähes kaksinkertainen verrattuna koko Suomen keskiarvoon 2 179 euroa neliöltä.⁴⁷ Pääkaupunkiseudun nopeasti kasvaneiden hintojen lisäksi huomionarvoista on myös omistustonttien kysynnän kasvu; Tilastokeskuksen keräämien tietojen mukaan omalle tontille rakennettujen uudiskohteiden keskimääräinen vuotuinen hintakehitys (CAGR) on ollut 5,5 prosenttia vuosina 2015–2021, kun vastaava lukema vuokratontille rakennettujen kohteiden osalta on ollut 4,5 prosenttia.⁴⁸

Virossa asuntojen hintakehitys on ollut vielä Suomen markkinaakin nopeampaa; vuosina 2010–2021 asuntojen neliöhintojen kasvu oli Tallinnassa 157 prosenttia ja koko Viron osalta hinnat kehittyivät lähes samalla kulmakertoimella kirjaten 145 prosentin kasvun. Absoluuttisilta tasoiltaan maan asuntojen hintataso on kuitenkin huomattavasti Suomea matalampi: Tallinnassa keskineliöhinta oli vuonna 2021 2 356 euroa, ja koko Virossa 1 565 euroa.⁴⁹ Virossa asuntojen hinnat ovat kehittyneet lähekkäin käytettävien tulojen kanssa. Suomessa sen sijaan käytettävissä olevien tulojen kasvu ei ole pysynyt asuntojen hintojen nousun vauhdissa, mikä on näkynyt kotitalouksien kasvaneena velkaantumisenä läpi 2010-luvun.⁵⁰

Seuraavissa taulukossa esitetään tietoja asuntojen neliöhintojen kehityksestä vuosina 2010–2021:⁵¹

Neliöhinnat (euroa)	Suomi	Pääkaupunkiseutu	Viro	Tallinna
2010	1 902	3 096	640	918
2011	1 967	3 213	705	1 034
2012	2 000	3 288	760	1 104
2013	2 023	3 373	843	1 257
2014	2 021	3 383	933	1 451
2015	2 018	3 393	1 030	1 549
2016	2 029	3 450	1 087	1 628
2017	2 051	3 546	1 163	1 752
2018	2 079	3 658	1 241	1 842
2019	2 077	3 719	1 312	1 978
2020	2 101	3 864	1 413	2 112
2021	2 179	4 093	1 566	2 356

Seuraavassa taulukossa esitetään tietoja uudiskohteiden hintakehityksestä tontin hallinnan perusteella pääkaupunkiseudulla Suomessa vuosina 2015–2021:⁵²

Neliöhinnat tonttityypeittäin (euroa)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Oma tontti	5 026	5 292	5 592	5 653	6 241	6 612	6 930
Vuokratontti	4 216	4 223	4 493	4 538	4 745	5 110	5 488

Virossa kokonaisvuokrien trendi on kehittynyt lähekkäin asuntojen hintakehityksen kanssa: 2010-luvulla kehitys oli hie-man asuntojen hintoja nopeampaa, mutta koronaviruspandemian myötä vuokrien kehitys tasaantui kysynnän heiketessä. Vuokratason kasvu kokonaisvuokrilla mitattuna oli vuosina 2010–2021 154 prosenttia.⁵³ Suomessa vuokrien kehitys vuosina 2010–2021 on ollut asuntojen hintoja voimakkaampaa kokonaisvuokrien kasvun oltua kyseisellä jaksolla 30 prosenttia.⁵⁴ Neliövuokrien kehitys on ollut kokonaisvuokria vahvempaa: koko maassa neliövuokrat kasvoivat 36 prosenttia, kun vastaavasti pääkaupunkiseudulla kasvu oli 43 prosenttia.⁵⁵ Neliövuokrien ja kokonaisvuokrien välinen kasvukuilu indikoi taustalla olevaa asumisen muutostrendiä – väestö painottuu yhä enemmän kaupunkiin samalla kun keskimääräinen asutokunnan koko on pienentynyt 2020-luvulle tultaessa.^{56,57}

⁴⁶ Lähde: Tilastokeskus: Vanhojen osakehuoneistojen hinnat.

⁴⁷ Lähde: Tilastokeskus: Vanhojen osakehuoneistojen hinnat.

⁴⁸ Lähde: Tilastokeskus: Uusien osakeasuntojen neliöhinnat tontin omistumuodon mukaan.

⁴⁹ Lähde: Estonian Land Board: Price statistics, transactions with residential apartments.

⁵⁰ Lähde: Euro ja talous: Voimakkaasti velkaantuneiden taloudellinen tilanne vaihtelee Suomessa.

⁵¹ Lähde: Suomi: Tilastokeskus, Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät ja keskihinnat 2006–2021. Viro: Estonian Land Board: transactions database. Transactions with residential apartments.

⁵² Lähde: Tilastokeskus: Uusien osakeasuntojen neliöhinnat tontin omistumuodon mukaan.

⁵³ Lähde: Eurostat: HICP, rental prices.

⁵⁴ Lähde: Eurostat: HICP, actual rentals for housing, annual data (average index and rate of change).

⁵⁵ Lähde: Vuokrat 2010–2014: Tilastokeskus, Vuokrien neljännesvuositilastotiedot vuodesta 2010 alkaen. Vuokrat 2015-Q1/2022: Tilastokeskus, Vuokraindeksi (2015=100) ja keskineliövuokrat, 2015Q1-2022Q1.

⁵⁶ Lähde: Tilastokeskus: Asutokunnan koon mukaan.

⁵⁷ Lähde: Statistics Estonia: Households by size.

Seuraavassa taulukoissa esitetään tietoja vuokrien kehityksestä Suomessa ja Virossa vuodesta 2010 alkaen:⁵⁸

Vuosi	Suomi, neliövuokrat (euroa)	PKS, neliövuokrat (euroa)	Suomi, kokonaisvuokraindeksi	Viro, kokonaisvuokraindeksi
2010	11,2	14,2	100	100
2011	11,5	14,6	103	122
2012	12,0	15,1	107	144
2013	12,4	15,9	110	164
2014	12,8	16,6	114	182
2015	12,8	16,9	117	196
2016	13,2	17,5	120	208
2017	14,1	18,4	122	224
2018	14,5	18,8	125	239
2019	14,8	19,3	127	256
2020	15,1	20,1	129	245
2021	15,2	20,3	130	254
Q1/2022	15,5	20,3	-	-

Seuraavassa taulukoissa esitetään tietoja asuntokuntien koon kehityksestä osuutena kaikista asuntokunnista Suomessa ja Virossa vuosina 2010–2020:⁵⁹

Vuosi (prosenttia)	Suomi			Viro		
	1 henkilö	2 henkilöä	3+ henkilöä	1 henkilö	2 henkilöä	3+ henkilöä
2010	41	33	26	34	29	36
2011	41	33	26	35	30	35
2012	41	33	25	36	30	34
2013	42	33	25	36	30	34
2014	42	33	25	36	30	34
2015	42	33	25	36	29	34
2016	43	33	24	38	28	34
2017	43	33	24	40	28	32
2018	44	33	23	40	28	32
2019	45	33	23	42	28	30
2020	45	33	22	42	28	30

Vuokramarkkina ja kilpailu

Suomen ja Viron vuokramarkkinat eroavat toisistaan selkeästi. Virossa vuokra-asumisen suosio on huomattavasti Suomea matalampaa, mikä pohjautuu pitkälti maan uudelleenitsenäistymiseen vuonna 1991, jolloin neuvostoaikana rakennetut talot päätettiin myydä edullisin ehdoin talojen vuokralaisille ja vanhat omistusoikeudet palautettiin pääosin entisille omistajille tai heidän perillisilleen.⁶⁰ Omistusasumisen suosio on näin ollen Virossa ja Tallinnassa keskimääräistä eurooppalaista pääkaupunkia korkeampaa, mutta vuokra-asumisesta on tullut yhä varteenotettavampi vaihtoehto omistusasumisen rinnalle – Tallinnassa vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä oli vuonna 2020 noin 27 prosenttia.⁶¹ Helsingissä vuokra-asuminen on selkeästi Tallinnaa suositumpaa, sillä vuokralla asuvien osuus kaupungin väestöstä oli vuoden 2021 alussa 49 prosenttia.⁶² Muista Pohjoismaisista pääkaupungeista Oslolla vastaava lukema oli Tallinnan tavoin 27 prosenttia⁶³, Tukholmassa⁶⁴ 35 prosenttia, mutta Kööpenhaminassa merkittävästi korkeammalla tasolla 77 prosentissa⁶⁵. Keski-Euroopan suurissa kaupungeissa vuokra-asumisen suosio on korkealla; esimerkiksi Berliinissä 83 prosenttia ja Zürichissä 92 prosenttia verrokkiryhmän korkeimpina.⁶⁶

⁵⁸ Lähde: Suomi, neliövuokrat: Vuokrat 2010–2014: Tilastokeskus, Vuokrien neljännesvuositilastotiedot vuodesta 2010 alkaen. Vuokrat 2015–Q1/2022 Tilastokeskus, Vuokraindeksi (2015=100) ja keskineliövuokrat, 2015Q1–2022Q1. Kokonaisvuokraindeksi: Eurostat, HICP – annual data (average index and rate of change).

⁵⁹ Lähde: Suomi: Tilastokeskus, Asuntokunnat koon mukaan. Viro: Statistics Estonia: Households by size.

⁶⁰ Lähde: Housing Europe: 25 Years of EKYL.

⁶¹ Lähde: The City of Tallinn: Statistical Yearbook of Tallinn 2021.

⁶² Lähde: Catella Germany: European Residential Market Overview Q1 2021.

⁶³ Lähde: Catella Germany: European Residential Market Overview Q1 2021.

⁶⁴ Lähde: Statistics Sweden: Dwelling stock 2020. Luku perustuu vuoden 2020 tilanteeseen.

⁶⁵ Lähde: Catella Germany: European Residential Market Overview Q1 2021.

⁶⁶ Lähde: Catella Germany: European Residential Market Overview Q1 2021.

Seuraavassa taulukossa esitetään vuokralla asuvien osuus valikoiduissa kaupungeissa vuoden 2021 ensimmäisellä vuosineljänneksellä:⁶⁷

Kaupunki	Vuokralla asuvien osuus (prosenttia)
Zürich	92
Berliini	83
Kööpenhamina	77
Wien	77
Amsterdam	70
Bryssel	68
Pariisi	62
New York	51
Lontoo	50
Helsinki	49
Tukholma	35
Oslo	27
Tallinna	27

Kotimaisen vuokramarkkinan koko asunnoissa mitattuna on yhteensä noin 953 000 asuntoa huomioituna vakituksessa käytössä olevat vuokra-asunnot, joista tuetun asumisen piirissä oli Tilastokeskuksen mukaan noin 304 000.⁶⁸ Vuokra-asuntokannasta ammattisijoittajien omistuksessa on noin neljännes. Vuokra-asuntokannasta oli vuonna 2020 yksityissijoittajien omistuksessa noin 38 prosenttia, ammattisijoittajien noin 25 prosenttia, ja loput 37 prosenttia omisti kunnat sekä muut tuetut omistajat.⁶⁹ Vuokrausliiketoiminnan osalta suurimmat kilpailijat tulevat kuntien tarjoaman tuetun vuokra-asumisen ohella ammattisijoittajista. Suomen markkinalla vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tarjoavista Asuntosalkun suurimpia kilpailijoita ovat Kojamo (36 900 asuntoa), Sato (26 800 asuntoa), Avara (8 500 asuntoa) ja Elo (8 000 asuntoa).⁷⁰ Yhtiön strategiassa keskeistä on sijoittaa tarkasti valikoituihin yksittäisiin kohteisiin, minkä johdosta on tärkeää huomioida myös yksityiset asuntosijoittajat relevantteina kilpailijoina vuokra-asuntojen hankinnan osalta.

⁶⁷ Lähteet: Catella Germany: European Residential Market Overview Q1 2021. Tallinnan tiedot: The City of Tallinn, Statistical Yearbook of Tallinn 2021 Tukholman tiedot ovat vuodelta 2020: Statistics Sweden, Dwelling stock 2020. New Yorkin tiedot ovat vuodelta 2019: US Census Bureau, American Housing Survey 2019.

⁶⁸ Lähde: Tilastokeskus: Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen ja asuntokunnan koon mukaan, 2005–2020.

⁶⁹ Lähde: KTI Kiinteistötieto: The Finnish Property Market 2022.

⁷⁰ Asuntojen lukumäärät perustuvat yhtiöiden viimeisimpiin verkkosivuillaan raportoiimiin lukuihin valmiiden asuntojen määrästä (haettu 25.4.2022, asuntojen määrä pyöristetty satoihin asuntoihin).

Seuraavassa taulukossa esitetään vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tarjoavia suurimpia Suomessa toimivia kilpailijoita asuntojen lukumäärällä mitattuna (yli 1 000 asuntoa):⁷¹

Yhtiö	Asuntojen lukumäärä
Kojamo	36 900
Sato	26 800
Avara	8 500
Elo	8 000
OP Kiinteistösijoitus	5 800
Round Hill Capital	5 300
NREP	5 000
Ilmarinen	4 300
Varma	4 200
ICECAPITAL	4 200
Keva	3 500
Ålandsbanken	3 500
Starwood Capital Group	2 200
Morgan Stanley	2 100
BVK	2 100
Asuntosalkku	2 000
AXA IM	1 800
eQ	1 500
Taaleri	1 000

Asuntosijoittamisen suosio on ollut vahvassa kasvussa Suomessa – markkina on kasvanut ammattisijoittajien vetämänä, mutta myös yksityishenkilöiden tekemät asuntosijoitukset ovat kasvaneet.^{72,73} Ammattisijoittajien asuntokaupat ovat kasvaneet vauhdilla vuodesta 2012, jolloin kotimaisten ammattisijoittajien asuntokaupat olivat euroissa mitattuna 300 miljoonaa. Vuoden 2016 kauppavolyymi kohosi 2,5 miljardin euron tasolle, muutoin kehitys on ollut tasaisesti nousevaa – keskimääräinen vuosikasvu (CAGR) oli vuosina 2012–2021 20,4 prosenttia. Vuodesta 2015 alkaen kotimaan asuntosijoitusmarkkinalle on virrannut kasvavassa määrin ulkomaista pääomaa. Vuosina 2015–2021 kasvu on jatkunut vahvana – ulkomaisten sijoitusten keskimääräinen vuosikasvu (CAGR) on ollut 38,3 prosenttia kyseisellä periodilla.⁷⁴

Seuraavissa taulukoissa esitetään tietoja ammattimaisten sijoittajien asuntokaupoista Suomessa vuosina 2012–2021⁷⁵:

Vuosi (miljardia euroa)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kotimaiset toimijat	0,3	0,7	0,7	1,2	2,5	0,8	0,8	1,0	0,7	1,6
Ulkomaiset toimijat	-	-	-	0,1	0,4	0,2	1,1	0,6	0,4	0,7

Virossa markkinan koko vuokra-asuntoina mitattuna vuonna 2020 oli noin 139 000 asuntoa, joka on koko maan asuntokannasta noin viidennes.⁷⁶ Maan vuokramarkkinalla on verrattain vähän ammattimaisia toimijoita, ja asuntomarkkinan ytimen muodostavat yksityis- ja piensijoittajat. Edellisen vuosikymmenen aikana ammattisijoittajien aktiviteetti Tallinnassa on kuitenkin kasvanut, ja esimerkiksi Tallinnan pörssissä noteerattu LHV Group on ilmoittanut tavoittelevansa 700 asunnon portfolioita.⁷⁷ Kasvaneesta aktiviteetista voidaan nostaa esimerkkinä Tallinnassa viime aikoina tehtyjä asuntosijoituksia aikavälillä 1.1.2019–31.1.2022⁷⁸: LHV Group on hankkinut omistukseensa 293 asuntoa, EFTEN Capital 112

⁷¹ Valikoidut yhtiöt perustuvat KTI Kiinteistötiedon The Finnish Property Market 2022 - raportissa mainittuihin suurimpiin vapaa-rahoitteisia asuntoja tarjoaviin toimijoihin. Asuntojen lukumäärät perustuvat The Finnish Property Market 2022 –raportissa mainittuihin sekä yhtiöiden viimeisimpiin verkkosivuillaan raportointiin lukuihin valmiiden asuntojen määrästä (asuntojen lukumäärät pyöristetty satoihin asuntoihin). Rahastoista eQ:n asuntojen määrä saattaa sisältää keskeneräisiä kohteita. Titaniumin, S-Pankin ja CapManin asuntojen määrästä tietoja ei saatavilla (tiedot haettu 25.4.2022).

⁷² Lähde: Suomen Pankki: Sijoitusasuntolainojen kasvuvauhti nopeampi kuin omistusasuntolainojen.

⁷³ Lähde: KTI Kiinteistötieto: The Finnish Property Market 2022.

⁷⁴ Lähde: KTI Kiinteistötieto: The Finnish Property Market 2022.

⁷⁵ Lähde: KTI Kiinteistötieto: The Finnish Property Market 2022.

⁷⁶ Määrä perustuu Statistics Estonian ilmoittamaan asuntojen kokonaismäärään kerrottuna Eurostatin julkaisemalla maakohtaisella vuokra-asutuskuntien suhteellisella osuudella.

⁷⁷ Jones Lang LaSalle: Linnakodu Apartments arviolausunto 01/2022.

⁷⁸ Lähde: Kilpailijoiden tiedot: Ober-Haus, Real Estate Market Report '21, Baltic States Capitals, Vilnius, Riga, Tallinn. Issuu.com: The Estonian Property Market: Estonia remains attractive to investors even in times of uncertainty

asuntoa, ja vuonna 2 020 toteutettiin Viron historian suurin asuinkiinteistöportfolion transaktio, kun International Capital Group (ICG) hankki 1 200 asuntoa LNC Capital Partnersilta. Asuntosalkun valmiiden asuntojen lukumäärä Tallinnassa kasvoi 264 asunnolla ajanjaksolla 1.1.2019–31.1.2022.

Rakentaminen

Suotuisa makrotaloudellinen ympäristö on heijastunut myös rakentamisen lukuihin. 2010-luvulla asuinrakentamisen hienoinen kasvu näkyy niin myönnettyjen rakennuslupien, aloitettujen rakennushankkeiden kuin myös valmistuneiden rakennushankkeiden trendissä asuntojen määrällä mitattuna. Pääkaupunkiseudun vetovoima näkyy myös rakentamisessa; vuosina 2015–2020 alueella valmistuneiden asuntojen kasvu oli keskimäärin 9,7 prosenttia vuodessa (CAGR).⁷⁹

Virossa rakentamisen kasvu on kiihtynyt vauhdilla läpi 2010-luvun. Vuonna 2011 maassa myönnettiin asuntojen määrällä mitattuna rakennuslupia noin 2 800 kappaletta, ja valmistuneita asuntoja kirjattiin tilastoihin noin 1 900 kappaletta. Kasvun voimakkuus tulee ilmi, kun tarkastellaan tuoreita lukuja vuodelta 2021 asuntojen määrällä mitattuna: myönnetty rakennusluvat noin 8 800, aloitetut hankkeet noin 10 400 ja valmistuneita asuntoja noin 6 700.⁸⁰

Seuraavassa taulukossa esitetään asuntorakentamisen kehitystä Suomessa ja Virossa alkaen vuosina 2010–2021⁸¹:

Vuosi (asuntojen lukumäärä)	Suomi			Viro		
	Myönnettyt luvat	Aloitettut	Valmistuneet	Myönnettyt luvat	Aloitettut	Valmistuneet
2010	33 309	34 253	25 068	-	-	-
2011	35 031	33 460	33 331	2 830	1 150	1 918
2012	32 408	30 767	33 610	3 035	1 577	1 990
2013	26 760	28 074	30 111	3 049	2 343	2 079
2014	29 481	25 200	29 200	3 941	3 841	2 756
2015	32 397	32 140	27 475	5 588	3 882	3 969
2016	40 441	36 958	30 078	6 021	4 103	4 732
2017	48 697	44 291	35 153	7 877	4 843	5 890
2018	43 684	43 876	42 698	6 990	5 571	6 472
2019	38 747	36 477	42 616	8 025	4 824	7 014
2020	41 163	40 853	38 529	8 833	6 833	7 579
2021	44 743	47 908	37 111	8 773	10 433	6 735

(https://issuu.com/newsecadvisory/docs/newsec_property_outlook_autumn_2020/s/10999398). LHV Bank: LHV Pension Funds buy five apartment buildings in Riga (<https://www.lhv.ee/en/pension/news/2022/3>).

⁷⁹ Lähde: HSY: MAL-seuranta, valmistuneet asunnot.

⁸⁰ Lähde: Statistics Estonia: Granted building permits and completed dwellings by type of construction, county and type of residential building.

⁸¹ Lähde: Suomi: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto, 1995M01–2022M02. Viro: Statistics Estonia: Granted building permits and completed dwellings by type of construction, county and type of residential building.

YHTIÖN LIIKETOIMINTA

Seuraavaa liiketoiminnan kuvausta tulee lukea yhdessä tämän Yhtiöesitteen jaksojen ”Eräitä seikkoja”, ”Eräitä taloudellisia tietoja” ja ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä” kanssa sekä huomioiden, mitä Yhtiön ja Asuntoturva Oy:n välisestä sulautumisesta, Arvostuskäsittelyn muutoksesta sekä Linnakodun poikkeavasta tilikaudesta on tässä Yhtiöesitteessä kerrottu. Katso lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja”.

Yleistä

Asuntosalkku on vuokraustoimintaa harjoittava asuntosijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Tallinnassa, Virossa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä.

Asuntosalkun asuntoportfolio on hyvin hajautettu. Asuntosalkulla oli 31.3.2022 1 414 asuntoa Suomessa ja 557 Virossa sekä 167 rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo 31.3.2022 oli 269,4 miljoonaa euroa. Yhtiön asuntoportfolion valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat 31.3.2022 maantieteellisesti siten, että 25 prosenttia käyvistä arvoista muodostui asunnoista Helsingissä, 23 prosenttia asunnoista Vantaalla, 5 prosenttia asunnoista Espoossa, 6 prosenttia asunnoista Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla, 9 prosenttia asunnoista pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa sekä 32 prosenttia asunnoista Tallinnassa, Virossa.

Asuntosalkun nettovuokratuotto jakautui 31.3.2022 Suomen ja Viron kesken siten, että 74 prosenttia nettovuokratuotosta kertyi asunnoista Suomessa ja 26 prosenttia asunnoista Tallinnassa, Virossa. Suomessa nettovuokratuotto jakautui 31.3.2022 alueittain siten, että 32 prosenttia nettovuokratuotosta kertyi asunnoista Helsingissä, 34 prosenttia asunnoista Vantaalla, 7 prosenttia asunnoista Espoossa, 12 prosenttia asunnoista Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla ja 15 prosenttia asunnoista pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa. Virossa nettovuokratuotto kertyi kokonaan Tallinnasta, sillä kaikki Asuntosalkun asunnot sijaitsevat Tallinnassa.

Seuraavassa taulukossa esitetään Asuntosalkun liikevaihto, nettovuokratuotto ja liikevoitto ilmoitetuilla jaksoilla.

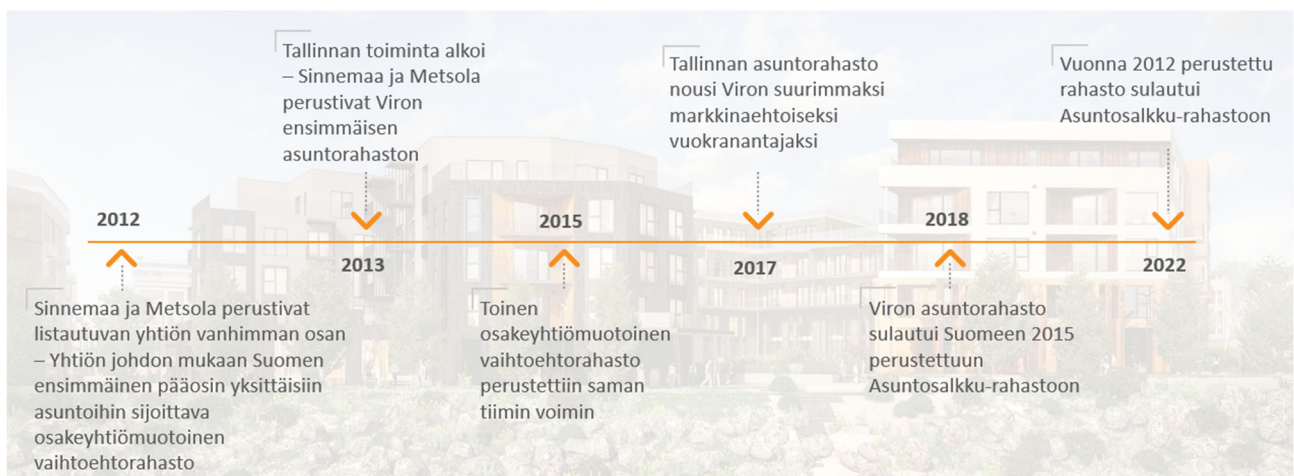
(MEUR)

	1.10.–31.3.		1.10.–30.9.		
	2022	2021	2021	2020	2019
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)		
Liikevaihto.....	6,3	5,9	12,0	11,5	11,7
Nettovuokratuotto.....	4,4	4,3	8,6 ¹⁾	8,4 ¹⁾	7,8 ¹⁾
Liikevoitto (-tappio)	32,4 ²⁾	6,4	12,9	7,1	8,0

1) Tilintarkastamaton.

2) Asunnot arvostettu käypään arvoon tuottoarvomenetelmän mukaisesti.

Historia ja kehitys



2012

Vuonna 2012 Timo Metsola ja Jaakko Sinnemaa perustivat Asuntosalkun vanhimman osan eli Yhtiön johdon käsityksen mukaan Suomen ensimmäisen pääosin yksittäisiin asuntoihin sijoittavan osakeyhtiömuotoisen vaihtoehtorahaston, Asuntoturva Oy:n (silloiselta toiminimeltään Asuntosalkku Oy), joka vuoden 2012 lopussa ja 2013 alussa osti Vantaalta 224 asunnon kokonaisuuden. Alusta alkaen toiminnan kulmakivi on ollut sijoittaminen yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla.

2013

Vuonna 2013 Sinnemaa ja Metsola perustivat Viron ensimmäisen asuntorahaston⁸², Linnakodun, jonka kautta suomalainen emoyhtiö Asuntosalkku Eesti Oy:n sijoitti asuntoihin Tallinnassa.

2014

Tässä Yhtiöesitteessä tarkoitettu liikkeeseenlaskija, Asuntosalkku Oyj, perustettiin vuonna 2014 Sinnemaan ja Metsolan toimesta osakeyhtiömuotoisena vaihtoehtorahastona silloisella toiminimellä Asuntosalkku Suomi Oy. Tammikuussa 2015 Yhtiö osti 475 Suomessa sijaitsevaa asuntoa ja laajensi toimintaansa syyskuussa 2015 ostamalla Suomesta 700 asuntoa lisää. Yhtiö on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto. Tästä rahastomuodosta luovutaan FN-listautumisen toteuttamisen yhteydessä (katso lisätietoja kohdasta ”*Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Viimeaikaiset tapahtumat*”).

2017

Vuonna 2013 perustettu Tallinnan asuntorahasto, Linnakodu, nousi vuonna 2017 Viron suurimmaksi yksityiseksi markkinaehtoiseksi vuokranantajaksi⁸³.

2018

Asuntosalkku-konserni muodostui vuonna 2018, kun tässä Yhtiöesitteessä tarkoitettu liikkeeseenlaskija, vuonna 2014 perustettu Asuntosalkku Suomi Oy, vaihtoi toiminimensä Asuntosalkku Oy:ksi ja siirsi omistamansa asunnot perustamalleen operatiiviselle tytäryhtiölle Asuntosalkku Suomi Oy:lle. Lisäksi Suomen ja Viron toiminnot yhdistettiin siten, että Asuntosalkku Eesti Oy sulautui Asuntosalkku Oy:öön ja Tallinnan asuntorahastosta, Linnakodusta, tuli Asuntosalkku Oy:n operatiivinen tytäryhtiö maaliskuun lopussa 2018.

2022

Helmikuussa 2022 Asuntoturva Oy siirsi omistamansa asunnot perustamalleen uudelle tytäryhtiölle Suomen Asuntovainhoito Oy:lle. Maaliskuussa 2022 Asuntoturva Oy sulautui Asuntosalkku Oy:öön, minkä johdosta Asuntosalkku-konsernin omistamien valmiiden asuntojen lukumäärä nousi 246 asunnolla yhteensä lähes 2 000 asuntoon. Sulautumisen myötä Suomen Asuntovainhoito Oy:stä tuli Asuntosalkku Oy:n kokonaan omistama operatiivinen tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Linnakodun rinnalle.

Keskeiset vahvuudet

Tarkkaan valittuihin yksittäisiin hyvän tuottopotentiaalisiin asuntoihin painottuva portfolio

Asuntosalkun ominaisuuksilta tarkkaan valitut asunnot omistusasuntotaloissa ovat haluttu vaihtoehto omistusasumiselle ja erottautumistekijä Yhtiölle

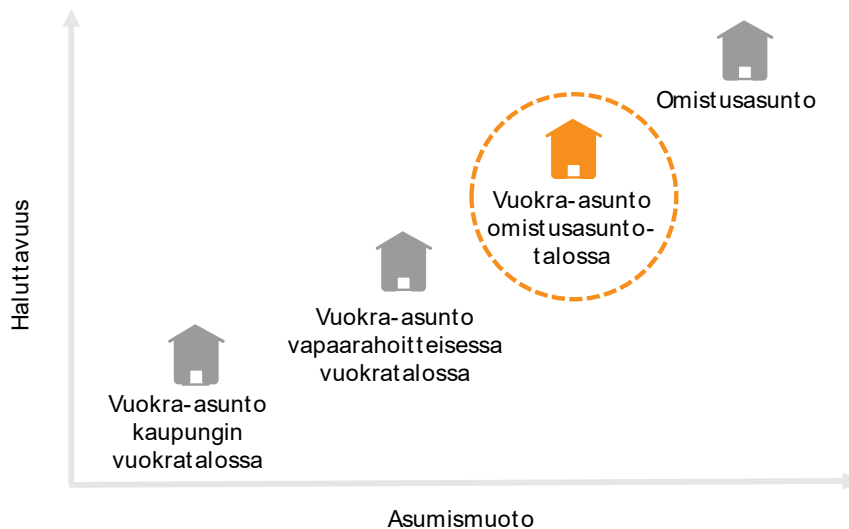
Asuntosalkku on keskittynyt hankkimaan valikoituja yksittäisiä asuntoja omistusasuntotaloissa. Yksittäisten asuntojen omistamisen kautta Yhtiön on mahdollista sijoittaa tarkoin valikoituihin pieniin asuntoihin, joissa on Yhtiön johdon näkemyksen mukaan vuokrauskäyttöön parhaiten soveltuva sijainti, pohja ja muut ominaisuudet. Yksittäiset asunnot mahdollistavat myös vuokran asettamisen joustavasti kulloisenkin markkinatilanteen mukaisesti, kun vuokrattavat asunnot ovat yksittäisiä asuntoja tyypillisesti ilman identtistä vertailupistettä vuokralaisille. Yksittäisiin asuntoihin painottuvan portfolioon vuokralaiset eivät tyypillisesti tiedä toisistaan tai toistensa vuokrista, mikä mahdollistaa jokaisen asunnon vuokran itsenäisen ja optimaalisen hinnoittelun.

⁸² Lähde: Adaur Grupp OÜ (Tallinn Residential Rental Market participants).

⁸³ Lähde: Adaur Grupp OÜ (Tallinn Residential Rental Market participants).

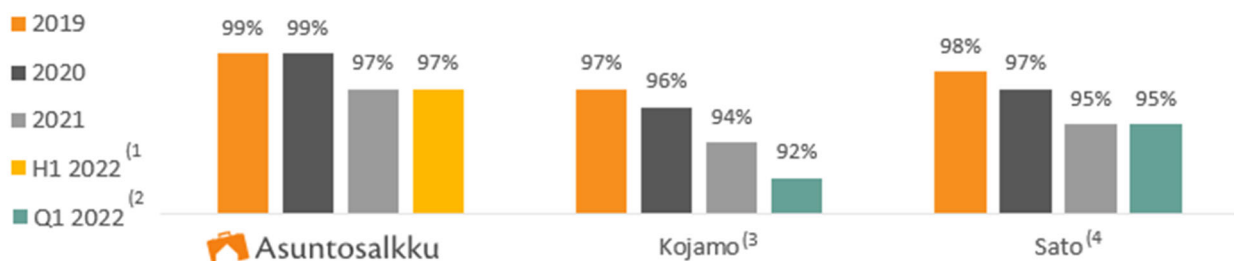
Yhtiön johdon mukaan yksi keskeisimmistä vuokralaisten asumisviihtyvyyteen ja asunnon haluttavuuteen vaikuttavista tekijöistä on asuinkiinteistön omistusrakenne. Yhtiön johto näkee, että asumismuodot voidaan jakaa vuokra-asumiseen kaupungin omistamassa vuokratalossa, vuokra-asumiseen vapaarahoitteisessa vuokratalossa, vuokra-asumiseen omistus-asuntotalossa (omistusasujien naapurina) sekä omistusasumiseen.

Asuntosalkun keskittyminen vuokra-asuntojen tarjoamiseen omistus-asuntotaloissa lisää Yhtiön johdon näkemyksen mukaan sen asuntojen haluttavuutta vuokralaisten keskuudessa. Tämä on vaikuttanut osaltaan positiivisesti Yhtiön 96,6–99,0 prosentin välillä vaihdelleeseen taloudelliseen vuokrausasteeseen sekä nettovuokratuotoon 67,0–72,8 prosentin välillä vaihdelleeseen osuuteen liikevaihdosta tilikausilla 2019–2021. Yhtiön taloudellinen vuokrausaste oli 97,0 prosenttia 31.3.2022 ja nettovuokratuotto 70,2 prosenttia liikevaihdosta 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Katso lisätietoja kohdasta ”Eräitä taloudellisia tietoja”.



1) Lähde: Yhtiön johdon näkemys

Seuraavasta kaaviosta ilmenee Yhtiön ja sen kahden kilpailijan, Kojamon ja SATOn, taloudellinen vuokrausaste⁸⁴ ilmoitettuihin jaksoihin.



1) Asuntosalkun tiedot 31.3.2022 päättyneen kuuden kuukauden jaksolla.

2) Kojamon ja Saton tiedot katsauskausi 1.1.-31.3.2022.

3) Lähde: Tiedot 2019–2021: Kojamo Oyj konsernitilinpäätös 2021 ja 2020. Tiedot Q1 2022: Kojamo Oyj osavuositiedot 1.1.–31.3.2022.

4) Lähde: Tiedot 2019–2021: SATO Oyj konsernitilinpäätös 2021 ja 2020. Tiedot Q1 2022: SATO Oyj osavuositiedot 1.1.–31.3.2022.

Yhtiön asunnot sijaitsevat kasvukeskuksissa, joiden kehitystä tukevat keskeiset makrotrendit kuten väestönkasvu, kaupungistuminen ja pienten kotitalouksien lukumäärän kasvu

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan kaupungistuminen, suurimpien keskusten väestönkasvu sekä kotitalouksien koon muutokset vaikuttavat merkittävästi asuntojen kysynnän kehitykseen. Yhtiö uskoo olevansa hyvässä asemassa hyötymään tästä kehityksestä. Kaikki Viron asunnot sijaitsivat 31.3.2022 Yhtiön parhaiksi katsomilla sijainneilla Tallinnan keskustassa. Suomessa Yhtiö on vahvasti edustettuna pääkaupunkiseudulla ja valituissa kasvukeskuksissa. Käyvillä arvoilla laskettuna 78 prosenttia Yhtiön Suomen asunnoista sijaitsi 31.3.2022 Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Suomessa

⁸⁴ Kojamo ja Sato raportoivat EPRA:n mukaisen vuokrausasteen, joka saadaan jakamalla vuokratuotot potentiaalisella vuokratuotolla.

pääkaupunkiseudun kaupungeissa asukasmäärän keskimääräisen vuosikasvun 2022–2040 (CAGR) ennustetaan olevan 0,5–0,9 prosentin⁸⁵ välillä ja Virossa Tallinnassa 0,4 prosenttia⁸⁶. Katso lisätietoja kohdasta ”*Markkina- ja toimialakatsaus*”.

Suomessa yhden henkilön asutokuntien osuus⁸⁷ kasvoi 41,0 prosentista 45,3 prosenttiin vuosina 2010–2020. Vastaava asutokuntien osuuden kehitys on ollut Virossa vielä voimakkaampaa. Yhden henkilön asutokuntien prosentuaalinen osuus kasvoi 34,5 prosentista 42,5 prosenttiin vuosina 2010–2020⁸⁸. Vastatakseen demograafisen kehityksen tukemaan markkinakysyntään ja kuluttajien preferensseihin, Yhtiö on sijoitusstrategiassaan painottanut vahvasti yksiöiden ja kaksioiden osuutta: yksiöiden ja kaksioiden osuus Yhtiön asuntoportfoliosta oli lukumäärän mukaan tarkasteltuna 99 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja 94 prosenttia kaikkien Suomen asuntojen osalta 31.3.2022 sekä 97 prosenttia Yhtiön Viron asunnoista 31.3.2022.

Hyvien liikenneyhteyksien varrelle painottuva sijainti lisää asuntojen vetovoimaa vuokralaisten keskuudessa

Yhtiön asuntojen keskeiset sijainnit hyvien liikenneyhteyksien varrella lisäävät Yhtiön johdon näkemyksen mukaan niiden vetovoimaa vuokralaisten keskuudessa. Asuntosalkun asunnot on hankittu huomioiden liikenneyhteyksien positiivinen vaikutus asuntojen hintakehitykseen ja vuokrattavuuteen. Lukumäärillä mitattuna 31.3.2022 Yhtiön pääkaupunkiseudun asunnoista 69 prosenttia sijaitsi kilometrin säteellä ja 50 prosenttia 600 metrin säteellä raideliikennepysäkeistä. Tallinnassa Yhtiön asunnot ovat keskustan tuntumassa, pääosin alle 2,5 kilometrin etäisyydellä vanhan kaupungin rajasta. Lukumäärällä mitattuna Yhtiön Tallinnan asunnoista lähes kaikki, 98 prosenttia, olivat 31.3.2022 enintään kilometrin säteellä raideliikenteen pysäkeistä ja 79 prosenttia oli enintään 600 metrin säteellä raideliikenteen pysäkeistä 31.3.2022.

Omille tonteille painottuva asuntoportfolio tarjoaa selkeää arvonkehityspotentiaalia

Omalla tontilla sijaitsevat asunnot tukevat vahvempaa kate- ja arvonkehityspotentiaalia. Yhtiön omistamista asunnoista 94 prosenttia sijaitsi omilla tonteilla ja loput 6 prosenttia kaupungin vuokratonteilla 31.3.2022. Vuokratonttien omistajat ovat usein kaupunkia, joilla ei ole ollut tai ole kattavia asuntotonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tällaisten kaupunkien tonttivuokrat ovat määrättyneet historiallisin perustein ja ovat useissa tapauksissa jääneet Yhtiön johdon näkemyksen mukaan markkinaehtoisista tasoista jälkeen. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan näihin käytänteisiin on tulossa muutoksia, joiden Yhtiön johto odottaa tukevan omalla tontilla sijaitsevien asuntojen hintakehitystä suhteessa vuokratontilla sijaitseviin asuntoihin. Käytänteiden muuttumisesta toimii esimerkkinä Helsinki. Helsingin kaupunginvaltuusto vahvisti 2.2.2022 uudet periaatteet asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytänteisiin: Jatkossa asuntotonttien maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen sekä tontin käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden mukaan. Maanvuokraa määritettäessä Helsingin kaupungin tuottotavoite on 3,5 prosenttia niiden asuntotonttien osalta, joiden maanvuokrasopimus tehdään nyt uutena ja joiden vuokrasopimukseen sisältyy tasotarkistusmenettely. Muiden asuntotonttien osalta tuottotavoite on 4 prosenttia. Asumista palvelevien tonttien tuottotavoite on 5 prosenttia.⁸⁹ Tämän lisäksi Helsingin kaupunki on jo aiemmin linjannut, että tulevaisuudessa uudet asuintalot rakennetaan pääosin vuokratonteille⁹⁰.

Oman tontin positiivinen vaikutus asunnon arvonkehitykseen on näkynyt myös uudiskohteiden hintakehitystä seuraavissa tilastoissa. Pääkaupunkiseudulla omalla tontilla olevien uudiskohteiden hinnat nousivat keskimäärin 5,5 prosenttia vuodesta 2015 vuoteen 2021 (CAGR), kun vastaavalla aikaperiodilla vuokratonteilla sijaitsevien uudisasuntojen hinnat nousivat keskimäärin 4,5 prosenttia vuodessa (CAGR).⁹¹

Tallinnassa erinomaista kasvupotentiaalia

Vuokralla asuvien kotitalouksien suhteellinen osuus Tallinnassa on useisiin suuriin kaupunkeihin verrattuna alhainen

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Tallinnan vuokramarkkinoiden kehitys on edelleen suhteellisen alkuvaiheessa. Viron uudelleenitsenäistymisen myötä vuonna 1991 päätettiin neuvostoaikana rakennetut talot myydä edullisin ehdoin talojen vuokralaisille ja vanhan itsenäisyyden aikaiset kiinteistöt palautettiin pääosin entisille omistajille tai heidän perillisilleen. Yhtiön johdon mukaan tästä vuokra-asuntojen poistumisesta johtuva korkea omistusasumisen aste on historiallinen selitys Tallinnan vuokramarkkinan vahvalle kehityspotentiaalille tulevaisuudessa. Tallinnassa vuokralla asuvien osuus oli

⁸⁵ Lähde: stat.fi (Väestöennuste 2021: Väestö 31.12. muuttujina Alue, Vuosi, Sukupuoli, Ikä ja Tiedot).

⁸⁶ Lähde: stat.ee (RV087: Population Projection (Based on the population figure as at 1 January 2019) by Sex, County, Age group and Year).

⁸⁷ Lähde: stat.fi (Asutokunnat muuttujina Vuosi, Talotyypit, Asutokunnan koko ja Tiedot).

⁸⁸ Lähde: stat.ee (LEM04: Households by Indicator, Household size and Year).

⁸⁹ Lähde: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/valtuusto-vahvisti-asuntotonttien-seka-asumista-palvelevien-tonttien-maanvuokrauksen-yleiset-periaatteet?publisherId=60590288&releaseId=69931456>.

⁹⁰ Lähde: Helsingin maapoliittiset linjaukset, Tontinluovutusta koskevat linjaukset perusteluineen 29.1.2019.

⁹¹ Lähde: stat.fi (Uusien osakeasuntojen neliöhinnat tontin omistusmuodon mukaan muuttujina Alue, Talotyypit, Huoneluku, Tontin omistusmuoto, Vuosi ja Tiedot).

vuoden 2021 ensimmäisellä vuosineljänneksellä 27,0 prosenttia⁹², kun Helsingissä, Ranskan, Pariisissa ja Sveitsin, Zürichissä vastaavat luvut olivat 48,9 prosenttia⁹³, 62,0 prosenttia⁹⁴ ja 91,8 prosenttia⁹⁵. Tallinnan vuokrausmarkkinan houkuttelevuutta ammattimaisen asuntosijoittajan näkökulmasta kasvattaa myös vuokra-asuntojen hajautunut omistus rakenne, jossa iso osa vuokra-asuntojen tarjonnasta koostuu paikallisten yksityissijoittajien omistamista ja ylläpitämistä asunnoista, joiden toiminta on Yhtiön johdon näkemyksen mukaan yleisesti vähemmän ammattimaista.

Aktiiviset työmarkkinat tukevat asuntojen hintojen ja vuokrien kehitystä Tallinnassa

Tallinnan kehittyvät työmarkkinat ovat Yhtiön johdon näkemyksen mukaan luoneet kysyntää erityisesti hyvien sijaintien korkealaatuisille vuokra-asunnoille, jotka vuokrataan tyylikkäästi kalustettuina ja sisustettuina. Tallinna on 2000-luvulla kehittynyt merkittäväksi eurooppalaiseksi startup-yritysten toimintapaikaksi ja Tallinnassa on yksi Euroopan korkeimmista startup-yritysten lukumäärästä asukasta kohden⁹⁶. Startup Heatmap Europe -palvelun mukaan Tallinna sijoittuu Euroopassa sijalle 10 kokonaisarvostelussa parhaita startup-kaupunkeja arvioitaessa.⁹⁷ Viron teknologiastartup -yritysten arvioidaan luovan 50 000 uutta työpaikkaa 10 vuodessa⁹⁸.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan samaan aikaan, kun Tallinnan vetovoima työskentely- ja asumiskohteena on kasvanut, on myös kiinnostus Tallinnaa kohtaan asuntosijoituskohteena lisääntynyt. Tallinnan kehittymisen ja kasvun myötä sen asuntojen keskineliöhinnat ovat nousseet merkittävästi nousten keskimäärin 8,7 prosenttia vuodessa (CAGR) 918,2 eurosta 2 112,3 euroon vuosina 2010–2020, ja vuonna 2021 Tallinnan keskineliöhinnat kohosivat 2 356,3 euroon⁹⁹. Samanaikaisesti myös Viron kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet keskimäärin 7,5 prosenttia vuodessa (CAGR) 443,5 eurosta 917,2 euroon¹⁰⁰ vuosina 2010–2020. Asuntojen hintojen nousu on osaltaan tukenut Yhtiön Viron olemassa olevien asuntojen arvonkehitystä. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Tallinna tarjoaa houkuttelevan asuntosijoittamisympäristön, jonka kehitystä tukevat muun muassa työmarkkinoiden vahva veto ja asuntojen hintojen nousu samansuuntaisesti käytettävissä olevien tulojen kehityksen kanssa. Katso lisätietoja kohdasta ”*Markkina- ja toimialakatsaus*”.

Asuntosalkku on kasvattanut portfoliotaan Tallinnassa nopeasti ja on Tallinnan suurin markkinaehtoinen vuokranantaja

Yhtiön Tallinnan toiminta alkoi vuonna 2013 asuntorahastomuodossa ja vuodesta 2018 lähtien se on ollut osa Asuntosalkku-konsernia. Yhtiö on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja¹⁰¹. Yhtiön on jatkanut määrätietoisesti Tallinnan asuntoportfolionsa kasvattamista. Yhtiön valmiiden asuntojen määrä Tallinnassa on kasvanut kahdessa ja puolessa vuodessa 359 asunnosta 30.9.2019 557 valmiiseen asuntoon 31.3.2022. Lisäksi Yhtiöllä oli 167 rakenteilla olevaa asuntoa Tallinnassa 31.3.2022.

Kasvaneet kassavirrat ja kasvun mahdollistava tase

Asuntosalkun portfolio on tuottanut historiallisesti kasvaneita kassavirtoja ja vahvaa juoksevaa tuottoa

Yhtiön liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) on kasvanut keskimäärin 24,6 prosenttia vuodessa tilikausien 2019–2021 aikana (CAGR) tilikauden 2019 2,7 miljoonasta eurosta tilikauden 2021 4,2 miljoonaan euroon. Juokseva tuotto koko asuntoportfolion osalta oli 4,3 prosenttia, Suomen osalta 4,4 prosenttia ja Viron osalta 4,0 prosenttia 31.3.2022.

Tasapainoinen rahoitusrakenne tukee pitkän aikavälin kasvutavoitteita

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiön rahoitusrakenne on tasapainoinen. Omavaraisuusaste nousi 36,7 prosentista 30.9.2019 42,7 prosenttiin 30.9.2021. Yhtiön omavaraisuusaste oli 50,0 prosenttia ja luototusaste 45,3 prosenttia 31.3.2022, sisältäen Asuntoturva Oy:n sulautumisen sekä asuntojen Arvostuskäsittelyn muutoksen (katso lisätietoja ”*Eräitä seikkoja*” – *Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja*”) vaikutukset, mitkä osaltaan tukevat Yhtiön näkemyksen mukaan sen pitkän aikavälin kasvutavoitteiden toteuttamismahdollisuuksia.

⁹² Lähde: Tallinn.ee (Statistical yearbook of Tallinn 2021).

⁹³ Lähde: Catella Germany (European residential market overview | Q1/2021).

⁹⁴ Lähde: Catella Germany (European residential market overview | Q1/2021).

⁹⁵ Lähde: Catella Germany (European residential market overview | Q1/2021).

⁹⁶ Lähde: Estonia leads Europe in startups, unicorns and investments per capita — Invest in Estonia.

⁹⁷ Lähde: <https://startupheatmap.eu/>.

⁹⁸ Lähde: Investinestonia.com (A vision for 2030: Estonia’s startup sector employing 50,000, revenues covering 1/3 of the country’s GDP).

⁹⁹ Lähde: maaamet.ee (Estonian Land Board (Query of real property price statistics)).

¹⁰⁰ Lähde: stat.ee (ST09: Disposable income per household member in a month by Year, Source of income and Type of household).

¹⁰¹ Lähde: Adaur Grupp (Tallinn Residential Market participants 04.2022).

Vakiintunut toimintamalli ja kokenut johto

Tehokas operatiivinen malli yhdistää sisäisen ydinosaamisen lähipiiriyhtiöiltä ostettuihin palveluihin

Yhtiön operatiivinen malli jakautuu kolmeen vaiheeseen: kohteiden hankinta, portfolion hallinta ja tehokas ulkoistettu vuokrausprosessi. Yhtiö toteuttaa kohteiden hankintaa sisäisen tiimin toimesta sekä ulkoistettuna palveluna lähipiiriyhtiöiden toimesta. Yhtiöllä on vakiintuneet käytänteet kohteiden seulomiseen ja tarkempaan tarkasteluun. Satunnaisissa suuremmissa hankintakokonaisuuksissa Asuntosalkku arvioi myös mahdollisen tarpeen käyttää ulkoistettua palveluntarjoajaa arviointiprosessissa. Prosessi skaalautuu joustavasti kevyemmäksi tai laajemmaksi ostokohteen ominaisuuksien ja koon mukaan. Päätöksentekoprosessi mahdollistaa asuntojen hankinnan kustannustehokkaasti ja nopealla aikataululla, mikä Yhtiön johdon näkemyksen mukaan lisää Yhtiön erottuvuutta ja kilpailukykyä markkinoilla yksityissijoittajiin verrattuna.

Portfolion hallinta tehdään Yhtiön sisäisen tiimin toimesta. Portfolion hallinta kattaa vuokran optimoinnin, jatkuvan tuot-analyysin sekä salkkurakenteen hallinnoinnin. Suomessa asuntojen remontit ja ylläpito tehdään tarkkaa kustannuskuria korostaen, kun taas Tallinnan asuntoihin toteutetaan Yhtiön asuntojen paikallisen brändin mukainen ja laadukas kalustus ja sisustus.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön vuokrausprosessi on ulkoistettu lähipiiriyhtiöille sekä Suomessa ja että Tallinnassa. Yhtiö saa vuokrausprosesseja hoitavilta tahoilta tietoa asuntojen kunnosta ja vuokrattavuudesta, mitä Yhtiö hyödyntää portfolion hallinnassaan ja asuntojen kuntoon vaikuttavien remonttien suunnittelussa. Yhtiö määrittää vuokrattavan asunnon vuokran hyödyntäen sekä vuokrausprosessin aikana saatuja tietoja että laajaa tietopohjaansa. Ulkoistettu palveluntarjoaja hoitaa muut vuokrausprosessin vaiheet.

Hankinnoissa hyödynnetään laajaa tietopohjaa sekä toimivia suhteita rakentajiin Tallinnassa

Yhtiöllä on tehokas ja vakiintunut hankintaprosessi sekä vakiintuneet käytänteet kohteiden tunnistamiseen ja hinnoitteleluun. Yhtiö hyödyntää hankinnoissaan sen tiheästi päivittyvää laajaa tietopohjaa, johon se saa informaatiota kattavan asuntokantansa kautta. Koska Asuntosalkku keskittyy hankkimaan valikoituja yksittäisiä asuntoja kokonaisten talojen hankkimisen sijaan, saadaan hyvän hajautuksen ohella laaja tietopohja, kun sijoituskohteet sijaitsevat kilpailijoihin nähden suurella määrällä taloyhtiöitä. Asuntosalkulla oli asuntoja yhteensä 850 taloyhtiössä, mikä on enemmän kuin selkeästi suuremman asuntomäärän Suomessa omistavilla Kojamolla (716 taloyhtiötä¹⁰²) ja Satolla (757 taloyhtiötä¹⁰³). Asuntosalkulla oli keskimäärin 58 asunnon vuokrausprosessia kuukaudessa tammikuusta 2021 helmikuuhun 2022. Aktiivinen vuokraustoiminta tuottaa Yhtiölle tietoa markkinoiden alueittain saavutettavissa olevista vuokratasoista.

Suomessa Asuntosalkku hankkii pääasiassa yksittäisiä tarkasti valikoituja aiemmin rakennettuja asuntoja (ns. ”kirsikoiden poiminta kakusta”). Näin Yhtiö pystyy hajauttamaan asuntoportfolionsa tarkasti alueille ja rakennuksiin, joihin Yhtiö uskoo vuokralaiskysynnän kohdistuvan. Virossa Yhtiö voi ostaa myös useampia yksittäisiä valikoituja asuntoja parhaaksi arvioituista uudiskohteista hyödyntääkseen vahvemmin niiden tarjoamia investointimahdollisuuksia kiinnostavilla sijainneilla ja nykyisellä hintatasolla

Asuntojen hankkimisessa Yhtiö hyödyntää laajaa tietopohjaansa ja vakiintunutta ostoprosessiaan, joka perustuu sisäisesti asetettuihin tuottovaatimuksiin ja vahvistettuihin kriteereihin, joissa huomioidaan muun muassa kaupallisia, taloudellisia, rakennusteknisiä, verotuksellisia ja oikeudellisia näkökulmia.

Asuntosalkku on aktiivinen toimija Virossa ja sillä on Yhtiön johdon arvion mukaan hyvät suhteet Tallinnan suurimpiin rakennusyhtiöihin, joiden kautta Yhtiö saa jo rakennusprojektin alkuvaiheessa ensimmäisten joukossa tiedon myyntiin tulevista asunnoista, mikä kasvattaa Yhtiön mahdollisuutta hankkia sille kiinnostavimmat ja sopivimmat kohteet. Varhainen pääsy kiinnostavimpiin kohteisiin mahdollistaa Yhtiön johdon näkemyksen mukaan myös hyvän asuntojen arvonnousupotentiaalin. Yhtiön 31.3.2022 tilanteen mukaisesti rakenteilla olevien 167 Tallinnan asunnon yhteenlaskettu hankintainvestointi, sisältäen asuntojen hankintahinnan sekä Yhtiön arvioimat kiintokalusteiden ja sisustuksen kustannukset, oli 26,3 miljoonaa euroa. Viron rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo oli 31.3.2022 32,2 miljoonaa euroa¹⁰⁴. Paikallisesta markkinadynamiikasta ja viimeaikaisesta rakennuskustannusten ja asuntojen hintojen noususta johtuen Tallinnan uudiskohteiden viimeisten myymättömien asuntojen hinnat ovat viimeisten viiden vuoden aikana tyyppillisesti olleet Yhtiön johdon näkemyksen mukaan kalliimpia kuin aiemmin samasta kohteesta ostettujen asuntojen hinnat. Lisäksi Yhtiön näkemyksen mukaan Tallinnassa uudiskohteiden hinnoittelua ohjaavat enemmän rakennuskustannukset kuin itse asunnon

¹⁰² Sähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen kiinteistöjen määrä (lähde: Kojamo Oyj konsernin vuosikertomus 2021).

¹⁰³ Kohteiden lukumäärä, Suomi ja Pietari (lähde: Sato Oyj konsernin vuosikertomus 2021).

¹⁰⁴ Tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevassa Jones Lang LaSallen Arviointiraportissa Virossa rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus tehdään käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja täyteen vuokrattu arvonnäilyksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu tilaajalta (eli Yhtiöltä) saatua vuokra-arvioon.

sijainti. Tämä avaa Yhtiölle mahdollisuuden sijoittaa sijainniltaan erinomaisen arvonnousupotentiaalin omaaviin kiinteistöihin houkuttelevalla hintatasolla.

Portfolion hallinnan ytimessä vuokran sekä salkkurakenteen optimointi maakohtaiset tarpeet huomioiden

Asuntosalkun sijoitusfilosofia poikkeaa merkittävästi isommista kilpailijoista. Yhtiö keskittyy ostamaan Suomessa pääasiassa yksittäisiä asuntoja jo rakennetuista omistusasuntotaloista. Virossa Yhtiö tyypillisesti hankkii useamman tarkoin valikoidun asunnon kerrallaan sijainniltaan houkuttelevista uudiskohteista. Yhtiön näkemyksen mukaan parhaaksi arvioituuihin kiinteistöihin keskittyminen mahdollistaa hankittavien asuntojen valinnan siten, että asuntojen ominaisuudet vastaavat optimaalisesti kunkin kohdemarkkinan ominaiseen vuokratyöntään.

Suomessa Asuntosalkku pyrkii tarjoamaan vuokralaisille kokonaiskustannuksiltaan edullisia asuntoja, joissa asukkaat viihtyvät pidempään ja jotka ovat asuntoina mahdollisimman kilpailukykyisiä kaikissa vuokramarkkinoiden sykleissä. Realia Managementin teettämän tutkimuksen¹⁰⁵ mukaan 90 prosenttia vuokralaisista Suomessa pitää vuokran suuruutta tärkeimpänä valintakriteerinä vuokra-asuntoa valittaessa, mikä tukee Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuntokohtaiselta kokonaisvuokraltaan edullisempien yksidiöiden ja kaksidiöiden kysyntää. Suomessa Yhtiön portfolion hallinnan ytimessä on vuokran alueellinen optimointi Yhtiön laajan ja tiheästi päivittyvän tietopohjan avulla, jatkuva tuottoanalyysi, salkkurakenteen hallinnointi ja asuntojen optimaaliset remontit sekä ylläpito.

Virossa Tallinnassa Asuntosalkun tavoitteena on tarjota asuntoja, joille on tunnusomaista erinomainen suunnittelu, tyylikkää sisustusratkaisut ja harkitut yksityiskohdat, eli korostetun laadukkaat neliömetrit. Asuntojen kohdeasiakkaita ovat henkilöt, joille asuntojen laatu on tärkeää. Viron asunnot sijaitsevat pääsääntöisesti keskeisillä sijainneilla alle 2,5 kilometrin etäisyydellä Tallinnan vanhan kaupungin rajasta. Yhtiön Tallinnan asunnoilla on Yhtiön johdon näkemyksen mukaan vahva brändi, jota tukevat Tallinnan kalustettuina vuokrattavien asuntojen laadukas sisustussuunnittelu ja mittailauksena toteutetut kiintokalusteet. Myös Virossa Yhtiö optimoi aktiivisesti vuokriaan laajan tietopohjansa tuella.

Kokenut johto luo vahvan perustan Asuntosalkun menestykselle liiketoiminnalle

Asuntosalkun perustajilla, Sinnemaalla ja Metsolalla on yhteensä 46 vuotta kokemusta asuntosijoittamisesta. Yhtiön toimitusjohtajalla Sinnemaalla on 22 vuoden kokemus vaativista kiinteistöalan tehtävistä ja Metsolalla, joka toimii Yhtiön hallituksen puheenjohtajana, on 24 vuoden laaja kokemus asuntosijoittamisesta ja vuokramarkkinoista – myös perustamansa ja omistamansa Vuokratuura Oy:n kautta. Sinnemaa ja Metsola ovat tehneet asuntorahastoja yhdessä jo vuodesta 2007 alkaen.

Missio, visio ja arvot

Asuntosalkun missiona on nostaa vuokra-asuminen omistusasuntotaloissa tasavertaiseksi vaihtoehdoksi omistusasumiselle sekä tarjota vuokra-asuntoja, joissa asukas valitsee asua, vaikka hänellä olisi mahdollisuus ostaa omistusasunto.

Asuntosalkun visiona on olla jatkossakin johtava markkinaehtoinen vuokranantaja Tallinnan kasvumahdollisuuksia tarjoavalla vuokramarkkinalla sekä hyödyntää parhaita mahdollisuuksia Suomessa laajan ja tiheästi päivittyvän tietopohjan avulla.

Asuntosalkun keskeisimpiä arvoja ovat

- pitkäjänteinen tuottavuus ja tavoitteellisuus;
- jatkuva osaamisen ja näkemyksen kehittäminen;
- vastuullisuus; sekä
- rehellisyys ja luotettavuus.

Asuntosalkku pyrkii rakentamaan liiketoiminnastaan pitkällä aikavälillä vakaasti tuottavan. Pitkäjänteisyys on otettu huomioon Asuntosalkun toiminnassa laajasti muun muassa sijoituspäätösten, toimintaperiaatteiden, yhteistyökumppaneiden valinnan sekä vuokralaisten kohtelun kautta. Asuntosalkun tavoitteena on tarjota vuokralaisilleen pitkäaikaisia ja houkuttelevia asumisvaihtoehtoja. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan pitkäaikaisen menestyksen saavuttaminen edellyttää, että Yhtiö kestää myös vaikeita markkinatilanteita ja takaiskuja, eikä Yhtiö siten pyri optimoimaan liiketoimintaansa lyhytaikaisen taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi pitkäjänteisyyden kustannuksella.

Asuntosalkku pyrkii olemaan sekä osaava että jatkuvasti kehittyvä ja oppiva organisaatio. Yhtiö pyrkii mahdollistamaan henkilöstölleen heidän taitojensa hyödyntämisen laajasti yli perinteisten tehtävänkuvien ja kannustamaan henkilöstöä

¹⁰⁵ Lähde: Realia Management (Tutkimus: Asunnon viihtyisyys jopa sijaintia tärkeämpi kriteeri vuokra-asuntomarkkinoilla).

kehittämään osaamistaan monipuolisesti ja suhtautumaan toimintaan kriittisesti. Asuntosalkku pyrkii myös hyödyntämään kehittyvän teknologian tarjoamia mahdollisuuksia asuntoportfolion hoitamisessa.

Vastuullisuus on otettu huomioon Asuntosalkun toimintaperiaatteissa ja tarkoittaa muun muassa sääntelyn noudattamista, luotettavana vuokranantajana toimimista, sijoituskohteiden huolellista hoitamista sekä luotettavuutta työnantajana (katso ”*Vastuullisuus ja ympäristö*”). Lisäksi rehellisyys on kaiken Asuntosalkun viestinnän lähtökohta. Asuntosalkku pyrkii olemaan luotettava sijoituskohde, vuokranantaja ja työnantaja.

Strategia

Asuntosalkun liiketoimintastrategia perustuu sijoittamiseen yksittäisiin valikoituihin omistusasuntotalojen asuntoihin, joissa vuokralainen asuu omistusasujien naapurina. Asuntosalkun johdon näkemyksen mukaan omistusasuntotaloissa asuminen haluttavuus ja siten myös vuokrataso ovat vuokrataloasuntoja oleellisesti paremmat. Yhtiön valitsema strategia luo johdon näkemyksen mukaan kilpailijoista merkittävästi poikkeavan vuokratarjoaman, jota on vaikea kopioida nopeasti.

Yhtiö keskittyy hankinnoissaan erityisesti pieniin asuntoihin, jotka sijaitsevat kaupungeissa ja kaupunginosissa, joiden kehitystä tukevat keskeiset makrotrendit ja joiden vuokramarkkinan odotetaan kehittyvän positiivisesti. Suomessa Yhtiö pyrkii hankkimaan asuntoja vakiintuneilta, mutta silti kehittyviltä asuinalueilta. Virossa Yhtiö pyrkii kohdistamaan hankintansa parhaiksi katsomilleen sijainneille Tallinnan keskustassa ja keskustan lähialueilla. Yhtiön johdon arvion mukaan suurempien asuntojen kysyntä on koronapandemian aikana noussut pääasiassa väliaikaisesti, ja kysynnän kasvun painopiste on jälleen siirtymässä pienempiin ja Suomessa kokonaisvuokraltaan edullisempien asuntojen suuntaan.

Tulevina vuosina tavoitteena on pitää kasvun painopiste vahvasti Tallinnan vuokramarkkinalla, joiden Yhtiö uskoo tarjoavan kiinnostavia kasvumahdollisuuksia.

Yksittäisiin asuntoihin sijoittamalla Yhtiö 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 vuokrista kuten 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.

Suomessa Asuntosalkku hankkii pääasiassa yksittäisiä tarkasti valikoituja aiemmin rakennettuja asuntoja (ns. ”kirsikoiden poimintaa kakusta”) ja keskittyy tarjoamaan kokonaiskustannuksiltaan edullisia vuokraohteita, joissa asukkaat viihtyvät pidempään ja jotka ovat mahdollisimman kilpailukykyisiä kaikissa vuokramarkkinoiden sykleissä.

Virossa Yhtiö voi ostaa myös useampia yksittäisiä valikoituja asuntoja parhaaksi arvioituista uudiskohteista hyödyntääkseen vahvemmin niiden tarjoamia investointimahdollisuuksia kiinnostavilla sijainneilla ja nykyisellä hintatasolla. Viron pääkaupungissa Tallinnassa Yhtiön tavoitteena on tarjota koteja, joille on tunnusomaista erinomainen suunnittelu, tyylikkää sisustusratkaisut ja harkitut yksityiskohdat, eli korostetun laadukkaat neliömetrit. Tallinnan asuntojen kohdeasiakkaita ovat henkilöt, joille asuntojen laatu on tärkeää.

Asuntojen hankkimisessa Yhtiö hyödyntää laajaa tietopohjaansa ja vakiintunutta ostoprosessiaan, joka perustuu sisäisesti asetettuihin tuottovaatimuksiin ja vahvistettuihin kriteereihin, joissa huomioidaan muun muassa kaupallisia, taloudellisia, rakennusteknisiä, verotuksellisia ja oikeudellisia näkökulmia. Hankintastrategian määrittelyssä ja sen toteutuksessa onnistuminen on keskeistä Yhtiön toiminnan tavoitellun kehityksen näkökulmasta. Katso lisätietoja kohdasta ”*Riskitekijät – Asuntosalkun liiketoimintaan ja strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä – Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa, tai valittu liiketoimintastrategia voi osoittautua vääräksi*”.

Asuntojen pitkäaikaisella omistuksella ja hallinnalla Asuntosalkku pyrkii saavuttamaan tasaisesti kasvavaa kassavirtaa ja hyötymään asuntojen ja kokonaisten asuinalueiden arvonkehityksestä. Tätä tukee osaltaan myös se, että sijoituskohteet sijaitsevat pääasiassa taloyhtiöissä, jotka omistavat tonttinsa itse. Asuntosalkun tavoitteena on saada merkittävä osa kokonaistuotoista nettovuokratuotoista, joita osaltaan täydentävät realisoituneet myyntivoitot. Yhtiön strategiaan kuuluu mahdollisuus myös asuntojen ja kiinteistöjen lyhyemmän aikavälin tuottoihin tähtäävään kehittämiseen.

Tärkeä osa Asuntosalkun 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 jatkumisen mahdollistavalla tasolla.

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallitus on vahvistanut Asuntosalkulle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

- Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen yhteenlaskettu käypä arvo saavuttaa Suomen valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon vuonna 2025 päättyvän tilikauden loppuun mennessä.
- Luototusaste (LTV) on 35–65 prosenttia.

Edellä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne takaa Asuntosalkun tulevaa taloudellista tulosta. Asuntosalkun tulevaisuudessa toteutuvat liiketoiminnan tulokset voivat poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävissä olevista tuloksista johtuen monista tekijöistä, joita kuvataan muun muassa tämän Yhtiöesitteen kohdissa ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat”, ”Riskitekijät” ja ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät”. Kaikki tässä Yhtiöesitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat ainoastaan tavoitteita, eivätkä ne ole ennusteita tai arvioita Asuntosalkun taloudellisesta tuloksesta tulevaisuudessa eikä niitä tule tulkita sellaisiksi.

Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo oli 31.3.2022 269,4 miljoonaa euroa, josta Suomen valmiiden asuntojen osuus oli 183 miljoonaa euroa ja Viron valmiiden asuntojen osuus oli 86,4 miljoonaa euroa. Viron rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo oli 32,2 miljoonaa euroa¹⁰⁶ 31.3.2022. Asuntosalkun luototusaste oli 45,3 prosenttia 31.3.2022.¹⁰⁷

Yhtiön asuntoportfolio

Yleistä

Asuntosalkun 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. Asuntoturva Oy:n sulaututtua Asuntosalkkuun 31.3.2022 Yhtiön asuntojen kokonaismäärä nousi 246 asunnolla lähes 2 000 asuntoon.

Asuntosalkun asuntoportfolio koostui yhteensä 1 971 valmiista asunnosta 31.3.2022, 1 660 valmiista asunnosta 30.9.2021, 1 594 valmiista asunnosta 30.9.2020 ja 1 530 valmiista asunnosta 30.9.2019, joiden käypä arvo oli 269,4 miljoonaa euroa 31.3.2022¹⁰⁸, 196,5 miljoonaa euroa 30.9.2021, 179,1 miljoonaa euroa 30.9.2020 ja 169,3 miljoonaa euroa 30.9.2019.¹⁰⁹ Lisäksi Asuntosalkulla oli 31.3.2022 167 rakenteilla olevaa asuntoa Virossa, joiden käypä arvo oli 32,2 miljoonaa euroa¹¹⁰. Virossa rakenteilla olevien asuntojen arvioidut valmistumisajankohdat ajoittuvat siten, että kalenterivuoden 2022 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana valmistuu arviolta 26 asuntoa, kolmannen neljänneksen aikana 11 asuntoa ja viimeisen neljänneksen aikana 29 asuntoa. Kalenterivuoden 2023 ensimmäisen neljänneksen aikana valmistuu arviolta 33 asuntoa ja toisen neljänneksen aikana 12 asuntoa. Loput 56 asuntoa valmistuvat arviolta viimeistään vuoden 2024 aikana.

¹⁰⁶Tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevassa Jones Lang LaSallen Arviointiraportissa Virossa rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus tehdään käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja täyteen vuokrattu arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu tilaajalta (eli Yhtiöltä) saatun vuokra-arvioon.

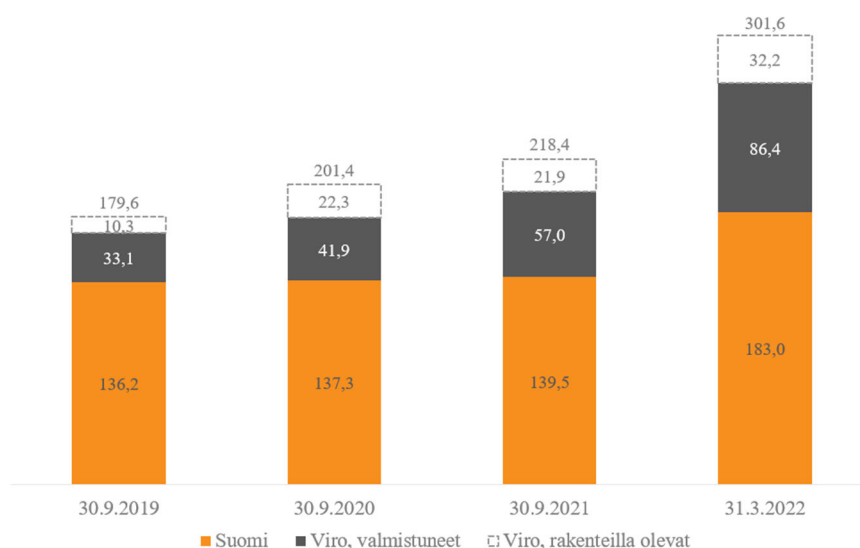
¹⁰⁷Luototusaste on laskettu 31.3.2022 käytössä olleella käyvän arvon arvostusmenetelmällä.

¹⁰⁸ Valmiiden asuntojen käypä arvo 31.3.2022 ei ole täysin vertailukelpoinen muiden jaksojen tietojen kanssa johtuen Suomen arvostusmenetelmän muutoksesta ja Viron arvostusmenetelmän muutoksesta. Katso lisätietoja kohdista ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja”, ”Eräitä taloudellisia tietoja” sekä ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät”.

¹⁰⁹ Ajanjakson päättyessä käytössä olleilla käyvän arvon arvostusmenetelmällä (katso lisätietoja Suomen arvostusmenetelmän muutoksesta ja Viron arvostusmenetelmän muutoksesta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos”).

¹¹⁰ Tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevassa Jones Lang LaSallen Arviointiraportissa Virossa rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus tehdään käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja täyteen vuokrattu arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu tilaajalta (eli Yhtiöltä) saatun vuokra-arvioon.

Seuraavasta kaavioista ilmenee Yhtiön valmiiden ja rakenteilla olevien¹¹¹ asuntojen käyvän arvon kehitys miljoonina euroina Suomessa ja Tallinnassa, Virossa 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla¹¹² sekä 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneillä tilikausilla ajanjakson päättyessä käytössä olleilla käyvän arvon arvostusmenetelmillä.¹¹³



Asuntosalkun asunnot sijaitsevat pääosin omilla tonteilla vuokratonttien sijaan, mikä Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tukee vahvempaa kate- ja arvonkehityspotentiaalia. Asunnoista 94 prosenttia sijaitsi omalla tontilla ja 6 prosenttia kaupungin omistamilla vuokratontilla 31.3.2022 asuntojen lukumäärien mukaan laskettuna.

Seuraavasta kaaviosta ilmenee keskeisiä tietoja Asuntosalkun asuntoportfoliosta Suomessa ja Tallinnassa, Virossa 31.3.2022.

	Helsinki, Espoo, Vantaa	Suomi	Viro
	31.3.2022	31.3.2022	31.3.2022
Osuus kohdemaan asunnoista pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot.....	-	78 %	100 %
Sijainti 600 m säteellä raideliikennepysäkistä (kpl)	50 %	36 %	79 %
Sijainti 1 000 m säteellä raideliikennepysäkistä (kpl)	69 %	51 %	98 %
Yksiöiden ja kaksioiden osuus (valmiit asunnot)	99 %	94 %	97 %
Asunnot omalla tontilla (kpl).....	91 %	92 %	100 %
Taloudellinen vuokrausaste	-	96,4 %	99,2 %

Sijainti

Asuntosalkulla oli Suomessa 1 414 valmista asuntoa 31.3.2022, 1 168 valmista asuntoa 30.9.2021, 1 171 asuntoa 30.9.2020 ja 1 171 valmista asuntoa 30.9.2019, joiden käypä arvo oli 183 miljoonaa euroa 31.3.2022¹¹⁴, 139,5 miljoonaa euroa 30.9.2021, 137,3 miljoonaa euroa 30.9.2020 ja 136,2 miljoonaa euroa 30.9.2019.¹¹⁵

Asuntosalkun Suomen asuntoportfolio on keskittynyt alueille, joissa Yhtiö uskoo demografisen ja aluetaloudellisen kehityksen tukevan vuokra- ja asuntomarkkinoiden kehittymistä. Valikoitujen kaupunkien sisällä ostetut asunnot on valittu tarkasti painottaen mikrolokaatioita, joiden Yhtiö uskoo olevan vuokralaisia houkuttelevia ja tarjoavan hyvän

¹¹¹ Rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, tuottoarvoa määritettäessä lisäksi, että asunnot ovat täyteen vuokrattu arvonmäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu tilaajalta (eli Yhtiöltä) saatuun vuokra-arvioon.

¹¹² Asuntojen käypä arvo 31.3.2022 ei ole täysin vertailukelpoinen muiden jaksojen tietojen kanssa johtuen Suomen arvostusmenetelmän muutoksesta ja Viron arvostusmenetelmän muutoksesta. Katso lisätietoja kohdista "Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja", "Eräitä taloudellisia tietoja" sekä "Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät".

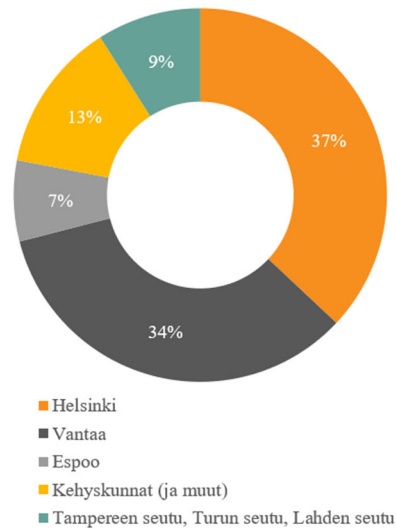
¹¹³ Ajanjakson päättyessä käytössä olleilla käyvän arvon arvostusmenetelmillä (katso lisätietoja Suomen arvostusmenetelmän muutoksesta ja Viron arvostusmenetelmän muutoksesta "Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos").

¹¹⁴ Valmiiden asuntojen käypä arvo 31.3.2022 ei ole täysin vertailukelpoinen muiden jaksojen tietojen kanssa johtuen Suomen arvostusmenetelmän muutoksesta. Katso lisätietoja kohdista "Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja", "Eräitä taloudellisia tietoja" sekä "Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät".

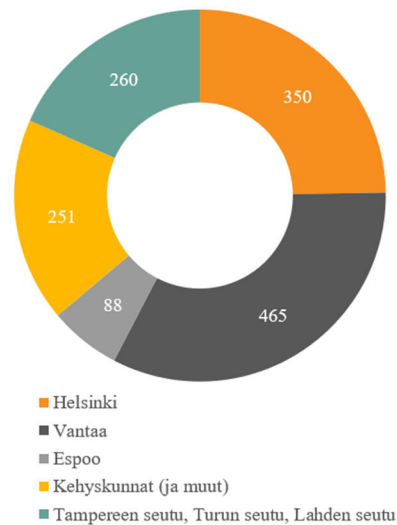
¹¹⁵ Ajanjakson päättyessä käytössä olleilla käyvän arvon arvostusmenetelmillä (katso lisätietoja Suomen arvostusmenetelmän muutoksesta ja Viron arvostusmenetelmän muutoksesta "Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos").

arvonkehityspotentiaalin. Seuraavista kaaviosta ilmenee Yhtiön valmiiden asuntojen käyvän arvon ja lukumäärän jakautuminen Suomessa alueittain 31.3.2022.

Käyvän arvon jakautuminen alueittain,
31.3.2022, Suomi



Asuntojen lukumäärä alueittain
31.3.2022, Suomi



Asuntosalkun asunnoista Suomessa 72,2 prosenttia sijaitsi 31.3.2022 pääkaupunkiseudulla siten, että 31,5 prosenttia sijaitsi Helsingissä, 33,8 prosenttia Vantaalla ja 6,9 prosenttia Espoossa nettovuokratuoton mukaan laskettuna. Seuraavasta taulukosta ilmenee Yhtiön asuntoportfolion jakautuminen pääkaupunkiseudulla sitoutuneen pääoman, asuntojen lukumäärän ja nettovuokratuoton perusteella 31.3.2022.

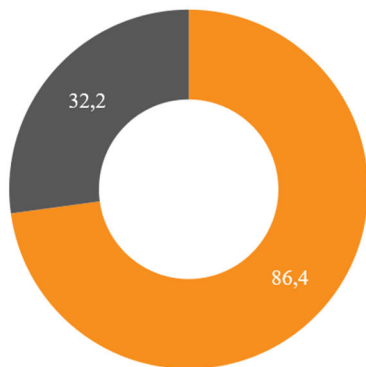
Postinumero	Alue	Sitoutuneen pääoman osuus	Osuus asunnoista	Osuus koko Suomen nettovuokratuotosta
00100-00180	Etu-Töölö, Kamppi, Kruununhaka, Punavuori, Ullanlinna	7,0 %	5,2 %	1,9 %
00200-00290	Lauttasaari, Meilahti, Ruskeasu, Taka-Töölö, Töölö	4,3 %	4,3 %	1,3 %
00300-00390	Etelä-Haaga, Haaga, Konala, Pajamäki, Pitäjänmäki	6,8 %	8,0 %	2,4 %
00400-00420	Haaga, Kannelmäki, Pohjois-Haaga	4,8 %	5,7 %	1,7 %
00500-00560	Alppila, Harju, Hermannin, Kallio, Kumpula, Sörnänen, Vallila	31,7 %	33,4 %	10,0 %
00600-00660	Koskela, Käpylä, Maunula, Oulunkylä, Pakila	3,2 %	3,7 %	1,0 %
00700-00790	Malmi, Pihlajanmäki, Siltämäki, Tapanila, Tapulikaupunki, Viikki	9,4 %	9,4 %	3,4 %
00800-00840	Herttoniemi, Laajasalo, Roihuvuori, Yliskylä	4,0 %	4,9 %	1,4 %
00900-00990	Aurinkolahti, Itäkeskus, Mellunmäki, Myllypuro, Puotila, Vuosaari	28,8 %	25,4 %	8,4 %
	Helsinki yhteensä	100,0 %	100,0 %	31,5 %
Postinumero	Alue	Sitoutuneen pääoman osuus	Osuus asunnoista	Osuus koko Suomen nettovuokratuotosta
01200-01280	Hakunila, Länsimäki, Vaarala	18,0 %	17,4 %	5,8 %
01300-01390	Asola, Havukoski, Hiekkaharju, Koivukylä, Satomäki, Simonkylä, Tikkurila	38,5 %	40,4 %	13,4 %
01450-01480	Korso, Kulomäki, Metsola, Mikkola	16,7 %	17,7 %	5,8 %
01600-01670	Kaivoksela, Louhela, Martinlaakso, Myyrmäki, Rajatorppa, Vantaanlaakso, Varisto	22,7 %	20,4 %	7,4 %
01710-01720	Petikko, Pähkinärinne	4,1 %	4,1 %	1,4 %
	Vantaa yhteensä	100,0 %	100,0 %	33,8 %
Postinumero	Alue	Sitoutuneen pääoman osuus	Osuus asunnoista	Osuus koko Suomen nettovuokratuotosta
02160-02320	Haukilahti, Kivenlahti, Matinkylä, Olari, Westend	36,5 %	34,1 %	2,4 %
02600-02650	Karakallio, Leppävaara, Mäkkylä, Perkkää	11,0 %	10,2 %	0,7 %
02710-02780	Espoon keskus, Kauklahti, Kirstinmäki, Lähderanta, Suna, Suvela, Viherlaakso	49,0 %	52,3 %	3,6 %
02940-02940	Järvenperä, Lippajärvi	3,5 %	3,4 %	0,2 %
	Espoo yhteensä	100,0 %	100,0 %	6,9 %

Asuntosalkku on viime vuosien aikana painottanut sijoitustoimintaansa Tallinnaan, Viroon. Asuntosalkulla oli Virossa 31.3.2022 557 valmista asuntoa, 30.9.2021 492 valmista asuntoa, 30.9.2020 423 valmista asuntoa ja 30.9.2019 359 valmista asuntoa, joiden käypä arvo oli 31.3.2022 86,4 miljoonaa euroa¹¹⁶, 30.9.2021 57,0 miljoonaa euroa, 30.9.2020 41,9

¹¹⁶ Valmiiden asuntojen käypä arvo 31.3.2022 ei ole täysin vertailukelpoinen muiden jaksosten tietojen kanssa johtuen Viron arvostusmenetelmän muutoksesta. Katso lisätietoja kohdista "Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja", "Eräitä taloudellisia tietoja" sekä "Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät".

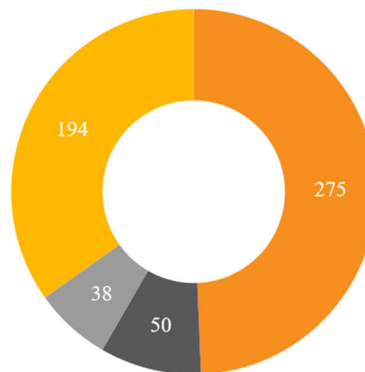
miljoonaa euroa ja 30.9.2019 33,1 miljoonaa euroa.¹¹⁷ Lisäksi Asuntosalkulla oli 31.3.2022 167 rakenteilla olevaa asuntoa Virossa, joiden käypä arvo oli 32,2 miljoonaa euroa¹¹⁸ ja joiden arvioidut valmistumisajankohdat ajoittuvat vuosille 2022–2024 edellä kohdassa ”Yleistä” kuvatun mukaisesti. Seuraavasta kaaviosta ilmenee Yhtiön valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvän arvon jakautuminen sekä asuntojen lukumäärän jakautuminen alueittain Virossa 31.3.2022.

Käyvät arvot, milj. euroa, 31.3.2022, Tallinna



■ Valmistuneet asunnot
■ Rakenteilla olevat asunnot

Asuntojen lukumäärä alueittain



■ Kesklinn
■ Kristiine
■ Lasnamäe
■ Põhja-Tallinn

Asuntosalkun kaikki Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa, pääosin alle 2,5 kilometrin etäisyydellä vanhan kaupungin rajasta. Seuraavasta taulukosta ilmenee Yhtiön asuntoportfolion jakautuminen Tallinnassa sitoutuneen pääoman, asuntojen lukumäärän ja nettovuokratuoton perusteella 31.3.2022.

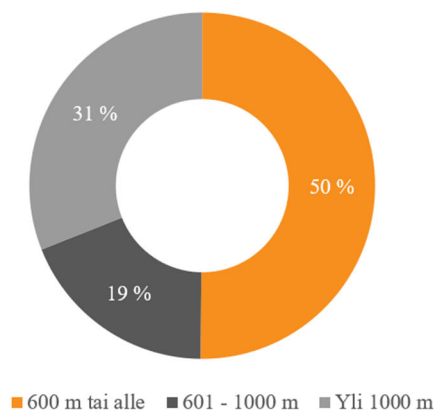
Alue	Sitoutuneen pääoman osuus	Osuus asunnoista	Osuus nettovuokratuotoista
Kadriorg	2,7 %	2,5 %	2,7 %
Kalamaja	28,4 %	27,1 %	27,9 %
Karjamaa	1,2 %	2,0 %	1,5 %
Kassisaba	1,6 %	2,0 %	1,7 %
Keldrimäe	6,7 %	6,1 %	7,0 %
Kitseküla	3,0 %	3,9 %	3,2 %
Lilleküla	3,4 %	4,7 %	3,6 %
Pelgulinn	3,0 %	4,1 %	3,3 %
Raua	5,7 %	5,0 %	5,4 %
Sadama	4,2 %	4,1 %	4,2 %
Sikupilli	6,1 %	6,8 %	6,8 %
Tondi	4,4 %	4,3 %	4,8 %
Torupilli	3,4 %	3,4 %	3,2 %
Uus Maailm	10,2 %	10,6 %	10,1 %
Veerenni	10,7 %	8,4 %	9,4 %
Muu	5,2 %	4,8 %	5,1 %

¹¹⁷ Ajanjakson päättyessä käytössä olleilla käyvän arvon arvostusmenetelmillä (katso lisätietoja Suomen arvostusmenetelmän muutoksesta ja Viron arvostusmenetelmän muutoksesta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos”).

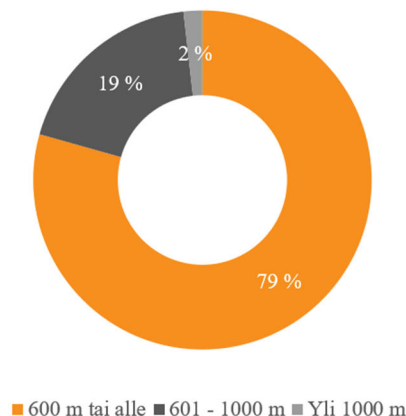
¹¹⁸ Tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevassa Jones Lang LaSallen Arviointiraportissa Virossa rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus tehdään käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja täyteen vuokrattu arvonnäilyksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu tilaajalta (eli Yhtiöltä) saatun vuokra-arvioon.

Asuntosalkku hankkii asuntoja hyviltä sijainneilta kuten hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Seuraavasta kaaviosta ilmenee raideliikennepysäkkien läheisyys¹¹⁹ Asuntosalkun Suomessa pääkaupunkiseudulla sijaitsevien asuntojen ja Virossa Tallinnan asuntojen osalta 31.3.2022.

Etäisyys raideliikennepysäkestä, 31.3.2022, pääkaupunkiseudun asunnot



Etäisyys raideliikennepysäkestä, 31.3.2022, Tallinna

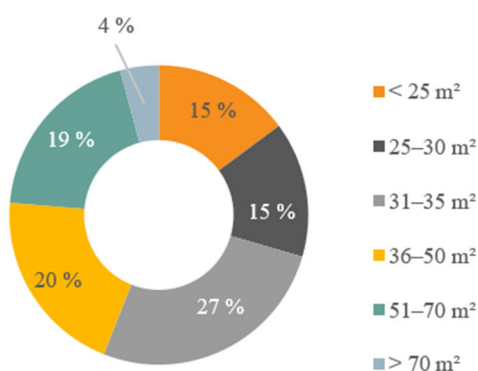


Yhtiön johdon arvion mukaan noin 67 prosenttia Asuntosalkun kaikista 31.3.2022 omistetuista Suomen asunnoista sijaitsee kilometrin säteellä raideliikennepysäkestä, mikäli suunnitellut Vantaan ja Turun raideliikennejärjestelmät toteutuvat tämän Yhtiöesitteen päivämääränä julkistettujen suunnitelmien mukaisina. Vantaan ratikan valmistumisajankohdaksi on arvioitu vuotta 2028 ja Turun raitiotien rakentamisesta voitaisiin tehdä investointipäätös arviolta vuonna 2024–2025.¹²⁰

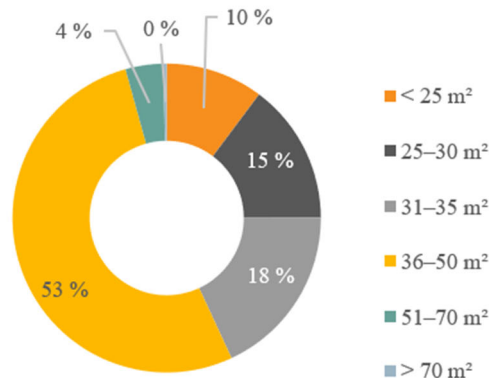
Koko ja ikä

Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin. Yhtiön asuntojen keskikoko 31.3.2022 oli 37,8 m². Suomessa Yhtiön asuntojen keskikoko oli 38,4 m² ja Virossa 36,3 m² 31.3.2022. Suomessa asunnoista noin 94 prosenttia ja Virossa asunnoista noin 97 prosenttia oli yksiöitä ja kaksioita 31.3.2022. Yhtiön johdon mukaan Tallinnassa on pienille kaksioille erityisen suuri kysyntä. Seuraavasta kaaviosta ilmenee Asuntosalkun asuntoportfolion jakauma asuntojen koon mukaan Suomessa ja Tallinnassa, Virossa 31.3.2022.

Asuntojen lukumäärä koon mukaan, Suomi



Asuntojen lukumäärä koon mukaan, Viro



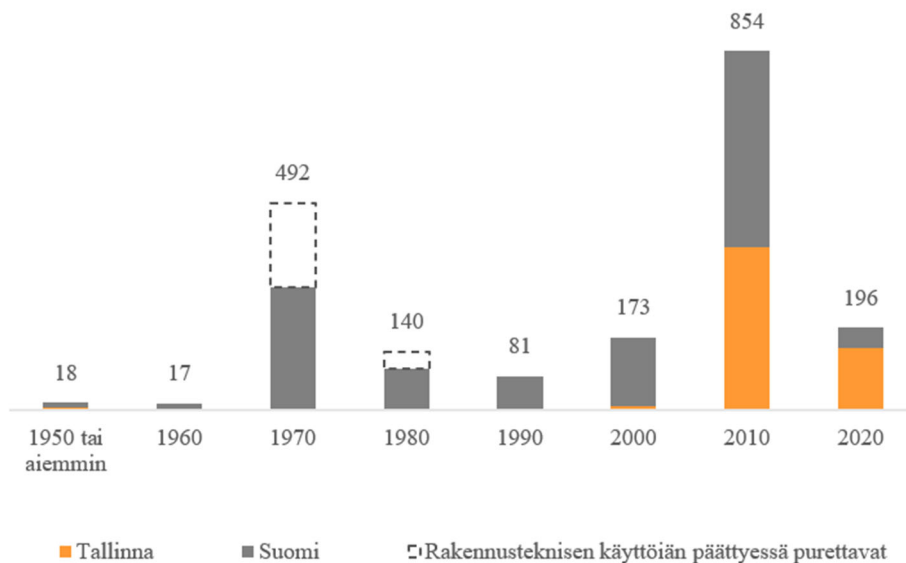
Asuntosalkku on hajauttanut portfoliotaan siten, että portfolio koostuu eri ikäisistä rakennuksista, mikä Yhtiön johdon näkemyksen mukaan heijastuu myös tasaisempina korjausmenoina. Yhtiön portfolion asuntojen keski-ikä on laskenut erityisesti investoinnit Tallinnaan, jossa ostetut asunnot ovat olleet viime vuosina pääasiallisesti uudistuotantoa.

¹¹⁹ Etäisyydet raideliikenteen asemista on mitattu linnuntietä. Viron osalta mukana on vain raideliikenne, eikä luvuissa ei ole mukana johdinautojen etäisyyttä. Asemien ja asuntojen alkuperäinen sijaintidatan lähteenä on ollut Google Maps.

¹²⁰ Lähde: Vantaan raitiotie: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/tietoa-ratikasta>, Turun raitiotie: <https://www.turku.fi/raiotie>.

Seuraavasta kaaviosta ilmenee Asuntosalkun asuntojen ikäjakauma vuosikymmenittäin 31.3.2022 rakennusvuoden tai putkiremontin ajankohdan mukaan.

Asunnon rakennusvuosi tai putkiremontin ajankohta



Tämän Yhtiöesitteen päivämäärän mukaisen suunnitelman mukaan 70- ja 80-luvulla rakennetut Yhtiön kokonaan omistamat kerrostalot (241 asuntoa) on tarkoitus pitää vuokratyössä rakennusteknisen käyttöikänsä loppuun asti eikä niitä peruskorjata. Kerrostalot sijaitsevat Turussa, Sipoossa, Heinolassa ja Pirkkalassa. Turun ja Sipoon kerrostalot sijaitsevat täysin omalla tontilla ja Pirkkalan kerrostalo osin omalla ja osin kaupungin omistamalla vuokratontilla. Yhtiön johdon arvion mukaan rakennusteknistä käyttöikää on jäljellä noin 10–20 vuotta, minkä jälkeen rakennus puretaan ja rakennetaan uusi tai vaihtoehtoisesti tontti myydään.

Vuokrat

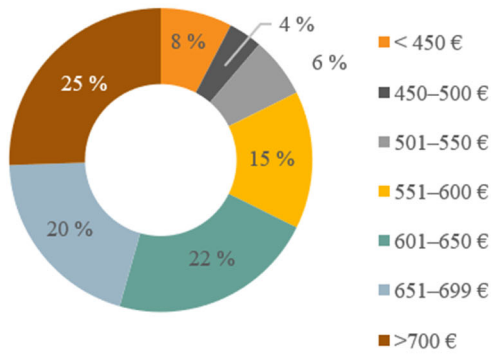
Asuntosalkun asuntoportfolion taloudellinen vuokrausaste oli 31.3.2022 97,0 prosenttia, 30.9.2021 96,6 prosenttia, 30.9.2020 99,0 prosenttia ja 30.9.2019 99,0 prosenttia.

Yhtiön vuokrasopimukset ovat lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa noudatetaan lainmukaisia irtisanomisaikoja, ja jotka voidaan siten irtisanoa vuokralaisen toimesta milloin tahansa lyhyellä irtisanomisajalla. Asukkaat voivat lähtökohtaisesti irtisanoa sopimuksensa yhden kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen. Suurimmassa osassa Yhtiön vuokrasopimuksista uuden vuokrasopimuskauden alussa on kuitenkin 12 kuukauden pituinen jakso, jonka ajan vuokralainen on sitoutunut vuokrasuhteeseen. Pääosa Asuntosalkun vuokralaisista on yksityishenkilöitä, mutta Asuntosalkku vuokraa asuntoja myös yrityksille esimerkiksi näiden henkilöstön käyttöön tai esimerkiksi eri toimijoille käytettäväksi tuettuun asumiseen.

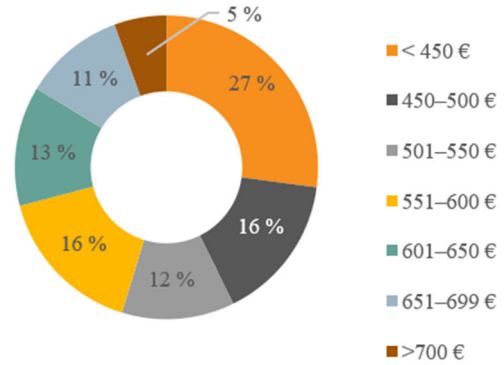
Asuntosalkun asuntoportfolion nettovuokratuotto oli 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 4,4 miljoonaa euroa, 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella 8,6 miljoonaa euroa, 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella 8,4 miljoonaa euroa ja 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella 7,8 miljoonaa euroa. Asuntosalkun asuntoportfolion pro forma -nettovuokratuotto oli 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 5,1 miljoonaa euroa. Asuntosalkun vuokra-asuntojen keskibruttovuokra per asunto oli 31.3.2022 610¹²¹ euroa kuukaudessa, 30.9.2021 597 euroa kuukaudessa, 30.9.2020 597 euroa kuukaudessa ja 30.9.2019 597 euroa kuukaudessa. Asuntosalkun vuokra-asuntojen keskibruttovuokra oli Suomessa 641 euroa kuukaudessa ja Virossa 533 euroa kuukaudessa 31.3.2022. Seuraavissa kaavioissa esitetään Asuntosalkun asuntojen lukumääräinen jakauma kuukausivuokrien mukaan Suomessa ja Tallinnassa, Virossa 31.3.2022.

¹²¹ Sisältää myös Yhtiön tytäryhtiön Suomen Asuntovarainhoito Oy:n asunnot. Keskibruttovuokran nousu 31.3.2022 kuuden kuukauden jaksolla verrattuna 30.9.2021 päättyneeseen tilikauteen selittyy osin sillä, että Yhtiöön 31.3.2022 sulautuneen Asuntoturvan portfolioon olleiden asuntojen keski-
koko oli hieman suurempi Asuntosalkun aiempaan portfolioon verrattuna.

Lukumääräinen jakauma kuukausivuokrien mukaan, Suomi



Lukumääräinen jakauma kuukausivuokrien mukaan, Virossa



Asuntosalkun nykyisten vuokrasopimusten mukaan Suomessa vuokraa voidaan korottaa vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksella ja Virossa joko 3,5 prosentilla tai tätä suuremmalla kuluttajahintaindeksin muutoksella. Virossa hoitovastiketta vastaavat maksut eivät sisälly vuokraan markkinakäytännön mukaisesti vaan ne laskutetaan vuokralaiselta erikseen.

Asuntosalkku hoitaa sisäisesti tehokkaasti vuokrien keräämisen ja vuokranmaksun valvonnan, mikä Yhtiön johdon arvion mukaan on auttanut pitämään Yhtiön luottotappiot vähäisinä. Jos vuokranmaksu myöhästyy yli kaksi viikkoa, Asuntosalkku muistuttaa vuokranmaksusta joko kirjallisesti tai olemalla muutoin yhteydessä vuokralaisiin. Asuntosalkku vastaa itse myös vuokrien perimisestä viime kädessä oikeusteitse sekä mahdollisen hädän hakemisesta. Pääsääntöisesti vuokrasopimus puretaan Asuntosalkun toimesta, mikäli vuokranmaksu on myöhästynyt yli kuukaudella ja laiminlyönti koskee yli kahden kuukauden vuokria. Maksamattomia vuokria voidaan kuitata myös vuokravakuudesta, joka Asuntosalkun nykyisten vuokrasopimusten mukaan on pääsääntöisesti kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä.

Arvonmääritys

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Asuntosalkku arvostaa asuntonsa käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä sekä Suomessa että Virossa. Tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevassa Jones Lang LaSallen Arviointiraportissa Virossa rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus tehdään käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja täyteen vuokrattu arvonnäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu tilaajalta (eli Yhtiöltä) saatuun vuokra-arvioon. Yhtiö siirtyi käyttämään tuottoarvomenetelmää 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Tätä ennen Yhtiö arvosti asuntonsa kirjanpidossaan Suomessa hankintamenuon ja Virossa käypään arvoon kauppavarvomenetelmällä (katso lisätietoja muutoksesta ”*Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos*”). Yhtiö arvostaa kirjanpidossaan Virossa rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta Viron raportointikauden päättymishetkeen mennessä maksetun summan mukaisesti.

Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija antaa arvion Asuntosalkun asuntojen käyvistä arvoista. Tarkastelujaksolla ulkopuolisen arvioitsijana on toiminut Jones Lang LaSalle, joka on myös laatinut tätä Yhtiöesitettä varten tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevan Arviointiraportin (katso lisätietoja kohdasta ”*Eräitä seikkoja – Jones Lang LaSalle Finland Oy:n kiinteistöarviointiraportti*”).

Asuntosalkku omistaa asunnot Virossa paikallisen tytäryhtiön Linnakodun kautta, jonka tilikausi on 1.8.–31.7. ja siten se poikkeaa Yhtiön tilikaudesta, joka on 1.10.–30.9. Yhtiön Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvät arvot perustuvat näin ollen ulkopuolisen arvonnäärittäjän arviokirjoihin, jotka on päivätty kaksi kuukautta aiemmin kuin Suomen asuntojen osalta on tehty.

Viron rakenteilla olevien asuntojen keskeiset varaus- ja hankintaehdot

Asuntosalkulla oli 31.3.2022 167 rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Hankittaessa rakennettavia asuntoja Virossa Asuntosalkku solmii rakennuttajan kanssa sitovan hankintasopimuksen, jossa sovitaan kohteen rakentamisen ja hankinnan ehtoista. Jossain tapauksissa tätä ennen solmitaan jo ei-sitova varaussopimus. Asuntosalkun rakenteilla olevista 28 asunnosta, joiden rakentamista ei ole vielä aloitettu, yhteensä 14 asunnosta on solmittu ei-sitova varaussopimus ja 14 asunnosta sitova hankintasopimus tämän Yhtiöesitteen päivämääränä.

Varaussopimuksen tarkoituksena on sopia siitä, että rakentaja ei myy sopimuksen mukaista kohdetta kolmannelle osapuolelle tietyn sovittun ajan kuluessa, vaan Asuntosalkulla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, hankkia kohde. Mikäli Asuntosalkku ei hanki varaussopimuksen mukaista kohdetta sopimuksen päättymiseen mennessä, sopimuksen mukainen Asuntosalkun maksama varausmaksu maksetaan takaisin. Varaussopimukset eivät yleensä sisällä sopimussakkoja.

Hankintasopimuksen mukaisesta kokonaiskauppahinnasta maksetaan sopimuksen tekemisen yhteydessä ennakollisena kauppahintana yleensä 15–20 prosenttia ja loppuosa kauppahinnasta maksetaan yleensä silloin, kun asunto on valmis ja tarkastettu Asuntosalkun toimesta. Mikäli asunnon luovutus myöhästyy merkittävästi sovitusta aikataulusta rakennuttajasta johtuvista syistä, on Asuntosalkulla tyypillisesti oikeus perua kauppa ja saada takaisin maksamansa ennakollinen kauppahintaosuus lisättyä erikseen sovitulla sopimussakolla, joka on tyypillisesti noin maksetun ennakollisen kauppahintaosuuden määräinen. Mikäli Asuntosalkku ei toteuta kauppa asunnon valmistumisesta huolimatta, menettää se yleensä ennakollisena kauppahintana maksamansa summan rakennuttajalle.

Hankintasopimusten hinnoittelu on tyypillisesti sovittu kiinteäksi, jolloin rakennuttaja kantaa riskin kustannustason noususta. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä yhdessä Yhtiön hankintasopimuksessa hinnoittelu on osittain sidottu indeksiin siten, että indeksimuutokselle on olemassa katto, eli hinta ei voi nousta yli sovitun enimmäismäärän indeksistä riippumatta. Mikäli hankinta peruuntuu tai lykkääntyy olennaisesti Asuntosalkusta riippumattomasta syystä, on Asuntosalkulla tyypillisesti sopimukseen perustuva oikeus irtisanoa kauppa ja vaatia sopimussakkoa maksettavaksi.

Virossa rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat olivat 31.3.2022 yhteensä 25 025 tuhatta euroa, josta 3 604 tuhatta on maksettu hankintasopimuksien tai varaussopimuksien solmimisen yhteydessä. Maksamattomia osuuksia on 31.3.2022 ollut jäljellä yhteensä 21 422 tuhatta euroa (katso lisätietoja maksamattomista osuuksista kohdasta ”*Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Taseen ulkopuoliset sitoumukset*”). Kokonaiskauppahintojen maksamisen lisäksi asunnot tarvitsevat kiintokalustus- ja koneinvestointeja Yhtiön johdon arvion mukaan noin 1 319 tuhannen euron arvosta vuokrauskelpoiseksi saattamiseksi.

Liiketoimintamalli

Asuntosalkun vakiintunut operatiivinen malli yhdistää Yhtiön sisäisen ydinosaamisen lähipiiriyrityiltä paikallisesti ostettuihin palveluihin. Asuntosalkun liiketoiminta kattaa sijoituskohteiden tunnistamisen ja huolellisen valinnan, portfolion hallinnan sekä tehokkaan ulkoistetun vuokrausprosessin. Lisäksi Asuntosalkku voi ajoittain myydä asuntojaan, kun se on liiketoiminnallisesti perusteltua.

Sijoituskohteiden tunnistaminen ja huolellinen valinta

Asuntosalkku tekee sijoituspäätökset sen ennalta sijoituskohteille asettamien tavoitteiden, sijoitusstrategian ja riskirajojen mukaisesti huomioiden esimerkiksi asunnon sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella, sen tekninen kunto sekä pienten asuntojen painotus. Asuntosalkku etsii aktiivisesti sijoituskohteita ja lisäksi saa useista eri lähteistä tarjouksia ja tietoja myytävänä olevista asunnoista. Virossa Asuntosalkku hyödyntää kohteiden tunnistamisessa ja valinnassa sen lähipiiriin kuuluvaa yhtiötä Koduigel OÜ:ta, joka etsii Yhtiölle Tallinnassa sopivia kohteita ja hoitaa asuntojen ostoa koskevat välitystoimeksiannot. Jokaisesta välitystoimeksiannosta sovitaan erikseen noudattaen Asuntosalkun hallituksen hyväksymää hinnoittelua. Lisäksi Asuntosalkulla on Yhtiön johdon arvion mukaan hyvät suhteet Tallinnan suurimpiin rakennusyrityksiin, joiden kautta Yhtiö saa jo rakennusprojektin alkuvaiheessa ensimmäisten joukossa tiedon myyntiin tulevista asunnoista. Asuntosalkku valitsee sijoituskohteet huolellisesti hankkimalla niistä riittävät tiedot sekä tuntemuksen itse sijoituskohteesta ja sen sijaintialueesta. Jos asunto vaikuttaa Asuntosalkun sijoitusprofiiliin sopivalta, Yhtiö arvioi ensin, kannattaako kohteeseen tehdä tarkempi arviointiprosessi (*due diligence*). Tarkemman arviointiprosessin toteuttaa yleensä yksittäisten asuntojen osalta Asuntosalkun omat analyytikot. Satunnaisissa suuremmissa hankintakokonaisuuksissa Asuntosalkku arvioi myös mahdollisen tarpeen käyttää ulkoistettua palveluntarjoajaa arviointiprosessissa.

Asuntosalkku käyttää arviointiprosessissa syntyneitä analyysia hyväkseen päättäessään kohteen mahdollisesta jatkotarkastelusta, etenemisestä tarjousneuvotteluihin ja ostotarjouksen tekemisestä ja tarjottavan hinnan määrittelyssä. Asuntosalkun toimitusjohtaja tai toimitusjohtajan varahenkilö voi tehdä sijoituspäätöksen itsenäisesti ennalta määriteltyjen päätöksentekorajojen puitteissa. Muussa tapauksessa sijoituspäätöksen tekemisestä vastaa Asuntosalkun hallitus. Hallitukselle myös raportoidaan säännöllisesti kaikki toimitusjohtajan tai toimitusjohtajan varahenkilön tekemät sijoituspäätökset.

Vaikka Asuntosalkku valitsee sijoituskohteensa huolellisesti, on sijoituskohteen hankintaprosessi arviointiprosessin aloittamisesta varsinaiseen päätöksentekoon tyypillisesti nopea ja tehokas. Lisäksi Asuntosalkun toimitusjohtajan tai hänen varahenkilönsä mahdollisuus tehdä sijoituspäätös itsenäisesti nopeuttaa lopullista päätöksentekoa. Yhtiön johdon näemyksen mukaan nopea ja joustava päätöksentekomalli on Yhtiölle kilpailuetu.

Asuntosalkku osti 30.9.2019–30.9.2021 päättyneillä tilikausilla Suomessa yhteensä 4 asuntoa¹²² ja Virossa yhteensä 245 asuntoa.

¹²² Sisältää Yhtiön tytäryhtiön Suomen Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Yhtiöön 31.3.2022 sulautuneen Asuntoturva Oy:n ostamat asunnot.

Tehokas ulkoistettu vuokrausprosessi

Tyypillisesti vuokrausprosessin käynnistävä tapahtuma on vuokralaisen suorittama vuokrasopimuksen irtisanominen. Muita käynnistäviä tapahtumia ovat muun muassa tyhjän asunnon ostaminen, vuokrasopimuksen purun täytäntöönpano, pitkäkestoisen perusparannuksen valmistumisen lähestyminen ja vuokranantajan suorittama vuokrasopimuksen irtisanominen. Ennen vuokrausta Asuntosalkku arvioi asunnon mahdollisia kunnostustarpeita myös vuokrausprosessin hoitajalta saatavien lisätietojen perusteella. Tallinnan asunnot vuokrataan tyypillisesti kalustettuina ja niihin tehdään ennen vuokraustoiminnan aloittamista asunnon brändinmukainen laadukas sisustussuunnittelu, jota johtavat Asuntosalkun omat sisustussuunnittelijat Virossa. Tallinnan asuntojen kiintokalusteet teetetään mittatilauksena ja niiden poistoaika kirjanpidossa on kahdeksan vuotta. Tallinnan asuntojen kalustamisen kustannus (mukaan lukien keittiö ja kalusteet) on arviolta noin 13–15 tuhatta euroa asuntoa kohden. Suomessa asunnot vuokrataan kalustamattomina.

Vuokrausprosessin tavoitteena on vuokrata asunto tehokkaasti siten, että asunnon vuokra on vallitsevan markkinatason mukainen ja aika ilman vuokralaista on mahdollisimman lyhyt. Asuntosalkku määrittää sijoituskohteilleen vuokratason hyödyntäen esimerkiksi sijoituskohteistaan pitkältä aikaväliltä keräämiään tietoja. Asuntosalkulla on keskimäärin 58 vuokrausprosessia kuukaudessa¹²³ ja se omisti asuntoja 850 taloyhtiössä 31.3.2022. Yleensä Asuntosalkku käyttää asuntojen vuokraamiseen ulkoistettua välityspalvelua, ja Asuntosalkku maksaa palvelusta sopimuksen mukaisen välityspalkkion. Sopimukset laaditaan kullekin asuntovuokrauskohteelle erikseen noudattaen Asuntosalkun hallituksen hyväksymää hinnoittelua. Ulkoistetut vuokravälitystoimeksiannot hoitavat tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Suomessa Vuokratuura Oy ja Virossa Koduengel OÜ, mutta muitakin välittäjiä voidaan käyttää Yhtiön päätöksen mukaisesti. Vuokratuura Oy ja Koduengel OÜ ovat Asuntosalkun lähipiiriyrityksiä (katso lisätietoja lähipiiriyrityksistä kohdasta ”Hallitus, johto ja tilintarkastajat – Lähipiiriyritykset”). Välityspalvelu käy läpi vuokralaisehdokkaat ja valitsee sopivan vuokralaisen Asuntosalkun antamien standardien puitteissa. Muussa tapauksessa valinta on hyväksyttävä Asuntosalkulla.

Portfolion hallinta

Asuntosalkku huolehtii sijoituskohteiden omistusaikana sijoituskohteiden kunnosta ja niiden taloudellisesta kannattavuudesta.

Asuntojen kuntoa valvotaan muun muassa valokuvien, kohdekäyntien, vikailmoitusten, raporttien ja taloyhtiöiden kuntoarvioiden avulla. Yhtiö saa asunnoista lisäinformaatiota myös vuokrausprosessin aikana vuokrausprosessia hoitavilta lähipiiriyrityksiltä Suomessa ja Tallinnassa. Tarvittaessa asunnoissa tehdään korjauksia asunnon kunnan ylläpitämiseksi. Omistusaikana asuntoon voidaan myös investoida lisää pääomaa perusparannusten kautta. Perusparannusinvestointeja voivat päättää tehdä joko taloyhtiön hallitus tai Asuntosalkku itse omistamansa asunnon osalta. Kun kyse on taloyhtiön päättämistä perusparannusinvestoinneista, Asuntosalkku perehtyy taloyhtiön tekemiin suunnitelmiin ja tarvittaessa pyrkii vaikuttamaan taloyhtiön valmisteluun ja päätöksentekoon kommunikoimalla taloyhtiön edustajien kanssa sekä käyttämällä äänioikeuttaan päätöksenteossa. Asuntosalkun omista perusparannusinvestoinneista päättää Asuntosalkun toimitusjohtaja tai toimitusjohtajan varahenkilö tai remonttivastaavat ennalta määriteltyjen päätöksentekorajojen puitteissa. Investoinnin tavoite on tyypillisesti esimerkiksi asunnon vuokrattavuuden ja tuoton parantaminen. Asuntosalkku käyttää asuntojen kunnossapitoon ja perusparannustöihin huolellisesti valikoituja yhteistyökumppaneita ja pyrkii siihen, että sillä on useampia vaihtoehtoja, joista valita kulloinkin sopiva kumppani.

Asuntosalkku seuraa asuntokohtaisesti kunkin yksittäisen asunnon, koko asuntoportfolion ja tiettyjen asuntoportfolion osien tuottoa. Tietoja kerätään muun muassa asunnon tuotosta, vuokrasta, vastikkeista, markkina-arvosta, vuokralaiskierrosta, sijainnista, remonteista ja sijoitetusta pääomasta. Pitkältä ajanjaksolta kerättyjen tietojen avulla voidaan myös ennakoita tulevaa tuottokehitystä muun muassa perusparannusinvestointien suhteen sekä tuottaa tietoa vuokrausprosessia varten esimerkiksi vuokratasosta ja tuotto-odotuksista sekä tietoa sijoituskohteiden hankinnan ja myynnin tueksi.

Sijoituskohteiden myynti

Asuntosalkku voi myydä ajoittain asuntojaan, kun se on liiketoiminnallisesti perusteltua esimerkiksi tietyn asunnon suhteellisten näkymien heikentymisen takia, jolloin joku toinen sijoituskohteeksi arvioidaan paremmaksi tai osoittaakseen käyvän hinnan tason esimerkiksi uutta rahoitusta varten. Yksittäinen asunto voidaan myydä myös esimerkiksi tapauksessa, jossa yksittäisen taloyhtiön päätöksentekoon vaikuttaminen vaatisi korostetun paljon Yhtiön aikaa ja panosta. Sijoituskohteiden myyntiä koskevassa päätöksenteossa hyödynnetään sijoituskohteista pitkältä aikaväliltä kerättyä tietoa, jonka avulla Yhtiö päättää asuntojen myynnistä tai tarkemman analyysin tekemisestä myyntitarpeen kartoittamiseksi. Tarkemman analyysin toteuttaa yleensä Asuntosalkun oma analyysitiimi. Asuntosalkku arvioi myös mahdollisen tarpeen käyttää ulkoistettua palveluntarjoajaa tarkemmassa analyysissä. Sen lisäksi, että Asuntosalkku etsii sijoituskohteille ostajia, se saa lisäksi useista eri lähteistä tarjouksia kiinnostuneilta ostajilta. Asuntosalkun toimitusjohtaja tai toimitusjohtajan varahenkilö voi tehdä myyntipäätöksen itsenäisesti ennalta määriteltyjen päätöksentekorajojen puitteissa. Muussa tapauksessa

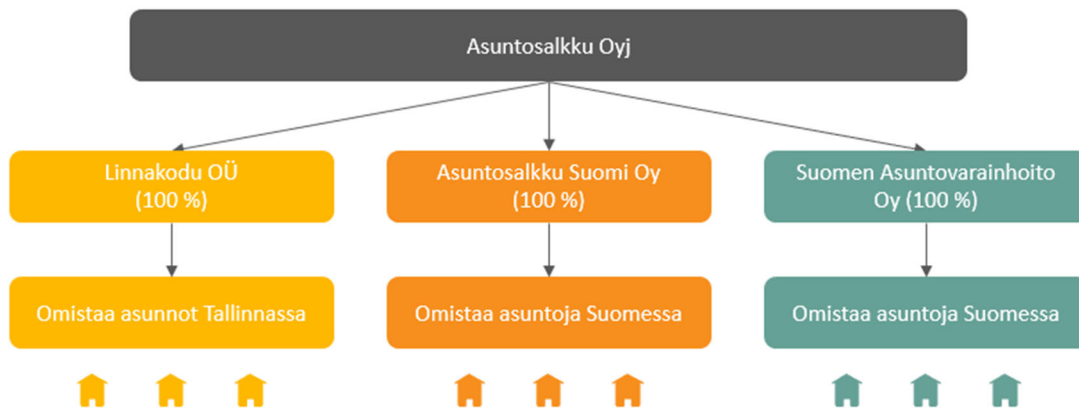
¹²³ Asuntosalkun vuokraamien asuntojen kuukausittainen keskiarvo 2021 tammikuu – 2022 helmikuu.

myyntipäätöksen tekemisestä vastaa Asuntosalkun hallitus. Hallitukselle myös raportoidaan säännöllisesti kaikki toimitusjohtajan tai toimitusjohtajan varahenkilön tekemät myyntipäätökset.

Asuntosalkku myi 30.9.2019–30.9.2021 päättyneillä tilikausilla Suomessa yhteensä 11 asuntoa¹²⁴ ja Virossa yhteensä 5 asuntoa. Yhtiön suunnitelmissa on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä pitää myytävien asuntojen määrät alhaisina myös jatkossa.

Konsernirakenne

Asuntosalkku-konserni muodostuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä emoyhtiö Asuntosalkku Oyj:stä ja kolmesta täysin omistetusta operatiivisesta tytäryhtiöstä. Alla on esitetty Asuntosalkun konsernikaavio tämän Yhtiöesitteen päivämääränä. Asuntosalkku Oyj on Asuntosalkku-konsernin emoyhtiö, joka harjoittaa liiketoimintaa pääasiassa tytäryhtiöidensä kautta.



Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön tytäryhtiöt tämän Yhtiöesitteen päivämääränä:

Tytäryhtiön nimi	Kotipaikka	Omistusosuus (%)
Asuntosalkku Suomi Oy	Helsinki	100
Linnakodu OÜ	Tallinna	100
Suomen Asuntovarainhoito Oy	Helsinki	100

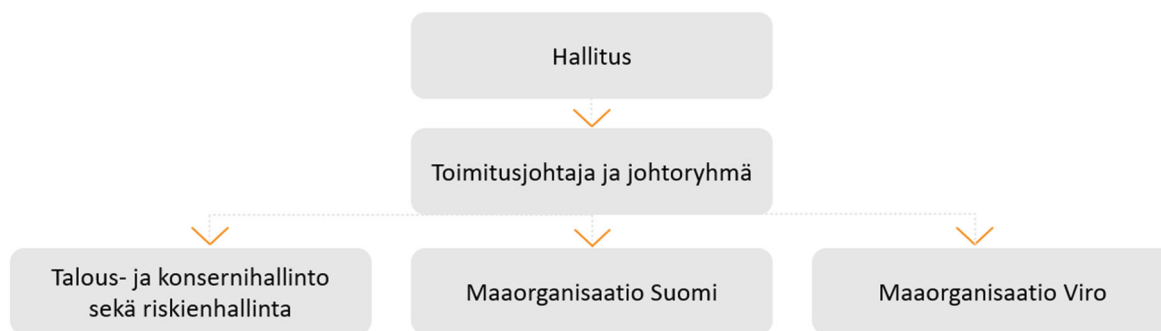
Konsernirakenteen yksinkertaistaminen Suomen tytäryhtiöiden (Asuntosalkku Suomi Oy ja Suomen Asuntovarainhoito Oy) keskinäisellä sulautumisella on mahdollista tulevaisuudessa.

Organisaatio ja henkilöstö

Yhtiön palveluksessa on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä 12 henkilöä, sisältäen yhden Asuntoturva Oy:n sulautumisen yhteydessä Yhtiön palvelukseen siirtyneen henkilön. Asuntosalkku toimilupa Oy:ltä Yhtiön palvelukseen siirtyy 2 henkilöä ehdollisena FN-listautumisen toteutumiseksi ja Yhtiön vaihtoehtorahastotuksen lakkaamiselle. Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella 10 henkilöä, 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella 9 henkilöä ja 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella 7 henkilöä.

Yhtiön organisaatiomallissa hallituksen jälkeen ylimpänä on toimitusjohtajan johtama johtoryhmä, johon kuuluu toimitusjohtajan lisäksi talousjohtaja ja Viron maaajohtaja (katso lisätietoja johtoryhmästä kohdasta ”Hallinto, johto ja tilintarkastajat”). Alla esitetty kaavio kuvaa Asuntosalkun organisaatiomallia tämän Yhtiöesitteen päivämääränä.

¹²⁴ Sisältää Yhtiön tytäryhtiön Suomen Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Yhtiöön 31.3.2022 sulautuneen Asuntoturva Oy:n myymät asunnot.



Tutkimus ja kehittäminen

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiöllä ei ole merkittävää tutkimus- ja kehitystoimintaa.

Immateriaalioikeudet ja IT

Immateriaalioikeudet

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiö on rekisteröinyt sen toiminimen Asuntosalkku sekä aputoiminimet Asuntosalkku Eesti ja Asuntoturva. Lisäksi Yhtiö omistaa verkkotunnukset asuntosalkku.fi, asuntosalkkusuomi.fi, asuntosalkkueesti.fi, suomenasuntovarainhoito.fi ja asuntovarainhoito.fi. Myös Yhtiön Asuntosalkku-logo on rekisteröity EU-tavaramerkki. Yhtiön liiketoiminta ei ole riippuvainen immateriaalioikeuksista.

IT

Yhtiön tärkeimmät käytössä olevat tietojärjestelmät liittyvät Yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan kuten sopimushallintaan, vuokralaskutukseen, asuntojen hallintaan, henkilöstöhallintaan, palkanlaskentaan sekä maksuliikenteen hoitoon. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiö tietojärjestelmät on hankittu hyvämaineisilta toimijoilta, eikä Yhtiö ole riippuvainen yhdestäkään yksittäisestä tietojärjestelmän toimittajasta.

Vastuullisuus ja ympäristö

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.

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 ennakkovero- ja työnantajarekisteriin, merkittyjä ja jotka siten osoittavat kantavansa yhteiskuntavastuunsa. Esimerkiksi Suomessa Asuntosalkku hyödyntää tilaajavastuuraportteja valitessaan yhteistyökumppaneita ja tehdessään sopimuksia.

Vakuutukset

Yhtiön vakuutuksiin kuuluu vapaaehtoisia ja lakisääteisiä vakuutuksia, jotka täyttävät kansalliset vakuutusvaatimukset sekä sopimusperusteiset vakuutusvaatimukset. Yhtiön johdon mukaan Yhtiö ja sen tytäryhtiöt ylläpitävät toimialalla tavanomaista vakuutusturvaa, jolla suojaudutaan Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden liiketoiminnassa mahdollisesti kohdattavilta korvausvaatimuksilta ja vastuilta. Yhtiöllä on myös voimassa toimialalla tavanomaiset vastuu-, oikeusturva- ja omaisuusvakuutukset sekä lakisääteiset henkilöstövakuutukset. Vakuutukset sisältävät tavanomaisia rajoituksia, joten ne eivät välttämättä kata kaikkia aiheutuneita vahinkoja.

Yhtiön ottamien vakuutusten lisäksi Yhtiön Suomessa omistamissa kohteissa on voimassa oleva asunto-osakeyhtiön ottama vakuutus, joka on tyypillisesti täysarvovakuutus, ja Yhtiön Virossa omistamissa kohteissa on suurimmassa osassa voimassa oleva paikallisen taloyhtiön itse hankkima, tyypillisesti koko rakennuksen kattava, omaisuusvakuutus, joka

korvaa yleensä muun muassa tulipaloista, vesivahingoista, ilkivallasta ja myrskyistä taloyhtiölle aiheutuneet vahingot, mutta usein myös muita vahinkoja. Asunto-osakeyhtiö tai virolainen taloyhtiö voi kuitenkin jättää tällaisen vakuutuksen ottamatta. Lisäksi Yhtiön Suomessa sijaitsevia asuntoja suojaavat Yhtiön vuokralaisten ottamat kotivakuutukset, joita vuokralaiset ovat vuokrasopimusten ehtojen mukaan velvollisia pitämään voimassa vuokrasuhteensa ajan. Kaikissa Yhtiön Virossa omistamissa sijoituskohteissa on voimassa oleva asuntokohtainen vuokranantajan vakuutus, joka on tyypillisesti täysarvovakuutus ja korvaa siten yksittäisen asunnon sisätilojen korjaamiseen liittyvät kustannukset. Myös kaikki nämä vakuutukset sisältävät tavanomaisia rajoituksia, joten ne eivät välttämättä kata kaikkia aiheutuneita vahinkoja. Lisätietoa vakuutuksiin liittyvistä riskeistä on esitetty edellä kohdassa ”*Riskitekijät – Asuntosalkun liiketoimintaan ja strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä – Yhtiön omaisuutta ja liiketoimintaa suojaavat vakuutukset eivät ole välttämättä riittäviä, ja Yhtiölle voi aiheutua vahinkoja, joille ei ole saatavilla vakuutussuojaa kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai lainkaan*”.

Merkittävät sopimukset

Asuntosalkku on 9.7.2019 solminut 43 miljoonan euron määräiset rahoitussopimukset OP Yrityspankki Oyj:n ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen kanssa. Näiden lainojen maturiteetti on OP Yrityspankki Oyj:n lainan osalta 9.7.2024 ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen lainan osalta 29.7.2024. Näiden rahoitussopimusten lisäksi Asuntosalkku on solminut muita lainamäärältään pienempiä rahoitussopimuksia Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen, OP Corporate Bank plc Eesti filialin, AS SEB Pank:in ja Swedbank AS:n kanssa. Rahoitussopimusten ehtojen mukaisesti lainojen vakuutena on Asuntosalkun omistamia asuntoja. Rahoitussopimuksiin sisältyy tavanomaisia kovenantteja (katso lisätietoja ”*Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Maksuvalmius ja pääomanlähteet – Pääomanlähteiden käyttöä koskevat rajoitukset*”).

Edellä mainittuja rahoitussopimuksia lukuun ottamatta Yhtiö ei ole solminut muita kuin tavanomaisen liiketoiminnan osana tehtyjä sopimuksia, jotka ovat tai voivat olla merkittäviä sille tai sen tytäryhtiöille tai joihin perustuvat velvollisuudet tai oikeudet ovat tai voivat olla merkittäviä Yhtiölle tämän Yhtiöesitteen päivämääränä.

Oikeudenkäynnit

Yksi asunto-osakeyhtiö, josta Yhtiö omistaa rivitalon kaikki 10 asuntoa, on ollut osallisena vuonna 2021 päättyneissä kolmessa oikeudenkäyntimenettelyssä koskien perusparannusurakan takuuajana havaittuja rakennusvirheitä. Asunto-osakeyhtiö vaati urakoitsijaa, valvojaa ja pääsuunnittelijaa korvaamaan asunto-osakeyhtiölle aiheutuneet kustannukset. Kaikissa kolmessa oikeudenkäyntimenettelyssä on annettu lainvoimainen tuomio. Asunto-osakeyhtiö voitti yhden kanteista täysimääräisenä, mutta Yhtiön arvion mukaan korvausten saaminen on epävarmaa. Toinen kanteista sovittiin, mutta sovinnosta huolimatta Yhtiön arvion mukaan korvausten saaminen on epävarmaa. Kolmas kanne pääsuunnittelijaa ja arkkitehtia vastaan hylättiin ja asunto-osakeyhtiö joutui korvaamaan välimiesoikeuden kulut ja vastapuolen oikeudenkäyntikulut.

Lisäksi Yhtiö ja sen tytäryhtiöt aika ajoin osapuolena erilaisissa tavanomaisesta liiketoiminnasta johtuvissa väitteissä ja vaatimuksissa, kuten vuokrasuhteisiin liittyvissä menettelyissä (katso ”*Riskitekijät – Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä – Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisesti Yhtiöön*”).

Edellä esitettyä lukuun ottamatta Yhtiö tai sen tytäryhtiöt eivät ole olleet tämän Yhtiöesitteen päivämäärää edeltävällä 12 kuukauden jaksolla osapuolena missään sellaisissa viranomais-, oikeudellisissa, välimies- tai hallinnollisissa menettelyissä (eikä Yhtiö ole tietoinen tällaisten menettelyjen vireilläolosta tai uhasta), joilla voi olla tai olisi voinut lähimenneisyydessä olla joko yksin tai yhdessä merkittävä vaikutus Yhtiön tai Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden kannattavuuteen tai taloudelliseen asemaan.

Sääntely-ympäristö

Yhtiön liiketoimintaan vaikuttaa merkittävästi vuokrausliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö sekä Suomessa että Virossa, joista keskeisimmät ovat huoneenvuokrausta koskeva lainsäädäntö. Huoneenvuokralainsäädäntö koskee kaikkia Yhtiön omistamia asuntoja.

Huoneenvuokralaki Suomessa

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, muutoksineen) (”**Huoneenvuokralaki**”) sisältää säännöksiä muun muassa asuinvuokrahuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta, vuokraoikeuden siirrosta, ali- ja edelleenvuokrauksesta, vuokrasuhteen kestosta ja päättämisestä sekä vuokran määräytymisestä. Huoneenvuokralain säännökset ovat osin pakottavia, jolloin Yhtiö vuokranantajana ei voi poiketa niistä vuokralaisen vahingoksi.

Huoneenvuokralaki sääntelee esimerkiksi vuokran määrää ja sen korottamista siten, että vuokran määrä määräytyy lähtökohtaisesti sen mukaan, mitä vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, jollei Huoneenvuokralaista tai muusta laista muuta johdu. Vuokran määrän tulee kuitenkin lain mukaan olla kohtuullinen. Huoneenvuokralain mukaan vuokranantajalla on myös yksipuolisesti oikeus korottaa vuokraa tai muuta käyttökorvausta, mikäli tätä koskeva ehto ja korotuksen peruste on sisällytetty vuokrasopimukseen. Korottamisen määrä, peruste sekä ajankohta tulee olla selkeästi kirjattu vuokrasopimukseen. Mahdollisesta korotuksesta ja korotuksen voimaantulosta on myös ensin kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle. Vuokralaisella on oikeus Huoneenvuokralain mukaan saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokraa kohtuullisesti alennetuksi ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai se ei ole ollut sovitussa kunnossa.

Huoneenvuokralain mukaan vuokrasopimus on joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai muualla laissa ole muuta määrätty. Jos vuokrasopimuksesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaika koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, ja Huoneenvuokralaissa mainituissa poikkeustapauksissa myös määräaikainen vuokrasopimus voidaan päättää irtisanomalla tai purkamalla se Huoneenvuokralaissa säädetyllä perusteella tai se voi päättyä lakkaamalla. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat myös sopia vuokrasopimuksen päättymisestä. Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanoaan, se päättyy irtisanomisajan kuluessa, ellei muuta ole sovittu tai muusta laista muuta johdu. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen lakisääteinen irtisanomisaika on alle vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kolme kuukautta ja yhtäjaksoisesti vähintään vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kuusi kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on Huoneenvuokralain mukaan vuokrasuhteen kestosta riippumatta yksi kuukausi. Huoneenvuokralain mukaan tuomioistuimien voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen erityisellä Huoneenvuokralaissa mainitulla perusteella. Irtisanomisilmoitus on annettava kirjallisesti ja todisteellisesti. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen, irtisanomisilmoituksessa on myös mainittava irtisanomisperuste, jonka tulee olla Huoneenvuokrasuhteissa noudatettavan hyvän tavan mukainen.

Muun muassa tietyissä laiminlyönti- ja sopimusrikkomustilanteissa vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus purkamisilmoituksella päättymään välittömästi ilman irtisanomisaikaa. Näitä tilanteita ovat Huoneenvuokralain mukaan vuokralaisen laiminlyönti suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa, vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin Huoneenvuokralain säännöksiä, huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty, vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää, vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti tai vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Purkamisperusteet koskevat soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita. Jos purkamisperuste aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ole. Huoneenvuokralaki mahdollistaa vuokrasopimuksen purkamisen myös tietyissä muissa Huoneenvuokralaissa säädetyissä tilanteissa, kuten vuokralaisen konkurssissa. Vuokrasopimuksen purkuperusteeseen on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei myöskään saa purkaa vuokrasopimusta, ellei tämä ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Vuokralaisella sen sijaan on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen ei saa huoneistoa hallintaansa sovittuna ajankohtana ja tästä aiheutuu vuokralaiselle olennaista haittaa, huoneisto tai osa siitä on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta ja tällä seikalla on vuokralaiselle olennainen merkitys, huoneisto ei ole sovitussa kunnossa vuokrasuhteen alkaessa tai jos vuokralaisen, hänen kotiväkeensä kuuluvan tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettynä tarkoitukseen.

Vuokrasopimus lakkaa Huoneenvuokralain mukaan, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettynä tarkoitukseen.

Huoneenvuokralaissa säädetään myös vuokravakuudesta. Sen mukaan osapuolet voivat sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. Huoneenvuokralain mukaan vakuus voi olla määrittäen enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava. Jos vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus.

Asuinhuoneistojen vuokrauksen sääntely Virossa

Virossa vuokrasopimuksia, mukaan lukien asuinhuoneistojen vuokrasopimuksia, säätelee Viron velvoitelaki (viroksi *võlaõigusseadus*). Asuntojen vuokrasopimusten osalta laki sisältää useita säännöksiä, joista ei voi osapuolten sopimuksella poiketa vuokralaisen vahingoksi.

Osapuolet voivat sopia vapaasti vuokran määrästä ja maksutavasta. Käytännössä sovitaan usein, että asunnon vuokralainen korvaa myös tietyt liitännäiskulut, kuten veden ja/tai sähkön käyttömaksut. On myös mahdollista, että vuokralainen on velvollinen vastaamaan kohtuullisessa määrin rakennuksen ylläpito- ja parantamiskustannuksista. Vuokralaisen tulee maksaa liitännäiskuluja sekä rakennuksen ylläpito- ja parantamiskustannuksia vain, jos siitä on kirjallisesti sovittu.

Vuokrasopimus voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Määräaikaiset vuokrasopimukset muuttuvat toistaiseksi voimassa oleviksi, mikäli vuokralainen jatkaa huoneiston käyttöä eivätkä osapuolet ole muuta ilmaisseet. Mikäli määräaikaisen sopimuksen ei haluta muuttuvan toistaiseksi voimassa olevaksi, on tämä ilmaistava kahden viikon kuluessa määräajan päättymisestä tai vähintään kaksi kuukautta ennen määräajan päättymistä, mikäli vuokrasopimus on tehty vähintään kahdeksi vuodeksi.

Määräaikaisessa vuokrasopimuksessa vuokranantaja voi korottaa vuokraa yksipuolisesti, mikäli sopimus on tehty vähintään kolmeksi vuodeksi ja niin oikeus korottaa vuokraa kuin vuokran korottamisen peruste on määritelty sopimuksessa. Vuokranantajalla on tällöin oikeus korottaa vuokraa enintään kerran vuodessa. Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle etukäteen vuokrankorotuksesta ja annettava sen perustelut. Mikäli vuokranantaja ei ilmoita vuokran korotuksesta vaaditussa määräajassa ja vaaditulla tavalla, on vuokrankorotus mitätön. Osapuolet voivat myös sopia vähintään kolmen vuoden pituisessa vuokrasopimuksessa säännöllisestä vuokrankorotuksesta. Tällöin vuokraa ei saa korottaa useammin kuin kerran vuodessa ja vuokrankorotuksen määrän tai perusteen tulee olla tarkasti määritelty. Asunnon vuokraa on kiellettyä korottaa enemmän kuin on taloudellisesti perusteltua, esimerkiksi siten, että korotus ylittää merkittävästi vertailukelpoisten asuntojen keskimääräisen vuokran nousun. Asunnon vuokran liiallisen korotuksen tilanteessa vuokralainen voi riitauttaa korotuksen tai purkaa vuokrasopimuksen normaalia yksinkertaisemmin.

Määräaikaiset vuokrasopimukset ovat voimassa sovitun määräajan loppuun asti ja ne voidaan irtisanoa ennen määräaikaan vain poikkeustapauksessa. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset voidaan irtisanoa sekä tavallista irtisanomisaikaa noudattaen ilmoittamalla siitä toiselle osapuolelle vähintään kolme kuukautta etukäteen että poikkeustapaukseen vedoten. Sopijapuolella tulee olla pätevä syy poikkeustapaukseen perustuvaan irtisanomiseen, eli käytännössä kyse on tilanteesta, jossa kaikki olosuhteet ja molempien osapuolten etu huomioden ei voida olettaa, että irtisanova osapuoli jatkaa sopimuksen täyttämistä. Vuokralaiselle tällainen syy voi olla esimerkiksi se, ettei huoneistoa voida käyttää asumiseen siinä olevan vian vuoksi, eikä vuokranantaja korjaa tilannetta hänelle annetun ajan puitteissa. Vuokranantaja voi irtisanoa asunnon poikkeustapaukseen vedoten esimerkiksi silloin, kun vuokralainen on rikkonut velvollisuuttaan huolehtia huoneistosta huolellisesti, vuokranmaksu on merkittävästi viivästynyt tai vuokralainen on asetettu konkurssiin. Kumpi tahansa osapuoli voi myös irtisanoa vuokrasopimuksen, mikäli asunto on sellaisessa kunnossa, että sen käyttöön liittyy merkittävä riski ihmisten terveydelle. Sekä määräaikaiset että toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset voidaan purkaa, mikäli osapuolet näin keskenään sopivat.

Vuokralainen voi riitauttaa vuokranantajan tekemän asunnon vuokrasopimuksen irtisanomisen tuomioistuimessa tai vuokrariitalautakunnassa (paikallisviranomaisen perustama riidanratkaisuelin), mikäli irtisanominen on vilpittömän mielen suojan vastaista. Vilpittömän mielen suojan vastaista on esimerkiksi vuokrasopimuksen irtisanominen siihen perustuen, ettei vuokralainen suostunut hänen kannaltaan epäedulliseen sopimuksen muutokseen.

Vuokranantaja ja asunnon vuokralainen voivat sopia sopimussakon maksamisesta kirjallisesti sen varalta, että vuokralainen rikkoo olennaisesti ei-rahallista velvoitettaan esimerkiksi pitämällä huoneistossa lemmikkiä tai tupakoimalla huoneistossa sopimuksen vastaisesti. Sopimussakon perustana oleva rikkomus tulee olla tarkasti määritelty.

Osapuolet voivat sopia, että vuokralainen maksaa vuokranantajalle vakuussumman sopimuksesta syntyvien vaateiden turvaamiseksi. Vakuussumman määrä voi olla enimmillään kolmen kuukauden vuokran määrä. Lisäksi vuokranantajalla on lain mukainen panttioikeus huoneiston kalustukseen tai huoneiston käyttöön kuuluvaan irtaimeen omaisuuteen (esimerkiksi huonekalut ja kodinkoneet) vuokranmaksun ja muiden vuokrasopimuksesta johtuvien vaateiden turvaamiseksi. Mikäli vuokralainen haluaa muuttaa, siirtää tai poistaa huoneistossa olevia tavaroita, vuokranantaja voi pidättää kyseisen irtaimiston siinä määrin kuin se on tarpeen hänen vaateidensa turvaamiseksi.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön pääomarakenne ja velkaantuneisuus 31.3.2022 toteutuneena perustuen Yhtiön tilintarkastamattomiin puolivuositietoihin 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

Taulukkoa tulee lukea yhdessä kohtien ”Eräitä taloudellisia tietoja” ja ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä” sekä tähän Yhtiöesitteeseen sisällytettyjen konsernitilinpäätösten ja puolivuositietojen kanssa.

(TEUR)	<u>31.3.2022</u> <u>(tilintarkastamaton)</u>
PÄÄOMARAKENNE	
Lyhytaikaiset velat	
Vakuudellinen.....	1 878
Takaamaton/vakuudeton.....	0
Lyhytaikaiset velat yhteensä.....	1 878
Pitkäaikaiset velat	
Vakuudellinen.....	137 964
Takaamaton/Vakuudeton.....	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä.....	137 964
Velat yhteensä.....	139 842
Oma pääoma	
Osakepääoma.....	93 966
Edellisten tilikausien voitto.....	23 138
Tilikauden voitto.....	30 574
Oma pääoma yhteensä.....	147 678
Velat ja oma pääoma yhteensä.....	287 520
NETTOVELKAANTUNEISUUS	
Käteinen (A).....	17 804
Muut rahavarat (B).....	0
Muut lyhytaikaiset rahoitusvarat (C).....	0
Maksuvalmius (D=A+B+C).....	17 804
Lyhytaikainen rahoitusvelka (E).....	0
Pitkäaikaisen rahoitusvelan lyhytaikainen osa (F).....	1 878
Lyhytaikainen rahoitusvelka yhteensä (G=E+F).....	1 878
Lyhytaikainen nettovelkaantuneisuus (H=G-D).....	-15 926
Pitkäaikainen rahoitusvelka (I).....	137 964
Velkainstrumentit (J).....	0
Pitkäaikaiset osto- ja muut velat (K).....	0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä (L=I+J+K).....	137 964
Nettovelkaantuneisuus yhteensä (M=H+L).....	122 037

Yhtiön pitkäaikaisten ja lyhytaikaisten vakuudellisten velkojen vakuutena on Asuntosalkun omistamia asuntoja.

Asuntosalkun Viron tytäryhtiö Linnakodu on tehnyt rakenteilla olevista asunnoista hankintasopimuksia tai varaussopimuksia, joiden perusteella Linnakodun tulee maksaa kustakin asunnosta kauppahinta. Osa kauppahinnasta on maksettu hankintasopimuksien tai varaussopimuksien solmimisen yhteydessä, ja osa maksetaan asunnon valmistumisen yhteydessä. Virossa rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat olivat 31.3.2022 yhteensä 25 025 tuhatta euroa, josta 3 604 tuhatta on maksettu hankintasopimuksien tai varaussopimuksien solmimisen yhteydessä. Maksamattomia osuuksia on 31.3.2022 ollut jäljellä yhteensä 21 422 tuhatta euroa. Lisäksi Yhtiön korkojohdannaisten nimellisarvo oli 97 295

tuhatta euroa ja vuokravakuudet Suomen osalta olivat 1 590 tuhatta euroa 31.3.2022. Katso lisätietoa Yhtiön taseen ulkopuolisista vastuista kohdasta ”*Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Taseen ulkopuoliset sitoumukset*”.

Yhtiön pääomarakenteessa ja velkaantuneisuudessa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.3.2022 ja tämän Yhtiöesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiöllä on riittävästi käyttöpääomaa kattamaan Yhtiön tarpeet tämän Yhtiöesitteen päivämäärää seuraavien 12 kuukauden ajaksi.

ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA

Seuraavia taloudellisia tietoja tulee lukea yhdessä tämän Yhtiöesitteen jaksojen ”Eräitä seikkoja” ja ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä” kanssa sekä huomioiden, mitä Yhtiön ja Asuntoturva Oy:n välisestä sulautumisesta, Arvostuskäsittelyn muutoksesta sekä Linnakodun poikkeavasta tilikaudesta on tässä Yhtiöesitteessä kerrottu. Katso lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja”.

Seuraavissa taulukoissa esitetään Asuntosalkun valikoituja Konsernin tilintarkastamattomia puolivuositietoja 31.3.2022 ja 31.3.2021 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta, valikoituja konsernitilinpäätöstietoja Asuntosalkun 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta laadituista tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä sekä oikaistu tilintarkastamaton konsernitase 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta.

Yhtiön tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta sekä Yhtiön tilintarkastamattomat Konsernin puolivuositiedot 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.3.2021 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, on laadittu FAS:n mukaisesti ja sisällytetty tähän Yhtiöesitteeseen.

Asuntosalkku-konserni on 1.10.2021 alkaneella tilikaudella toteuttanut tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden muutoksen, jonka mukaan se arvostaa omistamansa asunnot tilinpäätöksessään käypään arvoon kirjanpitolain 5 luvun 2§:n mukaisesti. Asuntosalkku-konserni on yhdenmukaistanut kaikkien Konserniin kuuluvien yhtiöiden osalta käytettäväksi arvostusmenetelmäksi tuottoarvomenetelmän. Laatimisperiaatteiden vaikutukset sisältyvät Asuntosalkku-konsernin FAS-periaatteiden mukaisesti laadittuun tuloslaskelmaan 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta alla kuvatun mukaisesti.

Asuntosalkku-konserniin kuuluva Asuntosalkku Suomi Oy on aiemman FAS-kirjanpitokäytännön mukaan arvostanut asunnot tilinpäätöksessä hankintamenoon ja asuntojen käyvät arvot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa. Tilinpäätöksen liitetiedoissa 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta esitetty asuntojen käyvän arvon arvostusmenetelmä on perustunut kauppa- ja tuottoarvomenetelmän keskiarvoon. Kun Asuntosalkku Suomi Oy siirtyi asuntojen hankintamenooperusteisesta arvostamisesta käyvän arvon malliin, on laadintaperiaatteiden muutoksen vaikutus, 15 118 tuhatta euroa, edellisten tilikausien osalta kirjattu avaavan taseen 1.10.2021 oman pääoman kertyneisiin voittovaroihin laskennallisella verovelalla vähennettynä. Laadintaperiaatteen muutoksen vaikutus 15 118 tuhatta euroa on määritetty kauppa- ja tuottoarvomenetelmän keskiarvon perusteella.

Asuntosalkku-konsernin tilintarkastamattomassa FAS-periaatteiden mukaan laaditussa Konsernin tuloslaskelmassa 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta Suomen asuntojen käyvän arvon muutos on 9 663 tuhatta euroa. Kauppa- ja tuottoarvon keskiarvolla laskien syntyi realisoitumatonta voittoa 2 213 tuhatta euroa. Tuottoarvomenetelmään siirtymisestä syntyi realisoitumatonta voittoa 7 450 tuhatta euroa. Yhteensä tämä on 9 663 tuhatta euroa realisoitumatonta voittoa sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Tässä yhteydessä syntyi myös 1 933 tuhatta euroa tuloslaskelmaan kirjattavaa laskennallisen veron muutosta.

Asuntosalkku-konserniin kuuluva Linnakodu on aiemman kirjanpitokäytäntönsä mukaan arvostanut asunnot tilinpäätöksessään käypään arvoon kauppa-arvomenetelmän mukaisesti. Linnakodun osalta kirjattiin kaudella tulosvaikutteisesti 19 316 tuhatta euroa realisoitumatonta voittoa sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon.

Linnakodun katsauskauden aikana syntynyt realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon muodostuu tuottoarvomenetelmään siirtymisestä syntyneestä määrästä ja kauppa-arvomenetelmällä laske- tusta määrästä. Kauppa-arvomenetelmällä laskien syntyi realisoitumatonta voittoa 8 721 tuhatta euroa ja tuottoarvome- netelmään siirtymisestä syntyi realisoitumatonta voittoa 10 595 tuhatta euroa. Kaudella tulosvaikutteisesti kirjattu käyvän arvon muutos muodostui edellä kerrotuista kahdesta erästä, yhteensä 19 316 tuhatta euroa.

31.3.2022 päättyneen kuuden kuukauden jakso ei ole suoraan vertailukelpoinen suhteessa muihin kausiin johtuen edellä selostettujen laatimisperiaatteiden muutoksista. Lisäksi Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön sulautumisen vaikutus näkyy Yhtiön taseessa 31.3.2022, ja siirtyneeseen omaisuuteen kohdistuneet käyvän arvon muutokset aikavälillä 1.10.2021–31.3.2022 kirjataan Yhtiön taseen voittovaroihin 31.3.2022. Tästä johtuen Yhtiön 31.3.2022 tase ei ole suoraan vertailukelpoinen Yhtiön aiempien kausien kanssa. Katso lisätietoja näistä sekä muista vertailukelpoisuuteen vaikuttavista seikoista kohdasta ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät”.

Konsernituloslaskelma

(TEUR)

	1.10.–31.3.		1.10.–30.9.		
	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽²⁾	2021	2020	2019
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
LIKEVAIHTO					
Vuokratuotto.....	6 227	5 912	11 877	11 513	10 815
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot.....	76	17	127	23	822
Muu myynti.....	9	13	22	12	20
LIKEVAIHTO yhteensä.....	6 313	5 942	12 026	11 548	11 657
Liiketoiminnan muut tuotot					
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi.....	9 663	-	-	-	-
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro.....	19 316	3 040	6 061	441	1 073
Muut liiketoiminnan muut tuotot.....	37	45	84	72	54
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä.....	29 016	3 085	6 145	513	1 127
Materiaalit ja palvelut					
Aineet, tarvikkeet ja ostot					
Vastikkeet/vuokrat.....	-1 689	-1 524	-3 095	-2 947	-2 884
Pienkorjaukset.....	-109	-88	-184	-161	-115
Muut ostot tilikauden aikana.....	-64	-58	-128	-96	-141
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä.....	-1 862	-1 669	-3 407	-3 204	-3 141
Ulkopuoliset palvelut					
Välityspalkkiot.....	-183	-171	-382	-364	-334
Muut ulkopuoliset palvelut.....	-	-1	-1	-1	-3
Ulkopuoliset palvelut yhteensä.....	-183	-172	-383	-365	-337
Materiaalit ja palvelut yhteensä.....	-2 045	-1 841	-3 789	-3 569	-3 478
Henkilöstökulut.....	-344	-351	-621	-514	-399
Poistot ja arvonalentumiset					
Aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä....	-164	-138	-291	-243	-180
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä.....	-164	-138	-291	-243	-180
Liiketoiminnan muut kulut					
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot.....	-	-	-	-	-8
Muut kulut.....	-	-	-	-	-709
Liiketoiminnan muut kulut.....	-398	-317	-605	-669	-716
LIKEVOITTO (-TAPPIO).....	32 377	6 380	12 864	7 066	8 011
Korkotuotot.....	0	0	0	0	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut.....	-1 044	-866	-1 811	-2 121	-3 118
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA.....	31 333	5 514	11 053	4 946	4 893
Tuloverot					
Tilikauden verot.....	-637	-642	-949	-727	-794
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta.....	-1 933	-	-	-	-
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta.....	100	79	-	-	-
Tuloverot yhteensä.....	-2 469	-563	-949	-727	-794
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO).....	28 864	4 951	10 104	4 219	4 099

1) Asunnot arvostettu käypään arvoon tuottoarvomenetelmän mukaisesti.

2) Virossa omistetuille asunnoille ei ole olemassa arviokirjoja per 31.3.2021. Tästä johtuen tulosvaikutteinen käypien arvojen muutos on määritetty arviokirjojen 30.9.2020 ja 30.9.2021 mukaisten käypien arvojen perusteella siten, että koko 30.9.2021 päättyneen tilikauden aikainen realisoitumaton voitto on jaettu puolivuotiskausille 30.9.2021 päättyneen tilikauden alussa, keskellä ja lopussa omistettujen asuntojen määrän mukaan.

Konsernitase

(TEUR)	31.3.	30.9.	30.9.		
	2022 ⁽¹⁾	2021 (oikaistu) ⁽²⁾	2021 ⁽³⁾	2020 ⁽³⁾	2019 ⁽³⁾
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Vastaavaa					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet					
Muut aineettomat oikeudet	23	32	32	59	86
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	23	32	32	59	86
 Aineelliset hyödykkeet					
Koneet ja kalusto	1 684	1 555	1 555	1 329	1 089
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 684	1 555	1 555	1 329	1 089
 Sijoitukset					
Kiinteistöt	92 313	62 773	62 773	44 243	34 982
Kiinteistöarvopaperit	183 000	139 500	124 382	123 568	122 653
Osuedet saman konsernin yrityksissä	-	-	-	1 000	-
Konsernilikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi	-	-	-(4)	2 113	2 113
Sijoitukset yhteensä	275 313	202 273	187 155	170 924	159 748
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ.....	277 020	203 860	188 742	172 312	160 923
 VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus	17	12	12	8	16
Saamiset					
Lyhytaikaiset					
Myyntisaamiset	219	84	84	59	84
Siirtosaamiset	402	41	41	19	55
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	721	125	125	78	139
Saamiset yhteensä	721	125	125	78	139
Rahat ja pankkisaamiset	17 804	11 093	11 093	7 348	6 622
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	18 542	11 230	11 230	7 435	6 776
Vastaavaa	295 562	215 090	199 972	179 748	167 699
 Vastattavaa					
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma					
Osakepääoma	93 966	73 273	73 273	65 676	56 484
Osakepääoma yhteensä	93 966	73 273	73 273	65 676	56 484
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	23 138	13 039	2 093	1 533	515
Tilikauden voitto (-tappio)	30 574	11 253	10 104	4 219	4 099
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ.....	147 678	97 564	85 470	71 427	61 098
 VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta	137 964	111 664	111 664	105 844	90 171
Saadut ennakot	-	0	-	0	1 370
Laskennallinen verovelka	6 041	3 024	-	-	-
Muut velat	-	-	-	-	12 500
Pitkäaikainen yhteensä	144 004	114 687	111 664	105 844	104 041
Lyhytaikainen					
Lainat rahoituslaitoksilta	1 878	1 557	1 557	1 365	1 226
Ostovelat	330	254	254	195	375
Verovelat	6	15	15	23	234
Muut velat	17	40	40	21	-
Muut siirtovelat	791	694	694	599	528
Menojäämät	858	278	278	274	197
Lyhytaikainen yhteensä	3 879	2 838	2 838	2 476	2 560
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ.....	147 884	117 525	114 502	108 320	106 601
Vastattavaa	295 562	215 090	199 972	179 748	167 699

- 1) Asunnot arvostettu käypään arvoon tuottoarvomenetelmän mukaisesti. Sisältää Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön välisen sulautumisen vaikutuksen.
 2) Tase oikaistu käypään arvoon siten, että Suomen asuntojen osalta käypä arvo on tuottoarvomenetelmän ja kaupp-arvomenetelmän mukaisista käyvistä arvoista laskettu keskiarvo ja Viron asuntojen osalta kaupp-arvomenetelmän mukainen käypä arvo.
 3) Suomen asuntoja ei ole arvostettu käypään arvoon tulosvaikutteisesti vaan hankintamenoon. Viron asunnot on arvostettu käypään arvoon kaupp-arvomenetelmällä.
 4) Sulautumisvastikkeen ylikurssi allokoitu ”Kiinteistöt” -riville taseessa 30.9.2021.

Konsernin rahavirtalaskelma

(TEUR)	1.10.–31.3.		1.10.–30.9.		
	2022	2021	2021	2020	2019
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA					
Käyttökate	32 542	6 519	13 155	7 309	8 190
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto ¹⁾	-28 979	-3 041 ²⁾	-6 061	-441	-1 073
Maksetut korot.....	-1 044	-858	-1 802	-2 111	-2 912
Maksetut verot.....	-544	-171	-968	-718	-678
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	1 974	2 450	4 324	4 039	3 527
Nettokäyttö pääoman muutos	1	-110	130	-174	275
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 975	2 340	4 454	3 866	3 802
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA					
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-284	-145	-490	-456	-531
Kiinteistöihin ja asuntoihin.....	-11 005	-5 685	-11 767	-9 735	-13 388
Kiinteistöjen ja asuntojen myynnit	145	206	597	0	288
Investointien nettorahavirta	-11 145	-5 625	-11 660	-10 191	-13 631
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja.....	-9 169	-3 285	-7 206	-6 325	-9 829
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA					
Lainojen nostot	8 729	2 864	19 817	21 804	82 302
Lainojen takaisinmaksut.....	-562	-620	-13 805	-18 492	-82 373
Vuokravakuuksien muutos	-	-	0	-1 370	21
Osingonjako.....	-4 092	-3 659	-3 659	-3 081	-1 225
Osakeanti	11 295	7 597	7 597	9 191	10 590
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	15 370	6 182	9 950	8 052	9 315
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-).....	6 201	2 897	2 744	1 727	-514
Rahat ja pankkisaamiset kauden alussa	11 093	8 348	8 348	6 622	7 136
Fuusiassa siirtyneet rahavarat.....	511	-	-	-	-
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa.....	17 804	11 246	11 093	8 348	6 622

1) Käyvän arvon muutos perustuu ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan arvioon asunto- ja kiinteistöomaisuuden käyvästä arvosta. Muutos on realisoitumatonta, jos kyseistä omaisuutta ei ole myyty kauden aikana, ja täten se ei synnytä rahavirtaa.

2) Virossa omistetuille asunnoille ei ole olemassa arviokirjoja per 31.3.2021. Tästä johtuen Virossa käyvän arvon muutos on määritetty arviokirjojen 30.9.2020 ja 30.9.2021 mukaisten käyppien arvojen perusteella siten, että koko 30.9.2021 päättyneen tilikauden aikainen realisoitumaton voitto on jaettu puolivuotiskausille 30.9.2021 päättyneen tilikauden alussa, keskellä ja lopussa omistettujen asuntojen määrän mukaan.

Tunnusluvut

	1.10.–31.3. tai 31.3.		1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2022 ⁽²⁾	2021	2021	2020	2019
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)		
Liikevaihto, M€	6,3	5,9	12,0 ⁽¹⁾	11,5 ⁽¹⁾	11,7 ⁽¹⁾
Nettovuokratuotto, M€	4,4	4,3	8,6	8,4	7,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	70,2	72,4	71,5	72,8	67,0
Käyttökate (EBITDA), M€	32,5	6,5	13,2	7,3	8,2
Käyttökate liikevaihdosta, %	515,5	109,7	109,4	63,3	70,3
Oikaistu käyttökate, M€	3,5	3,5	7,0	6,8	6,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	55,2	58,2	57,9	59,3	54,0
Voitto ennen veroja, M€	31,3	5,5	11,1 ⁽¹⁾	4,9 ⁽¹⁾	4,9 ⁽¹⁾
Tilikauden voitto / tappio, M€	28,9	5,0	10,1 ⁽¹⁾	4,2 ⁽¹⁾	4,1 ⁽¹⁾
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	1,9	2,4	4,2	4,0	2,7
FFO-kate, %	30,1	40,9	34,9	34,8	23,2
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€ ⁽³⁾	269,4	-	196,5	179,1	169,3
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€ ⁽³⁾	183,0	-	139,5 ⁽¹⁾	137,3 ⁽¹⁾	136,2 ⁽¹⁾
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ⁽³⁾	86,4	-	57,0 ⁽¹⁾	41,9 ⁽¹⁾	33,1 ⁽¹⁾
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€ ^{(3 (4))}	32,2	-	21,9 ⁽¹⁾	22,3 ⁽¹⁾	10,3 ⁽¹⁾
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€ ^{(3 (4))}	32,2	-	21,9 ⁽¹⁾	22,3 ⁽¹⁾	10,3 ⁽¹⁾
Sitoutunut pääoma, M€	215,0	170,7	176,4	165,2	155,5
Korollinen vieras pääoma, M€	139,8	-	113,2	107,2	103,9
Korollinen nettovelka, M€	122,0	-	102,1	99,9	97,3
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,0	97,7	96,6	99,0	99,0
Juokseva tuotto, %	4,3	-	4,9	5,1	5,2
Juokseva tuotto, Suomi, %	4,4	-	4,8	4,9	5,0
Juokseva tuotto, Viro, %	4,0	-	5,0	5,9	6,2
Omavaraisuusaste, %	50,0	-	42,7	39,7	36,7
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	45,3	-	52,0	55,8	57,5
ROE, %	49,5	-	12,9	6,4	7,6
Osakekohtainen oma pääoma, €	149,69 ⁽⁵⁾	-	136,13	124,96	122,12
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, € ⁽⁶⁾	155,81 ⁽⁵⁾	-	-	-	-
Asuntoja omistuksessa, kpl	1 971	1 623	1 660	1 594	1 530
Asuntoja rakenteilla, kpl	167	144	146	161	84
Asuntojen keskikoko, m ²	37,8	36,6	36,6	36,5	36,4
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	610	595	597	597	597
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	641	631	635	632	634
Keskibruttovuokra per asunto, Viro, € / kk	533	503	507	500	478

1) Tilintarkastettu

2) Taseliitännäiset tunnusluvut sisältävät Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön välisen sulautumisen vaikutuksen.

3) Ajanjakson päättyessä käytössä olleilla käyvän arvon arvostusmenetelmillä (katso lisätietoja Suomen arvostusmenetelmän muutoksesta ja Viron arvostusmenetelmän muutoksesta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos”).

4) Rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus on tehty olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja, tuottoarvoa määritettäessä lisäksi, että asunnot ovat täyteen vuokrattu arvonnäärityksen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu tilaaljalta (eli Yhtiöltä) saatuun vuokra-arvioon.

5) Osakemäärässä on huomioitu Yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen 20.5.2022 päättämä maksuton suunnattu osakeanti B-lajin omistajille.

6) Oikaistu Arvostuskäsittelyn muutokseen liittyvillä laskennallisilla verovelvoilla.

Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen ja muiden tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä	Käyttötarkoitus
Liikevaihto, M€	Tuloslaskelman mukaan	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Nettovuokratuotto, M€	Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat – Pienkorjaukset	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon
Käyttökate (EBITDA), M€	Liikevoitto + Poistot ja arvonalentumiset	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon
Oikaistu käyttökate, M€	Käyttökate – Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot + Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon	Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita asuntojenkäypään arvoon arvostamisesta.
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
Voitto ennen veroja, M€	Tuloslaskelman mukaan	Voitto ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen
Tilikauden voitto / tappio, M€	Tuloslaskelman mukaan	Tilikauden voitto / tappio mittaa kannattavuutta.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	Oikaistu käyttökate – Maksetut korot – Maksetut verot	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumatomia erää kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaiikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
FFO-kate, %	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., M€	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi, M€	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa
Valmiiden asuntojenkäypä arvo yht., Viro, M€	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Virossa	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Virossa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., M€	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa

Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro, M€	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Virossa	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Virossa
Sitoutunut pääoma, M€	(Kiinteistöt – Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro – Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi) + (Kiinteistöarvopaperit – Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)	Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää
Korollinen vieras pääoma, M€	Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja
Korollinen nettovelka, M€	Korollinen vieras pääoma – Rahat ja pankkisaamiset	Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja.
Taloudellinen vuokrausaste, %	Annualisoitu vuokratuotot / Vuokratavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100 Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei huomioida vajaa-käyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta
Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyt tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointihetkellä.
Juokseva tuotto, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Juokseva tuotto, Viro, %	Sama kuin edellä, vain Viro	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / (Vastattavaa - Saadut ennakot) x 100	Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	Korollinen nettovelka / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht. x 100	Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta asuntojen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
ROE, %	Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oma pääoma, tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100	Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoitamille varoille.
Osakekohtainen oma pääoma, €	Oma pääoma yhteensä / osakemäärä	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	(Oma pääoma yhteensä + laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta) / osakemäärä	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

Asuntoja omistuksessa, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Asuntoja rakenteilla, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkä ajan investointisuunnitelmia
Asuntojen keskikoko, m ²	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	Sama kuin edellä, vain Suomi	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa.
Keskibruttovuokra per asunto, Viro, € / kk	Sama kuin edellä, vain Viro	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Virossa.

Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen ja muiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

(TEUR, ellei toisin mainittu)

	1.10.–31.3. tai 31.3		1.10.–30.9. tai 30.9.		
	2022 ⁽²⁾	2021	2021	2020	2019
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)		
Nettovuokratuotto, M€					
Vuokratuotto.....	6 227,5	5 911,8	11 876,7 ⁽¹⁾	11 513,2 ⁽¹⁾	10 815,0 ⁽¹⁾
Vastikkeet/vuokrat.....	-1 688,7	-1 523,8	-3 094,9 ⁽¹⁾	-2 947,4 ⁽¹⁾	-2 884,4 ⁽¹⁾
Pienkorjaukset.....	-108,8	-87,8	-183,9 ⁽¹⁾	-160,5 ⁽¹⁾	-115,4 ⁽¹⁾
Nettovuokratuotto, M€.....	4,4	4,3	8,6	8,4	7,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %					
Nettovuokratuotto.....	4 429,9	4 300,2	8 597,9	8 405,3	7 815,1
Liikevaihto.....	6 312,7	5 941,7	12 025,7 ⁽¹⁾	11 548,0 ⁽¹⁾	11 656,6 ⁽¹⁾
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %.....	70,2 %	72,4 %	71,5 %	72,8 %	67,0 %
Käyttökate (EBITDA), M€					
Liikevoitto.....	32 377,3	6 380,0	12 863,6 ⁽¹⁾	7 066,4 ⁽¹⁾	8 010,5 ⁽¹⁾
Poistot ja arvonalentumiset (+).....	-164,2	-138,4	-291,4 ⁽¹⁾	-242,5 ⁽¹⁾	-180,0 ⁽¹⁾
Käyttökate (EBITDA), M€.....	32,5	6,5	13,2	7,3	8,2
Käyttökate liikevaihdosta, %					
Käyttökate (EBITDA).....	32 541,6	6 518,3	13 155,0	7 309,0	8 190,5
Liikevaihto.....	6 312,7	5 941,7	12 025,7 ⁽¹⁾	11 548,0 ⁽¹⁾	11 656,6 ⁽¹⁾
Käyttökate liikevaihdosta, %.....	515,5	109,7	109	63	70,3
Oikaistu käyttökate, M€					
Käyttökate (EBITDA).....	32 541,6	6 518,3	13 155,0	7 309,0	8 190,5
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)	76,3	17,3	126,5 ⁽¹⁾	23,3 ⁽¹⁾	821,6 ⁽¹⁾
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot (+).....	-	-	-	-	-7,7 ⁽¹⁾
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-).....	19 315,9	3 040,2	6 061,0 ⁽¹⁾	441,1 ⁽¹⁾	1 073,1 ⁽¹⁾
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-).....	9 663,1	-	-	-	-
Oikaistu käyttökate, M€.....	3,5	3,5	7,0	6,8	6,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %					
Oikaistu käyttökate.....	3 486,3	3 460,8	6 967,4	6 844,6	6 295,7
Liikevaihto.....	6 312,7	5 941,7	12 025,7 ⁽¹⁾	11 548,0 ⁽¹⁾	11 656,6 ⁽¹⁾
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %...	55,2	58,2	57,9	59,3	54,0

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€					
Oikaistu käyttökate.....	3 486,3	3 460,8	6 967,4	6 844,6	6 295,7
Maksetut korot.....	-1 044,3	-857,6	-1 801,7 ⁽¹⁾	-2 110,8 ⁽¹⁾	-2 912,4 ⁽¹⁾
Maksetut verot.....	-543,9	-170,6	-968,2 ⁽¹⁾	-717,9 ⁽¹⁾	-677,7 ⁽¹⁾
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€.....	1,9	2,4	4,2	4,0	2,7
FFO-kate, %					
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 898,1	2 432,6	4 197,6	4 016,0	2 705,6
Liikevaihto.....	6 312,7	5 941,7	12 025,7 ⁽¹⁾	11 548,0 ⁽¹⁾	11 656,6 ⁽¹⁾
FFO-kate, %	30,1	40,9	34,9	34,8	23,2
Sitoutunut pääoma, M€					
Kiinteistöt	92 312,6	-	62 773,1 ⁽¹⁾	44 243,3 ⁽¹⁾	34 982,1 ⁽¹⁾
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro.....	-27 982,9	-	-8 667,0 ⁽¹⁾	-2 606,0 ⁽¹⁾	-2 164,9 ⁽¹⁾
Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi (jos sisällä Kiinteistöt-rivissä)....	-2 113,0	-	-2 113,0	-	-
Sitoutunut pääoma, Viro.....	62 216,7	-	51 993,2	41 637,4	32 817,3
Kiinteistöarvopaperit	183 000,0	-	124 382,3 ⁽¹⁾	123 568,0 ⁽¹⁾	122 652,7 ⁽¹⁾
Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi.....	-30 202,9	-	-	-	-
Sitoutunut pääoma, Suomi.....	152 797,1	-	124 382,3	123 568,0	122 652,7
Sitoutunut pääoma, M€.....	215,0	n/a	176,4	165,2	155,5
Korollinen vieras pääoma, M€					
Lainat rahoituslaitoksilta, pitkäaikainen....	137 963,7	-	111 663,8 ⁽¹⁾	105 843,7 ⁽¹⁾	90 170,9 ⁽¹⁾
Lainat rahoituslaitoksilta, lyhytaikainen....	1 877,9	-	1 556,9 ⁽¹⁾	1 365,2 ⁽¹⁾	1 225,8 ⁽¹⁾
Muut velat, pitkäaikainen	-	-	-	-	12 500,0 ⁽¹⁾
Korollinen vieras pääoma, M€	139,8	n/a	113,2	107,2	103,9
Korollinen nettovelka, M€					
Korollinen vieras pääoma.....	139 841,6	-	113 220,7	107 208,9	103 896,8
Rahat ja pankkisaamiset (-)	17 804,2	-	11 092,6 ⁽¹⁾	7 348,4 ⁽¹⁾	6 621,5 ⁽¹⁾
Korollinen nettovelka, M€	122,0	n/a	102,1	99,9	97,3
Omavaraisuusaste, %					
Oma pääoma yhteensä	147 678,1	-	85 469,9 ⁽¹⁾	71 427,5 ⁽¹⁾	61 098,1 ⁽¹⁾
Vastattavaa	295 561,8	-	199 971,8 ⁽¹⁾	179 747,5 ⁽¹⁾	167 699,4 ⁽¹⁾
Saadut ennakot (-).....	-	-	-	0,0	1 370,3 ⁽¹⁾
Omavaraisuusaste, %.....	50,0	n/a	42,7	39,7	36,7
ROE, %					
Tilikauden voitto/tappio	28 863,9	-	10 104,1 ⁽¹⁾	4 218,8 ⁽¹⁾	4 098,7 ⁽¹⁾
Oma pääoma tilikauden alussa	85 469,9	-	71 427,5 ⁽¹⁾	61 098,1 ⁽¹⁾	4 712,0
Oma pääoma tilikauden lopussa	147 678,1	-	85 469,9 ⁽¹⁾	71 427,5 ⁽¹⁾	61 098,2 ⁽¹⁾
ROE, %	49,5	n/a	12,9	6,4	7,6
Osakekohtainen oma pääoma, €					
Oma pääoma yhteensä	147 678,1	-	85 469,9 ⁽¹⁾	71 427,5 ⁽¹⁾	61 098,2 ⁽¹⁾
Osakemäärä, kpl	986 592 ⁽²⁾	-	627 857	571 582	500 331
Osakekohtainen oma pääoma, €.....	149,69	n/a	136,13	124,96	122,12
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €					
Oma pääoma yhteensä	147 678,1	-	-	-	-
Laskennalliset verovelat	6 040,6	-	-	-	-
Osakemäärä, kpl	986 592 ⁽²⁾	-	-	-	-

Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €⁽⁴⁾	155,81	n/a	n/a	n/a	n/a
Luototusaste (Loan to value, LTV), %					
Korollinen nettovelka	122 037,4	-	102 128,1	99 860,5	97 275,3
Rahaston varojen käyvät arvot, Asuntosalkku Suomi Oy	149 800,0	-	139 500,0 ⁽¹⁾	137 250,0 ⁽¹⁾	136 200,0 ⁽¹⁾
Rahaston varojen käyvät arvot, Linnakodu OÜ	86 400,0	-	57 013,4 ⁽¹⁾	41 862,9 ⁽¹⁾	33 077,0 ⁽¹⁾
Rahaston varojen käyvät arvot, Suomen Asuntovarainhoito Oy	33 200,0	-	-	-	-
Luototusaste (Loan to value, LTV), % ..	45,3	n/a	52,0	55,8	57,5

1) Tilintarkastettu

2) Taseliitännäiset tunnusluvut sisältävät Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön välisen sulautumisen vaikutuksen.

3) Osakemäärässä on huomioitu Yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen 20.5.2022 päättämä maksuton suunnattu osakeanti B-lajin omistajille.

4) Oikaistu Arvostuskäsittelyn muutokseen liittyvillä laskennallisilla veroveljoilla.

TILINTARKASTAMATTOMAT PRO FORMA -TALOUDELLISET TIEDOT

Tilintarkastamattomien pro forma -taloudellisten tietojen laatimisperusta

Yleistä

Seuraavien tilintarkastamattomien pro forma -taloudellisten tietojen tarkoituksena on havainnollistaa alla lueteltujen tapahtumien vaikutuksia Yhtiön toiminnan tulokseen ikään kuin ne olisivat toteutuneet aikaisempana ajankohtana 1.10.2021.

Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta kuvastavat Yhtiön ja Asuntoturva Oy:n välisen, 31.3.2022 toteutuneen absorptiosulautumisen vaikutuksia Asuntosalkku-konsernin tuloslaskelmaan 1.10.2021 – 31.3.2022. Lisäksi Asuntoturva Oy:n omaisuus oli siirretty sen 100-prosenttisesti omistamaan tytäryhtiöön Suomen Asuntovainhoito Oy:ön liiketoimintasiirrolla 1.2.2022. Pro forma -tasetietoja ei esitetä, sillä edellä mainitut tapahtumat sisältyivät 31.3.2022 toteutuneeseen taseeseen.

Tilintarkastamattomat Konsernin pro forma -taloudelliset tiedot on laadittu ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa ja niiden on tarkoituksena kuvata Asuntosalkku-konsernin taloudellista tulosta tilanteessa, jossa tapahtumat olisivat tapahtuneet aikaisempana ajankohtana. Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot kuvastavat hypoteettista tilannetta, eivätkä ne siksi anna välttämättä kuvaa siitä, millainen Konsernin toiminnan tulos olisi, jos tapahtumat olisivat toteutuneet edellä mainittuna päivänä. Tilintarkastamattomien pro forma -taloudellisten tietojen ei ole myöskään tarkoituksena antaa viitteitä Konsernin toiminnan tuloksesta tulevaisuudessa eivätkä esitetyt tiedot kuvasta mahdollisia kustannussäästöjä, synergiaetuja tai integraatiokuluja, joita edellä kuvatusta transaktiosta Konsernille odotetaan muodostuvan.

Historialliset taloudelliset tiedot

Tilintarkastamattomia pro forma -taloudellisia tietoja laadittaessa historiallisiin tietoihin on tehty oikaisuja, joiden tarkoituksena on tuoda esiin edellä kuvatun transaktion pro forma -vaikutus ja jotka ovat perusteltavissa tosiseikoin. Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot sisältävät sellaisia pro forma -oikaisuja, jotka perustuvat oletuksiin ja joiden Yhtiön johto uskoo olevan kohtuullisia vallitsevissa olosuhteissa. Tilintarkastamattomien pro forma -taloudellisten tietojen oletukset on kuvattu jäljempänä kohdassa ” – *Tilintarkastamattoman pro forma -tuloslaskelman liitetiedot 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta*”. Lisäksi Yhtiöllä ei ole varmuutta siitä, että Tilintarkastamattomissa pro forma -taloudellisissa tiedoissa käytetyt oletukset osoittautuvat oikeiksi. Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot eivät sisällä kaikkia suomalaisen kirjanpitoikäytännön mukaisesti laadittuja tilinpäätöstietoja, minkä takia niitä tulee lukea yhdessä tähän Yhtiöesitteeseen sisällytettyjen historiallisten taloudellisten tietojen kanssa.

Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot on johdettu seuraavista FAS:n mukaisesti laadituista taloudellisista tiedoista:

- Yhtiöesitteeseen sisällytetyistä Konsernin tilintarkastamattomista puolivuositiedoista 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta;
- Asuntoturva Oy: n tuloslaskelmasta kaudelta 1.10.2021 – 31.3.2022; ja
- Suomen Asuntovainhoito Oy: n tuloslaskelmasta kaudelta 1.2.2022 – 31.3.2022 (Suomen Asuntovainhoito Oy on rekisteröity 25.1.2022 ja sen tilikausi päättyy 30.9.2022.).

Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot on laadittu Yhtiön tilintarkastamattomissa 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta laadituissa puolivuositiedoissa soveltamien laatimisperiaatteiden mukaisesti.

Kaikki Tilintarkastamattomissa pro forma -taloudellisissa tiedoissa esitetyt luvut esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ilmoiteta ja luvut ovat pyöristettyjä. Näin ollen lukujen summa ei välttämättä joissakin tapauksissa vastaa tarkalleen kyseisen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua.

Tilintarkastamattomia pro forma -taloudellisia tietoja koskeva riippumattoman tilintarkastajan raportti on tämän Yhtiöesitteen liitteenä C.

Tilintarkastamaton pro forma -tuloslaskelma 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta

	Asuntosalkku- konsernin tuloslaskelma	Asuntoturva Oy:n tuloslaskelma	Suomen Asuntova- rainhoito Oy:n tuloslaskelma	Pro forma - Konsernin tuloslaskelma
(TEUR)	1.10.2021 – 31.3.2022	1.10.2021 – 31.3.2022	1.2.2022 – 31.3.2022	1.10.2021 – 31.3.2022
	(tilintarkastamaton)			
	(A)	(B)	(C)	
Liitetieto				
LIKEVAIHTO				
Vuokratuotto.....	6 227	682	346	7 255
Sijoitusten realisoituneet luovu- tusvoitot.....	76	-	-	76
Muu myynti.....	9	-	-	9
LIKEVAIHTO yhteensä.....	6 313	682	346	7 341
Liiketoiminnan muut tuotot				
Realisoitumaton voitto/tappio sijoit- uskiinteistöjen ja -asuntojen arvos- tamisesta käypään arvoon, Suomi...	9 663	-	1 973	11 636
Realisoitumaton voitto/tappio sijoit- uskiinteistöjen ja -asuntojen arvos- tamisesta käypään arvoon, Viro	19 316	-	-	19 316
Muut liiketoiminnan muut tuotot ...	37	3	2	42
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä.	29 016	3	1 975	30 994
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja ostot				
Vastikkeet/vuokrat	-1 689	-217	-108	-2 014
Pienkorjaukset	-109	-10	-3	-121
Muut ostot tilikauden aikana	-64	-3	-1	-68
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä.	-1 862	-230	-112	-2 203
Ulkopuoliset palvelut				
Välityspalkkiot	-183	-17	-6	-207
Muut ulkopuoliset palvelut.....	0	0	-	0
Ulkopuoliset palvelut yhteensä	-183	-17	-6	-207
Materiaalit ja palvelut yhteensä.....	-2 045	-247	-118	-2 410
Henkilöstökulut	-344	-33	-13	-390
Poistot ja arvonalentumiset				
Aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-164	0	0	-164
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä..	-164	0	0	-164
Liiketoiminnan muut kulut	-398	-89	-2	-490
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	32 377	316	2 187	34 881
Korkotuotot.....	0	-	-	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut.....	-1 044	-92	-49	-1 185
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TI- LINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VE- ROJA	31 333	224	2 138	33 695
Tuloverot				
Tilikauden verot.....	-637	-45	-33	-714

Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta.....	-1 933	-	-395	-2 327
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta.....	100	-	-	100
Tuloverot yhteensä.....	-2 469	-45	-428	-2 942
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	28 864	180	1 710	30 754

Tilintarkastamattoman pro forma -tuloslaskelman liitetiedot 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta

Tilintarkastamattoman pro forma -taloudelliset tiedot perustuvat taloudellisiin tietoihin, jotka on johdettu seuraavista lähteistä:

- (A) Tilintarkastamaton tuloslaskelma kaudelta 1.10.2021 – 31.3.2022 perustuu Asuntosalkku-konsernin tilintarkastamattomaan FAS-periaatteiden mukaan laadittuun Konsernin tuloslaskelmaan 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.
- (B)&(C) Asuntoturva Oy:n ja Suomen Asuntovarainhoito Oy:n tuloslaskelmat on yhdistelty pro forma -lukuihin 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla seuraavasti: Suomen Asuntovarainhoito Oy:n tuloslaskelma kaudelta 1.2.2022 – 31.3.2022, johon sisältyi tuloslaskelmaan kirjattua realisoitumatonta voittoa sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon 1 973 tuhatta euroa ja Asuntoturva Oy:n tuloslaskelman sisältäen liiketoiminnan tuloksen 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Asuntoturva Oy:n asunto-omaisuus ja asuntoliiketoiminta siirrettiin sen 100-prosenttisesti omistamaan tytäryhtiöön Suomen Asuntovarainhoito Oy:ön liiketoimintasiirrolla 1.2.2022. Asuntoturva Oy on sulautunut Asuntosalkku Oy:öön 31.3.2022, jolloin se lakkasi ja sen omistamasta tytäryhtiöstä Suomen Asuntovarainhoito Oy:stä tuli osa Asuntosalkku-konsernia.

Pro forma -tuloslaskelmaan sisältyvä Asuntoturva Oy on aiemman FAS-kirjanpitokäytännön mukaan arvostanut asunnot tilinpäätöksessä hankintamenoon ja asuntojen käyvät arvot on esitetty Asuntoturva Oy:n tilinpäätöksen liitetiedoissa. Tilinpäätöksen liitetiedoissa 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta esitetty asuntojen käyvän arvon arvostusmenetelmä on perustunut kauppa- ja tuottoarvomenetelmän keskiarvoon. Suomen Asuntovarainhoito Oy:n katsauskauden realisoitumaton voitto yhteensä oli 1 973 tuhatta euroa, joka muodostuu -127 tuhannen euron käyvän arvon laskusta vanhalla menetelmällä laskettuna ja 2 100 tuhannen euron realisoitumattomasta voitosta siirryttäessä tuottoarvomenetelmään. Tässä yhteydessä syntyi myös 395 tuhatta euroa laskennallista verovelkaa.

Pro forma -tuloslaskelmaan 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla yhdistellyn yhtiön, Suomen Asuntovarainhoito Oy:n, tilikausi on poikennut Asuntosalkku-konsernin tilikaudesta. Tämän johdosta kahden eri tilikauden toteutuneita kuukausikohtaisia tuloslaskelmatietoja on sisällytetty Tilintarkastamattomiin pro forma -taloudellisiin tietoihin kuukausikohtaisten tuloslaskelmatietojen perusteella pro forma -periaatteiden mukaisesti.

Tilintarkastamattomien pro forma -taloudellisten tietojen perusteella lasketut tunnusluvut

Asuntosalkku-konsernin Pro forma -tunnusluvut

Taulukossa esitetyt tunnusluvut on laskettu pro forma -tuloslaskelmasta johdettujen tietojen perusteella.

	<u>1.10.2021 – 31.3.2022</u> <u>(tilintarkastamaton)</u>
Pro forma -liikevaihto, M€	7,3
Pro forma -nettovuokratuotto, M€	5,1
Pro forma -oikaistu käyttökate (EBITDA), M€.....	4,0

Eräiden Pro forma -tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä	Käyttötarkoitus
Pro forma - liikevaihto, M€	Pro forma -tuloslaskelman mukaan	Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Pro forma -nettovuokratuotto, M€	Pro forma -vuokratuotto – pro forma -vastikkeet/vuokrat – pro forma -pienkorjaukset	Tunnusluku kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta
Pro forma -oikaistu käyttökate (EBITDA), M€	Pro forma -liikevoitto + pro forma -poistot ja arvonalentumiset – pro forma -sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot -/+ pro forma -realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon	Tunnusluku kuvaa Konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Eräiden Pro forma -tunnuslukujen täsmäyttäminen

(TEUR, ellei toisin mainittu)

1.10.2021 – 31.3.2022

(tilintarkastamaton)

Pro forma -nettovuokratuotto, M€

Pro forma -vuokratuotto	7 255
Pro forma -vastikkeet/vuokrat	-2 014
Pro forma -pienkorjaukset	-121
Pro forma -nettovuokratuotto, M€	5,1

Pro forma -oikaistu käyttökate (EBITDA), M€

Pro forma -liikevoitto	34 881
Pro forma -poistot ja arvonalentumiset (+).....	-164
Pro forma -sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot (-)...	76
Pro forma -realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	11 636
Pro forma -realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-).....	19 316
Pro forma -oikaistu käyttökate (EBITDA), M€.....	4,0

HUOMIOITA TALOUDELLISESTA KEHITYKSESTÄ

Seuraava katsaus Asuntosalkun liiketoiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta tulee lukea yhdessä tämän Yhtiöesitteen jaksojen ”Eräitä seikkoja” ja ”Eräitä taloudellisia tietoja” ja tähän Yhtiöesitteeseen sisällytettyjen 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta laadittujen konsernitilinpäätösten ja 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta peräisin olevien Konsernin puolivuositietojen kanssa sekä erityisesti huomioiden, mitä Yhtiön ja Asuntoturva Oy:n välisestä sulautumisesta, Arvostuskäsittelyn muutoksesta sekä Linnakodu OÜ:n poikkeavasta tilikaudesta on tässä Yhtiöesitteessä kerrottu. Katso lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja”.

Jäljempänä tässä jaksossa esitetyt tiedot perustuvat Yhtiön tilintarkastettuihin 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta tätä Yhtiöesitettä varten laadittuihin konsernitilinpäätöksiin ja Yhtiön tilintarkastamattomiin Konsernin puolivuositietoihin 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, sisältäen tuloslaskelman ja rahavirtalaskelman vertailutiedot 31.3.2021 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta sekä Yhtiön oikaistun konsernitaseeseen 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta.

Seuraava katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Asuntosalkun todelliset tulokset voivat poiketa huomattavasti tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta tuloksesta johtuen tekijöistä, joita käsitellään jäljempänä sekä muissa tämän Yhtiöesitteen osissa, etenkin kohdissa ”Riskitekijät” ja ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat”.

Yleistä

Asuntosalkku on vuokraustoimintaa harjoittava asuntosijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Tallinnassa, Virossa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä.

Asuntosalkun asuntoportfolio on hyvin hajautettu. Asuntosalkulla oli 31.3.2022 1 414 asuntoa Suomessa ja 557 Virossa sekä 167 rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Asuntosalkun valmiiden asuntojen käypä arvo 31.3.2022 oli 269,4 miljoonaa euroa. Yhtiön asuntoportfolion valmiiden asuntojen käyvät arvot jakautuivat 31.3.2022 maantieteellisesti siten, että 25 prosenttia käyvistä arvoista muodostui asunnoista Helsingissä, 23 prosenttia asunnoista Vantaalla, 5 prosenttia asunnoista Espoossa, 6 prosenttia asunnoista Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla, 9 prosenttia asunnoista pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa sekä 32 prosenttia asunnoista Tallinnassa, Virossa.

Asuntosalkun nettovuokratuotto jakautui 31.3.2022 Suomen ja Viron kesken siten, että 74 prosenttia nettovuokratuotosta kertyi asunnoista Suomessa ja 26 prosenttia asunnoista Tallinnassa, Virossa. Suomessa nettovuokratuotto jakautui 31.3.2022 alueittain siten, että 32 prosenttia nettovuokratuotosta kertyi asunnoista Helsingissä, 34 prosenttia asunnoista Vantaalla, 7 prosenttia asunnoista Espoossa, 12 prosenttia asunnoista Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla ja 15 prosenttia asunnoista pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja muualla Etelä-Suomessa. Virossa nettovuokratuotto kertyi kokonaan Tallinnasta, sillä kaikki Asuntosalkun asunnot sijaitsevat Tallinnassa.

Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät

Asuntosalkun liiketoiminnan tulokseen ovat vaikuttaneet ja odotetaan jatkossakin vaikuttavan monet sisäiset ja ulkoiset tekijät, joista osa on Asuntosalkun vaikutuspiirin ulkopuolella. Seuraavat keskeiset tekijät ovat vaikuttaneet tai voivat vaikuttaa Asuntosalkun liiketoiminnan tulokseen:

- asuntojen vuokratuotto;
- asuntoportfolion kehitys, ostot ja myynnit;
- asuntoportfolion käyvän arvon muutokset;
- kustannukset ja ylläpito- ja korjauskulut;
- rahoituskustannukset ja korkotaso;
- vuokra-asuntojen kysyntä;
- kilpailu; ja
- muutokset lainsäädännössä ja poliittisessa ympäristössä.

Sijoittajien tulee ottaa huomioon myös kohdassa ”Riskitekijät” kuvatut riskit ja epävarmuustekijät, jotka voivat vaikuttaa Asuntosalkun liiketoiminnan tulokseen.

Asuntojen vuokratuotto

Asuntosalkku on asuntosijoitusyhtiö ja sen liikevaihto on siten pääosin peräisin vuokratuloista. Asuntosalkun vuokratuoton kehitykseen vaikuttavat pääasiassa vuokrataso, taloudellinen vuokrausaste ja vuokralaisten vaihtuvuus. Lisäksi muutokset vuokrattavien asuntojen määrässä vaikuttavat kokonaisvuokratuottoon. Asuntosalkun vuokratuottojen muutokset ovat johtuneet tarkastelujaksolla pääasiassa asuntojen kappalemäärän kasvusta, mikä on nostanut kokonaisvuokratuottoa. Asuntosalkku seuraa asuntokohtaisesti kunkin yksittäisen asunnon, koko asuntoportfolion ja tiettyjen asuntoportfolion osien tuottoa.

Asuntosalkku pyrkii vuokraamaan asunnot siten, että asunnon vuokra on vallitsevan markkinatason mukainen ja hyödynää vuokratason määrittelyssä pitkältä aikaväliltä sijoituskohteista keräämiään tietoja. Asuntosalkun nykyisten vuokrasopimusten mukaan Suomessa vuokra voidaan korottaa vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksella ja Virossa joko 3,5 prosentilla tai tätä suuremmalla kuluttajahintaindeksin muutoksella. Vuokrien markkinatase on tällä vuosikymmenellä noussut tuntuvasti Tallinnassa ja maltillisemmin Suomessa pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella¹²⁵. Kokonaisuutena Asuntosalkun vuokratuotto on kasvanut tarkastelujaksolla. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Asuntosalkun asuntojen vuokrataso vastaa vallitsevaa markkinatasoa.

Asuntosalkun liiketoiminnan kulut perustuvat pääosin asuntojen kokonaismäärään riippumatta siitä, onko asunto vuokrattuna vai ei, siinä missä vuokratuottoa taas saadaan vain vuokrattuna olevista asunnoista. Siten taloudellinen vuokrausaste vaikuttaa Asuntosalkun liiketoiminnan tulokseen. Asuntosalkku on pystynyt pitämään taloudellisen vuokrausasteensa korkeana tarkastelujaksolla. Asuntosalkun asuntoportfolion taloudellinen vuokrausaste oli 31.3.2022 97,0 prosenttia, 30.9.2021 96,6 prosenttia, 30.9.2020 tilikaudella 99,0 prosenttia ja 30.9.2019 99,0 prosenttia.

Erityisesti vuokralaisten suuri vaihtuvuus voi kuitenkin pienentää taloudellista vuokrausastetta. Lisäksi vuokralaisten suuri vaihtuvuus voi lisätä asuntojen uudelleen vuokraamisesta aiheutuvia kuluja. Vuokralaisten vaihtuvuus on kuitenkin pysynyt tarkastelujaksolla maltillisella tasolla. Suurimmassa osassa Asuntosalkun vuokrasopimuksista uuden vuokrasopimuskauden alussa on 12 kuukauden pituinen jakso, jonka ajan vuokralainen on sitoutunut vuokrasuhteeseen.

Asuntoportfolion kehitys, ostot ja myynnit

Sopivien asuntojen löytäminen on olennaista Asuntosalkun liiketoiminnan kannalta. Asuntosalkun voi olla haastavaa ja vaikeaa hankkia sijoituskohteita, jotka täyttävät Yhtiön sijoituskohteilleen asettamat tavoitteet asunnon sijainnin, koon ja muiden ominaisuuksien osalta. Tavoitteet täyttävien asuntojen hankintamahdollisuudet voivat heiketä, minkä seurauksena tuottotavoitteita ei välttämättä voida toteuttaa hankittavien asuntojen osalta.

On mahdollista, että Asuntosalkku joutuu maksamaan asunnoista suunnittelemaansa enemmän tai ylihintaa esimerkiksi lisääntyneen kilpailun takia. Lisäksi myöhemmin voi osoittautua, että Yhtiö on maksanut aiemmin hankkimistaan asunnoista asunnon ominaisuuksiin nähden liian korkeita hintoja. Liian korkeiden hankintahintojen tuottoa heikentävän vaikutuksen merkittävyys korostuu erityisesti nousevien korkojen ympäristössä. On myös mahdollista, että Yhtiö epäonnistuu kohteen markkina-arvon, tulevaisuudennäkymien, ja/tai kehityskelpoisuuden arvioinnissa asuntojen myyntiprosessissa. Yhtiö voi myydä asunnon liian halvalla suhteessa sen käypään arvoon.

Asuntosalkku osti 30.9.2019 –30.9.2021 päättyneillä tilikausilla Suomessa yhteensä 4 asuntoa¹²⁶ ja Virossa yhteensä 245 asuntoa. Asuntosalkku myi 30.9.2019 –30.9.2021 päättyneillä tilikausilla Suomessa yhteensä 11 asuntoa¹²⁷ ja Virossa yhteensä 5 asuntoa.

Asuntoportfolion käyvän arvon muutokset

Asuntojen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja ja arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten työllisyys ja työmarkkinatilanne, korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, alueen kehitysnäkymät, rahoituksen saatavuus, verotus ja rakentamisen vilkkaus. Muutokset yleisessä taloudellisessa tilanteessa ja asuntomarkkinoilla voivat vaikuttaa myös Asuntosalkun asuntojen arvoon ja niiden arvon kehitykseen. Lisäksi asuntojen arvostus on osin subjektiivista ja näin ollen epävarmaa.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Asuntosalkku arvostaa asuntonsa käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä sekä Suomessa että Virossa. Tämän Yhtiöesitteen liitteessä B olevassa Jones Lang LaSallen Arviointiraportissa Virossa rakenteilla olevien asuntojen osalta arvostus tehdään käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä olettaen, että asunnot ovat valmistuneet ja täyteen vuokrattu arvonnäytteen arvopäivänä; asuntokohtainen vuokrataso perustuu tilaajalta (eli Yhtiöltä)

¹²⁵ Lähde: Tilastokeskus, Vuokrien neljännesvuositilastotiedot vuodesta 2010 alkaen ja Eurostat, HICP – annual data (average index and rate of change).

¹²⁶ Sisältää Yhtiön tytäryhtiön Suomen Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Yhtiöön 31.3.2022 sulautuneen Asuntoturva Oy:n ostamat asunnot.

¹²⁷ Sisältää Yhtiön tytäryhtiön Suomen Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Yhtiöön 31.3.2022 sulautuneen Asuntoturva Oy:n myymät asunnot.

saatuun vuokra-arvioon. Käyvät arvot määritellään riippumattoman arvioitsijan toimesta. Jones Lang LaSalle määrittä 31.3.2022 Asuntosalkun asuntojen arvon Yhtiöesitettä varten laatimassaan Arviointiraportissa. Yhtiö arvostaa kirjanpidossaan Virossa rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta Viron raportointikauden päättymishetkeen mennessä maksetun summan mukaisesti. Katso lisätietoja Asuntosalkun asuntojen arvostuksesta sekä arviointiraportista kohdista ”Eräitä seikkoja – Jones Lang LaSalle Finland Oy:n arviointiraportti” ja ”Yhtiön liiketoiminta – Yhtiön asuntoportfolio – Arvonmäärittäys”. Asuntojen käyvän arvon muutokset esitetään tulosvaikutteisesti, joten asuntojen käyvän arvon muutoksilla on vaikutus Asuntosalkun liiketoiminnan tulokseen.

Asuntosalkku muutti asuntojen arvostuskäsittelyä 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla (katso lisätietoja Arvostuskäsittelyn muutoksesta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos”). Arvostuskäsittelyn muutoksen myötä Asuntosalkulle muodostui 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla Suomen osalta tulosvaikutteinen realisoitumaton 9 663 tuhannen euron voitto ja Viron osalta tulosvaikutteinen realisoitumaton 19 316 tuhannen euron voitto, joka on osin kertaluontoista. Katso lisätietoja Arvostuskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta kohdasta ”Eräitä taloudellisia tietoja”.

Kustannukset ja ylläpito- ja korjauskulut

Asuntosalkun liiketoiminnan merkittävimmät kustannukset liittyivät tarkastelujaksolla asuntojen vuokraamisesta sekä niiden hoitamisesta, ylläpidosta ja korjaamisesta aiheutuviin kuluihin sekä henkilöstö- ja hallintokuluihin. Suomessa asunnoista maksetaan asunto-osakeyhtiöille yhtiövastiketta. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Virossa on markkinakäytäntönä, ja Yhtiön vuokrasopimuksen vakioehtoihin sisältyy, että vuokra-asunnoissa vuokranantaja veloittaa edelleen vuokralaiselta kommunaalimaksut eli suomalaista yhtiövastiketta vastaavat maksut. Lisäksi Asuntosalkku ylläpitää asuntojen kuntoa esimerkiksi erilaisin korjauksin ja remontein. Asuntosalkku pyrkii sisällyttämään yhtiövastikkeet sekä asuntojen ylläpidosta ja korjaamisesta aiheutuvat kulut perittäviin vuokriin ja Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiö on onnistunut tässä tavoitteessaan hyvin. On kuitenkin mahdollista, että kaikkia kustannuksia ei saada täysimääräisesti sisällytettyä vuokriin. Hoitokulujen kasvaessa merkittävästi myös vuokrista saatavan tuoton määrä pienenee, mikäli vuokria ei saada samassa suhteessa nostettua. Yhtiön johdon arvion mukaan yleinen asuntomarkkinoiden periaate, että korjauksiin ja parannuksiin menee noin 1–2 prosenttia asunnon arvosta vuosittain, pätee yleisesti myös Yhtiön asuntojen korjauskustannuksiin.

Asuntosalkku käyttää asuntojen vuokraukseen yleensä ulkoistettua välityspalvelua, joita hoitavat tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Suomessa Vuokratuura Oy ja Virossa Koduengel OÜ, jotka ovat Asuntosalkun lähipiiriyhtiöitä. Asuntosalkku maksaa palvelusta sopimuksen mukaisen välityspalkkion, joka tyypillisesti on yhden kuukauden vuokraa vastaava määrä lisätynä arvonlisäverolla ja asiakirjakuluilla.

Rahoituskustannukset ja korkotasot

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Asuntosalkun liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, asutorahoitusmarkkinoiden likviditeetin mahdollinen puute, korkojen nousu, pankkisääntelyn tiukentuminen tai jokin Yhtiöstä johtuva syy, kuten epäonnistuminen rahoituksen takaisinmaksussa ajallaan tai sovittujen rahoitusehtojen muu rikkominen, voivat nostaa Yhtiön liiketoiminnassa tarvittavan rahoituksen hintaa ja heikentää sen saatavuutta osittain tai kokonaan.

On mahdollista, että korkojen nousu jatkuu tulevaisuudessa esimerkiksi taloudellisen tilanteen parantumisen ja/tai inflaation nousun myötä. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön asuntojen arvoon ja vaatia Asuntosalkkua kirjamaan asuntojen käyvän arvon muutoksista johtuvia tappioita, millä on vaikutus Asuntosalkun liiketoiminnan tulokseen. Lisäksi korkojen nousu lisää rahoituskustannuksia.

Asuntosalkku rahoittaa investointinsa osittain vieraan pääoman ehtoista rahoitusta käyttäen, ja on mahdollista, että Yhtiön rahoituskulut eli lainaan liittyvät palkkiot ja korot kasvavat niin, että rahoituskulut ovat korkeampia kuin lainarahoituksella tehtyjen investointien tuotto. Mikäli Asuntosalkun rahoituskulut kasvavat suhteessa investoinneista saataviin tuottoihin, on tällä negatiivinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan tulokseen.

Vuokra-asuntojen kysyntä

Vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttavat muun muassa yleiset taloudelliset olosuhteet ja demografinen kehitys kuten kaupungistuminen ja pienten yhden ja kahden henkilön kotitalouksien määrän kasvu. Asuntosalkun asunnot sijaitsevat pääsääntöisesti kasvukeskuksissa hyvien kulkuyhteyksien äärellä, ja Yhtiön asuntojen keskimääräinen koko 31.3.2022 oli 37,8 m². Tällainen demografinen kehitys vaikuttaa, ja on vaikuttanut Yhtiöesitteen tarkastelujaksolla, positiivisesti Asuntosalkun tarjoaminen asuntojen kysyntään ja siten liiketoiminnan tulokseen sekä Suomessa että Virossa.

Kiinteistöala on syklinen ja suhdannevaihteluille altis ja sen volyyymi sekä kannattavuus vaihtelevat esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Muun muassa talouden yleinen epävarmuus, työttömyyden kasvu, alueelliset tai maailmanlaajuiset epidemiat sekä geopoliittinen tilanne voivat vaikuttaa vuokramarkkinaan ja vuokra-asuntojen kysyntään. On mahdollista, että vuokra-asuntojen kysyntä laskee tai se suuntautuu erityyppisiin tai eri hintaluokan kohteisiin kuin Yhtiön tarjoama. Vuokra-asuntojen kysynnän lasku voi vaikuttaa negatiivisesti vuokratuottoon ja liiketoiminnan tulokseen.

Kilpailu

Asuntojen vuokraaminen on Suomessa voimakkaasti kilpailtua toimintaa, ja lisäksi alan kilpailijakenttä on hyvin hajautunut. Asuntojen vuokramarkkinoilla toimivat suurten vuokraustoimintaan erikoistuneiden yritysten, rahastojen ja erilaisten vakuutusyhtiöiden lisäksi myös yhä enenevässä määrin yksityishenkilöt, kunnat, seurakunnat, säätiöt sekä suomalaiset ja ulkomaiset ammattimaiset kiinteistösijoittajat. Hyvistä kohteista kilpaillaan Asuntosalkun näkemyksen mukaan voimakkaasti erityisesti kasvukeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Kilpailu voi nostaa asuntojen hintoja ja asuntojen hintatasolla on olennainen vaikutus Asuntosalkun liiketoiminnan kannattavuuteen sekä asunnoista saatavaan vuokratuottoon.

Vapailla markkinoilla kilpailu vuokralaisista on voimakasta kasvukeskuksissa, missä tarjonta on laajempaa ja uusia vuokrakohteita rakennetaan jatkuvasti, ja vuokralaisilla on näin ollen enemmän valinnanvaraa. Vuokra-asuntojen rakentaminen voi myös kiihtyä merkittävästi, mikä voi kiristää kilpailua vuokralaisista entisestään. Kilpailu vuokralaisista voi johdattaa vuokrien markkinatason alentumiseen, mikä voi heikentää vuokratuottoa.

Muutokset lainsäädännössä ja poliittisessa ympäristössä

Asuntosalkun liiketoimintaan sovelletaan useita lakeja ja määräyksiä, sekä Suomessa että Virossa, liittyen esimerkiksi asuinhuoneistojen vuokraamiseen, terveyteen, turvallisuuteen, ympäristöön, kilpailuun, työvoiman käyttöön, yritystoimintaan, kirjanpitoon ja verotukseen. Näissä tapahtuvat muutokset voivat lisätä Asuntosalkun kuluja ja heikentää vuokratuottoa. Mikäli esimerkiksi vuokranantajan mahdollisuutta irtisanoa vuokrasopimus heikennettäisiin tai käyttöön otettaisiin vuokrasääntely, se voisi vaikuttaa vuokratuottoihin ja liiketoiminnan tulokseen. Lisäksi muutoksilla asumistuki- ja toimeentulotukijärjestelmiin voi olla negatiivinen vaikutus vuokralaisten maksukykyyn ja siten tällaiset muutokset voivat laskea markkinavuokrien tasoa, mikä saattaisi vaikuttaa myös Asuntosalkun vuokratuottoihin ja liiketoiminnan tulokseen. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Asuntosalkun tiedossa ei kuitenkaan ole sellaisia lainsäädäntöön liittyviä muutoksia tai valmisteluja, joilla voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan.

Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät

Arvostuskäsittelyn muutos

Asuntosalkku muutti Suomen asuntojensa kirjanpidollista käsittelytapaa 31.3.2022 alkaen siten, että hankintamenon sijasta asunnot merkitään taseessa käypään arvoon kirjanpidolain (1336/1997, muutoksineen) 5 luvun 2b §:n mukaisesti ("**Käypään arvoon siirtyminen**"). Tällaisessa merkitsemisessä ja esittämisessä tilinpäätöksessä noudatetaan IAS-asetuksella hyväksytyjä tilinpäätösstandardeja. Viron asuntojen osalta arvostusmenetelmä oli jo ennestään käypään arvoon pohjautuva, joten näiden osalta käsittelytapaan ei tehty muutosta. Käypään arvoon siirtymisen jälkeen koko Asuntosalkku-konserni kirjaa asuntonsa taseessa käypään arvoon. Käypään arvoon siirtymistä ei sovelleta takautuvasti.

Yhtiö on esittänyt tätä Yhtiöesitettä varten laadittujen tilinpäätösten liitetiedoissa Suomen asuntojensa käyvän arvon, joka on määritetty tuottoarvomenetelmän ja kauppa-arvomenetelmän mukaisten käypien arvojen keskiarvona. Asuntosalkku muutti tätä Suomen asuntojen käyvän arvon arvostusmenetelmää 31.3.2022 alkaen siten, että aikaisemmin käytössä olleesta tuottoarvomenetelmän ja kauppa-arvomenetelmän keskiarvosta siirryttiin tuottoarvomenetelmällä määritettyyn käypään arvoon ("**Suomen arvostusmenetelmän muutos**"). Suomen arvostusmenetelmän muutosta ei sovelleta takautuvasti.

Asuntosalkku muutti Viron asuntojensa käyvän arvon arvostusmenetelmää 31.1.2022 alkaen siten, että aikaisemmin käytössä olleesta kauppa-arvomenetelmästä siirryttiin tuottoarvomenetelmällä määritettyyn käypään arvoon ("**Viron arvostusmenetelmän muutos**"). Viron arvostusmenetelmän muutoksen jälkeen koko Asuntosalkku-konserni määrittää asuntojensa käyvät arvot tuottoarvomenetelmään pohjautuvalla arvostusmenetelmällä. Viron arvostusmenetelmän muutosta ei sovelleta takautuvasti. Viron arvostusmenetelmän muutos koskee kirjanpidossa vain valmiita asuntoja ja Yhtiö arvostaa kirjanpidossaan Virossa rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta Viron raportointikauden päättymishetkeen mennessä maksetun summan mukaisesti.

Tässä Yhtiöesitteessä Käypään arvoon siirtymiseen, Suomen arvostusmenetelmän muutokseen sekä Viron arvostusmenetelmän muutokseen viitataan yhteisesti termillä ”**Arvostuskäsittelyn muutos**”. Katso lisätietoja kohdasta ”*Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja*”.

Arvostuskäsittelyn muutoksesta johtuen tässä Yhtiöesitteessä esitetty tase 31.3.2022 ja tuloslaskelma 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta eivät ole vertailukelpoisia Yhtiön historiallisten tasetietojen ja tuloslaskelmatietojen kanssa. Tästä johtuen Yhtiö esittää 31.3.2022 taseen vertailukauden taseena 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta käypään arvoon oikaistun taseen siten, että Suomen asuntojen osalta käypä arvo on tuottoarvomenetelmän ja kauppa-arvomenetelmän mukaisista käyvistä arvoista laskettu keskiarvo ja Viron asuntojen osalta kauppa-arvomenetelmän mukainen käypä arvo. Katso lisätietoja Arvostuskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta kohdasta ”*Eräitä taloudellisia tietoja*”.

Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön välinen sulautuminen

Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön hallitukset hyväksyivät 30.11.2021 sulautumissuunnitelman, jonka mukaan Asuntoturva Oy sulautuu Yhtiöön absorptiosulautumisella. Sulautumisen täytäntöönpano rekisteröitiin Kaupparekisteriin 31.3.2022, ja sulautuva yhtiö purkautui automaattisesti täytäntöönpanon rekisteröimisen seurauksena. Sulautuvan yhtiön osakkeenomistajille maksettiin sulautumisvastike, joka koostui sekä osakevastikkeesta että käteisvastikkeesta. Asuntosalkku antoi sulautumisvastikkeena yhteensä 83 235 A-osaketta ja yhteensä 2 438 B-osaketta sekä käteisvastikkeena yhteensä 5 927,82 euroa. Sulautumisessa sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyivät ilman selvitysmenettelyä Yhtiölle siten, että siirtyvät varat ja velat kirjattiin niiden 31.3.2022 kirjanpitoarvoista Yhtiön taseeseen tasejatkuvuutta noudattaen. Yhtiön osakepääomaa korotettiin yhteensä 9 397 314,00 eurolla sulautumisen täytäntöönpanon rekisteröimisen yhteydessä.

Asuntoturva Oy:n asunto-omaisuus ja asuntoliiketoiminta oli 1.2.2022 siirretty sen 100-prosenttisesti omistamaan tytäryhtiöön Suomen Asuntovarainhoito Oy:öön liiketoimintasiirrolla. Sulautumisen myötä Suomen Asuntovarainhoito Oy:stä tuli osa Asuntosalkku-konsernia 31.3.2022.

Sulautumisen vaikutus näkyy Yhtiön taseessa 31.3.2022, ja siirtyneeseen omaisuuteen kohdistuneet käyvän arvon muutokset aikavälillä 1.10.2021–31.3.2022 kirjataan Yhtiön taseen voittovaroihin 31.3.2022. Tästä johtuen Yhtiön 31.3.2022 tase ei ole suoraan vertailukelpoinen Yhtiön aiempien kausien kanssa. Katso lisätietoja kohdasta ”*Eräitä taloudellisia tietoja – Tase*”. Sulautumisen vaikutusta Yhtiön tuloslaskelmaan 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta on havainnollistettu kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot*”.

Asuntoportfolion kasvu

Yhtiön asuntoportfolio on kasvanut jatkuvasti Yhtiön toimintahistorian aikana (katso lisätietoja kohdasta ”*Yhtiön liiketoiminta – Yhtiön asuntoportfolio*”). Koska omistettujen asuntojen määrä on kasvanut vuosittain, useat Yhtiön tuloslaskelmarivit eivät ole vertailukelpoisia eri tilikausien välillä. Esimerkiksi liikevaihto, materiaalit ja palvelut sekä poistot ja arvonalentumiset tulee suhteuttaa tarkastelujaksolla kulloinkin omistettujen asuntojen määrään.

Linnakodun poikkeava tilikausi

Yhtiön virolaisen tytäryhtiön Linnakodun tilikausi on 1.8.–31.7. ja siten se poikkeaa Yhtiön tilikaudesta, joka on 1.10.–30.9. Konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta Linnakodun tilikausien mukaisesti. Näin ollen tässä Yhtiöesitteessä 31.3.2022 ja 31.3.2021 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta ja 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta esitettävät historialliset taloudelliset tiedot ja asuntoportfoliota kuvaavat tiedot ovat Linnakodun ja Asuntosalkun Viron asuntoportfolion osalta tosiasiallisesti 31.1.2022 ja 31.1.2021 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta ja 31.7.2021, 31.7.2020 ja 31.7.2019 päättyneiltä tilikausilta. Myös Yhtiön konsernitaseeseen merkityt Viron valmiiden asuntojen käyvät arvot sekä tämän Yhtiöesitteen liitteenä B olevassa Jones Lang LaSallen Arviointiraportissa esitetyt Viron valmiiden ja rakenteilla olevien asuntojen käyvät arvot perustuvat näin ollen ulkopuolisen arvonmäärittäjän arviokirjoihin, jotka on päivätty kaksi kuukautta aiemmin ja laadittu kaksi kuukautta aiemmalle ajankohdalle kuin Suomen asuntojen osalta on tehty. Yhtiö arvostaa kirjanpidossaan Virossa rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta Viron raportointikauden päättymishetkeen mennessä maksetun summan mukaisesti.

Viimeaikaiset tapahtumat

Yhtiö on solminut Helsingin pörssin Liquidity Providing (LP) -toiminnan edellytykset täyttävän markkinatakaussopimuksen Erik Penser Bank AB:n (”**Erik Penser**”) kanssa. Sopimuksen mukaan Erik Penser antaa Yhtiön osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen siten, että suurin sallittu osto- ja myyntitarjouksen välinen erotus on 4 prosenttia laskettuna ostotarjouksesta. Tarjoukset sisältävät vähintään 4 000 euroa vastaavan osakemäärän.

Erik Penser sitoutuu antamaan Yhtiön osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen First Northin kaupankäyntijärjestelmässä jokaisena kaupankäyntipäivänä vähintään kahdeksankymmentäviisi (85) prosenttia jatkuvan kaupankäynnin ajasta.

Sopimuksen mukainen markkinatakaus alkaa FN-listautumisesta lukien. Sopimus on voimassa toistaiseksi kolmen kuukauden irtisanomisajalla.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 20.5.2022 Yhtiön yhtiöjärjestyksen ehdollisesta muuttamisesta siten, että FN-listautumisen toteutuessa yhtiöjärjestyksestä poistetaan erilaisia osakkeita koskevat määräykset A-sarjan ja B-sarjan osakkeiden yhdistämiseksi (katso lisätietoja kohdasta ”Yhtiö, osakepääoma ja omistusrakenne”). Lisäksi yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan.

Lisäksi Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 20.5.2022 Yhtiön yhtiöjärjestyksen ehdollisesta muuttamisesta siten, että FN-listautumisen toteutuessa yhtiöjärjestyksestä poistetaan viittaus, jonka mukaan Yhtiö on ulkoisesti hoidettu vaihtoehtorahasto. Muutos liittyy Yhtiön vaihtoehtorahastoluonteen lakkaamiseen FN-listautumisesta johtuen, missä yhteydessä tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön salkunhoidosta ja riskienhallinnasta vastaava Asuntosalkku toimilupa Oy lakkaa olemasta Yhtiön vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, muutoksineen) mukainen vaihtoehtorahaston hoitaja.

Osakkeet liitettiin Euroclear Finlandin ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 29.4.2022.

Tässä kohdassa kuvatus lisäksi Asuntosalkun taloudellisessa tuloksessa ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.3.2022 ja tämän Yhtiöesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Viimeaikaiset kehityssuuntaukset

30.9.2021 päättyneen tilikauden jälkeen Yhtiön liiketoiminta on sujunut tavanomaiseen tapaan Yhtiön johdon ennakoimalla tavalla. Koronaviruspandemialla ei ole ollut Yhtiön liiketoimintaan olennaisia vaikutuksia. Koronaviruspandemia on tämän Yhtiöesitteen päivämäärään mennessä vaikuttanut Yhtiön liiketoimintaan muun muassa tilapäisinä vuokralennuksina osaan vuokrasuhteista, vuodenajoittain vaihtelevien pienten asuntojen kysynnän huippujen madaltumisena, lähi- ja etätyön organisoimien muutoksina ja asuntojen vuokrausprosessien muutoksina ja asuntojen vuokrauksen yleisenä vaikeutumisenä. Yhtiön vuokralaisten vuokranmaksukyvyssä tai -halukkuudessa ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia verrattuna 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneisiin tilikausiin.

Vuoden 2022 kuluessa inflaatio on ollut voimakkaassa nousussa erityisesti Virossa, missä Yhtiö omistaa rakenteilla olevia asuntoja. Viron rakenteilla oleviin asuntoihin liittyvät sopimukset rakennuttajien kanssa on yhtä sopimusta lukuun ottamatta sovittu kiinteillä hinnoilla, joten Yhtiön nykyiset rakennushankkeet Virossa on sen johdon näkemyksen mukaan suojattu varsin hyvin inflaatiota vastaan. Lisäksi Viron nykyinen kustannusinflaatio koskee Yhtiön johdon näkemyksen mukaan myös palkkojen kehitystä, mikä puolestaan luo Yhtiölle paremmat mahdollisuudet korottaa asuntojensa vuokria. Epävarmuuksia voi liittyä rakentajien halukkuuteen aloittaa uusia hankkeita kiinteillä hinnoilla, mikä voi luoda Yhtiölle paineita neuvotella sopimuksiin sovellettavista indeksikorotuksista.

Lähiajan tulevaisuudennäkymät

Asuntosalkku ennakoi, että Suomessa sen taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla muodostaen Yhtiölle kilpailuetua. Yhtiö näkee Tallinnassa vahvaa kasvupotentiaalia ja uskoo, että Tallinnassa sen vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrataso kehittyvät positiivisesti.

Edellä esitetyt lähiajan tulevaisuudennäkymät ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne takaa Asuntosalkun tulevaa taloudellista tulosta. Asuntosalkun tulevaisuudessa toteutuvat liiketoiminnan tulokset voivat poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävissä olevista tuloksista johtuen monista tekijöistä, joita kuvataan muun muassa tämän Yhtiöesitteen kohdissa ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat”, ”Riskitekijät” ja ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät”. Asuntosalkku kehottaa mahdollisia sijoittajia suhtautumaan varauksella tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin.

Keskeisten tuloslaskelmaerien kuvaukset

Liikevaihto

Liikevaihto koostuu Yhtiön saamasta vuokratuotosta, sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista ja muusta myynnistä.

Vuokratuotto

Vuokratuotto koostuu Yhtiön asunnoista saaduista vuokrasta, vesimaksuista, sähkömaksuista ja näiden maksujen laiminlyöntien viivästyskoroista ja maksumuistutusmaksuista. Viron osalta erä pitää sisällään myös vuokralaisilta laskutetut vuokranantajan palvelut, kuten esimerkiksi sähkön ja veden.

Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot

Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot koostuvat myytyjen asuntojen mahdollisista myyntivoitoista.

Muu myynti

Muu myynti koostuu Viron asuntojen vuokralaisilta laskutetuista asuntojen siivouksista ja pienkorjauksista.

Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi

Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon Suomen osalta koostuu Suomen asuntojen käyvän arvon positiivisesta muutoksesta ja negatiivisesta muutoksesta netotettuna.

Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro

Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon Viron osalta koostuu Viron asuntojen käyvän arvon positiivisesta muutoksesta ja negatiivisesta muutoksesta netotettuna.

Muut liiketoiminnan muut tuotot

Muut liiketoiminnan muut tuotot koostuvat pääosin vuokralaisten maksamista korvauksista, jotka on saatu, kun vuokralaiset ovat irtisanoneet vuokrasopimuksensa ennaikaisesti.

Vastikkeet/vuokrat

Vastikkeet/vuokrat koostuvat pääosin taloyhtiöiden perimistä vastikemaksuista, vesimaksuista, sähkömaksuista ja muista Viron asuntojen näitä vastaavista maksuista.

Pienkorjaukset

Pienkorjaukset koostuvat kuluksi kirjattavista asuntojen pienkorjauksista.

Muut ostot tilikauden aikana

Muut ostot tilikauden aikana koostuvat pääosin Suomen asuntojen isännöitsijäntodistuksista, Viron asuntojen siivouskuluista, asuntojen vakuutusmaksuista, asuntojen taseeseen aktivoimattomista kalusteista ja asuntojen pientarvikkeista.

Välityspalkkiot

Välityspalkkiot koostuvat pääosin asuntojen vuokravälityspalkkioista.

Muut ulkopuoliset palvelut

Muut ulkopuoliset palvelut koostuvat pääosin ulosottolaitoksen palvelumaksuista.

Henkilöstökulut

Henkilöstökulut koostuvat pääosin työntekijöiden ja johdon palkoista, palkkioista, loma-ajan palkoista sekä palkkojen sivukuluista.

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot ja arvonalentumiset koostuvat Yhtiön poisto-ohjelman mukaisista poistoista aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä. Tarkastelujaksolla suurin osa poistoista on tehty Viron asuntojen kalusteista. Viron asunnot vuokrataan kalustettuina.

Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot

Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot koostuvat myytyjen asuntojen myyntitappioista.

Muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut koostuvat pääosin arviolausuntojen hankkimisen kustannuksista, taloushallintopalveluista, toimitilavuokrista, ICT-kuluista, vapaaehtoisista henkilösivukuluista, markkinointikuluista ja laki- ja konsulttipalveluista sekä vaihtoehtorahastomuodossa harjoitettuun toimintaan liittyvistä maksuista, kuten vaihtoehtorahaston hoitajan palkkiomaksuista ja säilytysyhteisöpalveluista. Emoyhtiön tytäryhtiöiltään laskuttamien palvelujen arvonlisävero on myös muu kulu, koska emoyhtiö on, mutta tytäryhtiöt eivät ole, arvonlisäverovelvollisia, joten tytäryhtiöt eivät voi vähentää emoyhtiölle maksamaansa arvonlisäveroa.

Korkotuotot

Korkotuotot koostuvat pankkitilien koroista ja ennakoverojen koroista. Tarkastelujaksolla suurin osa korkotuotoista on syntynyt Linnakodun pankkitilien koroista. Vuokrasaamisten korot on kirjattu vuokratuottoon, ei korkotuottoihin.

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Korkokulut ja muut rahoituskulut koostuvat pääosin rahoituslaitoksilta saatujen lainojen korkokuluista, lainojen järjestelypalkkioista sekä johdannaisiin liittyvistä kuluista ja koroista.

Tuloverot

Tuloverot koostuvat ennakkoveroista, tilikauden verojaksotuksesta, laskennallisesta verosta asuntojen ja kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta sekä mahdollisista veronpalautuksista tai jäännösveroista.

Liiketoiminnan tulos

Seuraavassa esitetään kuvaus Asuntosalkun liiketoiminnan tuloksesta 31.3.2022 ja 31.3.2021 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta sekä 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta. Asuntosalkun tulosten vertailu perustuu Yhtiön tilintarkastettuihin konsernitilinpäätöksiin 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta sekä Yhtiön tilintarkastamattomiin Konsernin puolivuositietoihin 31.3.2022 ja 31.3.2021 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta.

(TEUR)	1.10. – 31.3.		1.10. – 30.9.		
	2022 ⁽¹⁾	2021 ⁽²⁾	2021	2020	2019
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
LIIKEVAIHTO					
Vuokratuotto.....	6 227	5 912	11 877	11 513	10 815
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot.....	76	17	127	23	822
Muu myynti.....	9	13	22	12	20
LIIKEVAIHTO yhteensä.....	6 313	5 942	12 026	11 548	11 657
Liiketoiminnan muut tuotot.....					
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi.....	9 663	-	-	-	-
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro.....	19 316	3 040	6 061	441	1 073
Muut liiketoiminnan muut tuotot	37	45	84	72	54
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä.....	29 016	3 085	6 145	513	1 127
Materiaalit ja palvelut					
Aineet, tarvikkeet ja ostot					
Vastikkeet/vuokrat.....	-1 689	-1 524	-3 095	-2 947	-2 884
Pienkorjaukset.....	-109	-88	-184	-161	-115
Muut ostot tilikauden aikana....	-64	-58	-128	-96	-141
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä.....	-1 862	-1 669	-3 407	-3 204	-3 141

Ulkopuoliset palvelut					
Välityspalkkiot.....	-183	-171	-382	-364	-334
Muut ulkopuoliset palvelut	-	-1	-1	-1	-3
Ulkopuoliset palvelut yhteensä ...	-183	-172	-383	-365	-334
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-2 045	-1 841	-3 789	-3 569	-3 478
Henkilöstökulut	-344	-351	-621	-514	-399
Poistot ja arvonalentumiset					
Aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-164	-138	-291	-243	-180
Poistot ja arvonalentumiset yht- eensä	-164	-138	-291	-243	-180
Liiketoiminnan muut kulut					
Sijoitusten realisoituneet luovu- tustappiot.....	-	-	-	-	-8
Muut kulut	-	-	-	-	-709
Liiketoiminnan muut kulut	-398	-317	-605	-669	-716
LIIKEVOITTO (-TAPPIO).....	32 377	6 380	12 864	7 066	8 011
Korkotuotot.....	0	0	0	0	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut..	-1 044	-866	-1 811	-2 121	-3 118
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TI- LINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VE- ROJA	31 333	5 514	11 053	4 946	4 893
Tuloverot					
Tilikauden verot.....	-637	-642	-949	-727	-794
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	-1 933	-	-	-	-
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta.....	100	79	-	-	-
Tuloverot yhteensä	-2 469	-563	-949	-727	-794
TILIKAUDEN VOITTO (-TAP- PIO)	28 864	4 951	10 104	4 219	4 099

1) Asunnot arvostettu käypään arvoon tuottoarvomenetelmän mukaisesti.

2) Virossa omistetuille asunnoille ei ole olemassa arviokirjoja per 31.3.2021. Tästä johtuen tulosvaikutteinen käypien arvojen muutos on määritetty arviokirjojen 30.9.2020 ja 30.9.2021 mukaisten käypien arvojen perusteella siten, että koko 30.9.2021 päättyneen tilikauden aikainen realisoitumaton voitto on jaettu puolivuotiskausille 30.9.2021 päättyneen tilikauden alussa, keskellä ja lopussa omistettujen asuntojen määrän mukaan.

Liikevaihto

Yhtiön liikevaihto 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 6 313 tuhatta euroa, mikä vastaa 371 tuhannen euron ja 6 prosentin kasvua verrattuna 5 942 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa vuokratuottojen kasvusta.

Yhtiön liikevaihto 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella oli 12 026 tuhatta euroa, mikä vastaa 478 tuhannen euron ja 4 prosentin kasvua verrattuna 11 548 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa vuokratuottojen ja sijoitusten realisoituneiden luovutusvoittojen kasvusta.

Yhtiön liikevaihto 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella oli 11 548 tuhatta euroa, mikä vastaa 109 tuhannen euron ja 1 prosentin laskua verrattuna 11 657 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa poikkeuksellisen korkeista sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot laskivat 799 tuhatta euroa ja vuokratuotot kasvoivat 698 tuhatta euroa.

Vuokratuotto

Yhtiön vuokratuotto 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 6 227 tuhatta euroa, mikä vastaa 316 tuhannen euron ja 5 prosentin kasvua verrattuna 5 912 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa Tallinnan asuntokannan kasvusta. Kappalemääräisesti suuremman asuntoportfolion johdosta vuokratuottojen kokonaismäärä kasvoi.

Yhtiön vuokratuotto 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella oli 11 877 tuhatta euroa, mikä vastaa 363 tuhannen euron ja 3 prosentin kasvua verrattuna 11 513 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Tallinnan asuntokannan kasvusta. Kappalemääräisesti suuremman asuntoportfolion johdosta vuokratuottojen kokonaismäärä kasvoi.

Yhtiön vuokratuotto 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella oli 11 513 tuhatta euroa, mikä vastaa 698 tuhannen euron ja 6 prosentin kasvua verrattuna 10 815 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Tallinnan asuntokannan kasvusta. Kappalemääräisesti suuremman asuntoportfolion johdosta vuokratuottojen kokonaismäärä kasvoi.

Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot

Yhtiön sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 76 tuhatta euroa, mikä vastaa 59 tuhannen euron ja 341 prosentin kasvua verrattuna 17 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa myytyjen asuntojen suuremmasta määrästä.

Yhtiön sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 127 tuhatta euroa, mikä vastaa 103 tuhannen euron ja 444 prosentin kasvua verrattuna 23 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa myytyjen asuntojen suuremmasta määrästä.

Yhtiön sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 23 tuhatta euroa, mikä vastaa 798 tuhannen euron ja 97 prosentin kasvua verrattuna 822 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui Asuntosalkku Suomi Oy:n poikkeuksellisen korkeista myyntivoitoista 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella.

Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi

Yhtiön realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 9 663 tuhatta euroa, josta 2 213 tuhatta euroa syntyi asuntojen käyvän arvon kasvusta Käypään arvoon siirtymisen yhteydessä, ja 7 450 tuhatta euroa syntyi kertaluonteisesti asuntojen käyvän arvon kasvusta Suomen arvostusmenetelmän muutoksen yhteydessä. Katso lisätietoja kohdista ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsitteilyn muutos” ja ” – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät” sekä ”Eräitä taloudellisia tietoja”.

Edellä mainituista syistä kyseessä olevasta tuloslaskelmaerästä ei ole saatavissa vertailutietoja.

Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro

Yhtiön realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 19 316 tuhatta euroa, mikä vastaa 16 276 tuhannen euron ja 535 prosentin kasvua verrattuna 3 040 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Realisoitumatonta voittoa syntyi 8 721 tuhatta euroa asuntojen käyvän arvon kasvusta aiemmin käytössä olleen käyvän arvon arvostusmenetelmän mukaan ja 10 595 tuhatta euroa syntyi kertaluonteisesti asuntojen käyvän arvon kasvusta Viron arvostusmenetelmän muutoksen yhteydessä. Katso lisätietoja kohdista ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsitteilyn muutos” ja ” – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät” sekä ”Eräitä taloudellisia tietoja”. Viron asuntojen käyvää arvosta ei laadittu ulkoista arviota 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla, vaan koko realisoitumaton voitto kirjattiin 30.9.2021 päättyneen tilikauden päätteeksi. Tuloslaskelmaan tämä on oikaistu 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla siten, että koko 30.9.2021 päättyneen tilikauden aikainen realisoitumaton voitto on jaettu puolivuotiskausille 30.9.2021 päättyneen tilikauden alussa, keskellä ja lopussa omistettujen asuntojen määrän mukaan.

Yhtiön realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella oli 6 061 tuhatta euroa, mikä vastaa 5 620 tuhannen euron ja 1 274 prosentin kasvua verrattuna 441 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa asuntojen markkinahintojen suuremmasta kasvusta Virossa 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella verrattuna 30.9.2020 päättyneeseen tilikauteen.

Yhtiön realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella oli 441 tuhatta euroa, mikä vastaa 632 tuhannen euron ja 59 prosentin laskua verrattuna 1 073 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa asuntojen markkinahintojen pienemmästä kasvusta Virossa 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella verrattuna 30.9.2019 päättyneeseen tilikauteen.

Vastikkeet/vuokrat

Yhtiön vastikkeet/vuokrat 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 1 689 tuhatta euroa, mikä vastaa 165 tuhannen euron ja 11 prosentin kasvua verrattuna 1 524 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä muun muassa vastikemaksujen kasvusta.

Yhtiön vastikkeet/vuokrat 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 3 095 tuhatta euroa, mikä vastaa 147 tuhannen euron ja 5 prosentin kasvua verrattuna 2 947 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä muun muassa vastikemaksujen kasvusta. Osasyynä oli lisäksi myös yleinen hintatason nousu.

Yhtiön vastikkeet/vuokrat 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 2 947 tuhatta euroa, mikä vastaa 63 tuhannen euron ja 2 prosentin kasvua verrattuna 2 884 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä muun muassa vastikemaksujen kasvusta.

Pienkorjaukset

Yhtiön pienkorjaukset 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 109 tuhatta euroa, mikä vastaa 21 tuhannen euron ja 24 prosentin kasvua verrattuna 88 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä muun muassa pienkorjausten kasvusta.

Yhtiön pienkorjaukset 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 184 tuhatta euroa, mikä vastaa 23 tuhannen euron ja 15 prosentin kasvua verrattuna 161 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä muun muassa pienkorjausten kasvusta.

Yhtiön pienkorjaukset 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 161 tuhatta euroa, mikä vastaa 45 tuhannen euron ja 39 prosentin kasvua verrattuna 115 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä muun muassa pienkorjausten kasvusta.

Muut ostot tilikauden aikana

Yhtiön muut ostot tilikauden aikana 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 64 tuhatta euroa, mikä vastaa 6 tuhannen euron ja 11 prosentin kasvua verrattuna 58 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä muiden ostojen kasvusta.

Yhtiön muut ostot tilikauden aikana 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 128 tuhatta euroa, mikä vastaa 32 tuhannen euron ja 33 prosentin kasvua verrattuna 96 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä muiden ostojen kasvusta.

Yhtiön muut ostot tilikauden aikana 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 96 tuhatta euroa, mikä vastaa 45 tuhannen euron ja 32 prosentin laskua verrattuna 141 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa 30.9.2019 päättyneen tilikauden poikkeuksellisen korkeista isännöitsijäntodistuskuluista, kun lainarahoitusneuvotteluita varten oli hankittava isännöitsijäntodistus kaikista Yhtiön Suomen asunnoista.

Välityspalkkiot

Yhtiön välityspalkkiot 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 183 tuhatta euroa, mikä vastaa 12 tuhannen euron ja 7 prosentin kasvua verrattuna 171 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä välityspalkkioiden kasvusta.

Yhtiön välityspalkkiot 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 382 tuhatta euroa, mikä vastaa 18 tuhannen euron ja 5 prosentin kasvua verrattuna 364 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä välityspalkkioiden kasvusta.

Yhtiön välityspalkkiot 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 364 tuhatta euroa, mikä vastaa 30 tuhannen euron ja 9 prosentin kasvua verrattuna 334 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron kasvaneesta asuntokannasta ja sen myötä välityspalkkioiden kasvusta.

Henkilöstökulut

Yhtiön henkilöstökulut 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 344 tuhatta euroa, mikä vastaa 7 tuhannen euron ja 2 prosentin laskua verrattuna 351 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääasiassa Yhtiön laskeneesta henkilöstömäärästä.

Yhtiön henkilöstökulut 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 621 tuhatta euroa, mikä vastaa 107 tuhannen euron ja 21 prosentin kasvua verrattuna 514 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön kasvaneesta henkilöstömäärästä sekä palkkojen yleisestä kehityksestä.

Yhtiön henkilöstökulut 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 514 tuhatta euroa, mikä vastaa 114 tuhannen euron ja 29 prosentin kasvua verrattuna 399 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön kasvaneesta henkilöstömäärästä sekä palkkojen yleisestä kehityksestä.

Poistot ja arvonalentumiset yhteensä

Yhtiön poistot ja arvonalentumiset yhteensä 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 164 tuhatta euroa, mikä vastaa 26 tuhannen euron ja 19 prosentin kasvua verrattuna 138 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron asuntokannan kasvusta ja siten myös lisäinvestoinneista asuntojen kalusteisiin. Lisäinvestointien myötä myös kalusteista tehtyjen poistojen kokonaismäärä kasvoi. Suurin osa poistoista 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla on tehty Viron asuntojen kalusteista.

Yhtiön poistot ja arvonalentumiset yhteensä 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 291 tuhatta euroa, mikä vastaa 49 tuhannen euron ja 20 prosentin kasvua verrattuna 243 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron asuntokannan kasvusta ja siten myös lisäinvestoinneista asuntojen kalusteisiin. Lisäinvestointien myötä myös kalusteista tehtyjen poistojen kokonaismäärä kasvoi. Suurin osa poistoista 30.9.2021 tilikaudella on tehty Viron asuntojen kalusteista.

Yhtiön poistot ja arvonalentumiset yhteensä 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 243 tuhatta euroa, mikä vastaa 63 tuhannen euron ja 35 prosentin kasvua verrattuna 180 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron asuntokannan kasvusta ja siten myös lisäinvestoinneista asuntojen kalusteisiin. Lisäinvestointien myötä myös kalusteista tehtyjen poistojen kokonaismäärä kasvoi. Suurin osa poistoista 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella on tehty Viron asuntojen kalusteista.

Liiketoiminnan muut kulut

Yhtiön liiketoiminnan muut kulut 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 398 tuhatta euroa, mikä vastaa 82 tuhannen euron ja 26 prosentin kasvua verrattuna 317 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa Asuntoturva Oy:n sulautumisesta ja listautumishankkeen valmistelusta aiheutuneista kuluista.

Yhtiön liiketoiminnan muut kulut 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 605 tuhatta euroa, mikä vastaa 64 tuhannen euron ja 10 prosentin laskua verrattuna 669 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa hallintokulujen laskusta.

Yhtiön liiketoiminnan muut kulut 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 669 tuhatta euroa, mikä vastaa 47 tuhannen euron ja 7 prosentin laskua verrattuna 716 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa hallintokulujen laskusta.

Liikevoitto (-tappio)

Yhtiön liikevoitto 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 32 377 tuhatta euroa, mikä vastaa 25 997 tuhannen euron ja 407 prosentin kasvua verrattuna 6 380 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa asuntojen käyvän arvon noususta ja Arvostuskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta. Katso lisätietoja kohdista ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos” ja ” – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät” sekä ”Eräitä taloudellisia tietoja”.

Yhtiön liikevoitto 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella oli 12 864 tuhatta euroa, mikä vastaa 5 797 tuhannen euron ja 82 prosentin kasvua verrattuna 7 066 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa siitä, että realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro kasvoi.

Yhtiön liikevoitto 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella oli 7 066 tuhatta euroa, mikä vastaa 944 tuhannen euron ja 12 prosentin laskua verrattuna 8 011 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa poikkeuksellisen korkeista sijoitusten realisoituneista luovutusvoitoista 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella.

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Yhtiön korkokulut ja muut rahoituskulut 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 1 044 tuhatta euroa, mikä vastaa 178 tuhannen euron ja 21 prosentin kasvua verrattuna 866 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa Linnakodun uusista pankkilainoista ja uusien lainojen korkeammasta korkomarginaalista.

Yhtiön korkokulut ja muut rahoituskulut 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 1 811 tuhatta euroa, mikä vastaa 310 tuhannen euron ja 15 prosentin laskua verrattuna 2 121 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella Yhtiöllä oli korko- ja rahoituskuluja kasvattavia juniorilainoja. Kyseiset lainat maksettiin takaisin 30.9.2020 päättyneen tilikauden aikana.

Yhtiön korkokulut ja muut rahoituskulut 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 2 121 tuhatta euroa, mikä vastaa 997 tuhannen euron ja 32 prosentin laskua verrattuna 3 118 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella maksettiin takaisin Yhtiön korko- ja rahoituskuluja kasvattaneita juniorilainoja.

Tuloverot yhteensä

Yhtiön tuloverot yhteensä 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat 2 469 tuhatta euroa, mikä vastaa 1 906 tuhannen euron ja 339 prosentin kasvua verrattuna 563 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui Arvostuskäsittelyn muutokseen liittyvästä laskennallisen verovelan kirjaamisesta.

Yhtiön tuloverot yhteensä 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat 949 tuhatta euroa, mikä vastaa 222 tuhannen euron ja 31 prosentin kasvua verrattuna 727 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa liikevoiton kasvusta.

Yhtiön tuloverot yhteensä 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 727 tuhatta euroa, mikä vastaa 67 tuhannen euron ja 8 prosentin laskua verrattuna 794 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa tuloksen siirtämisestä tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy:stä emoyhtiöön osingonjakona konserniavustuksen sijaan 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneillä tilikausilla sekä tuloksen syntymisestä aiempaa suuremmalta osin Virossa sekä Suomen ja Viron verotuksen eroista.

Tilikauden voitto (-tappio)

Yhtiön tilikauden voitto 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 28 864 tuhatta euroa, mikä vastaa 23 913 tuhannen euron ja 483 prosentin kasvua verrattuna 4 951 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa asuntojen käyvän arvon noususta ja Arvostuskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta. Katso lisätietoja kohdista ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja - Arvostuskäsittelyn muutos” ja ” – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät” sekä ”Eräitä taloudellisia tietoja”.

Yhtiön tilikauden voitto 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella oli 10 104 tuhatta euroa, mikä vastaa 5 885 tuhannen euron ja 140 prosentin kasvua verrattuna 4 219 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa siitä, että realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro kasvoi.

Yhtiön tilikauden voitto 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella oli 4 219 tuhatta euroa, mikä vastaa 120 tuhannen euron ja 3 prosentin kasvua verrattuna 4 099 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön korkokulujen ja muiden rahoituskulujen laskusta ja osittain myös tuloverojen vähenemisestä. Kasvua vähensi liikevoiton väheneminen.

Tasetietoja

Vastaavaa

(TEUR)	31.3.	30.9.	30.9.		
	2022 ⁽¹⁾	2021 (oikaistu) ⁽²⁾	2021 ⁽³⁾	2020 ⁽³⁾	2019 ⁽³⁾
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Pysyvät vastaavat yhteensä.....	277 020	203 860	188 742	172 312	160 923
Vaihtuvat vastaavat yhteensä.....	18 542	11 230	11 230	7 435	6 776
Vastaavaa yhteensä	295 562	215 090	199 972	179 748	167 699

1) Asunnot arvostettu käypään arvoon tuottoarvomenetelmän mukaisesti. Sisältää Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön välisen sulautumisen vaikutuksen.

2) Tase oikaistu käypään arvoon siten, että Suomen asuntojen osalta käypä arvo on tuottoarvomenetelmän ja kauppa-arvomenetelmän mukaisista käyvistä arvoista laskettu keskiarvo ja Viron asuntojen osalta kauppa-arvomenetelmän mukainen käypä arvo.

3) Suomen asuntoja ei ole arvostettu käypään arvoon tulosvaikutteisesti vaan hankintamenoon. Viron asunnot on arvostettu käypään arvoon kauppa-arvomenetelmällä määritettyjen käypien arvojen perusteella.

Pysyvät vastaavat

Yhtiön pysyvät vastaavat muodostuvat aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä sekä kiinteistöistä, kiinteistöarvopapereista ja osuuksista saman konsernin yrityksissä.

Yhtiön pysyvät vastaavat 31.3.2022 olivat yhteensä 277 020 tuhatta euroa verrattuna oikaistun 30.9.2021 vertailutaseen 203 860 tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Suomen asuntokannan kasvusta Asuntoturva Oy:n sulaututtua Yhtiöön 31.3.2022, minkä vaikutus oli 33 200 tuhatta euroa, uusien asuntojen hankinnasta ja valmistumisesta Virossa, minkä vaikutus oli 9 625 tuhatta euroa, Yhtiön Viron asuntojen käypien arvojen kasvusta, minkä vaikutus oli 8 721 tuhatta euroa sekä Arvostuskäsittelyn muutoksen vaikutuksesta Yhtiön asuntojen käypään arvoon, minkä vaikutus Viron osalta oli 10 595 tuhatta euroa ja Suomen osalta 9 663 tuhatta euroa (katso lisätietoja kohdista ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos” ja ”– Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät” sekä ”Eräitä taloudellisia tietoja”).

Yhtiön pysyvät vastaavat 30.9.2021 olivat yhteensä 188 742 tuhatta euroa verrattuna 172 312 tuhanteen euroon 30.9.2020. Kasvu johtui pääasiassa asuntojen määrän kasvusta ja Viron asuntokannan käyvän arvon muutoksesta.

Yhtiön pysyvät vastaavat 30.9.2020 olivat yhteensä 172 312 tuhatta euroa verrattuna 160 923 tuhanteen euroon 30.9.2019. Kasvu johtui pääasiassa asuntojen määrän kasvusta.

Vaihtuvat vastaavat

Yhtiön vaihtuvat vastaavat muodostuvat lyhytaikaisista myyntisaamisista ja siirtosaamisista sekä rahoista ja pankkisaamisista.

Yhtiön vaihtuvat vastaavat 31.3.2022 olivat yhteensä 18 542 tuhatta euroa verrattuna oikaistun 30.9.2021 vertailutaseen 11 230 tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa rahojen ja pankkisaamisten kasvusta lainojen noston myötä sekä osakeannista sekä vuokraustoiminnan tuloksesta. Vastakkaisesti vaikuttivat pääasiassa toteutetut investoinnit ja osingonmaksu.

Yhtiön vaihtuvat vastaavat 30.9.2021 olivat yhteensä 11 230 tuhatta euroa verrattuna 7 435 tuhanteen euroon 30.9.2020. Kasvu johtui pääasiassa siitä, että rahat ja pankkisaamiset kasvoivat pankkilainojen nostojen ja takaisinmaksujen erotuksen kasvettua.

Yhtiön vaihtuvat vastaavat 30.9.2020 olivat yhteensä 7 435 tuhatta euroa verrattuna 6 776 tuhanteen euroon 30.9.2019. Kasvu johtui pääasiassa siitä, että rahat ja pankkisaamiset kasvoivat pankkilainojen ja muiden rahoituslainojen nostojen ja takaisinmaksujen erotuksen kasvettua, ja investointeja asuntoihin tehtiin vertailukautta vähemmän. Vastakkaisesti vaikuttivat vuokravakuuksien siirtäminen Suomessa taseen ulkopuoliseksi eräksi 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella sekä 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella suurempi osingonmaksu ja osakeanti.

Vastattavaa

(TEUR)	31.3.	30.9.	30.9.		
	2022 ⁽¹⁾	2021	2021 ⁽³⁾	2020 ⁽³⁾	2019 ⁽³⁾
	(oikaistu) ⁽²⁾		(tilintarkastettu)		
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Oma pääoma yhteensä	147 678	97 564	85 470	71 427	61 098
Pitkäaikainen vieras pääoma....	144 004	114 687	111 664	105 844	104 041
Lyhytaikainen vieras pääoma...	3 879	2 838	2 838	2 476	2 560
Vieras pääoma yhteensä	147 884	117 525	114 502	108 320	106 601
Vastattavaa yhteensä	295 562	215 090	199 972	179 748	167 699

1) Asunnot arvostettu käypään arvoon tuottoarvomenetelmän mukaisesti. Sisältää Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön välisen sulautumisen vaikutuksen.

2) Tase oikaistu käypään arvoon siten, että Suomen asuntojen osalta käypä arvo on tuottoarvomenetelmän ja kauppavarvomenetelmän mukaisista käyvistä arvoista laskettu keskiarvo ja Viron asuntojen osalta kauppavarvomenetelmän mukainen käypä arvo.

3) Suomen asuntoja ei ole arvostettu käypään arvoon tulosvaikutteisesti vaan hankintamenoön. Viron asunnot on arvostettu käypään arvoon kauppavarvomenetelmällä määritettyjen käypien arvojen perusteella.

Oma pääoma

Yhtiön oma pääoma muodostuu osakepääomasta sekä kertyneistä voittovaroista.

Yhtiön oma pääoma 31.3.2022 oli yhteensä 147 678 tuhatta euroa verrattuna oikaistun 30.9.2021 vertailutaseen 97 564 tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa osakepääoman kasvusta joulukuussa 2021 järjestetyn osakeannin (katso lisätietoja osakeanneista kohdasta ”Yhtiö, osakepääoma ja omistusrakenne – Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys”) seurauksena, minkä vaikutus oli 11 295 tuhatta euroa, ja Asuntoturva Oy:n sulautumisesta Yhtiöön 31.3.2022 (katso lisätietoja sulautumisesta kohdista ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja” sekä ” – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät”), jonka vaikutus osakepääomaan oli 9 397 tuhatta euroa sekä 30 574 tuhannen euron tilikauden voitosta 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Vastakkaisesti vaikutti osingonmaksu.

Yhtiön oma pääoma 30.9.2021 oli 85 470 tuhatta euroa verrattuna 71 427 tuhanteen euroon 30.9.2020. Kasvu johtui pääasiassa osakepääoman kasvusta tilikauden aikana järjestetyn osakeannin vuoksi (katso lisätietoja osakeanneista kohdasta ”Yhtiö, osakepääoma ja omistusrakenne – Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys”) sekä 30.9.2021 päättyneen tilikauden voitosta.

Yhtiön oma pääoma 30.9.2020 oli 71 427 tuhatta euroa verrattuna 61 098 tuhanteen euroon 30.9.2019. Kasvu johtui pääasiassa osakepääoman kasvusta tilikauden aikana järjestetyn osakeannin vuoksi (katso lisätietoja osakeanneista kohdasta ”Yhtiö, osakepääoma ja omistusrakenne – Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys”).

Vieras pääoma

Yhtiön vieras pääoma koostuu pitkäaikaisesta ja lyhytaikaisesta vieraasta pääomasta.

Yhtiön vieras pääoma 31.3.2022 oli yhteensä 147 884 tuhatta euroa verrattuna oikaistun 30.9.2021 vertailutaseen 117 525 tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiöön sulautuneen Asuntoturva Oy:n 18 455 tuhannen euron pankkilainojen vaikutuksesta (katso lisätietoja sulautumisesta kohdista ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja”) sekä ” – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät”), Linnakodun nostamista pankkilainoista ja laskennallisen verovelan kasvusta.

Yhtiön vieras pääoma 30.9.2021 oli 114 502 tuhatta euroa verrattuna 108 320 tuhanteen euroon 30.9.2020. Kasvu johtui pääasiassa pankkilainan määrän kasvusta.

Yhtiön vieras pääoma 30.9.2020 oli 108 320 tuhatta euroa verrattuna 106 601 tuhanteen euroon 30.9.2019. Kasvu johtui pääasiassa pankkilainan määrän kasvusta. Vastakkaisesti vaikuttivat muiden rahoituslainojen takaisinmaksu ja vuokrava-kuuksien siirtäminen Suomessa taseen ulkopuoliseksi eräksi 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella.

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma muodostuu lainoista rahoituslaitoksilta, saaduista ennakoista, laskennallisista vero-veloista ja muista veloista.

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma 31.3.2022 oli yhteensä 144 004 tuhatta euroa verrattuna oikaistun 30.9.2021 vertailutaseen 114 687 tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiöön sulautuneen Asuntoturva Oy:n pankkilainojen vaikutuksesta, Linnakodun nostamista pankkilainoista sekä laskennallisesta verovelasta, joka syntyi kun Yhtiön siirtyi käyttämään asuntojen arvostamisessa tuottoarvomenetelmän ja kauppavarvomenetelmän keskiarvoa aiemmin käytetyn

hankintamenon sijaan (katso lisätietoja kohdista ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Arvostuskäsittelyn muutos” ja ” – Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät” sekä ”Eräitä taloudellisia tietoja”).

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma 30.9.2021 oli 111 664 tuhatta euroa verrattuna 105 844 tuhanteen euroon 30.9.2020. Kasvu johtui pääasiassa pankkilainan määrän kasvusta.

Yhtiön pitkäaikainen vieras pääoma 30.9.2020 oli 105 844 tuhatta euroa verrattuna ja 104 041 tuhanteen euroon 30.9.2019. Kasvu johtui pääasiassa pankkilainan määrän kasvusta. Vastakkaisesti vaikutti juniorilainojen takaisinmaksu.

Yhtiön lyhytaikainen vieras pääoma muodostuu lainoista rahoituslaitoksilta, ostoveloista, veroveloista, muista veloista, muista siirtoveloista ja menoajämistä.

Yhtiön lyhytaikainen vieras pääoma 31.3.2022 oli yhteensä 3 879 tuhatta euroa verrattuna oikaistun 30.9.2021 vertailutaseen 2 838 tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa satunnaisesta vaihtelusta.

Yhtiön lyhytaikainen vieras pääoma 30.9.2021 oli 2 838 tuhatta euroa verrattuna 2 476 tuhanteen euroon 30.9.2020. Kasvu johtui pääasiassa satunnaisesta vaihtelusta.

Yhtiön lyhytaikainen vieras pääoma 30.9.2020 oli 2 476 tuhatta euroa verrattuna 2 560 tuhanteen euroon 30.9.2019. Lasku johtui pääasiassa satunnaisesta vaihtelusta.

Maksuvalmius ja pääomanlähteet

Yleistä

Yhtiön maksuvalmiuden ensisijaisia lähteitä ovat liiketoiminnan rahavirta ja luottojärjestelyistä saatavilla olevat varat. Lisäksi Yhtiö on kerännyt oman pääoman ehtoista rahoitusta osakeanneilla (katso lisätietoja osakeanneista kohdasta ”Yhtiö, osakepääoma ja omistusrakenne – Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys”). Yhtiöllä on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä sovittuja, mutta nostamattomia lainoja yhteensä 13,1 miljoonaa euroa.

Yhtiön liiketoiminnan rahavirroissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.3.2022 ja tämän Yhtiöesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Rahavirrat

(TEUR)	1.10.–31.3.		1.10.–30.9.		
	2022 (tilintarkastamaton)	2021	2021	2020 (tilintarkastettu)	2019
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 975	2 340	4 454	3 866	3 802
Investointien nettorahavirta	-11 145	-5 625	-11 660	-10 191	-13 631
Rahoitustoimintojen netto- rahavirta.....	15 370	6 182	9 950	8 052	9 315
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-).....	6 201	2 897	2 744	1 727	-514
Rahat ja pankkisaamiset kauden alussa	11 093	8 348	8 348	6 622	7 136
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa.....	17 804	11 246	11 093	8 348	6 622

Liiketoiminnan nettorahavirta

Yhtiön liiketoiminnan nettorahavirta 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli yhteensä 1 975 tuhatta euroa verrattuna 2 340 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääasiassa maksettujen ennakkoverojen määrästä ja maksettujen korkojen määrästä.

Yhtiön liiketoiminnan nettorahavirta 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella oli 4 454 tuhatta euroa verrattuna 3 866 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron toiminnan kasvusta ja laskeneista korkokuluista.

Yhtiön liiketoiminnan nettorahavirta 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella oli 3 866 tuhatta euroa verrattuna 3 802 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön Viron toiminnan kasvusta ja laskeneista

korkokuluista. Korkokulut laskivat 802 tuhatta euroa. Samanaikaisesti sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot laskivat 798 tuhatta euroa ja nettokäyttöpääoman muutos pieneni 449 tuhatta euroa.

Investointien nettorahavirta

Yhtiön investointien nettorahavirta 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli yhteensä 11 145 tuhatta euroa negatiivinen verrattuna 5 625 tuhannen euron negatiiviseen investointien nettorahavirtaan 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa suuremmasta määrästä asuntoinvestointeja Virossa.

Yhtiön investointien nettorahavirta 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella oli 11 660 tuhatta euroa negatiivinen verrattuna 10 191 tuhannen euron negatiiviseen investointien nettorahavirtaan 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa suuremmasta määrästä asuntoinvestointeja Virossa. Kasvua pienensi 597 tuhatta euroa suuremmat kiinteistöjen ja asuntojen myynnit verrattuna 30.9.2020 päättyneeseen tilikauteen.

Yhtiön investointien nettorahavirta 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella oli 10 191 tuhatta euroa negatiivinen verrattuna 13 631 tuhannen euron negatiiviseen investointien nettorahavirtaan 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa pienemmästä määrästä asuntoinvestointeja Virossa. Laskua pienensi 288 tuhatta euroa pienemmät kiinteistöjen ja asuntojen myynnit verrattuna 30.9.2019 päättyneeseen tilikauteen.

Rahoitustoimintojen nettorahavirta

Yhtiön rahoitustoimintojen nettorahavirta 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli yhteensä 15 370 tuhatta euroa verrattuna 6 182 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa lainojen nostosta ja osakeannista. Lainoja nostettiin 5 865 tuhatta euroa enemmän ja osakeannissa kerättiin pääomaa 3 698 tuhatta euroa enemmän kuin 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Vastakkaisesti vaikutti osingonjako, kun 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla jaettiin osinkoa 433 tuhatta euroa enemmän kuin 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla.

Yhtiön rahoitustoimintojen nettorahavirta 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella oli 9 950 tuhatta euroa verrattuna 8 052 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa lainojen nostosta ja Suomen asuntojen vuokravakuuksien kirjanpitokäsittelyn muutoksesta. Lainojen nosto ja takaisinmaksu netotettuna kasvoi 2 700 tuhatta euroa. Suomen asuntojen vuokravakuudet siirrettiin taseen ulkopuoliseksi eräksi vertailukaudella, joten 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella vuokravakuuksien rahavirta oli 0 ja vertailukaudella 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella rahavirta oli 1 370 tuhatta euroa negatiivinen. Vastakkaisesti vaikuttivat osingonjako ja osakeanti, kun 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella jaettiin osinkoa 578 tuhatta euroa enemmän ja osakeannissa kerättiin pääomaa 1 594 tuhatta euroa vähemmän kuin 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella.

Yhtiön rahoitustoimintojen nettorahavirta 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella oli 8 052 tuhatta euroa verrattuna 9 315 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa osingonjaosta, osakeannista ja Suomen asuntojen vuokravakuuksien kirjanpitokäsittelyn muutoksesta. Osinkoa jaettiin 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella 1 856 tuhatta euroa enemmän ja osakeannissa kerättiin pääomaa 1 399 tuhatta euroa vähemmän kuin 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella. Suomen asuntojen vuokravakuudet siirrettiin taseen ulkopuoliseksi eräksi 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella, jolloin vuokravakuuksien rahavirta oli 1 392 tuhatta euroa negatiivinen 30.9.2019 päättyneeseen tilikauteen nähden. Vastakkaisesti vaikutti lainojen nosto ja takaisinmaksu netotettuna, joiden rahavirrassa oli 3 383 tuhatta euroa kasvua verrattuna 30.9.2019 päättyneeseen tilikauteen.

Pääomanlähteiden käyttöä koskevat rajoitukset

Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin.

Kaikissa rahoitussopimuksissa on ehto koskien pankkilainan ja sen vakuudeksi pantatun omaisuuden arvon suhdetta (LTV-suhde). Velkojen vakuutena on Asuntosalkun omistamia asuntoja. Lisäksi Suomessa sijaitsevia asuntoja koskevissa rahoitussopimuksissa on kovenanttiehtoja korkokatteesta (ICR) ja Virossa sijaitsevia asuntoja koskevissa rahoitussopimuksissa lainanhoitokatteesta (DSCR). Korkokate ja lainanhoitokate lasketaan kunkin rahoitussopimuksen lainaehdoissa tarkemmin määritellyllä tavalla.

Kovenanttiehdoissa on lainasta riippuen vaihteleva suurin sallittu LTV-taso ja korkokate- tai lainanhoitokatteen minimitaso, ja myös vaihtelevat seuraukset suurimman sallitun tason ylityksestä tai pienimmän alituksesta.

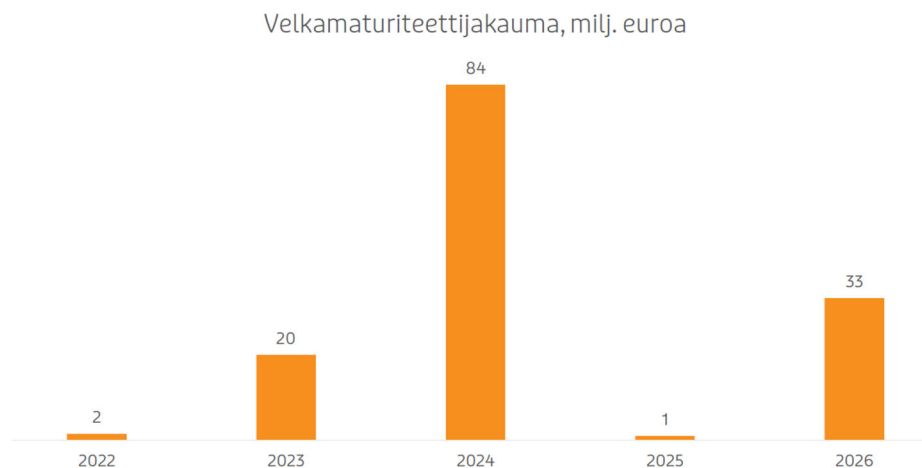
Korollinen nettovelka

Asuntosalkun korollinen nettovelka 31.3.2022 oli 122,0 miljoonaa euroa.

Asuntosalkun korollinen nettovelka 30.9.2021 oli 102,1 miljoonaa euroa verrattuna 99,9 miljoonaan euroon 30.9.2020 ja 97,3 miljoonaan euroon 30.9.2019.

Velkamaturiteetti

Seuraavasta kaaviosta ilmenee Yhtiön velkamaturiteettijakauma 31.3.2022:



Asuntosalkku aikoo uudelleentarkastella rahoituskokonaisuuttaan tavoitteeksi asetetun 35–60 prosentin LTV-tason puitteissa huomioiden FN-listautumisen mahdollistama Yhtiön käytössä olevien rahoitusinstrumenttivaihtoehtojen laajeneminen pääomamarkkinoille pääsyn myötä. Asuntosalkun tavoitteena on pitää rahoittajien kanssa rahoitusneuvottelut loppuvuoden 2022 ja alkuvuoden 2023 aikana.

Investoinnit

Sekä Yhtiön tämän Yhtiöesitteen tarkastelujakson että tämän Yhtiöesitteen päivämääränä käynnissä olevat investoinnit kohdistuvat pääosin Tallinnan asuntokannan kasvattamiseen sekä Suomessa asuntokannan perusparannuksiin. Yhtiö rahoittaa investointinsa vieraan pääoman ehtoisella rahoituksella sekä oman pääoman ehtoisella rahoituksella mukaan lukien operatiiviset kassavirrat.

Asuntosalkun Viron tytäryhtiö Linnakodu on tehnyt rakenteilla olevista asunnoista hankintasopimuksia tai varausoppimuksia, joiden perusteella Linnakodun tulee maksaa kustakin asunnosta kauppahinta. Virossa rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat olivat 31.3.2022 yhteensä 25 025 tuhatta euroa, josta maksamattomia osuuksia on 31.3.2022 ollut jäljellä yhteensä 21 422 tuhatta euroa. Yhtiö arvioi, että tästä kokonaissummasta eräännyy maksettavaksi seuraavien 12 kuukauden aikana tämän Yhtiöesitteen päivämäärästä noin 12 miljoonaa euroa, joka on tarkoitus rahoittaa osittain vielä nostamattomilla yhteensä 13,1 miljoonan euron lainoilla, joista Yhtiö on sopinut, mutta joita ei ole vielä nostettu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä sekä osittain nykyisillä kassavaroilla ja operatiivisilla kassavirroilla. Muutoin maksamattomia osuuksia rahoitetaan oman pääoman ehtoisella rahoituksella mukaan lukien operatiiviset kassavirrat sekä hankkimalla uutta vieraan pääoman ehtoista rahoitusta (katso lisätietoja rahoituksen saatavuuteen liittyvistä riskeistä kohdasta ”Riskitekijät – Asuntosalkun taloudelliseen asemaan ja rahoitukseen liittyviä riskejä – Yhtiö ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta tai uudelleenrahoittamaan sen olemassa olevia lainoja kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan, sen rahoituskulut voivat kasvaa ja sen rahoitussopimuksiin sisältyvien kovenanttien rikkominen voi johtaa luottojen enneaikaiseen eräännyttämiseen, eikä Yhtiö välttämättä pysty ylläpitämään maksuvalmiuttaan riittävällä tavalla”).

Yhtiön nettoinvestoinnit 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla olivat yhteensä 11 145 tuhatta euroa verrattuna 5 625 tuhanteen euroon 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla.

Yhtiön nettoinvestoinnit 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella olivat yhteensä 11 660 tuhatta euroa verrattuna 10 191 tuhanteen euroon 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella ja 13 631 tuhanteen euroon 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella.

Yhtiö ei ole tehnyt normaalista liiketoiminnasta poikkeavia merkittäviä investointeja eikä tällaisia investointeja koskevia päätöksiä 31.3.2022 ja tämän Yhtiöesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Asuntosalkun Viron tytäryhtiö Linnakodu on tehnyt rakenteilla olevista asunnoista hankintasopimuksia tai varaussopimuksia, joiden perusteella Linnakodun tulee maksaa kustakin asunnosta kauppahinta. Osa kauppahinnasta on maksettu hankintasopimuksien tai varaussopimuksien solmimisen yhteydessä, ja osa maksetaan asunnon valmistumisen yhteydessä. Virossa rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat olivat 31.3.2022 yhteensä 25 025 tuhatta euroa, josta 3 604 tuhatta on maksettu hankintasopimuksien tai varaussopimuksien solmimisen yhteydessä. Maksamattomia osuuksia on 31.3.2022 ollut jäljellä yhteensä 21 422 tuhatta euroa.

Seuraavassa taulukossa esitetään muut Asuntosalkun taseen ulkopuoliset sitoumukset esitettyinä ajankohtina:

(TEUR)	31.3.	30.9.	30.9.		
	2022	2021	2021	2020	2019
	(tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)				
Korkojohdannaiset, nimellisarvo	97 295 ⁽¹⁾	85 537	85 537	79 295	63 565
Vuokravakuudet, Suomi	1 590 ⁽¹⁾	1 370	1 370	1 386	- ⁽²⁾

1) Tilintarkastamaton.

2) 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella vuokravakuudet on kirjattu taseeseen.

HALLITUS, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Yleistä

Asuntosalkun hallinto on osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) (**”Osakeyhtiölaki”**) ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti jaettu Yhtiön toimielinten, kuten yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan, kesken. Toimitusjohtajaa avustaa Yhtiön päivittäisen hallinnon hoitamisessa johtoryhmä.

Yhtiön päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Osakeyhtiölakia, Yhtiön yhtiöjärjестystä, First Northin sääntöjä, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä muita Yhtiöön soveltuvia säännöksiä. Koska Yhtiön osakkeita ei ole listattu Nasdaq Helsingin pörssilistalla tai millään muulla säännellyllä markkinalla, Yhtiö ei ole velvollinen noudattamaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa, 1.1.2020 voimaan tullutta hallinnointikoodia (**”Hallinnointikoodi”**). Yhtiön tarkoituksena on kuitenkin saattaa hallintonsa Hallinnointikoodin mukaiseksi tulevien vuosien aikana.

Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle Yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden omistamat Osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista Osakkeista.

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän osoite on Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki.

Hallitus

Hallitus vastaa Yhtiön hallinnosta sekä Yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on Osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Hallituksen valitsee Yhtiön yhtiökokous. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Asuntosalkun yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään neljä (4) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja, kumpikin yksin, ja hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä. Lisäksi hallitus voi antaa muille nimetyille henkilöille oikeuden edustaa yhtiötä yksin tai yhdessä toisen henkilön kanssa. Hallitus voi valtuuttaa yhden taikka useamman henkilön edustamaan yhtiötä prokuran nojalla.

Yhtiön hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet sen jäsenistä on paikalla. Hallituksen päätökseksi tulee se kanta, jota kannattaa enemmän kuin puolet kokouksessa läsnä olevista jäsenistä. Äänen mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee, paitsi puheenjohtajan vaalissa, jossa arpa ratkaisee.

Hallituksen jäsenten esittelyt

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön hallituksen jäsenten perustiedot tämän Yhtiöesitteen päivämääränä. Yhtiön hallituksen jäsenistä Juha Koski, Jari Vuontela ja Matti Äijälä ovat ilmoittaneet Yhtiölle eroavansa hallituksesta siten, että eroaminen on ehdollinen FN-listautumisen toteutumiseksi ja tulee voimaan välittömästi, kun kaupankäynti Osakkeilla alkaa First Northissa.

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Timo Metsola	hallituksen puheenjohtaja	Suomi	1975	2014
Hille Korhonen	hallituksen jäsen	Suomi	1961	2022
Juha Koski	hallituksen jäsen	Suomi	1975	2014
Topi Piela	hallituksen jäsen	Suomi	1962	2014
Arto Puolimatka	hallituksen jäsen	Suomi	1984	2018
Jari Vuontela	hallituksen jäsen	Suomi	1954	2014
Kim Väisänen	hallituksen jäsen	Suomi	1972	2014
Matti Äijälä	hallituksen jäsen	Suomi	1964	2014

Timo Metsola on toiminut Yhtiön hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2014 lähtien. Metsola on ollut myös Vuokraturva Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 1998. Hän on toiminut Hallinnointiturva Oy:n hallituksen varsinaisena jäsenenä vuodesta 2005, Varallisuusvalmennus Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2008, Asuntosalkku toimilupa

Oy:n toimitusjohtajana vuodesta 2015 ja hallituksen varsinaisena jäsenenä vuodesta 2016. Tämän lisäksi hän on toiminut Vuokraturva-sopimus Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2016, Nordic Business Group Oy:n hallituksen varsinaisena jäsenenä vuodesta 2017 ja Takausvakuutus Oy:n hallituksen varsinaisena jäsenenä vuodesta 2022. Metsola on opiskellut Helsingin Teknillisessä korkeakoulussa. Hän on myös suorittanut Suomen Keskuskauppakamarin laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinnon.

Hille Korhonen on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2022 lähtien. Hän on toiminut hallituksen jäsenenä Harvia Oy:ssä alkaen 2021, Lujabetoni Oy:ssä alkaen 2021 ja Lujatalo Oy:ssä alkaen 2021 sekä hallituksen puheenjohtajana Olokoto Oy:ssä alkaen 2022. Aikaisemmin hän on ollut hallituksen jäsenenä ja palkitsemis- ja nimitysvaliokunnan jäsenenä Nokian Renkaat Oy:ssä 2006–2017 sekä hallituksen jäsenenä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisissa vuosina 2015–2019. Hän on työskennellyt toimitusjohtajana Alko Oy:ssä 2013–2017 ja Nokian Renkaat Oy:ssä 2017–2020. Lisäksi aikaisempaa työkokemusta hänellä on Fiskars Oy:n tuotanto-, hankinta- ja logistiikkajohtajana, Iittala Groupissa johdosta, Nokia-konsernin logistiikan johtotehtävistä ja Outokumpu Copperissa logistiikan ja markkinoinnin kehitys- ja johtotehtävistä. Hän on toiminut Lassila & Tikanoja hallituksen ja palkitsemis- ja nimitysvaliokunnan jäsenenä vuosina 2009–2015 sekä Suomen Rahapaja Oy:n hallituksen jäsenenä. Korhonen on koulutukseltaan diplomi-insinööri Tampereen teknillisestä korkeakoulusta ja tekniikan lisensiaatti Teknillisestä korkeakoulusta.

Juha Koski on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 lähtien. Koski on toiminut Oy Prestum Ab:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2006, Kiinteistö Oy Laihian Kauppakeskuksen hallituksen jäsenenä vuodesta 1999, Kymppi-Maukkaat Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2017, Laihilan Mallas Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2019, Avoset Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2022, LM Green Holding Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2013, LKS Business Park Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2021, LKS Hotelli Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2021 ja Futures Platform Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2021. Aikaisemmin Koski on ollut Oy Prestum Ab:n toimitusjohtajan sijaisena vuosina 2001–2006 ja hallituksen puheenjohtajana 2001–2006, Kymppi-Maukkaat Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2014–2017 sekä Laihilan Mallas Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2016–2019. Koski on opiskellut Berliinin Teknillisessä Korkeakoulussa, Westminsterin yliopistossa kansainvälistä liiketaloutta sekä MBA tutkinnon IESE Business Schoolissa.

Topi Piela on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 lähtien. Piela on ollut vuodesta 2019 alkaen Yleisradion eläkesäätiön toimitusjohtaja ja Hallitusammattilaiset ry:n jäsen. Aikaisemmin hän on työskennellyt toimitusjohtajana Umo Invest Oy:ssä vuosina 2018–2019, Balance Capital Oy:ssä 2000–2019, Mandatum Pääomarahastot Oy:ssä 2002–2004, Finvest Oy:ssä 2000–2004, Arctos Rahasto Oy:ssä (omaisuudenhoito) 1991–1996, Linna Advisor Oy:ssä 2000–2004 sekä toimitusjohtajan sijaisena Umo Capital Oy:ssä 2000–2019. Piela on hallituksen jäsen Porasto Oy:ssä alkaen 2021, EAB Group Oy:ssä alkaen 2020, JJPPPT Holding Oy:ssä alkaen 2007, Balance Capital Oy:ssä alkaen 2007 ja Piela Ventures Oy:ssä alkaen 2016. Lisäksi Piela on toiminut aikaisemmin Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen osakesijoitusjohtajana vuosina 1998–2000 ja Ulkomarkkinat Oy:n sijoitustoiminnan johtajana vuosina 1996–1998. Työkokemusta hänellä on näiden lisäksi Ålandsbanken Ab:stä 1988–1990, Kouri Capital Oy:stä 1985–1986, Pankkiiriliike Unitas Oy:stä 1986 ja Pentti Kouri & Co:sta 1985–1986. Lisäksi hän on ollut Helsingin Seurakuntayhtymän sijoitusneuvottelukunnassa alkaen 2019, Alfred Kordelin Säätiön talousvaliokunnassa alkaen 2017 ja Ilmavoimien Tuki-säätiön hallintoneuvostossa ja hallituksessa alkaen 2012. Aikaisemmin hän on toiminut hallituksen jäsenenä Amanda Capital Oy:ssä vuosina 2006–2009, Small Planet Oy:ssä 2001–2002, Babysitter Oy:ssä 1990–2004, Turvatiimi Oy:ssä 2002–2006, CFA Finland ry:ssä 2000–2009, Arctos Asset Management International Ltd:ssä 1992–1994, Arctos Rahasto Oy:ssä 1993–1998, Arctos Capital Oy (ent. OP-Sijoitus Oy):ssä 1995–1997, Comstock Oy:ssä 1995–1997, Suomen Sijoitusrahastoyhdistys ry:ssä 1996–1997, Exefact Oy:ssä 1986–1988, KC Heimat Oy:ssä 1987–1988, QPR Software Oy:ssä 2006–2010 ja 2012–2020, Rundit Oy:ssä 2018–2019, Eyemarkers Finland Oy:ssä 2004–2010, Stonesoft Oy:ssä 2006–2010, Foilvhat Oy:ssä 2017–2019 ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eterassa 2015–2018. Hän on toiminut hallituksen puheenjohtajana Head Asset Management Oy:ssä 2010, Amanda Capital Oy:ssä 2004–2006 ja 2009–2011, Amanda Advisors Oy:ssä 2005–2006 ja Coptersafety Oy:ssä 2013–2015. Lisäksi hän on ollut Yleisradion Eläkesäätiön sijoitusneuvotteluvaliokunnassa 2019 ja Valtion Eläkerahaston sijoitusneuvottelukunnan jäsenenä 2000–2018. Hän on toiminut STUL Ry:ssä liittohallituksen jäsenenä 1987–1989, puheenjohtajana 1989–1991 ja 2011–2012 ja talousvaliokunnan jäsenenä 2012–2019. Tämän lisäksi hän on ollut HKKK:n Ylioppilaskunnan Ulkoasiainvaliokunnan jäsenenä 1984–1985. Piela on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri, minkä lisäksi hän on suorittanut CEFA ja YVTS -tutkinnot.

Arto Puolimatka on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2018 lähtien. Hän on toiminut Rausanne Oy:n toimitusjohtajana 2016 lähtien ja hallituksen jäsenenä alkaen 2013. Hän on toiminut myös Baies Oy:ssä toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana 2010 lähtien. Puolimatka toimii hallituksen puheenjohtajana Aura Pääomasijoitus Oy:ssä alkaen 2018, Aura Capital Oy:ssä alkaen 2019, Auratum Kiinteistöt Oy:ssä alkaen 2020 ja Auratum Oy:ssä alkaen 2018. Koulutukseltaan Puolimatka on liiketalouden tradenomi Turun Ammattikorkeakoulusta.

Jari Vuontela on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 lähtien. Vuontela on myös elinkeinonharjoittaja toiminimellä Vuontela Consulting. Aikaisemmin Vuontela on toiminut hallituksen jäsenenä Ab Moonway Oy:ssä vuosina 2000–2018 ja hallituksen puheenjohtajana Tank Service Finland Oy:ssä vuosina 2002–2019.

Kim Väisänen on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 lähtien. Hän on lisäksi KK Creative Oy:n toimitusjohtaja alkaen 2014. Aiemmin Väisänen toimi toimitusjohtajana Ok-Teline Oy:ssä 1996–2008 ja Blancco Oy Ltd.:ssä 2000–2015. Hän toimii hallituksen jäsenenä myös Buildie Oy:ssä alkaen 2020, KK Creative Oy:ssä alkaen 2014, Leadership as a Service Company Oy:ssä alkaen 2022, Legatus Oy:ssä alkaen 2020, Liveto Group Oy:ssä alkaen 2019, Takeoff Partners Oy:ssä alkaen 2020, TSR-ELSITE Oy:ssä alkaen 2020, Videoly Oy:ssä alkaen 2020 ja Youpret Oy:ssä alkaen 2021. Hallituksen puheenjohtajana hän on Miradore Oy:ssä alkaen 2021, Libera instituutti Oy:ssä alkaen 2021, SuperApp Oy:ssä alkaen 2020 ja Taitori Oy:ssä alkaen 2018. Väisänen on opiskellut taloustieteitä Joensuun yliopistossa.

Matti Äijälä on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 lähtien. Toimitusjohtajana Äijälä toimii M2 Property Solutions Oy:ssä alkaen 2021, AKR-Baltia Oy:ssä alkaen 2006 ja Mamono Oy:ssä alkaen 2001. Lisäksi hän toimii hallituksen jäsenenä Premico Asuntorahaston hallinnointiyhtiö Oy:ssä, Oasis Pilates & Yoga Oy:ssä, Premico Vuokra-asunnot I Oy:ssä alkaen 2021, M2 Property Solutions Oy:ssä alkaen 2021, Turun Osuuskaupassa, Vicus Oy:ssä alkaen 2021 ja Mamono Oy:ssä alkaen 2013. AKR-Baltia Oy:ssä Äijälä toimii lisäksi hallituksen puheenjohtajana alkaen 2020. Äijälä on oikeustieteen kandidaatti Turun yliopistolta.

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

Toimitusjohtaja vastaa Yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta Osakeyhtiölain ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi. Johtoryhmä avustaa Yhtiön päivittäisen hallinnon hoitamisessa toimitusjohtajaa. Lisäksi Timo Metsola tulee osallistumaan Yhtiön johtoryhmän toimintaan neuvonantajana, mistä Metsolalle maksetaan palkkiona 5 000 euroa kuukaudessa ehdollisena FN-listautumisen toteutumiseksi.

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän esittelyt

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön johtoryhmän jäsenten perustiedot tämän Yhtiöesitteen päivämääränä. Johtoryhmän perustaminen, ja siten johtoryhmään kuuluvien Viron maajohtajan ja talousjohtajan nimitys, on ehdollinen FN-listautumisen toteutumiseksi.

Nimi	Tehtävä	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Jaakko Sinnemaa	toimitusjohtaja	Suomi	1976	2014
Ivo Saluoks	Viron maajohtaja	Suomi	1981	2022
Olli Pehkonen	talousjohtaja	Suomi	1982	2022

Jaakko Sinnemaa on toiminut Yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2014 lähtien. Hän toimi myös Yhtiön hallituksen jäsenenä 2014–2022. Aikaisemmin Sinnemaa on työskennellyt Asuntoturva Oy:ssä toimitusjohtajana vuosina 2012–2022, kiinteistösiirtopalveluiden johtajana Vuokraturva Oy:ssä 2006–2012 ja kiinteistökaupan johtajana Kesko Oyj:ssä ja Ruokakesko Oyj:ssä 2003–2006. Hän on toiminut hallituksen jäsenenä VeFe AB:ssa alkaen 2013, Vuokraturva-sopimus Oy:ssä alkaen 2016, Hallinnointiturva Oy:ssä alkaen 2015, Sinnemaa Oy:ssä 2011 alkaen ja Vuokraturva Oy:ssä alkaen 2008. Hän on toiminut hallituksen puheenjohtajana Asuntosalkku toimilupa Oy:ssä alkaen 2017. Hän on aikaisemmin toiminut hallituksen jäsenenä Asuntoturva Oy:ssä 2012–2022. Sinnemaa on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri Helsingin kauppakorkeakoulusta, ja hän on suorittanut myös Keskuskauppakamarin laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinnon.

Ivo Saluoks toimii Yhtiön johtoryhmän jäsenenä ja Viron maajohtajana vuodesta 2022 FN-listautumisesta lähtien. Tätä ennen Saluoks on hoitanut Viron maajohtajan tehtäviä Yhtiössä alkaen 2013. Saluoks on toimitusjohtajana Koduingel OÜ:ssä alkaen 2014. Hän on hallituksen jäsenenä Koduingel OÜ:ssä alkaen 2014, Montana Management OÜ:ssä alkaen 2005, Cupertino OÜ:ssä alkaen 2021, Brilliant Books OÜ:ssä alkaen 2021, Pikku TP OÜ:ssä alkaen 2020 ja Ituskaja OÜ:ssä alkaen 2020. Aikaisemmin hän on ollut hallituksen jäsenenä Asunto Investment BV:ssä 2013–2018 ja Finest Linna AB:ssä 2013–2021. Lisäksi Saluoks on hallituksen jäsen Wiedemanni Triikraud KÜ:ssa.

Olli Pehkonen toimii Yhtiön johtoryhmän jäsenenä ja talousjohtajana vuodesta 2022 FN-listautumisesta lähtien. Tätä ennen Pehkonen on ollut vuosina 2013–2016 analyytikkona Yhtiön palveluksessa sekä riskienhallintojohtajana Asuntosalkku toimilupa Oy:ssä vuosina 2016–2022. Pehkonen on myös toiminut toimitusjohtajana vuosina 2011–2021 Kiinteistö Oy Villa Pääjohtaja Oy:ssä. Hän on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri Tampereen yliopistolta, ja Pehkonen on myös suorittanut myös Keskuskauppakamarin laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinnon.

Hallituksen valiokunnat

Yhtiön hallitus ei ole tämän Yhtiöesitteen päivämääränä perustanut erillisiä valiokuntia.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Asuntosalkun 20.5.2022 kokoontunut ylimääräinen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on valmistella ja esitellä varsinaiselle yhtiökokoukselle ja tarvittaessa myös ylimääräiselle yhtiökokoukselle ehdotukset hallituksen jäsenten lukumäärästä ja palkitsemisesta sekä ehdotus hallituksen jäsenistä. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen mukaan nimitystoimikunta koostuu neljästä (4) jäsenestä, joista Yhtiön neljä (4) suurinta osakkeenomistajaa ovat kukin oikeutettuja nimeämään yhden jäsenen. Nimitystoimikunnan perustaminen on ehdollinen FN-listautumisen toteutumiseksi.

Yhtiön johtohenkilöitä koskeva lausunto

Nokian Renkaat Oyj:n aiempia hallituksen jäseniä, Hille Korhonen mukaan lukien, vastaan on nostettu syyte arvopaperimarkkinoita koskevasta tiedottamisrikoksesta. Kyse oli yhdestä Nokian Renkaat Oyj:n vuoden 2016 pörssitiedotteesta, joka syyttäjän mukaan olisi annettu myöhässä. Korhonen kiisti syytteen. Helsingin käräjäoikeus hylkäsi syytteen 10.6.2022. Ratkaisu ei ole lainvoimainen tämän Yhtiöesitteen päivämääränä.

Topi Piela toimi vuoden 2019 maaliskuuhun asti hallituksen jäsenenä maaliskuussa 2020 konkurssiin menneessä foilchat Oy:ssä ja Kim Väisänen toimi vuoden 2018 heinäkuuhun asti hallituksen puheenjohtajana lokakuussa 2018 konkurssiin menneessä Havusport Oy:ssä. Jaakko Sinnemaa toimi vuosina 2017–2018 selvitysmiehenä Suomen Asuntohallinta Oy:n sekä LS Retail Management Oy:n selvitystilamenettelyissä sekä hallituksen jäsenenä ko. yhtiöissä ennen selvitystilamenettelyiden alkua. Ivo Saluoks toimi vuonna 2018 selvitysmiehenä Asunto Investments BV:n selvitystilamenettelyssä sekä hallituksen jäsenenä ko. yhtiössä ennen selvitystilamenettelyn alkua. Lisäksi Ivo Saluoks toimi Finest Linna AB:n hallituksen jäsenenä ennen ko. yhtiön selvitystilamenettelyä, joka alkoi 21.12.2021.

Edellä mainittuja lukuun ottamatta tämän Yhtiöesitteen päivämääränä kukaan hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä tai toimitusjohtaja ei ole viimeisen viiden (5) vuoden aikana:

- saanut petostuomioita;
- toiminut johtavassa asemassa, kuulunut ylimpään johtoon, ollut hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä missään yhtiössä tai ollut kommandiittiyhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä sen konkurssin, pesänhoidon tai selvitystilan aikana taikka niitä edeltävänä aikana; tai
- ollut oikeus- tai sääntelyviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) virallisen syytteen ja/tai määräämien seuraamusten kohteena eikä tuomioistuimien ole todennut, ettei kyseinen henkilö saa toimia minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimien jäsenenä tai kieltänyt toimimasta minkään yhtiön johdossa tai hoitamasta minkään yhtiön liiketoimintaa.

Hallituksen jäsenten ja johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

Eturistiriidat

Osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön johdon eturistiriidoista. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 pykälän mukaan hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn. Hän ei myöskään saa osallistua yhtiön ja kolmannen välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, jos hänellä on odotettavissa siitä olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Edellä mainittua sovelletaan vastaavasti myös muuhun oikeustoimeen sekä oikeudenkäyntiin ja muuhun puhevallan käyttämiseen.

Yhtiön toimitusjohtaja Jaakko Sinnemaalla on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä 50 prosenttia Yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä määräysvalta yhteisönsä Sinnemaa Oy:n kautta ja Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Timo Metsolalla on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä 50 prosenttia Yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä määräysvalta yhteisönsä Vuokraturva-yhtiöt Oy:n kautta.

Yhtiön hallituksen riippumattomuusarvioinnin perusteella Timo Metsola on riippuvainen Yhtiöstä ja sen merkittävästä osakkeenomistajasta. Arto Puolimatka on riippumaton Yhtiöstä, mutta riippuvainen Yhtiön merkittävästä osakkeenomistajasta. Timo Metsola on riippuvainen Yhtiön merkittävästä osakkeenomistajasta Vuokraturva-yhtiöt Oy:stä, jossa Metsolalla on Arvopaperimarkkinalaissa tarkoitettu määräysvalta ja jonka hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja hän on, ja Puolimatka on riippuvainen Yhtiön merkittävästä osakkeenomistajasta Rausanne Oy:stä, jonka hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja hän on. Juha Koski, Topi Piela, Jari Vuontela, Kim Väisänen, Matti Äijälä ja Hille Korhonen ovat kukin riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävästä osakkeenomistajista.

Asuntosalkku ostaa asuntojen välityspalveluita Vuokraturva Oy:ltä, joka on välillisesti Timo Metsolan määräysvalta yhteisö, ja jossa Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola toimii hallituksen puheenjohtajana ja Yhtiön toimitusjohtaja Jaakko Sinnemaa hallituksen jäsenenä. Asuntosalkku ostaa asuntojen välityspalveluita myös Koduingel OÜ:lta, jossa

Timo Metsolalla, Jaakko Sinnemaalla ja Yhtiön Viron maajohtajalla Ivo Saluoksilla on yhdessä välillisesti määräysvalta. Lisäksi Ivo Saluoks on Koduingel OÜ:n hallituksen jäsen.

Niiltä osin kuin tässä kohdassa tai kohdissa ” – *Lähipiiriliiketoimet*” ja ” – *Hallituksen ja johtoryhmän osakeomistukset*” ei ole esitetty, ei tämän Yhtiöesitteen päivämääränä (i) Yhtiön hallituksen ja Yhtiön johtoryhmän jäsenten Yhtiössä hoitamien tehtävien ja heidän henkilökohtaisten intressien ja/tai muiden velvollisuuksien välillä ole ristiriitoja; (ii) Yhtiön hallituksen tai Yhtiön johtoryhmän jäsenillä ole mitään järjestelyjä tai sitoumuksia suurimpien osakkeenomistajien jäsenen, tavarantoimittajien tai muiden kanssa liittyen heidän valintaansa hallituksen tai johtoryhmän jäseneksi; ja (iii) Yhtiön hallituksen tai Yhtiön johtoryhmän jäsenillä ole sovittuja rajoituksia heidän omistamiensa Yhtiön arvopapereiden luovuttamisesta tietyn ajan sisällä.

Lähipiiriliiketoimet

Yleistä

Osapuolten katsotaan kuuluvan toistensa lähipiiriin, jos toinen osapuoli pystyy käyttämään toiseen nähden määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa tai yhteistä määräysvaltaa sen taloutta ja liiketoimintaa koskevassa päätöksenteossa. Asuntosalkun lähipiiriin kuuluvat ne osakkeenomistajat, joilla on Yhtiössä määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta, Yhtiön tytäryhtiöt, sekä Yhtiön johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen jäsenet, tytäryhtiöiden hallitusten jäsenet ja mahdolliset varajäsenet, toimitusjohtaja sekä muut johtoryhmän jäsenet, sekä heidän läheiset perheenjäsenensä, yhteisöt, joissa edellä mainituilla henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta, sekä yhteisöt, joissa edellä mainitut henkilöt toimivat hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana.

Lähipiiriliiketoimet Yhtiön lähipiirin kanssa tapahtuvat markkinaehtoisin perustein.

Alla esitettyjen tietojen lisäksi Yhtiö ei ole tehnyt merkittäviä normaalista liiketoiminnasta poikkeavia lähipiiriliiketoimia 30.9.2021 jälkeen eikä lähipiiriliiketoimissa ole tapahtunut merkittäviä normaalista liiketoiminnasta poikkeavia muutoksia 31.3.2022 ja tämän Yhtiöesitteen päivämäärän välisenä aikana.

(TEUR)	1.10.–31.3.		1.10.–30.9.		
	2022	2021	2021	2020	2019
	(tilintarkastamaton)				
Ostot					
Ostot Vuokraturvalta	146	141	330	316	299
Ostot Koduingel OÜ:lta.....	183	120	269	203	254
Ostot muulta lähipiiriltä.....	25	15	40	51	46
Myynnit					
Myynnit Vuokraturvalle	4	4	7	7	7
Myynnit Koduingel OÜ:lle.....	-	0	0	0	-
Myynnit muulle lähipiirille.....	-	-	-	-	-
Korot.....	-	-	-	55	167

Ostot Vuokraturvalta pitävät sisällään pääosin Asuntosalkun Vuokraturva Oy:ltä ostaman Suomen asuntojen välityksen, mutta Asuntosalkku vuokraa myös toimitilansa Vuokraturva Oy:ltä ja hankkii niiden siivouksen Vuokraturva-yhtiöt Oy:ltä. Ostot Koduingel OÜ:lta pitävät sisällään Asuntosalkun Viron asuntojen välityksen, mutta Yhtiö vuokraa myös Viron toimitilansa Koduingel OÜ:lta. Ostot muulta lähipiiriltä pitävät sisällään pääosin Viron hallinto- ja tukipalveluita muun muassa Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ:lta, jolta Yhtiö ostaa palveluna Yhtiön Viron tytäryhtiön Linnakodun hallituksen jäsenyyden.

Myynnit Vuokraturvalle koostuvat Vuokraturva Oy:n Yhtiöltä vuokraaman asunnon vuokrista.

Korot koostuvat Yhtiön Rausanne Oy:ltä olleesta markkinaehtoisesta juniorilainasta, jolle on maksettu korkoja, ja joka on maksettu takaisin 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella. Juniorilainan pääoma oli 2 500 tuhatta euroa 30.9.2019.

Katso lisätietoja Vuokraturva Oy:n, Vuokraturva-yhtiöt Oy:n, Koduingel OÜ:n ja Rausanne Oy:n lähipiirisuhteesta kohdasta ” – *Eturistiriidat*”.

Katso lisätietoja Yhtiön hallituksen jäsenten ja johtoryhmän palkitsemisesta kohdasta ” – *Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet*”.

Asuntoturva Oy:n sulautumisessa Asuntosalkku antoi sulautumisvastikkeena yhteensä 83 235 A-osaketta ja yhteensä 2 438 B-osaketta sekä käteisvastikkeena yhteensä 5 927,82 euroa Asuntoturva Oy:n osakkeenomistajille, joista osa kuuluu Yhtiön lähipiiriin. Katso lisätietoja sulautumisesta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja – Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön välinen sulautuminen”.

Vaihtoehtorahaston hoitajalle ja säilytisyhteisölle maksetut palkkiot

Edellä mainittujen lähipiiriliiketoimien lisäksi Asuntosalkku on maksanut Yhtiön vaihtoehtorahaston hoitajana toimivalle Asuntosalkku toimilupa Oy:lle ja säilytisyhteisölle (Svenska Handelsbanken AB (publ), Suomen sivuliike 30.9.2020 asti ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliike 1.10.2020 alkaen) palkkioita 31.3.2022 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla yhteensä 114 tuhatta euroa, 31.3.2021 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla yhteensä 123 tuhatta euroa, 30.9.2021 päättyneellä tilikaudella yhteensä 277 tuhatta euroa. 30.9.2020 päättyneellä tilikaudella yhteensä 321 tuhatta euroa ja 30.9.2019 päättyneellä tilikaudella yhteensä 313 tuhatta euroa. Yhtiön toimitusjohtaja Sinnemaa toimii Asuntosalkku toimilupa Oy:n hallituksen puheenjohtajana ja Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Metsola toimii Asuntosalkku toimilupa Oy:n toimitusjohtajana.

Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet

Osakeyhtiölain mukaisesti Asuntosalkun hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa. Hallitus päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkkioista.

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous päätti 17.12.2021, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan osapäiväisen tehtävän hoitamisesta 3 000 euroa kuukausipalkkiota ja että hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 350 euroa kokousta kohden. Lisäksi varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle ja hallitukseen kuuluvalla toimitusjohtaja Jaakko Sinnemaalle ei makseta kokouspalkkiota.

Alla olevassa taulukossa esitetään Yhtiön toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot 31.3.2022 ja 31.3.2021 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta sekä 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta. Asuntosalkun johtoryhmän perustaminen ja siten johtoryhmään kuuluvien Viron maajohtajan ja talousjohtajan nimitys on ehdollinen FN-listautumisen toteutumiseksi.

(TEUR)	1.10.–31.3.		1.10.–30.9.		
	2022	2021	2021	2020	2019
	(tilintarkastamaton)				
Toimitusjohtaja					
Palkat, palkkiot ja muut edut.....	60	60	120	120	73
Eläkekulut.....	26	25	25	25	24
Hallitus.....	35	26	44	52	48
Yhteensä.....	121	111	189	197	145

Asuntosalkun 20.5.2022 kokoontunut ylimääräinen yhtiökokous päätti, että ehdollisena FN-listautumisen toteutumiseksi hallituksen jäsenille maksetaan seuraavat palkkiot: hallituksen puheenjohtajalle 30 000 euroa vuodessa ja hallituksen jäsenelle 20 000 euroa vuodessa.

Jaakko Sinnemaan toimitusjohtajasopimus on hyväksytty Yhtiön hallituksessa 3.5.2022 ehdollisena FN-listautumisen toteutumiseksi. Sopimuksen mukaan toimitusjohtajalla on oikeus 17 500 euron kiinteään kuukausipalkkaan sekä vuosittaiseen tulospalkkioon erikseen vahvistettavan ohjelman mukaisesti.

Edellä mainittua lukuun ottamatta, Yhtiön hallituksen tai johdon palkitsemisessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.3.2022 ja tämän Yhtiöesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Etuuudet palvelussuhteen päättyessä

Jaakko Sinnemaan toimitusjohtajasopimus on hyväksytty Yhtiön hallituksessa 3.5.2022 ehdollisena FN-listautumisen toteutumiseksi. Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Sopimuksen mukaan toimitusjohtajalla on oikeus kiinteään kuukausipalkkaan sekä vuosittaiseen tulospalkkioon erikseen vahvistettavan ohjelman mukaisesti. Sopimuksen päättyessä toimitusjohtajalla on oikeus tulospalkkion siihen osaan, joka vastaa toimitusjohtajan työskentelyaikaa kyseessä olevan ohjelman aikana. Sopimuksen mukaan Yhtiö kustantaa toimitusjohtajalle työntekijän eläkelain mukaisen eläkkeen. Yhtiön päättyessä sopimuksen maksetaan toimitusjohtajalle irtisanomisajan palkan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkkaa vastaava erokorvaus.

Hallituksen ja johtoryhmän osakeomistukset

Asuntosalkun hallituksen jäsenet ja johtoryhmän jäsenet omistavat tämän Yhtiöesitteen päivämääränä yhteensä 172 680 A-osaketta ja 197 318 B-osaketta, joko suoraan tai omistamansa yrityksen kautta, mikä vastaa tämän Yhtiöesitteen päivämääränä 21,9 prosenttia kaikista A-osakkeista ja 100 prosenttia kaikista B-osakkeista sekä Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Tämä Yhtiöesitteen päivämääränä vain B-osakkeilla on Yhtiössä äänioikeus. Katso lisätietoja kohdasta ”Yhtiö, osakepääoma ja omistusrakenne – Omistusrakenne”.

Nimi	Asema	A-osakkeet	B-osakkeet
Hille Korhonen	hallituksen jäsen	3 651	-
Juha Koski ¹⁾	hallituksen jäsen	25 315	-
Timo Metsola ²⁾	hallituksen puheenjohtaja	3 958	98 659
Arto Puolimatka ³⁾	hallituksen jäsen	91 354	-
Ivo Saluoks ⁴⁾	Viron maajohtaja	1 690	-
Jaakko Sinnemaa ⁵⁾	toimitusjohtaja	2 271	98 659
Jari Vuontela	hallituksen jäsen	7 393	-
Kim Väisänen	hallituksen jäsen	37 048	-
Yhteensä		172 680	197 318

1) 18 172 A-osaketta omistamansa Oy Prestum Ab:n kautta.

2) Omistamansa yhtiön Vuokratyryy-yhtiöt Oy:n kautta ja 846 A-osaketta Finest Linna AB:n kautta, jonka omistavat Sinnemaa, Metsola ja Saluoks yhdessä. Finest Linna AB on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä selvitystilassa.

3) Osakkeet omistaa Rausanne Oy, josta Arto Puolimatka omistaa 49 prosenttia, ja jonka toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä Puolimatka toimii.

4) 1 690 A-osaketta Finest Linna AB:n kautta, jonka omistavat Sinnemaa, Metsola ja Saluoks yhdessä. Asuntosalkun johtoryhmän perustaminen ja siten johtoryhmään kuuluvan Viron maajohtajan nimitys on ehdollinen FN-listautumisen toteutumiselle. Finest Linna AB on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä selvitystilassa.

5) Omistamansa yhtiön Sinnemaa Oy:n kautta ja 846 A-osaketta Finest Linna AB:n kautta, jonka omistavat Sinnemaa, Metsola ja Saluoks yhdessä. Finest Linna AB on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä selvitystilassa.

Johtoryhmän jäsenistä talousjohtaja Olli Pehkonen, jonka nimitys on ehdollinen FN-listautumisen toteutumiselle, ja hallituksen jäsenistä Topi Piela ja Matti Äijälä eivät omista Osakkeita tämän Yhtiöesitteen päivämääränä.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenyydet ja yhtiömiehasemat

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä tai viiden (5) tämän Yhtiöesitteen päivämäärää edeltäneen vuoden aikana ollut seuraavat jäsenyydet ja/tai he ovat olleet yhtiömiehinä seuraavissa, muissa kuin tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Konserniin kuuluvissa, yhtiöissä:

Henkilö	Nykyinen jäsenyys / yhtiömiehasema	Aikaisempi jäsenyys / yhtiömiehasema
Timo Metsola	Vuokratyryy-sopimus Oy (hallituksen puheenjohtaja) Vuokratyryy Oy (toimitusjohtaja) Vuokratyryy Oy (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Läntinen Suursuonkuja 2 ja 4, Sipoo (hallituksen jäsen) Asunto Oy Lukkarinpuustelli, Turku (hallituksen jäsen) Nordic Business Group Oy (hallituksen jäsen) Asunto Oy Heinolan Vuorikatu 15 (hallituksen jäsen) Varallisuusvalmennus Oy (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Helsingin Sepeteuksentie 35 (hallituksen jäsen) Hallinnointiturva Oy (hallituksen jäsen) As Oy Kartanonkuja, Pirkkala (hallituksen jäsen) Asunto Oy Lausteenheinä, Turku (hallituksen jäsen) Asuntosalkku toimilupa Oy (hallituksen jäsen) Asuntosalkku toimilupa Oy (toimitusjohtaja) Markkinointiviestintä Olennainen Oy (hallituksen jäsen) Vuokratyryy-yhtiöt Oy (toimitusjohtaja) Vuokratyryy-yhtiöt Oy (hallituksen jäsen)	Asuntoturva Oy (hallituksen puheenjohtaja) Asuntoturva Oy (toimitusjohtaja) Asunto Oy Lausteenheinä, Turku (hallituksen jäsen) Asunto Oy Lukkarinpuustelli, Turku (hallituksen jäsen) Suomen Asuntohallinta Oy (hallituksen puheenjohtaja) Nordic Business Group Oy (hallituksen jäsen) Asunto Oy Raision Upalingsonpuisto (hallituksen jäsen) Asunto Oy Raision Ratamonkatu 2 (hallituksen jäsen) Asuntosalkku Eesti Oy (hallituksen jäsen) Asuntosalkku toimilupa Oy (hallituksen varajäsen)

	Takausvakuus Oy (hallituksen jäsen)	
	Pikku TP OÜ (hallituksen jäsen)	
	Ituskaja OÜ (hallituksen jäsen)	
Juha Koski	Asuntosalkku Oy (hallituksen jäsen)	-
	Velo Finance Ky (äänetön yhtiömies)	
	LSK Hotelli Oy (hallituksen jäsen)	
	Oy Prestum Ab (hallituksen jäsen)	
	Avoset Oy (hallituksen jäsen)	
	Kiinteistö Oy Laihian Kauppatie (hallituksen jäsen)	
	SIS-Kiinteistöt Oy (hallituksen varajäsen)	
	Kiinteistö Oy Laihian Kauppakeskus (hallituksen jäsen)	
	Kymppi-Maukkaat Oy (hallituksen jäsen)	
	Kiinteistö Oy Murronmäki (hallituksen jäsen)	
	LSK Business Park Oy (hallituksen jäsen)	
	Futures Platform Oy (hallituksen jäsen)	
	Laihian Mallas Oy (hallituksen jäsen)	
	LM Green Holding Oy (hallituksen jäsen)	
Topi Piela	Balance Capital Oy (hallituksen jäsen)	Umo Capital Oy (toimitusjohtajan sijainen)
	Kiinteistö Oy Helsingin Gigahertsi (hallituksen varajäsen)	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (hallituksen jäsen)
	Jax Talo Oy (hallituksen puheenjohtaja)	Kiinteistö Oy Nokian Pankkitalo (hallituksen jäsen)
	Kiinteistö Oy Ylen Laakia (hallituksen puheenjohtaja)	QPR Software Oyj (hallituksen jäsen)
	Porasto Oy (hallituksen jäsen)	Balance Capital Oy (toimitusjohtaja)
	Hypo Fund Management III Oy (hallituksen varajäsen)	Umo Invest Oy (hallituksen varajäsen)
	Kiinteistö Oy Jyvä-Yle (hallituksen puheenjohtaja)	Umo Invest Oy (toimitusjohtaja)
	Kiinteistö Oy Viinikankatu 47 (hallituksen puheenjohtaja)	Kiinteistö Oy Pasilan RTI-talo (hallituksen puheenjohtaja)
	Kiinteistö Oy Tukkimiehentie (hallituksen puheenjohtaja)	Foilchat oy (hallituksen jäsen)
	Kiinteistö Oy Lahden Konserttitalo (hallituksen puheenjohtaja)	Rundit Oy (hallituksen jäsen)
	Piela Ventures Oy (hallituksen puheenjohtaja)	Kiinteistö Oy Helsingin Iso Paja (hallituksen puheenjohtaja)
	JJPPPT Holding Oy (hallituksen jäsen)	
	EAB Group Oyj (hallituksen jäsen)	
	Kiinteistö Oy Auttilankulma (hallituksen puheenjohtaja)	
Arto Puolimatka	Rausanne Oy (toimitusjohtaja)	Adafor Oy (hallituksen jäsen)
	Rausanne Oy (hallituksen jäsen)	Auratum Asunnot Helsinki Oy (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto Oy Linnankatu 13 b (hallituksen jäsen)	Auratum Asunnot Turku Oy (hallituksen puheenjohtaja)
	Aura Pääomasijoitus Oy (hallituksen puheenjohtaja)	JA-SU-Service Oy (hallituksen jäsen)
	Kiinteistö Oy Puistomäenkatu 55 (hallituksen puheenjohtaja)	
	Kiinteistö Oy Puistomäenkatu 55 (toimitusjohtaja)	
	Aura Capital Oy (hallituksen puheenjohtaja)	
	Rausatum Oy (hallituksen jäsen)	
	Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 40 (hallituksen puheenjohtaja)	
	Rosalto Oy (toimitusjohtaja)	
	Auratum Kiinteistöt Oy (hallituksen puheenjohtaja)	
	Baies Oy(toimitusjohtaja)	
	Baies Oy (hallituksen jäsen)	
	Auratum Oy (hallituksen puheenjohtaja)	
	Asunto Oy Askinkulma Turku (hallituksen puheenjohtaja)	
	Kiinteistö Oy KOP-KOLMIO (hallituksen jäsen)	

	Kiinteistö Oy Rikhard (hallituksen puheenjohtaja)	
Jari Vuontela	Vuontela Consulting (elinkeinonharjoittaja)	Asunto-oy Sinikello (hallituksen varajäsen) Oy Moonway Ab (hallituksen jäsen) Tank Service Finland Oy (hallituksen puheenjohtaja) Hamina Tircargo Oy (hallituksen puheenjohtaja)
Kim Väisänen	Miradore Oy (hallituksen puheenjohtaja) Videoly Oy (hallituksen jäsen) TSR-ELSITE Oy (hallituksen jäsen) Gorilla Capital Fund 2017 Ky (äänetön yhtiömies) Takeoff Partners Oy (hallituksen jäsen) Youpret Oy (hallituksen jäsen) Taitori Oy (hallituksen puheenjohtaja) KK Creative Oy (hallituksen jäsen) KK Creative OY (toimitusjohtaja) Jävla Sås Bolag Oy (hallituksen varajäsen) Leadership as a Service Company Oy (hallituksen jäsen) Startup -Rahasto Joensuu Ky (äänetön yhtiömies) Libera Instituutti Oy (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Helsingin Kuusiniementie 17 (hallituksen jäsen) Liveto Group Oy (hallituksen jäsen) Legatus Oy (hallituksen jäsen)	Oy Sordino Inform Systems Ltd. (hallituksen jäsen) Cityvarasto Oyj (hallituksen jäsen) Miradore Oy (hallituksen jäsen) EL & SITE OY (hallituksen jäsen) Jalo Helsinki OY (hallituksen puheenjohtaja) Framerly Oy (hallituksen puheenjohtaja) Taitori Oy (hallituksen jäsen) Rocsole Oy (hallituksen jäsen) Nordic Business Forum Oy (hallituksen jäsen) Tilitoimisto Likvidi Etelä-Suomi Oy (hallituksen jäsen) CareCare Oy (hallituksen puheenjohtaja) Cuckoo Networks OY (hallituksen puheenjohtaja) Videoly Oy (hallituksen puheenjohtaja) Havusport Oy (hallituksen puheenjohtaja) Buildie Oy (hallituksen jäsen) Artist Exchange Oy (hallituksen jäsen) SuperApp Oy (hallituksen puheenjohtaja) Business Joensuu Oy (hallituksen jäsen)
Matti Äijälä	Asunto Oy Liedon Viisto (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Vantaan Melissa (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Teutori (hallituksen jäsen) Asunto Oy Vantaan Raparperi (hallituksen jäsen) Asunto Oy Nurmijärven Runoilija (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Maaherran makasiini (hallituksen jäsen) Asunto Oy Ketunkallio Uusikaupunki (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Kevo (hallituksen jäsen) Saunaparoni Oy (hallituksen varajäsen) Asunto Oy Espoon Aropuisto (hallituksen jäsen) Premico Asuntorahaston hallinnointiyhtiö Oy (hallituksen jäsen) Asunto Oy Espoon Ropi (hallituksen jäsen) Asunto-osakeyhtiö Liedon Kuninkaanraitti (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Kaarinan Panimonportti (hallituksen jäsen) Asunto Oy Skanssinharju Turku (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Seili (hallituksen jäsen) Oasis Pilates & Yoga Oy (hallituksen jäsen) Premico Vuokra-asunnot I Oy (hallituksen jäsen) Asunto Oy Espoon Rentukka (hallituksen jäsen) Asunto Oy Kivistön Zeus, Vantaa (hallituksen jäsen) Asunto Oy Kuopion Keilarinteenkatu 8 (hallituksen jäsen)	Kiinteistö Oy Helsingin Heikkiläntie 7 (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Töölön Kesäkatu, Helsinki (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Helsingin Kasarmikatu 40 (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Mikkeli Seterikatu 6 8 (hallituksen puheenjohtaja) Auratum Kiinteistöt Oy (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Vantaan Kruunu (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Lappeenranta Myllymäenraitti 1 (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 19 A (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Jyväskylän Vehkakuja 4 (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Espoon Aropuisto (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Moreeni Logistics (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Pohjaranta (hallituksen jäsen) Asunto Oy Momentum, Turku (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Espoon Ropi (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Otsotie 4 (hallituksen puheenjohtaja)

Asunto Oy Kivistön Hermes, Vantaa (hallituksen jäsen)	Asunto Oy Turun Yliopistonkatu 34 (hallituksen puheenjohtaja)
Asunto Oy Kivistön Herakles, Vantaa (hallituksen jäsen)	Kiinteistö Oy Vantaan Kartanonkosken Kauppakulma (hallituksen puheenjohtaja)
M2 Property Solutions Oy (hallituksen jäsen)	Asunto Oy Vihdin Arola (hallituksen puheenjohtaja)
M2 Property Solutions Oy (toimitusjohtaja)	Asunto Oy Munkkiniemen Kone, Helsinki (hallituksen puheenjohtaja)
Asunto Oy Jyväskylän Kultatikka (hallituksen jäsen)	Asunto-osakeyhtiö Liedon Kuninkaanraitti (hallituksen puheenjohtaja)
Asunto Oy Helsingin Sinooperi (hallituksen jäsen)	Kupittaaapuiston Palvelut Oy (hallituksen jäsen)
Asunto Oy Jyväskylän Tiera (hallituksen jäsen)	Auratum Asunnot Helsinki Oy (hallituksen jäsen)
Kiinteistö Oy Sanitas (hallituksen puheenjohtaja)	Auratum Asunnot Helsinki Oy (toimitusjohtaja)
Turun Osuuskauppa (hallituksen jäsen)	Kiinteistö Oy Tuusulan Pysäkkikuja 1 (hallituksen puheenjohtaja)
Vicus Oy (hallituksen jäsen)	Majuke Oy (hallituksen jäsen)
AKR-Baltia Oy (toimitusjohtaja)	Kiinteistö Oy Leveämäenkuja 4 (hallituksen puheenjohtaja)
AKR-Baltia Oy (hallituksen puheenjohtaja)	Asunto Oy Jyväskylän Tiera (hallituksen puheenjohtaja)
Mamono Oy (toimitusjohtaja)	Asunto Oy Kirkkonummen Kupari (hallituksen puheenjohtaja)
Mamono Oy (hallituksen jäsen)	Kiinteistö Oy Viaporin Sofiankulma (hallituksen puheenjohtaja)
Asunto Oy Tuusulan Kortteeri (hallituksen puheenjohtaja)	Asunto Oy Espoon Rentukka (hallituksen puheenjohtaja)
Kiinteistö Oy Ravurinkatu 29 (hallituksen varajäsen)	Kiinteistö Oy Fältinranta (hallituksen jäsen)
	Asunto Oy Turun Rakuunapuisto (hallituksen puheenjohtaja)
	Kiinteistö Oy Lappeenrannan Myllymäenkatu 35 (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto OY Vantaan Melissa (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto OY Helsingin Sinooperi (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto OY Jyväskylän Kultatikka (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto Oy Töölön Pasuuna, Helsinki (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto Oy Kaarinan Panimonportti (hallituksen puheenjohtaja)
	Premico Asuntorahaston hallinnointiyhtiö Oy (hallituksen puheenjohtaja)
	Auratum Asunnot Turku Oy (hallituksen jäsen & toimitusjohtaja)
	Meander Rakennuttaja Oy (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto Oy Kivistön Herakles, Vantaa (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto OY Kivistön Hermes, Vantaa (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto OY Kivistön Zeus, Vantaa (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto Oy Vantaan Raparperi (hallituksen puheenjohtaja)
	Asunto Oy Ketunkallio Uusikaupunki (hallituksen puheenjohtaja)

		Premico Vuokra-asunnot I Oy (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Richard (hallituksen jäsen) Asunto Oy Skandium, Turku (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Kuopion Keilarinteenkatu 8 (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Universum, Turku (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Helsingin Sinooperi (hallituksen puheenjohtaja) Asunto OY Liedon Viisto (hallituksen puheenjohtaja)
Hille Korhonen	Harvia Oyj (hallituksen jäsen) Lujabetoni Oy (hallituksen jäsen) Lujatalo Oy (hallituksen jäsen) Olokoto Oy (hallituksen puheenjohtaja) Four Dimensions Oy (hallituksen jäsen)	Nokian Renkaat Oyj (hallituksen jäsen) Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (hallituksen jäsen) Suomen Rahapaja Oy (hallituksen jäsen)
Jaakko Sinnemaa	Vuokraturva-sopimus Oy (hallituksen jäsen) Vuokraturva Oy (hallituksen jäsen) Asunto Oy Läntinen Suursuonkuja 2 ja 4, Sipoo (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Lukkarinpuustelli, Turku (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Heinolan Vuorikatu 15 (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Helsingin Sepeteuksentie 35 (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Helsingin Helmitorni (hallituksen jäsen) Hallinnointiturva Oy (hallituksen jäsen) As Oy Kartanonkuja, Pirkkala (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Lausteenheinä, Turku (hallituksen puheenjohtaja) Sinnemaa Oy (hallituksen jäsen) Sinnemaa Oy (toimitusjohtaja) Asuntosalkku toimilupa Oy (hallituksen puheenjohtaja) Pikku TP OÜ (hallituksen jäsen) Ituskaja OÜ (hallituksen jäsen)	Asuntoturva Oy (hallituksen jäsen) Asuntoturva Oy (toimitusjohtaja) Asunto Oy Lausteenheinä, Turku (puheenjohtaja) Asunto Oy Lukkarinpuustelli, Turku (hallituksen puheenjohtaja) Suomen Asuntohallinta Oy (toimitusjohtaja) Suomen Asuntohallinta Oy (hallituksen jäsen) L S Retail Management Oy (hallituksen jäsen) Asuntoturva Oy (hallituksen jäsen) Asuntoturva Oy (toimitusjohtaja) Kiinteistö Oy Joutsan Länsitie 2 (hallituksen jäsen) Asunto Oy Raision Upalingonpuisto (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Raision Ratamonkatu 2 (hallituksen puheenjohtaja) Asuntosalkku Eesti Oy (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Helsingin Helmitorni (hallituksen jäsen) K3 Ruokakauppasijoitus Oy (hallituksen jäsen) Asuntosalkku toimilupa Oy (hallituksen jäsen)
Ivo Saluoks	Koduingel OÜ (hallituksen jäsen, toimitusjohtaja) Montana Management OÜ (hallituksen jäsen) Cupertino OÜ (hallituksen jäsen) Brilliant Books OÜ (hallituksen jäsen) Pikku TP OÜ (hallituksen jäsen) Ituskaja OÜ (hallituksen jäsen) Wiedemanni Triikraud KÜ (hallituksen jäsen)	Asunto Investments BV (hallituksen jäsen) Finest Linna AB (hallituksen jäsen)
Olli Pehkonen	-	Kiinteistö Oy Villa Pääjohtaja (toimitusjohtaja)

Tilintarkastajat

Yhtiön konsernitilinpäätökset 30.9.2021, 30.9.2020 ja 30.9.2019 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut tilintarkastusyhteisö Nexia Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kare Kotiranta. Kare Kotiranta on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastajarekisteriin. Nexia Oy:n osoite on Töölöntorinkatu

2, 00260 Helsinki. Yhtiön tilintarkastajaksi 30.9.2022 päättyvälle tilikaudelle on valittu tilintarkastusyhteisö Nexia Oy, joka on nimennyt päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Kare Kotirannan.

YHTIÖ, OSAKEPÄÄOMA JA OMISTUSRAKENNE

Yleiskuvaus Yhtiöstä

Yhtiön toiminimi on Asuntosalkku Oyj ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiö on 1.7.2014 Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö ja siihen sovelletaan Suomen lakia. Yhtiö on Kaupparekisteriin y-tunnuksella 2633454-3. Yhtiön oikeushenkilötunnus (LEI-tunnus) on 743700PLOPC2LX1UJL85. Yhtiön rekisteröity osoite on Ilmalankuja 2 L, 00240 Helsinki ja Yhtiön puhelinnumero on 010 2327 501. Yhtiön internetsivujen osoite on www.asuntosalkku.fi. Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdan kaksi (2) mukaan Yhtiön toimialana on asunto- ja kiinteistösijoittaminen suoraan tai tytär- ja osakkuusyhtiöiden kautta Suomessa ja Virossa sijaitseviin kohteisiin sekä niihin liittyvä kehitystoiminta. Yhtiö on ulkoisesti hoidettu vaihtoehtorahasto tämän Yhtiöesitteen päivämääränä, mutta ehdollisena suunnitellun FN-listautumisen toteutumiseksi Yhtiö lakkaa tuolloin olemasta vaihtoehtorahasto. Yhtiöllä on rekisteröity aputoiminimi ”Asuntosalkku Eesti”. Yhtiö harjoittaa aputoiminimellä itse tai omistamiensa tytäryhtiöiden kautta asunto- ja kiinteistösijoitustoimintaa Virossa sijaitseviin kohteisiin sekä niihin liittyvää kehitystoimintaa. Yhtiöllä on lisäksi rekisteröity aputoiminimi ”Asuntoturva”, jolla Yhtiö harjoittaa asunto- ja kiinteistösijoittamista suoraan tai tytär- ja osakkuusyhtiöiden kautta Suomessa sijaitseviin kohteisiin sekä niihin liittyvää kehitystoimintaa.

Osakkeet ja osakepääoma

Perustuen Yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen 20.5.2022 tekemään päätökseen Yhtiön osakelajit yhdistetään yhdeksi osakelajiksi, mikäli FN-listautuminen toteutuu. Tämän jälkeen Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja jokainen Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. FN-listautumisesta lukien kaikki Osakkeet tuottavat yhtiöä koskevan oikeuden osinkoon ja muuhun Yhtiön varojenjakoon.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön rekisteröity osakepääoma on 93 965 573,34 euroa ja Yhtiöllä on 986 592 täysin maksettua Osaketta, jotka on jaettu 789 274 A-sarjan osakkeeseen ja 197 318 B-sarjan osakkeeseen. Yhtiön A-sarjan osakkeet ovat äänivallattomia ja yksi B-sarjan osake tuottaa yhden äänen. Lisäksi Yhtiön kulloinkin jakamasta osingosta 80 prosenttia jaetaan A-osakkeiden kesken ja 20 prosenttia B-osakkeiden kesken. Yhtiön A-sarjan osakkeella ei ole osakeanneissa merkintäetuoikeutta Yhtiön uusiin osakkeisiin. B-sarjan osakkeella ei ole merkintäetuoikeutta osakeannissa annettaviin A-sarjan osakkeisiin. Yhtiön purkautuessa sen osakepääoman määrää vastaava osuus netto-omaisuudesta jaetaan A-sarjan osakkeille. Osakepääoman määrän ylittävä netto-omaisuus jaetaan A-sarjan osakkeiden ja B-sarjan osakkeiden kesken Yhtiön yhtiöjärjestyksen osingonjakoa koskevan määräyksen mukaisessa suhteessa. Yhtiön A-sarjan osakkeen siirtäjä on velvollinen ilmoittamaan Yhtiön hallitukselle Osakkeen luovutuksen yhteydessä tiedot Osakkeen siirtohetkestä, siirron saajasta, siirrettävien A-sarjan osakkeiden määrästä ja kokonaisvastikkeen suuruudesta, tai mikäli siirto on vastikkeeton, tiedon vastikkeettomuudesta. Tiedot on ilmoitettava kirjallisesti viimeistään viikon kuluttua luovutuksen tapahtumisesta.

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä enimmäis- ja vähimmäispääomasta. Osakkeet ovat euromääräisiä.

Osakkeet on rekisteröity Euroclear Finlandin ylläpitämässä sähköisessä arvo-osuusjärjestelmässä.

Yhtiö on jättänyt listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi First Northiin. Olettaen, että Yhtiön listalleottohakemus hyväksytään, kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First Northissa arviolta 22.6.2022 kaupankäyntitunnuksella ASUNTO ja ISIN-koodilla FI4000517602.

Osingot ja osinkopolitiikka

Yhtiön hallituksen 3.5.2022 vahvistaman osinkopolitiikan mukaan Yhtiön pyrkimyksenä on listayhtiönä kokonaisosinkosumman vuosittainen kasvattaminen.

Kaikki tulevana vuosina mahdollisesti maksettavat osingot, niiden määrä ja niiden maksuajankohta riippuvat Yhtiön tulevasta tuloksista, taloudellisesta asemasta, rahavirroista, investointitarpeista, vakavaraisuudesta, Yhtiön tytäryhtiöiden kyvystä jakaa osinkoa tai muuten siirtää varoja Yhtiöön tai tähän vaikuttavista Yhtiön strategisista päätöksistä sekä muista tekijöistä, kuten yleisistä taloudellisista ja liiketoiminnallisista olosuhteista ja tulevaisuudennäköistä. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön pyrkimyksenä on Viron tytäryhtiön osalta, kuitenkin Yhtiön kulloinkin voimassa olevan osinkopolitiikan mukaisesti, että mahdollisimman suuri osa Viron tytäryhtiön tilikauden voitosta sijoitettaisiin uudelleen Yhtiön kasvun tukemiseen Virossa, mikä voi vaikuttaa Yhtiön maksamiin osinkoihin ja niiden määrään. Voiton uudelleen sijoittamista Virossa tukee se, että Virossa yritykset maksavat yhteisöveroa yleensä vain, mikäli ne jakavat voittovaroja tai suorittavat muita tuloveron alaisia maksuja ja näin ollen yritys voi yleensä sijoittaa kertyneitä voittovaroja uudelleen ilman välitöntä verovaikutusta.

Ei ole varmuutta siitä, että osinkoa maksetaan tulevaisuudessa, eikä ole varmuutta tulevaisuudessa mahdollisesti maksettavien osinkojen määrästä.

Yhtiö maksoi 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 4 092 tuhatta euroa, 30.9.2020 päättyneeltä tilikaudelta 3 659 tuhatta euroa ja 1.10.2019 – 15.11.2019 väliseltä ajalta laaditun välitilinpäätöksen perusteella 3 081 tuhatta euroa. Yhtiö ei maksanut osinkoa 30.9.2019 päättyneeltä tilikaudelta. Osinko per osake oli keskimäärin 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta 5,23 euroa A-osakkeelta ja 327,35 euroa B-osakkeelta, 30.9.2020 päättyneeltä tilikaudelta 5,14 euroa A-osakkeelta ja 292,70 B-osakkeelta sekä 1.10.2019 – 15.11.2019 väliseltä ajalta laaditun välitilinpäätöksen perusteella 4,95 euroa A-osakkeelta ja 246,47 euroa B-osakkeelta laskettuna kunkin tilikauden tai välitilinpäätöstä koskevan kauden viimeisen päivän Yhtiön osakemäärän mukaisesti.

Yhtiöön 31.3.2022 sulautunut Asuntoturva Oy maksoi 30.9.2021 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 566 tuhatta euroa (5,30 euroa A-osakkeelta ja 45,26 euroa B-osakkeelta) ja 30.9.2020 päättyneeltä tilikaudelta 454 tuhatta euroa (4,25 euroa A-osakkeelta ja 36,31 euroa B-osakkeelta) laskettuna kunkin tilikauden viimeisen päivän Asuntoturva Oy:n osakemäärän mukaisesti.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää osinkojen jakamisesta yhtiön hallituksen esityksen perusteella. Osinkoa jaetaan yleensä kerran tilikaudessa ja osinko voidaan maksaa vasta sen jälkeen, kun yhtiökokous on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä voimassa olevan Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön kulloinkin jakamasta osingosta 80 prosenttia jaetaan A-sarjan osakkeiden kesken ja 20 prosenttia B-sarjan osakkeiden kesken. Perustuen Yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen 20.5.2022 tekemään päätökseen Yhtiön osakelajit yhdistetään yhdeksi osakelajiksi, mikäli FN-listautuminen toteutuu. Tämän jälkeen Yhtiöllä on ainoastaan yksi osakelaji ja kaikki Osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon, mikäli osinkoa jaetaan. Tietyltä vuodelta maksetut osingot eivät anna viitteitä osingonmaksusta seuraavina vuosina.

Lisätietoja tietyistä osakkeenomistajiin vaikuttavista veroseuraamuksista esitetään kohdassa ”Verotus”.

Omistusrakenne

Asuntosalkulla on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä yhteensä 223 osakkeenomistajaa. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiö ei omista omia Osakkeitaan. Seuraavassa taulukossa esitetään Asuntosalkun kymmenen (10) suurinta A-osakkeen osakkeenomistajaa tämän Yhtiöesitteen päivämääränä:

A-osakkeet	A-osakkeiden lukumäärä	% A-osakkeista	% äänistä
Rausanne Oy	91 354	11,6	0
Umo Capital Oy.....	41 635	5,3	0
Helsingin yliopiston rahastot.....	40 952	5,2	0
Kim Väisänen.....	37 048	4,7	0
Turun Yliopistosäätiö sr	27 492	3,5	0
Jari Sarasvuo	23 347	3,0	0
Maa- ja vesitekniikan tuki ry	23 256	2,9	0
Oy Prestum Ab	18 172	2,3	0
Alexander Muradjan.....	15 417	2,0	0
Mippem Oy	15 000	1,9	0
Muut osakkeenomistajat.....	455 601	57,7	0
Yhteensä	789 274	100	0

Seuraavassa taulukossa esitetään Asuntosalkun B-osakkeen osakkeenomistajat tämän Yhtiöesitteen päivämääränä:

B-osakkeet	B-osakkeiden lukumäärä	% B-osakkeista	% äänistä
Sinnemaa Oy	98 659	50	50
Vuokratuura-yhtiöt Oy	98 659	50	50
Yhteensä	197 318	100	100

Yhtiön toimitusjohtaja Jaakko Sinnemaalla on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä 50 prosenttia Yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä määräysvaltauyhteisönsä Sinnemaa Oy:n kautta ja Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Timo Metsolalla on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä 50 prosenttia Yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä määräysvaltauyhteisönsä

Vuokratyhtiöt Oy:n kautta. Kellään Yhtiön osakkeenomistajista ei ole Arvopaperimarkkina-laissa tarkoitettua määräysvaltaa Yhtiössä.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön A-sarjan osakkeet ovat äänivallattomia ja jokainen B-sarjan osake tuottaa yhden äänen. Perustuen Yhtiön ylimääräisen yhtiökokouksen 20.5.2022 tekemään päätökseen Yhtiön osakelajit yhdistetään yhdeksi osakelajiksi, mikäli FN-listautuminen toteutuu. Tämän jälkeen Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja jokainen Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Seuraavassa taulukossa esitetään Asuntosalkun kaksikymmentä (20) suurinta osakkeenomistajaa ennen FN-listautumista olettaen, että osakelajit on yhdistetty¹²⁸:

Osakkeet	Osakkeiden lukumäärä	% Osakkeista	% äänistä
Vuokratyhtiöt Oy	101 771	10,3	10,3
Sinnemaa Oy	100 084	10,1	10,1
Rausanne Oy	91 354	9,3	9,3
Umo Capital Oy.....	41 635	4,2	4,2
Helsingin yliopiston rahastot.....	40 952	4,2	4,2
Kim Väisänen.....	37 048	3,8	3,8
Turun Yliopistosäätiö sr	27 492	2,8	2,8
Jari Sarasvuo	23 347	2,4	2,4
Maa- ja vesitekniikan tuki ry	23 256	2,4	2,4
Oy Prestum Ab.....	18 172	1,8	1,8
Muradjan Alexander.....	15 417	1,6	1,6
Mippem Oy	15 000	1,5	1,5
Stretta Capital Oy.....	14 989	1,5	1,5
Nordic Business Group Oy.....	13 699	1,4	1,4
Meissa-Capital Oy.....	13 513	1,4	1,4
Umo Invest Oy	12 127	1,2	1,2
Hanhikoski Alexander.....	11 429	1,2	1,2
Diretor Oy	10 822	1,1	1,1
Kontribuuttori Oy.....	10 400	1,1	1,1
Heikonen Pekka.....	10 000	1,0	1,0
Muut osakkeenomistajat.....	354 085	35,9	35,9
Yhteensä	986 592	100	100

Asuntosalkku ei ole tietoinen sen osakkeenomistajien välisistä järjestelyistä tai sopimuksista, jotka FN-listautumisen jälkeen voisivat vaikuttaa äänioikeuksien hallintaan tai niiden käyttöön Yhtiön yhtiökokouksissa.

Asuntosalkku ei ole tietoinen järjestelyistä, jotka toteutuessaan voisivat johtaa määräysvallan vaihtumiseen Yhtiössä.

Hyväksytty neuvonantaja ei omista Osakkeita.

Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys

Seuraavassa taulukossa esitetään Asuntosalkun Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys 1.10.2018 ja tämän Yhtiöesitteen päivämäärän välisenä aikana:

Päätöspäivämäärä	Järjestely	Osakkeiden lukumäärä ennen järjestelyä	Annettujen osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden lukumäärä järjestelyn jälkeen	Merkintä-hinta/osake (EUR)	Osakepääoma (EUR)	Rekisteröinti Kaupparekisteriin
20.5.2022	Maksuton osakeanti ⁽¹⁾	794 212 (789 274 A-osaketta ja 4 938 B-osaketta)	192 380 B-osaketta	986 592 (789 274 A-osaketta ja 197 318 B-osaketta)	-	93 965 573,34	24.5.2022
18.1.2022	Sulautumisvastike ⁽²⁾	708 539 (706 039 A-osaketta ja 2 500 B-osaketta)	83 235 A-osaketta ja 2 438 B-osaketta	794 212 (789 274 A-osaketta ja 4 938 B-osaketta)	-	93 965 573,34	31.3.2022

¹²⁸ Tämän Yhtiöesitteen päivämäärän mukaisen omistustilanteen mukaisesti laskettuna.

19.10.2021	Osakeanti ⁽³⁾	627 857 (625 357 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	80 682 A- osaketta	708 539 (706 039 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	140,00	84 568 259,34	17.1.2022
14.10.2020	Osakeanti ⁽³⁾	571 582 (569 082 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	56 275 A.osaketta	627 857 (625 357 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	135,00	73 272 779,34	1.2.2021
22.10.2019	Osakeanti ⁽³⁾	500 331 (497 831 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	71 251 A- osaketta	571 582 (569 082 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	129,00	65 675 654,34	22.1.2020
20.5.2019	Osakeanti ⁽³⁾	467 564 (465 064 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	32 767 A- osaketta	500 331 (497 831 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	129,00	56 484 275,34	10.9.2019
21.11.2018	Osakeanti ⁽³⁾	417 461 (414 961 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	50 103 A- osaketta	467 564 (465 064 A- osaketta ja 2 500 B-osa- ketta)	127,00	52 257 332,34	18.3.2019

1) Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 20.5.2022 maksuttomasta suunnatusta osakeannista B-sarjan osakkeenomistajille osana Yhtiön osakelajien yhdistämistä yhdeksi osakelajiksi, mikäli FN-listautuminen toteutuu.

2) Asuntoturva Oy:n ja Yhtiön välinen sulautuminen 31.3.2022. Sulautumisen yhteydessä tehty korotus osakepääomaan on maksettu muilla kuin käteisvaroilla.

3) Osakeanneilla on rahoitettu pääasiassa Yhtiön investointeja.

Voimassa olevat Yhtiön hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 20.5.2022 valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään uusien Osakkeiden antamisesta sekä Osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen Osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen nojalla annettavien uusien Osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 98 659 Osaketta. Yhtiön hallitus päättää kaikista osakeannin ja Osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista, ja sillä on oikeus poiketa osakkeenomistajien merkintätuo-oikeudesta (suunnattu anti).

Valtuutus ilmoitetaan rekisteröitäväksi Kaupparekisteriin yhdessä ylimääräisen yhtiökokouksen yhtiöjärjestyksen ehdollista muuttamista koskevan päätöksen kanssa tai sen jälkeen. Ylimääräinen yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestystä ehdollisesti poistamalla viittauksen siihen, että Yhtiö on ulkoisesti hoidettu vaihtoehtorahasto sekä poistamalla erilaisia Osakkeita koskevat määräykset. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen on ehdollinen FN-listautumisen toteuttamiselle.

VEROTUS

Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön ja vallitsevaan oikeus- ja verotuskäytäntöön. Muutokset verolainsäädännössä ja sen tulkinnassa saattavat vaikuttaa verotukseen ja muutoksilla voi olla myös takautuva vaikutus. Alla esitetty yhteenveto ei ole tyhjentävä eikä siinä ole otettu huomioon tai selvitetty minkään muun maan kuin Suomen verolainsäädäntöä tai oikeus- ja verotuskäytäntöä. Sijoittajan verotuksellisen kotipaikan ja Suomen verolainsäädäntö voivat vaikuttaa Osakkeista saatavaan tuottoon, ja sijoitusta harjoittavien tulisi kääntyä veroasiantuntijan puoleen saadakseen tietoa Osakkeiden merkitsemiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa tai muualla. Sijoittajien, joiden verotukseen jonkin muun maan lainsäädäntö saattaa vaikuttaa, tulisi kääntyä veroasiantuntijan puoleen heidän yksilöllisiin olosuhteisiinsa liittyvien veroseuraamusten selvittämiseksi.

Suomen verotus

Seuraavassa käsitellään yleisesti olennaisia Suomen tulo- ja varainsiirtoveroseuraamuksia, joilla saattaa olla merkitystä FN-listautumisen kannalta. Alla oleva kuvaus soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin sekä osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään myös esimerkiksi osingonjakoon sekä Osakkeiden myynnistä saattavaan luovutusvoittoon soveltuvaan Suomen verolainsäädäntöä.

Seuraavassa ei käsitellä Yhtiön itsensä tai sen työntekijöiden tai heidän omistamiensa yhtiöiden verotusta tai veroseuraamuksia, jotka kohdistuvat muihin osakkeenomistajiin, joiden verotukseen sovelletaan erityissäännöksiä. Tällaisia osakkeenomistajia ovat muun muassa tuloverosta verovapaat yhteisöt, liiketoimintaa harjoittamattomat yhteisöt, avoimet yhtiöt, kommandiittiyhtiöt, elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan verotettavat luonnolliset henkilöt ja luonnolliset henkilöt, jotka vuodesta 2020 lähtien sovellettavan lainsäädännön mukaisesti omistavat osakkeita osakesäästötilin kautta. Seuraavassa ei myöskään käsitellä ulkomaisten väliyhteisöjen Suomessa yleisesti verovelvollisten osakkaiden veroseuraamuksia, yritysjärjestelyitä koskevia erityissäännöksiä eikä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Tämä kuvaus perustuu seuraaviin lakeihin:

- tuloverolakiin (1535/1992, muutoksineen),
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen),
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, muutoksineen),
- varainsiirtoverolakiin (931/1996, muutoksineen), ja
- verotusmenettelystä annettuun lakiin (1558/1995, muutoksineen).

Lisäksi seuraavassa on otettu huomioon oikeuskäytäntö sekä veroviranomaisten päätökset ja lausunnot, jotka ovat voimassa ja saatavilla tämän Yhtiöesitteen päivämääränä. Verolainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä sekä veroviranomaisten kannanottoja voidaan tulevaisuudessa muuttaa, ja näillä muutoksilla voi olla myös takautuva vaikutus.

Yleistä

Verovelvollisen verovelvollisuusasema määrittää Suomen verotusoikeuden laajuuden. Yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevaan tuloverotukselliseen kiinteään toimipaikkaan liittyviä tuloja verotetaan Suomessa. Suomea sitovat verosopimukset voivat rajoittaa Suomen sisäisen verolainsäädännön soveltumista ja estää rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saaman tulon verottamisen Suomessa.

Luonnollisen henkilön katsotaan yleensä olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään Suomessa yleisesti verovelvollisena muuttovuoden ja kolmen seuraavan kalenterivuoden ajan, ellei hän näytä, ettei hänellä ole kyseisenä verovuonna ollut olennaisia siteitä Suomeen. Ansiotulo verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Enintään 30 000 euron kalenterivuoden pääomatulo verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan ja 30 000 euroa ylittävä osuus kalenterivuoden pääomatulosta verotetaan 34 prosentin verokannan mukaan. Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Ulkomainen yhteisö voidaan katsoa Suomessa yleisesti verovelvolliseksi 1.1.2021 alkaen, mikäli sen tosiasiallisen johtopaikan katsotaan olevan Suomessa. Kuitenkin toisessa Euroopan talousalueen ("ETA") valtiossa perustetun tai rekisteröidyn sijoitusrahastolain (213/2019, muutoksineen) 1 luvun 2 §:n 17 kohdassa tarkoitetun yhteissijoitusyhtiön sekä toisessa ETA-valtiossa perustetun tai rekisteröidyn vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, muutoksineen) 2 luvun 1 §:ssä tarkoitetun vaihtoehtorahaston osalta noudatetaan siirtymäaikaa, jonka nojalla vastaavaa sääntöä sovelletaan vasta vuodelta 2023 toimitettavasta verotuksesta lähtien. Lisäksi Suomessa rajoitetusti verovelvolliset ovat velvollisia maksamaan yhteisöveroa Suomessa sijaitsevien kiinteiden toimipaikkojensa tulosta. Yhteisöverokanta Suomessa on tällä hetkellä 20 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Osakkeiden hankintaan, omistukseen ja luovutukseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus

Osinkojen verokohtelu riippuu siitä, onko osinkoja jakava yhtiö julkisesti noteerattu vai ei. Suomen tuloverolain 33 a §:n 2 momentin mukaisella julkisesti noteeratulla yhtiöllä ("**Noteerattu yhtiö**") tarkoitetaan yhtiötä, jonka osakkeet ovat asetettu kaupankäynnin kohteeksi:

- kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa (1070/2017, muutoksineen) tarkoitettulla säännellyllä markkinalla;
- muulla säännellyllä ja viranomaisen valvonnassa olevalla markkinalla ETA-alueen ulkopuolella; tai
- kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettussa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä edellyttäen, että osake on asetettu kaupankäynnin kohteeksi yhtiön hakemuksesta tai sen suostumuksella.

First North on monenkeskinen kaupankäyntijärjestelmä, joten julkisesti kaupankäynnin kohteena olevan yhtiön osingon jakamiseen liittyvät säännökset soveltuvat Yhtiön osingon verotukseen.

Varojenjakoon vapaan oman pääoman rahastosta (Osakeyhtiölain 13 luvun 1 §:n 1 momentti) tuloverolain 33 a §:n 2 momentissa tarkoitettua Noteeratusta yhtiöstä verotetaan osingonjakona. Näin ollen seuraavassa kuvattu soveltuu myös varojenjakoon Yhtiön vapaan oman pääoman rahastosta.

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön elinkeinotoimintaan kuulumattomista Noteeratusta yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 15 prosenttia on verovapaata tuloa. Sovellettava verokanta on tällä hetkellä 30 prosenttia siltä osin kuin pääomatulot kalenterivuonna ovat enintään 30 000 euroa ja 34 prosenttia 30 000 euroa ylittäviltä osin.

Kun Noteerattu yhtiö jakaa osinkoa Suomessa yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille tai kuolinpesille, sen on tehtävä jakamastaan osingosta ennakonpidätys. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä osingosta tehtävän ennakonpidätyksen määrä on 25,5 prosenttia. Yhtiön pidättämä vero hyvitetään osingonsaajan lopullisessa verotuksessa.

Hallintarekisterin kautta omistavan tahon ollessa Suomessa yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö, ennakonpidätyksen suuruus on 50 prosenttia, jos osinkoa jakava Noteerattu yhtiö tai osingon saajaa lähinnä oleva säilyttäjä ei saa tai säilyttäjä ei voi toimittaa Verohallinnolle vaadittuja osingonsaajaa koskevia yksilöintitietoja.

Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön on tarkistettava, että esitäytetyssä veroilmoituksessa hänen verovuonna saamansa osinkotulot on raportoitu oikein ja tarvittaessa korjattava osinkotulojen ja ennakonpidätyksen oikeat määrät veroilmoitukseen.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Osingot, joita Noteerattu yhtiö saa toiselta Noteeratulta yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä tarkoitettua sijoitusomaisuutta), niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia ja loput 25 prosenttia verovapaata tuloa.

Osingot, joita suomalainen julkisesti noteeraamaton yhtiö saa Noteeratulta yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti 100-prosenttisesti verotettavaa tuloa. Jos kuitenkin julkisesti noteeraamaton yhtiö omistaa välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan Noteeratun yhtiön osakepääomasta, on tällaisille osakkeille saatava osinko verovapaata edellyttäen, että osakkeet eivät kuulu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia loppuosan ollessa verovapaata tuloa.

Hallintarekisterin kautta omistavan tahon ollessa Suomessa yleisesti verovelvollinen yhtiö, ennakonpidätyksen suuruus on 50 prosenttia, jos osinkoa jakava Noteerattu yhtiö tai osingon saajaa lähinnä oleva säilyttäjä ei saa tai säilyttäjä ei voi toimittaa Verohallinnolle vaadittuja osingonsaajaa koskevia yksilöintitietoja.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle sijoittajalle maksamasta osingosta on suomalainen osingonmaksaja pääsääntöisesti velvollinen perimään lähdeveron osingon maksamisen yhteydessä, eikä osingosta tarvitse maksaa muita veroja Suomessa.

Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksettujen osinkojen lähdeveroprosentti on tällä hetkellä 20 prosenttia. Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle luonnolliselle henkilölle ja muille kuin yhteisömuotoisille tulonsaajille maksettujen osinkojen lähdeveroprosentti on tällä hetkellä 30 prosenttia. Lähdevero voi alentua tai poistua osinkoon sovellettavan verosopimuksen nojalla.

Lähdeveroa ei kuitenkaan peritä osingoista, joiden saaja on niin sanotun emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) 2 artiklassa tarkoitettu Euroopan unionin jäsenvaltiossa asuva yhteisö, joka välittömästi omistaa vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta, ja joiden osalta myös muut edellytykset emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) mukaisten etujen myöntämiseksi täyttyvät.

Tietyille ETA-alueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle. Lähdeveroa ei peritä Suomessa osingoista, jotka suomalainen yhtiö on maksanut Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle edellyttäen, että (i) osingonsaajan kotipaikka on ETA-alueella; (ii) osingonsaajan kotivaltioon sovelletaan Neuvoston virka-apudirektiiviä (2011/16/EU, muutoksineen) tai sopimusta koskien virka-apua ja tietojenvaihtoa veroasioissa; (iii) osinkoa saava yhtiö on tuloverolain 33 d §:n 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a §:ssä tarkoitettua suomalaista yhteisöä vastaava yhteisö; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle maksettuna; ja (v) osinkoa saava yhtiö näyttää (kotimaansa veroviranomaisten antamalla todistuksella), että maksettua lähdeveroa ei tosiasiassa voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa Suomen ja osingonsaajan asuinvaltion välillä tehdyn verosopimuksen perusteella.

Edellä mainitun rajoittamatta osinko on vain osittain verovapaa, jos Osakkeet kuuluvat osinkoja vastaanottavan yhteisön sijoitusomaisuuteen eikä osinkoja vastaanottava yhtiö ole emo-tytäryhtiödirektiivin edellytykset täyttävä yhteisö ja omista suoraan vähintään kymmentä prosenttia jakavan yhtiön pääomasta. Tässä tapauksessa sovellettava lähdeverokanta on tällä hetkellä 15 prosenttia. Edellytys tälle verokohtelulle on, että vastaanottavan yhteisön kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa ja yhteisö täyttää kohdassa (iii) esitetyt edellytykset. Sovellettavasta kaksinkertaisen verotuksen poistamista koskevasta sopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 prosenttia.

Kun suomalaisen yhtiön osakkeita säilytetään hallintarekisteröidyllä arvo-osuustilillä, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingot hallintarekisteröidylle arvo-osuustilille, jonka omaisuudenhoitaja välittää maksetut osingot tosiasiallisille edunsaajille. Vuodesta 2021 alkaen hallintarekisteröidyille osakkeille maksettaviin osinkoihin voidaan soveltaa verosopimuksessa määrättyä alempaa lähdeveroprosenttia, mikäli osinkoa jakava Noteerattu yhtiö tai rekisteröity säilyttäjä on huolellisesti selvittänyt osingonsaajan asuinvaltion sekä varmistanut verosopimuksen soveltuvuuden kuten tarkemmin edellytetään rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978, muutoksineen) 10 b §:ssä. Lisäksi osinkoa jakavalla Noteeratulla yhtiöllä ja rekisteröityneellä säilyttäjällä on velvollisuus toimittaa Verohallinnolle rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978, muutoksineen) 10 c §:ssä sekä verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) 15 e §:ssä tarkemmin yksilöidyt yksityiskohtaiset tunnistetiedot osingonsaajasta. Mikäli yksityiskohtaisia tunnistetietoja ei ole toimitettu, on hallintarekisteröidyille osakkeille maksettavasta osingosta pidätettävä 35 prosentin suuruinen lähdevero. Osingonsaajalla on tällaisessa tilanteessa mahdollisuus hakea Verohallinnolta lähdeveron palautusta siltä osin kuin edellytykset alemman lähdeveroprosentin soveltamiselle ovat olemassa.

Mikäli osingonsaajana on ETA-alueella asuva rajoitetusti verovelvollinen luonnollinen henkilö, hän voi tietyin edellytyksin vaatia, että suomalaisen yhteisön maksamien osinkojen verotus toimitetaan lähdeverotuksen sijasta verotusmenetelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä.

Luovutusvoittoverotus

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeiden myynnistä (muuten kuin elinkeinotoiminnan harjoittamisen yhteydessä) syntynyt luovutusvoitto tai -tappio verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona tai luovutusvoitosta vähennyskelpoisena luovutusvoittotappiona. Luovutusvoittoja verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30 000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia).

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintameno sijasta käyttää verotuksessa hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintameno sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida siten vähentää erikseen myyntihinnasta.

Luonnollisten henkilöiden osakkeiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot voidaan vähentää ensisijaisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoitosta ja toissijaisesti muusta pääomatulosta samana ja viitenä luovutusta seuraavana verovuotena. Luovutustappiota ei oteta huomioon pääomatulojen alijäämää laskettaessa kyseiselle verovuodelle eikä sen perusteella siten myönnetä alijäämähyvitystä. Mikäli verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään tuhat euroa, (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata), osakkeista saatu luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa, eikä myöskään luovutustappio ole vähennyskelpoinen, jos lisäksi kyseisen omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään tuhat euroa.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on täydennettävä esitetyttyyn veroilmoitukseensa tiedot verovuonna tapahtuneista arvopapereiden, kuten Osakkeiden, luovutuksista ja hankinnoista.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Osakkeista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön verotettavaa tuloa.

Osakkeiden myynnistä syntynyt luovutusvoitto lasketaan useimmilla suomalaisilla yleisesti verovelvollisilla osakeyhtiöillä verovuodesta 2020 alkaen yksinomaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan. Tällaisen yhtiön omistamat osakkeet voivat kuulua eri omaisuuslajeihin, joita ovat käyttö-, vaihto-, sijoitus- ja rahoitusomaisuus sekä verovuodesta 2020 alkaen myös muun omaisuuden omaisuuslaji. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verokohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajeista riippuen.

Luovutusvoitto (sekä luovutustappio) lasketaan vähentämällä luovutushinnasta todellisen hankintahinnan ja myyntikustannusten yhteismäärä.

Useimpien osakeyhtiöiden elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden mahdollinen luovutustappio voidaan lähtökohtaisesti vähentää muista elinkeinotoiminnan tuloista kunkin omaisuuslajin asettamien edellytysten ja rajoitusten mukaisesti. Elinkeinotoiminnan tulolähteen vahvistetut tappiot voidaan vähentää tappiovuotta seuraavien kymmenen vuoden aikana elinkeinotoiminnan tulolähteen verotettavasta tuloista yleisten tappiontasausta koskevien sääntöjen mukaisesti. Useimmilla yhtiöillä kuitenkin esimerkiksi muun omaisuuden omaisuuslajiin kuuluvat useimpien osakkeiden luovutustappiot ovat vähennettävissä vain samaan omaisuuslajiin kuuluvista luovutusvoitoista verovuonna tai sitä seuraavien viiden verovuoden aikana muun omaisuuden omaisuuslajin luovutusvoitoista.

Yhtiön saamat luovutusvoitot sellaisista elinkeinotoimintaan kuuluvista käyttöomaisuusosakkeista, jotka yhtiö on omistanut vähintään vuoden ajan ja jotka oikeuttavat vähintään 10 prosenttiin yhtiön osakepääomasta, voivat olla tietyillä edellytyksillä verovapaita. Luovutustappiot tällaisista verovapaasti luovutettavissa olevista osakkeista ovat tässä tapauksessa verotuksessa vähennyskelpottomia. Käyttöomaisuuteen kuuluvien muiden kuin verovapaasti luovutettavien osakkeiden luovutuksesta syntynyt tappio on vähennyskelpoinen vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksista saaduista veronalaisista voitoista verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna.

Rajoitetusti verovelvolliset

Rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaissa ja soveltuvassa verosopimuksessa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi, tai luovutuksen kohteena olevan yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu yhdestä tai useammasta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä.

Varainsiirtoverotus

Suomessa uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisen ja merkinnän yhteydessä ei makseta Suomessa varainsiirtoveroa. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden, kuten First Northissa noteerattujen osakkeiden, luovutuksesta kiinteää rahavastiketta vastaan ei pääsääntöisesti peritä Suomessa varainsiirtoveroa. Verovapauden edellytyksenä on se, että välittäjä tai muu kaupan osapuoli on sijoituspalvelulaisissa (747/2012, muutoksineen) määritelty sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai se, että luovutuksensaaja

on hyväksytty kaupan osapuoleksi markkinoilla, jolla luovutus tapahtuu. Jos välittäjä tai muu kaupan osapuoli ei ole varainsiirtoverolaissa määritelty arvopaperikauppias (toisin sanoen välittäjä on ulkomainen arvopaperikauppias, jolla ei ole sivuliikettä tai -konttoria Suomessa), verovapauden edellytyksenä on lisäksi se, että luovutuksensaaja ilmoittaa luovutuksesta Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä tekee vuosi-ilmoituksen veroviranomaisille verotusmenettelystä annetun lain mukaisesti.

Verovapauden piirissä eivät ole tietyt erikseen määritellyt luovutukset, kuten pääomansijoituksena tai varojen jakona tapahtuva luovutus tai osakkeiden luovutus, jossa vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta. Verovapaus ei myöskään koske osakkeiden luovutusta, joka tapahtuu Osakeyhtiölaissa säädetyn vähemmistöosakkeenomistajien lunastusvelvollisuuden täyttämiseksi. Erityisten sääntöjen perusteella verovapaus soveltuu tiettyjen edellytysten täytyessä myös listautumisten yhteydessä, vaikka verovapaus ei yleisesti ottaen koske luovutusta, joka perustuu sellaiseen tarjoukseen, joka on tehty sen jälkeen, kun tarkoitettu kaupankäynti arvopaperilla on päättynyt, tai ennen kuin kaupankäynti on alkanut.

Mikäli osakkeiden luovutus ei täytä varainsiirtoverovapauden edellytyksiä, ostajan on maksettava varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia luovutushinnasta. Varainsiirtoverolaissa määriteltyjen kiinteistöyhtiöiden luovutuksiin sovelletaan 2 prosentin verokantaa. Jos ostaja ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen luottolaitoksen, sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, myyjän on perittävä vero ostajalta ja suoritettava se Suomen veroviranomaisille. Mikäli välittäjänä on suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, on se velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen valtiolle. Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen taikka ulkomaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, osakkeiden luovutuksesta ei peritä varainsiirtoveroa, ellei siirron kohteena ole kotimaisen asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, kiinteistöholdingyhtiön tai muun kiinteistöosakeyhtiön osakkeita.

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin kymmenen euroa.

LIITE A – YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

YHTIÖJÄRJESTYS ASUNTOSALKKU OYJ
(y-tunnus: 2633454-3)

Tässä liitteessä kuvattu yhtiöjärjestys on voimassa FN-listautumisesta alkaen

1. TOIMINIMI JA KOTIPAIKKA

Yhtiön toiminimi on Asuntosalkku Oyj ja sen ruotsinkielinen rinnakkaistoiminimi on Bostadsportfölj Abp ja englanninkielinen Asuntosalkku Plc.

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

2. TOIMIALA

Yhtiön toimialana on asunto- ja kiinteistösijoittaminen suoraan tai tytä- ja osakkuusyhtiöiden kautta Suomessa ja Virossa sijaitseviin kohteisiin sekä niihin liittyvä kehitystoiminta. Lisäksi yhtiö voi tarjota sen konserni- ja osakkuusyhtiöille rahoitus- ja hallintopalveluita. Yhtiö voi omistaa osakkeita ja kiinteistöjä sekä käydä arvopaperikauppaa.

3. OSAKKEET

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

4. HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään neljä (4) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

5. TOIMITUSJOHTAJA

Hallitus valitsee toimitusjohtajan. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

6. EDUSTAMINEN

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä. Hallitus voi antaa muille nimetyille henkilöille oikeuden edustaa yhtiötä yksin tai yhdessä toisen henkilön kanssa. Hallitus voi valtuuttaa yhden taikka useamman henkilön edustamaan yhtiötä prokuran nojalla.

7. TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on 1.10.–30.9.

8. TILINTARKASTAJA

Yhtiön tilintarkastajan on oltava Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö.

Tilintarkastaja valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

9. YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta, kuitenkin viimeistään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu on toimitettava osakkeenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan yhtiön Internet-sivuilla tai ainakin yhdessä hallituksen määräämässä valtakunnallisessa päivälehdessä.

Osakkeenomistajan on saadaksen osallistua yhtiökokoukseen ilmoitauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta.

10. VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokous voidaan pitää Helsingissä, Espoossa tai Vantaalla.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa

esitetään:

1. tilinpäätös ja toimintakertomus, sekä
2. tilintarkastuskertomus,

päätetään:

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta,
4. taseen osoittaman voiton käyttämisestä,
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista, sekä
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä,

valitaan:

8. hallituksen jäsenet, sekä
9. tilintarkastaja,

käsitellään:

10. muut kokouskutsussa mahdollisesti mainitut asiat.

**LIITE B – JONES LANG LASALLE FINLAND OY:N YHTEENVETO KIINTEISTÖNARVIOINNISTA -RA-
PORTTI**

Yhteenveto kiinteistöarvioinnista

Asiakas: Asuntosalkku Oy

Kohde: Asuntosalkku Suomi Oy:n, Suomen Asuntovarainhoito Oy:n sekä Linnakodu Oü:n sijoituskiinteistöt

Maaliskuu/2022

Toimeksianto

Olemme suorittaneet Asuntosalkku Oy:n toimeksiannosta yhtiön omistuksessa olevien sijoituskiinteistöjen markkina-arvon määrittämisen arvopäivillä 31.1.2022 (Linnakodu Oü) sekä 31.3.2022 (Asuntosalkku Suomi Oy ja Suomen Asuntovarainhoito Oy) tilinpäätös- ja rahoitustarkoituksia varten. Arvonmäärittämisestä on toimitettu tilaajalle erilliset arviointiläusunnat. Arvion kohteena ollut kiinteistösalkku käsittää 2 138 asuntoa sekä 27 autopaikkaa, jotka sijaitsevat Suomessa ja Virossa. Asuinhuoneistot ja autopaikat omistaa Asuntosalkku Suomi Oy, Suomen Asuntovarainhoito Oy sekä Linnakodu Oü.

Arvon perusta

Arvioinnin perustana on Markkina-arvo, mitä pidetään kansainvälisesti hyväksyttynä arviointiperustana. Markkina-arvo määritellään seuraavasti (Kansainväliset arviointistandardit IVS 31.1.2022):

”Arvioitu rahamäärä, jolla hyödyke tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.”

Arviointi on suoritettu kansainvälisten arviointistandardien (IVS 31.1.2022) vaatimusten mukaisesti, noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä sekä hyvää arviointitapaa. Arviointiläusunnat on laadittu taloudellista raportointia sekä rahoitusta varten ja niiden käyttö muuhun tarkoitukseen ilman Jones Lang LaSalle Finland Oy:n kirjallista lupaa on kielletty. Arviointiläusunnat ovat luottamuksellisia ja tarkoitettu vain niissä nimetyille vastaanottajille läusunnoissa mainittuun tarkoitukseen. Emme ota vastuuta läusunnoista tai niiden sisällöistä kolmansia osapuolia kohtaan. Vakuutamme, että Jones Lang LaSalle Finland Oy:n arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Asuntosalkku Oy:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisen riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja. Jones Lang LaSalle Finland Oy:n vastuu on rajattu arviointipalkkion suuruuteen ja kohdistuu ainoastaan tilaajaan.

Tämä yhteenveto voidaan liittää osaksi Asuntosalkku Oy:n yhtiöesitystä.

Arviointimenetelmät ja oletukset

Arvonmäärittäminen on tehty tuottolähestymistavalla diskontattujen kassavirtojen menetelmää käyttäen. Laskentamallina on käytetty 10 vuoden diskontattua kassavirtalaskelmaa käyttäen Excel-pohjaista M2-laskentamallia, joka on Suomessa laajasti käytössä arviointisijoilla ja sijoittajilla. Tuottovaatimus perustuu kaupunki- ja osamarkkinakohtaisesti kokonaisten asuin- ja kiinteistöjen vertailukauppojen perusteella määritettyihin tuottovaateisiin. Mallissa on lisäksi huomioitu rakennuksen iän ja korjausvelan vaikutus huomioimalla merkittävät peruskorjaukset sekä niiden toteutusajankohta. Vertailuaineiston perusteella määritettyihin tuottovaatimuksiin on lisätty riskipreemio, koska arvion kohde koostuu yksittäisistä asuinhuoneistoista kokonaisten asuin- ja kiinteistöjen sijasta. Salkkutason tuottovaatimus on määritetty huoneistokohtaisten tuottovaatimusten perusteella minkä lisäksi portfolion arvostusta on tarkasteltu kokonaisuutena suhteessa vertailukelpoisiin asuntoportfolioiden kauppoihin. Arvion kohteen osalta on kuitenkin huomioitava, että arvion kohteena olevan salkun huoneistopohjainen rakenne poikkeaa tyypillisestä asuin- ja kiinteistöjen koostuvasta kiinteistösalkusta ja täten vertailukelpoisten kauppojen määrä on rajallinen.

Arvioinnissa käytetyt tiedot kohteista olemme saaneet tilaajalta (pinta-alat, rakennusvuodet, vuokrat, hoitovastikkeet, tiedot huoneistojen kunnosta ja taloyhtiössä suoritetuista remonteista). Olemme oletaneet, että kaikki kiinteistöjen arvoon todennäköisesti vaikuttavat yksityiskohdat on tuotu tietoomme ja että saadut tiedot ovat ajantasaiset ja paikkansapitävät. Saatujen tietojen lisäksi olemme hyödyntäneet arvioinnissa julkisia tietolähteitä sekä omaa markkinatietokantaamme.

Suomessa sijaitsevia kohteita ei ole katselmoitu. Tallinnan huoneistoista on katselmoitu noin 20 ja lisäksi sijaintialueilla on tehty yleisluontoinen katselmus 9.3.2022. Huoneistojen on oletettu edustavan tasoltaan ja kunnoltaan keskimääräistä asuinhuoneistoa huomioitaessa rakennuksen ikä ja tehdyt peruskorjaukset.

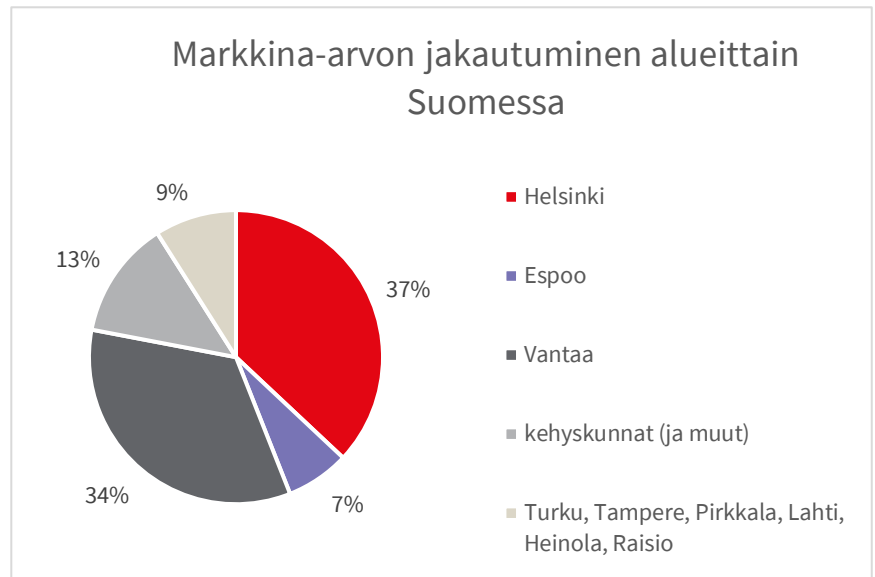
Tallinnassa sijaitsevien rakenteilla olevien asuinhuoneiston osalta on tehty erityislausunto, että huoneistot ovat valmistuneet ja täyten vuokrattu arvopäivänä. Huoneistokohtainen vuokrataso perustuu tilaajalta saatuun vuokra-arvioon.

Arvion kohde

Arvion kohde käsittää yhteensä 2 138 asuinhuoneistoa sekä 27 autopaikkaa Suomessa ja Virossa. Huoneistojen yhteenlaskettu pinta-ala on 81 040 m².

Valtaosa huoneistoista on kerrostaloasuntoja, mutta salkku sisältää myös joitakin rivi- ja paritalohuoneistoja.

Asuntosalkku Suomi Oy:n omistuksessa on 1 168 asuinhuoneistoa ja 20 autopaikkaa 18 eri paikkakunnalla, mutta valtaosa asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Suomen Asuntovarainhoito Oy omistaa 246 asuinhuoneistoa ja seitsemän autopaikkaa viidellä paikkakunnalla, mutta valtaosa asunnoista sijaitsee Vantaalla.



Suomessa olevat 1 414 asuinhuoneistoa ja 27 autopaikkaa sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla. Noin 9 prosenttia sijaitsee Turun, Tampereen ja Lahden seuduilla ja loput kehyskunnissa sekä muutamissa muissa Etelä-Suomen kaupungeissa.

Linnakodu Oü:n omistamat sekä omistukseen tulevat rakenteilla olevat asuinhuoneistot Virossa sijaitsevat kaikki Tallinnassa, keskeisillä sijainneilla lähellä kaupungin keskustaa. Valtaosa asunnoista sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Tallinnan keskustasta. Asunnoista huomattava osa on uudiskohteita ja vuoden 2015 jälkeen valmistuneiden asuntojen osuus on yli 50 %. Asunnoista 557 on valmistunut ja 167 oli arviohetkellä (31.1.2022) rakenteilla olevia huoneistoja.

Markkina-arvo

Arvopäivä Tallinnassa sijaitsevien Linnakodu Oü:n sijoituskiinteistöjen osalta on 31.1.2022 ja Suomessa sijaitsevien Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Suomen Asuntovarainhoito Oy:n sijoituskiinteistöjen osalta 31.3.2022.

Suorittamamme arvonmäärityksen perusteella arvioimme Asuntosalkku Oy:n (tytäryhtiöiden omistamien) sijoituskiinteistöjen markkina-arvoksi kokonaisuutena myytynä, velattomana, kiinnityksistä ja rasituksista yhteensä:

301 600 000 €

(Kolmesataayksimiljoonaa kuusisataatuhatta euroa)

Kokonaisarvo jakautuu Asuntosalkku Suomi Oy:n, Suomen Asuntovarainhoito Oy:n ja Linnakodu Oü:n osalta seuraavasti:

Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asuntovarainhoito Oy	Linnakodu Oü
149 800 000 €	33 200 000 €	118 600 000 €
		(Valmiit + rakenteilla)
		(86 400 000 € + 32 200 000 €)

Arvion tarkkuus on +/- 10 prosenttia.

Helsingissä 10. toukokuuta 2022

Jones Lang LaSalle Finland Oy



Kimmo Kostianen, DI MRICS
Johtaja, arviointi ja konsultointi

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija
(KHK)



Simo Hännikäinen, DI
Senior Associate, arviointi ja konsultointi

Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA)
Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija
(KHK)

Arviointiparametrit

Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa				
Syöttötiedot	Asuntosalkku Suomi Oy	Suomen Asunto- varainhoito Oy	Linnakodu Oü, valmiit kohteet	Linnakodu Oü, rakenteilla
Vuokrattava pinta-ala, m ²	43 286	11 060	20 236	6 458
Kassavirran tuottovaatimus (10 v.), %	4,18	4,17	3,93	3,74
Jäännösarvon tuottovaatimus, %	4,28	4,27	4,03	3,84
Keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste, % 10 vuoden aikana	96,5	96,5	97,4	97,4
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrien muutos, %	2,0	2,0	2,0	2,0
Kulujen muutos, %	2,0	2,0	2,0	2,0
*Vuokrat, €/m ² /kk	16,9	15,6	14,7	16,8
*Hoitokulut, €/m ² /kk	4,2	4,5	0,2	0,6

*Vuokrat ja hoitokulut ovat yhtiön toimittamien tietojen mukaiset, eikä niihin liity oletuksia markkinatasosta. Virolaisen markkinakäytännön mukaan vastike laskutetaan vuokralaiselta.

Herkkyyshanalyysi

Sijoitusasuntojen ja -kiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi, tuottolähestymistapa					
Muutos tuottovaatimuksessa, % suhteellinen	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Markkina-arvo, €					
Asuntosalkku Suomi Oy	166 400 000	157 700 000	149 800 000	142 700 000	136 300 000
Suomen Asuntovainhoito Oy	36 900 000	35 000 000	33 200 000	31 600 000	30 200 000
Linnakodu Oü, valmiit kohteet	96 000 000	90 900 000	86 400 000	82 300 000	78 600 000
Linnakodu Oü, rakenteilla	35 700 000	33 900 000	32 200 000	30 600 000	29 300 000
Yhteensä, valmiit	299 300 000	283 600 000	269 400 000	256 600 000	245 100 000
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	335 000 000	317 500 000	301 600 000	287 200 000	274 400 000
Muutos, €					
Asuntosalkku Suomi Oy	16 600 000	7 900 000	0	-7 100 000	-13 500 000
Suomen Asuntovainhoito Oy	3 700 000	1 800 000	0	-1 600 000	-3 000 000
Linnakodu Oü, valmiit kohteet	9 600 000	4 500 000	0	-4 100 000	-7 800 000
Linnakodu Oü, rakenteilla	3 500 000	1 700 000	0	-1 600 000	-2 900 000
Yhteensä, valmiit	29 900 000	14 200 000	0	-12 800 000	-24 300 000
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	33 400 000	15 900 000	0	-14 400 000	-27 200 000
Muutos, %					
Asuntosalkku Suomi Oy	11,1	5,3	0	-4,7	-9,0
Suomen Asuntovainhoito Oy	11,1	5,4	0	-4,8	-9,0
Linnakodu Oü, valmiit kohteet	11,1	5,2	0	-4,7	-9,0
Linnakodu Oü, rakenteilla	10,9	5,3	0	-5	-9,0
Yhteensä, valmiit	11,1	5,3	0	-4,8	-9,0
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	11,1	5,3	0	-4,8	-9,0
Muutos taloudellisessa vuokrausasteessa, % absoluuttinen					
	-2 %	-1 %	0	1 %	2 %
Markkina-arvo, €					
Asuntosalkku Suomi Oy	145 800 000	147 800 000	149 800 000	151 800 000	153 800 000
Suomen Asuntovainhoito Oy	32 500 000	32 800 000	33 200 000	33 500 000	33 800 000
Linnakodu Oü, valmiit kohteet	85 100 000	85 700 000	86 400 000	87 000 000	87 600 000
Linnakodu Oü, rakenteilla	31 700 000	31 900 000	32 200 000	32 400 000	32 600 000
Yhteensä, valmiit	263 400 000	266 300 000	269 400 000	272 300 000	275 200 000
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	295 100 000	298 200 000	301 600 000	304 700 000	307 800 000
Muutos, €					
Asuntosalkku Suomi Oy	-4 000 000	-2 000 000	0	2 000 000	4 000 000
Suomen Asuntovainhoito Oy	-700 000	-400 000	0	300 000	600 000
Linnakodu Oü, valmiit kohteet	-1 300 000	-700 000	0	600 000	1 200 000
Linnakodu Oü, rakenteilla	-500 000	-300 000	0	200 000	400 000
Yhteensä, valmiit	-6 000 000	-3 100 000	0	2 900 000	5 800 000
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-6 500 000	-3 400 000	0	3 100 000	6 200 000
Muutos, %					
Asuntosalkku Suomi Oy	-2,7	-1,3	0	1,3	2,7
Suomen Asuntovainhoito Oy	-2,1	-1,2	0	0,9	1,8
Linnakodu Oü, valmiit kohteet	-1,5	-0,8	0	0,7	1,4
Linnakodu Oü, rakenteilla	-1,6	-0,9	0	0,6	1,2
Yhteensä, valmiit	-2,2	-1,2	0	1,1	2,2
Yhteensä, valmiit + rakenteilla	-2,2	-1,1	0	1,0	2,1



JLL office

Keskuskatu 5 B
00100 Helsinki
+358 (0)207 619 960

jll.fi

© 2022 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to JLL and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of JLL and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of JLL. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

**LIITE C – RIIPPUMATTOMAN TILINTARKASTAJAN VARMENNUSRAPORTTI YHTIÖESITTEeseen
LIITTYVIEN PRO FORMA -TALOUDELLISTEN TIETOJEN KOKOAMISESTA**

RIIPPUMATTOMAN TILINTARKASTAJAN VARMENNUSRAPORTTI ESITTEESEEN SISÄLTÄYVÄN TALOUDELLISEN PRO FORMA -INFORMAATION KOKOAMISESTA

Olemme saattaneet päätökseen varmennustoimeksiannon, jossa raportoimme Asuntosalkku Oy:n ja Asuntoturva Oy:n taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta, jonka on tehnyt Asuntosalkku Oy:n hallitus. Taloudellinen pro forma -informaatio sisältää pro forma taloudellisten tietojen laatimisperustan, pro forma -tuloslaskelman 31.3.2022 päättyneeltä kaudelta, sekä näihin liittyvät liitetiedot sekä pro forma tunnusluvut (liikevaihto, nettovuokratuotto ja oikaistu käyttökate) ja se esitetään yhtiön julkaiseman esitteen kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma - taloudelliset tiedot*”. Sovellettavat periaatteet ja oletukset, joiden mukaisesti Asuntosalkku Oy:n hallitus on koonnut taloudellisen pro forma -informaation, on yksilöity kyseisessä kohdassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, ja kokoamisessa sovelletut periaatteet kuvataan esitteen kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma - taloudelliset tiedot*”.

Asuntosalkku Oy:n hallitus on koonnut taloudellisen pro forma -informaation tarkoituksenaan havainnollistaa esitteen kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma - taloudelliset tiedot*” kuvatun Asuntoturva Oy:n kaikkien osakkeiden sulautumisen vaikutusta Asuntosalkku Oy:n taloudelliseen tulokseen 31.3.2022 päättyneeltä kaudelta ikään kuin sulautuminen olisi toteutunut pro forma -tuloslaskelman osalta 1.10.2021. Osana tätä prosessia Asuntosalkku Oy:n hallitus on ottanut yhtiön taloudellista tulosta koskevat tiedot yhtiön 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta laadituista puolivuotistiedoista, joka on tilintarkastamaton.

Asuntosalkku Oy:n hallituksen vastuu taloudellisesta pro forma -informaatiosta

Asuntosalkku Oy:n hallitus vastaa taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta esitteen kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma - taloudelliset tiedot*” kuvatun mukaisesti.

Tilintarkastajan riippumattomuus ja laadunvalvonta

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Tilintarkastaja soveltaa kansainvälistä laadunvalvontastandardia ISQC 1 ja näin ollen ylläpitää kattavaa laadunvalvontajärjestelmää, johon sisältyy dokumentoituja toimintaperiaatteita ja menettelytapoja eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskien.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Meidän velvollisuutenamme on antaa lausunto siitä, onko Asuntosalkku Oy:n hallitus koonnut taloudellisen pro forma -informaation kaikilta olennaisilta osiltaan esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja noudattavatko mainitut periaatteet Asuntosalkku Oy:n tilinpäätöksen laatimisperiaatteita ja 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta laadituissa puolivuotistiedoissa sovellettuja laatimisperiaatteita.

Toimeksianto on suoritettu IAASB:n antaman kansainvälisen varmennustoimeksiannostandardin ISAE 3420 *Varmennustoimeksiannot esitteeseen sisältyvän taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta raportoimiseksi* mukaisesti. Tämä standardi edellyttää, että tilintarkastaja suunnittelee ja suorittaa toimenpiteitä hankkiakseen kohtuullisen varmuuden siitä, onko Asuntosalkku Oyj:n hallitus koonnut taloudellisen pro forma - informaation kaikilta olennaisilta osiltaan hyvän kirjanpi- totavan, esitteen kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma - taloudelliset tiedot*” kuvatus, ja 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta laadituissa puolivuotistiedoissa sovellettujen laatimisperiaatteiden mukaisesti.

Emme ole velvollisia päivittämään mitään taloudellista pro forma -informaatiota koottaessa käytetystä menneestä ajasta koskevasta taloudellisesta informaatiosta antamiimme raportteja tai lausuntoja tai antamaan siitä uusia raportteja tai lausuntoja tätä toimeksiantoa varten, emmekä ole tässä toimeksiannossa suorittaneet taloudellista pro forma - informaatiota koottaessa käytetyn taloudellisen tiedon tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

Esitteeseen sisältyvän taloudellisen pro forma - informaation tarkoituksena on yksinomaan havainnollistaa merkittävän tapahtuman tai liiketoimen vaikutusta yhtiön oikaisemattomaan taloudelliseen informaatioon, ikään kuin tapahtuma tai liiketoimi olisi toteutunut havainnollistamistarkoitusta varten valittuna aikaisempaan ajankohtana. Näin ollen emme anna minkäänlaista varmuutta siitä, että tapahtuman tai liiketoimen tosiasiallinen tulema olisi sama kuin on esitetty.

Kohtuullisen varmuuden antavaan toimeksiantoon siitä raportoimiseksi, onko taloudellinen pro forma -informaatio kaikilta olennaisilta osiltaan koottu esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja noudattavatko mainitut periaatteet Asuntosalkku Oyj:n tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, kuuluu, että tilintarkastaja suorittaa toimenpiteitä arvioidakseen, antavatko Asuntosalkku Oyj:n hallitus taloudellisen pro forma - informaation kokoamisessa käyttämät sovellettavat periaatteet kohtuullisen perustan liiketoimesta tai tapahtumasta välittömästi johtuvien merkittävien vaikutusten esittämiselle, ja hankkiakseen tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan evidenssiä siitä,

- onko kyseisiä periaatteita sovellettu pro forma -oikaisuisissa asianmukaisesti; ja
- onko tuloksena syntyvä taloudellinen pro forma -informaatio sellainen, että nämä oikaisut on tehty oikaisemattomaan taloudelliseen informaatioon asianmukaisella tavalla.

Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, jossa otetaan huomioon tilintarkastajan käsitys yhtiön luonteesta, siitä tapahtumasta tai liiketoimesta, jota koskien taloudellinen pro forma - informaatio on koottu, sekä muista relevanteista toimeksiannon olosuhteista.

Toimeksiantoon kuuluu myös taloudellisen pro forma -informaation yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan evidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- taloudellinen pro forma -informaatio on asianmukaisesti koottu esitteen kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma - taloudelliset tiedot*” esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja
- mainitut periaatteet noudattavat Asuntosalkku Oyj:n tilinpäätöksen laatimisperiaatteita ja 31.3.2022 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta laadituissa puolivuotistiedoissa sovellettuja laatimisperiaatteita.

Raportin luovuttamista koskeva rajoitus

Tämä raportti on annettu ainoastaan liitettäväksi yhtiöesitteeseen.

Työtämme ei ole suoritettu Yhdysvalloissa voimassa olevien tilintarkastusstandardien tai muiden yleisesti hyväksytyjen standardien ja käytäntöjen mukaisesti eikä Public Company Accounting Oversight Board:in (Yhdysvallat) antamien tilintarkastusstandardien mukaisesti. Näin ollen yhdysvaltalaisien sijoittajien ei tule luottaa työhömmme kuten se olisi suoritettu kyseisten standardien ja käytäntöjen mukaisesti.

Helsingissä 16.6.2022

Nexia Oy, tilintarkastusyhteisö



Kare Kotiranta, KHT

LIITE D – YHTIÖN TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN LAADITUT TILINTARKASTAMATTOMAT PUOLIVUOSITIEDOT 31.3.2022 PÄÄTTYNEELTÄ KUUDEN KUUKAUDEN JAKSOLTA 31.3.2021 PÄÄTTYNYTTÄ KUUDEN KUUKAUDEN JAKSOA KOSKEVINE VERTAILUTIETOINEEN¹²⁹

¹²⁹ Konsernitaseen vertailutietona on 30.9.2021 tase, joka on oikaistu käypään arvoon siten, että Suomen asuntojen osalta käypä arvo on tuottoarvomenetelmän ja kaupp-arvomenetelmän mukaisista käyvistä arvoista laskettu keskiarvo ja Viron asuntojen osalta kaupp-arvomenetelmän mukainen käypä arvo.

Asuntosalkku-konserni
PUOLIVUOTISRAPORTTI
01.10.2021 – 31.03.2022
TILINTARKASTAMATON

KONSERNIN PUOLIVUOTISRAPORTTI KAUDELTA: 01.10.2021 - 31.03.2022**SISÄLLYSLUETTELO**

SISÄLLYSLUETTELO	1
KONSERNITASE.....	2
KONSERNITULOSLASKELMA.....	4
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	5
KONSERNIN LIITETIEDOT.....	6
PUOLIVUOTISRAPORTIN ALLEKIRJOITUS.....	11

KONSERNITASE**31.3.2022****30.9.2021****V a s t a a v a a****PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat oikeudet

22 814,25

32 059,77

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

22 814,25

32 059,77

Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto

1 684 224,52

1 554 514,82

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

1 684 224,52

1 554 514,82

Sijoitukset

Kiinteistöt

92 312 559,04

62 773 112,52

Kiinteistöarvopaperit

183 000 000,00

139 500 000,00

Sijoitukset yhteensä

275 312 559,04

202 273 112,52

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

277 019 597,81

203 859 687,11

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

16 872,27

12 057,87

Saamiset

Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset

219 213,59

83 692,39

Laskennalliset verosaamiset

100 041,97

0,00

Siirtosaamiset

401 855,43

41 485,15

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

721 110,99

125 177,54

Saamiset yhteensä

721 110,99

125 177,54

Rahat ja pankkisaamiset

17 804 195,41

11 092 597,12

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

18 542 178,67

11 229 832,53

V a s t a a v a a

295 561 776,48

215 089 519,64

KONSERNITASE**31.3.2022****30.9.2021****V a s t a t t a v a a****OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma

Osakepääoma

93 965 573,34

73 272 779,34

Osakepääoma yhteensä

93 965 573,34

73 272 779,34

Edellisten tilikausien voitto (-tappio)

23 138 397,11

13 038 654,94

Tilikauden voitto (-tappio)

30 574 173,29

11 252 690,48

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

147 678 143,74

97 564 124,77

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta

137 963 694,35

111 663 838,86

Laskennallinen verovelka

6 040 577,79

3 023 550,11

Pitkäaikainen yhteensä

144 004 272,14

114 687 388,97

Lyhytaikainen

Lainat rahoituslaitoksilta

1 877 900,38

1 556 895,50

Ostovelat

329 995,49

254 298,23

Verovelat

6 461,23

15 067,57

Muut velat

16 748,80

39 739,51

Muut siirtovelat

790 517,55

693 612,68

Menojäämät

857 737,15

278 392,41

Lyhytaikainen yhteensä

3 879 360,60

2 838 005,90

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

147 883 632,74

117 525 394,87

V a s t a t t a v a a

295 561 776,48

215 089 519,64

KONSERNITULOSLASKELMA	1.10.2021- 31.3.2022	1.10.2020- 31.3.2021
LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotto	6 227 460,44	5 911 800,11
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	76 288,94	17 309,55
Muu myynti	8 903,49	12 556,51
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	6 312 652,87	5 941 666,17
Liiketoiminnan muut tuotot		
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	9 663 099,46	0,00
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	19 315 910,15	3 040 173,37
Muut liiketoiminnan muut tuotot	36 558,93	44 721,93
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	29 015 568,54	3 084 895,30
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja ostot		
Vastikkeet/vuokrat	-1 688 740,57	-1 523 798,71
Pienkorjaukset	-108 805,45	-87 828,42
Muut ostot tilikauden aikana	-64 219,69	-57 758,88
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-1 861 765,71	-1 669 386,01
Ulkopuoliset palvelut		
Välityspalkkiot	-182 821,54	-171 100,68
Muut ulkopuoliset palvelut	0,00	-522,00
Ulkopuoliset palvelut yhteensä	-182 821,54	-171 622,68
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-2 044 587,25	-1 841 008,69
Henkilöstökulut	-343 781,29	-350 624,25
Poistot ja arvonalentumiset		
Aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-164 247,73	-138 368,01
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-164 247,73	-138 368,01
Liiketoiminnan muut kulut	-398 268,52	-316 606,97
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	32 377 336,62	6 379 953,55
Korkotuotot	149,66	55,73
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 044 413,38	-866 302,98
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	31 333 072,90	5 513 706,30
Tuloverot		
Tilikauden verot	-636 566,10	-641 559,84
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	-1 932 619,89	0,00
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	100 041,97	78 845,72
Tuloverot yhteensä	-2 469 144,02	-562 714,12
KAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	28 863 928,88	4 950 992,18

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1.10.2021- 31.3.2022	1.10.2020- 31.3.2021
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Käyttökate	32 541 584	6 518 821
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-28 979 010	-3 040 673
Maksetut korot	-1 044 264	-857 603
Maksetut verot	-543 903	-170 620
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 974 408	2 449 925
Nettokäyttöpääoman muutos	1 024	-109 962
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 975 432	2 339 964
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-284 388	-145 323
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-11 005 017	-5 685 005
Kiinteistöjen ja asuntojen myynnit	144 580	205 631
Investointien nettorahavirta	-11 144 825	-5 624 698
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-9 169 392	-3 284 734
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	8 728 694	2 864 074
Lainojen takaisinmaksut	-562 334	-620 358
Vuokravakuuksien muutos	0	0
Osingonjako	-4 091 817	-3 658 788
Osakeanti	11 295 480	7 597 125
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	15 370 023	6 182 052
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	6 200 631	2 897 318
Rahat ja pankkisaamiset kauden alussa	11 092 597	8 348 375
Fuusiossa siirtyneet rahavarat	510 967	0
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa	17 804 195	11 245 693

KONSERNIN LIITETIEDOT

Puolivuotisraportin laatimisperiaatteet

Tämä puolivuotisraportti on laadittu ainoastaan esitettä varten, joka on laadittu Asuntosalkku Oyj:n listautumisen yhteydessä ja yhtiön osakkeen listaamiseksi Nasdaq Helsinki Oyj:n First North Growth -markkinapaikalle, eikä tätä puolivuotisraporttia voida käyttää muuhun tarkoitukseen.

Tämä puolivuotisraportti on tilintarkastamaton. Katsauksen liitetiedot eivät vastaa laajuudeltaan tilinpäätöksen liitetietoja.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n eroava kausi

Linnakodu OÜ:n tilikausi (1.8.–31.7.) ja puolivuotiskausi (1.8.–31.1.) poikkeaa emoyhtiön tilikaudesta (1.10.–30.9.) ja puolivuotiskaudesta (1.10.–31.3.). Linnakodun tilikausi ja puolivuotiskausi päättyvät kaksi kuukautta ennen emoyhtiön tilikauden ja puolivuotiskauden päättymistä.

Tytäryhtiön tilikausi oli eroava jo hankintahetkellä.

Emoyhtiön ja konsernin muiden yhtiöiden puolivuotiskausi on 1.10.–31.3. Konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta tuloslaskelmaan ja rahoituslaskelmaan puolivuotiskaudelta 1.8.–31.1. ja taseeseen kauden päätöspäivältä 31.1.

Siirtyminen sijoitusten arvostamiseen tuottoarvomenetelmällä

Tässä puolivuotiskatsauksessa tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan tytäryhtiön oman pääoman ero on sisällytetty kiinteistöihin.

Konserni arvostaa kirjanpidossaan asunto- ja kiinteistöomaisuuden valmiit asunnot käypään arvoon ja rakenteilla olevat asunnot hankinta-arvoon asunnosta katsausaikakaudella maksetun summan mukaisesti.

Tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy arvostaa asunto- ja kiinteistöomaisuuden käyvän arvon mukaisesti ja on siirtynyt tähän arvostustapaan katsauskauden aikana. Laskentamenetelmä on asutosijoitusten tuottoarvo. Aiemmilla kausilla Asuntosalkku Suomi Oy arvosti asunto- ja kiinteistöomaisuuden hankintamenon mukaisesti.

Yhtiö on aiempien kausien aikana ilmoittanut sijoitustensa käyvän arvon Suomessa tilinpäätöksen liitetiedoissa yhtiön laskennallisen arvon laskelmissa. Ulkoisen arvioitsijan antaman arviolausunnon mukaan Asuntosalkku Suomen omistamien asuntojen käypä arvo per 30.9.2021 tuottoarvomenetelmällä arvioiden oli 143 400 000,00 € ja kauppa-arvomenetelmällä arvioiden 135 600 000,00 €. Käypänä arvona yhtiön laskennallisen arvon laskelmissa on käytetty näiden keskiarvoa 139 500 000,00 €.

Vertailutasetta 30.9.2021 on oikaistu edellä mainitun arvojen keskiarvon ja hankintamenon erotuksen mukaan eli 15 117 750,56 €. Summa sisältyy taseessa vastaavassa "Kiinteistöarvopaperit" -tiliin per 30.9.2021 ja kuvaa aiempien kausien aikana tapahtunutta käyvän arvon muutosta. Taseen vastattavassa summa jakautuu edellisten tilikausien voittoon 12 094 200,45 € arvosta ja pitkäaikaiseen laskennalliseen verovelkaan 3 023 550,11 € arvosta.

Asuntosalkku Suomen asunto- ja kiinteistöomaisuuden käypä arvo per 31.3.2022 on 149 800 000,00 €. Hankinta-arvo kasvoi investoinneista kauden aikana 636 900,54 €. Asunto- ja kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutos kauden aikana; 10 300 000,00 €, jakautuu investointeihin kauden aikana; 636 900,54, € ja realisoitumattomaan voittoon sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon; 9 663 099,46 €.

Asuntosalkku Suomen katsauskauden aikana syntynyt realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon voidaan eritellä määrään keskiarvomenetelmällä laskien ja tuottoarvomenetelmään siirtymisestä johtuvaan määrään. Kauppa- ja tuottoarvon keskiarvolla laskien syntyi realisoitumatonta voittoa 2 213 099,46 €. Tuottoarvomenetelmään siirtymisestä syntyi realisoitumatonta voittoa 7 450 000,00 €. Yhteensä tämä on 9 663 099,46 € realisoitumatonta voittoa sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Tässä yhteydessä syntyi myös 1 932 619,89 € laskennallista veroa käyvän arvon muutoksesta. Molemmat esiintyvät katsauskauden tuloksessa.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ arvostaa asunto- ja kiinteistöomaisuuden käyvän arvon mukaisesti. Linnakodu on muuttanut katsauskauden aikana käyvän arvon laskentamenetelmää ja siirtynyt pelkän kauppa-arvon käyttämisestä pelkän tuottoarvon käyttämiseen laskentamenetelmänä.

Aiempien kausien aikana syntynyt realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon Virossa on sisällytetty konsernin tulokseen ja taseeseen aiemmilla kausilla, eikä sen mukaan ole tarpeen tehdä oikaisuja vertailutaseeseen 30.9.2021.

Linnakodun asunto- ja kiinteistöomaisuuden valmiiden asuntojen käypä arvo per 31.1.2022 on 86 400 000,00 €. Hankintameno kasvoi investoinneista kauden aikana 9 625 394,58 €. Asunto- ja kiinteistöomaisuuden käyvän arvon muutos kauden aikana; 28 941 304,73 €, jakautuu investointeihin kauden aikana; 9 625 394,58 € ja

realisoitumattomaan voittoon sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon; 19 315 910,15 €.

Linnakodun katsauskauden aikana syntynyt realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon voidaan eritellä määrään kauppa-arvomenetelmällä laskien ja tuottoarvomenetelmään siirtymisestä johtuvaan määrään. Kauppa-arvolla laskien syntyi realisoitumatonta voittoa 8 720 910,15 €. Tuottoarvomenetelmään siirtymisestä syntyi realisoitumatonta voittoa 10 595 000,00 €. Yhteensä tämä on 19 315 910,15 € realisoitumatonta voittoa sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon.

Laskennallista verovelkaa ei synny realisoitumattomasta voitosta Virossa, koska verokanta on 0 % tuloksesta. Kun virolainen yhtiö maksaa osinkoa, vero tästä on välillä 14 %–20 % riippuen maksettavasta sekä aiemmista maksetuista osingoista.

Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon tuloslaskelmassa vertailukaudella

Asuntosalkku Suomi ei kirjannut tulokseensa realisoitumatonta voittoa/tappiota sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon tilikaudella 1.10.2020–30.9.2021, joten puolivuotiskaudella 1.10.2020–31.3.2021 ei myöskään ole realisoitumatonta voittoa/tappiota sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon Suomessa.

Linnakodu kirjasi realisoitumatonta voittoa/tappiota sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon 6 118 654,72 €, netto, tilikaudella 1.8.2020–31.7.2021. Linnakodun puolivuotisvertailukaudella 1.8.2020–31.1.2021 ei kuitenkaan laadittu ulkoista arviota sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen käyvistä arvosta, vaan koko realisoitumatonta voitto/tappio kirjattiin tilikauden päätteeksi. Vertailukauden tuloslaskelmaan tämä on oikaistu siten, että koko tilikauden aikainen realisoitumatonta voitto/tappio on jaettu puolivuotiskausille tilikauden alussa, keskellä ja lopussa omistettujen asuntojen määrän mukaan. Oikaisulaskelma on esitetty alla.

1.8.2020 asuntoja omistuksessa	417
31.1.2021 asuntoja omistuksessa	453
31.7.2021 asuntoja omistuksessa	492
uusia asuntoja ostettu/valmistunut H1 aikana	36
uusia asuntoja ostettu/valmistunut H2 aikana	39
realisoitumatonta voittoa/tappiota tilikaudella	6 118 654,72
kauden alussa omistetut 417 asuntoa, osuus, koko tilikausi	5 185 932,96
kauden alussa omistetut 417 asuntoa, osuus, puolivuosi	2 592 966,48
kauden aikana ostetut 75 asuntoa, osuus, koko tilikausi	932 721,76
H1 aikana ostetut 36 asuntoa, osuus	447 206,88
H2 aikana ostetut 39 asuntoa, osuus	485 514,87
realisoitumatonta voittoa/tappiota yhteensä, H1	3 040 173,37
realisoitumatonta voittoa/tappiota yhteensä, H2	3 078 481,35
muutos yhteensä	6 118 654,72
täsmäytys: tilikauden arvo – H1 arvo – H2 arvo	0,00

Laskelmassa oletetaan, että arvonnousua kertyy kullekin asunnolle kauden aikana yhtä paljon.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Tytäryhtiöitä koskevat liitetiedot

Puolivuotisraportin laajuus

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Omistusosuus	Oma pääoma hankintahetkellä
Asuntosalkku Suomi Oy	Suomi	100 %	2 500,00
Suomen Asuntovارainhoito Oy	Suomi	100 %	0,00
Linnakodu OÜ	Viro	100 %	10 000,00

Vähemmistöosuudet ja osakkuusyrietykset

Emoyhtiöllä ei ole vähemmistöosuuksia tai osakkuusyrietyksiä.

Verot

Suomalaisen tytäryhtiön verokanta on 20 % ja Linnakodu OÜ:n verokanta 0 % tuloksesta. Kun varoja maksetaan ulos yhtiöstä, vero Virossa on välillä 14 %–20 % riippuen maksettavasta sekä aiemmista maksetuista osingoista.

Realisoitumattomasta voitosta sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon Suomessa syntyvä laskennallinen verovelka esitetään pitkäaikaisissa veloissa.

Olennaiset tapahtumat puolivuotiskauden jälkeen

Emoyhtiö Asuntosalkku Oy on edistänyt hanketta listautua julkisen kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq First North -markkinapaikalle.

Tytäryhtiöissä Asuntosalkku Suomi Oy ja Suomen Asuntovainhoito Oy ei ole ollut olennaisia tapahtumia puolivuotiskauden jälkeen.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n puolivuotiskauden päättymisen jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:ssä ei ole ollut olennaisia tapahtumia sen puolivuotiskauden (1.8.2020–31.1.2021) jälkeen.

Taseen ulkopuoliset vastuut

Sitoumukset hankkia aineellista omaisuutta

Linnakodu OÜ on tehnyt rakenteilla olevista asunnoista hankintasopimuksia tai varaussopimuksia, joiden perusteella Linnakodun tulee maksaa kustakin asunnosta kauppahinta. Osa kauppahinnasta on maksettu hankintasopimusten tai varaussopimusten solmimisen yhteydessä, ja osa maksetaan asunnon valmistumisen yhteydessä. Rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat per 31.1.2022 ovat yhteensä 25 025 240,00 €, josta 3 603 516,72 € on maksettu hankintasopimusten tai varaussopimusten solmimisen yhteydessä. Maksamattomia osuuksia on jäljellä yhteensä 21 421 723,28 €.

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut esineoikeudelliset vakuudet

Asuntosalkku Oy (emo) ei ole antanut tytäryhtiöidensä hyväksi vakuuksia.

Saadut, konsernitaseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Suomen Asuntovainhoito Oy:n vuokralaiset ovat antaneet vuokrasopimusten vakuudeksi näiden yhtiöiden haltuun rahaa tai pankkitakauksia, joita on käsitelty kirjanpidossa asiakasvarojen käsittelyä vastaavalla tavalla, ja joista on erillinen seuranta. Nämä varat eivät sisälly kyseisten tytäryhtiöiden taseisiin per 31.3.2022. Näitä varoja on Asuntosalkku Suomi Oy:n pankkitileillä 1 338 776,00 € ja Suomen Asuntovainhoito Oy:n pankkitileillä 250 754,02 €, eli yhteensä 1 589 530,02 €.

Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

Puolivuotiskauden aikana emoyhtiö Asuntosalkku Oy osti palveluja lähipiiriyhtiöltään Vuokraturva Oy:ltä. Näiden ostojen veroton arvo on yhteensä 9 499,19 €. Lähipiiriyhtiöille ei myyty palveluja.

Puolivuotiskauden aikana konsernin tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy osti palveluja lähipiiriyhtiöltään Vuokraturva Oy:ltä ja Vuokraturva-yhtiöt Oy:ltä. Näiden ostojen arvo on yhteensä 136 853,58 €. Lähipiiriyhtiöille myytiin palveluja 3 639,18 € arvosta.

Puolivuotiskauden aikana konsernin tytäryhtiö Linnakodu OÜ osti palveluita intressitahoiltaan Koduingel OÜ:ltä, Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ:ltä ja Wiedemanni Triikraud KÜ:ltä 208 494,00 € arvosta. Lähipiiriyhtiöille ei ole myyty palveluja.

Suomen Asuntovainhoito Oy tuli osaksi konsernia puolivuotiskauden viimeisenä päivänä 31.3.2022. joten sillä ei ollut liiketoimia intressitahojen kanssa konserniin kuulumisen aikana puolivuotiskaudella.

Omistukset muissa yrityksissä

Konserniyritys	Omistusosuus	Oma pääoma	Voitto/tappio
Asuntosalkku Suomi Oy	100 %	62 120 235,82	9 523 535,37
Suomen Asuntovarainhoito Oy	100 %	13 803 806,09	1 710 244,41
Linnakodu OÜ	100 %	55 605 889,57	19 740 561,39

Konserniyhtiöt Asuntosalkku Suomi Oy ja Linnakodu OÜ on yhdistelty puolivuotiskatsauksessa konsernin taseeseen, tuloslaskelmaan ja rahavirtalaskelmaan. Suomen Asuntovarainhoito Oy tuli osaksi konsernia puolivuotiskauden viimeisenä päivänä 31.3.2022. joten se on yhdistelty ainoastaan konsernin taseeseen.

Osakkuusyrittäjä tai vähemmistöosuus ei ole.

Toimintakertomusta vastaavat tiedot

Olennaiset tapahtumat puolivuotiskauden aikana

Emoyhtiö Asuntosalkku Oy on aloittanut hankkeen listautua julkisen kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq First North -markkinapaikalle.

Emoyhtiö toteutti kauden aikana yhden A-osakkeiden osakeannin. Hallitus päätti osakeannista 19.10.2021 yhtiökokouksen 3.12.2019 antaman valtuutuksen nojalla. Osakeannissa merkittiin A-osakkeita 80 682 kpl hintaan 140,00 €/kpl eli yhteensä 11 295 480,00 eurolla.

Asuntosalkku Oy oli vastaanottava yhtiö sulautumisessa Asuntoturva Oy:n kanssa. Sulautumisen täytäntöönpanopäivä oli 31.3.2022. Sulautumisessa Asuntoturvan osakkeenomistajille annettiin vastikkeeksi Asuntosalkun osakkeita. A-osakkeita annettiin 83 235 kpl ja B-osakkeita 2 438 kpl. Osakepääomaa korotettiin fuusion johdosta 9 397 314,00 eurolla.

Sulautumisessa Asuntosalkku-konserni sai omistukseensa Suomen Asuntovarainhoito Oy:n koko osakekannan. Suomen Asuntovarainhoito Oy harjoittaa vastaavanlaista toimintaa kuin konserniin jo aiemmin kuulunut Asuntosalkku Suomi Oy. Sen omistuksessa per 31.3.2022 on 246 asuntoa ja 7 erillisillä osakkeilla omistettu autopaikkaa Suomessa, suurimmaksi osaksi pääkaupunkiseudulla.

A-osakkeita oli tilikauden alkaessa 625 357 kpl ja puolivuotiskauden päättyessä 789 274 kpl. Yhtiössä on tämän lisäksi 4 938 B-osaketta. A- ja B-osakkeita on tilikauden päättyessä yhteensä 794 212 kpl.

Emoyhtiö on investoinut puolivuotiskauden aikana 1 000 000,00 € tytäryhtiönsä Linnakodu OÜ:öön. Investointi on käytetty tai käytetään asuntokohteisiin tehtäviin investointeihin.

Tytäryhtiöiden ja konsernin toiminta on ollut tuottavaa. Konsernin 6 312 652,87 € liikevaihdosta vuokratuottojen osuus oli 6 227 460,44 € ja luovutusvoittojen osuus 76 288,94 €. Luovutustappioita ei syntynyt. Vastikkeiden ja vastikeluontoisten maksujen määrä kaudella oli 1 688 740,57 € ja asuntoja ylläpitävien pienkorjausten määrä oli 108 805,45 €. Konsernin puolivuotiskauden nettovuokratuotto oli 4 429 914,42 €. Nettovuokratuotto on laskettu vähentämällä vuokratuotoista maksetut vastikkeet ja vastikeluontoiset maksut sekä asuntoja ylläpitävät pienkorjaukset. Laskelma ei sisällä Suomen Asuntovarainhoito Oy:n konsernitulokseen kuulumattomia lukuja kaudelta 1.10.2021–31.3.2022.

Osakelajit

Yhtiössä on kahdenlaisia osakkeita. A-osakkeita on 789 274 kpl ja B-osaketta 4 938 kpl. A- ja B-osakkeita on puolivuotiskauden päättyessä yhteensä 794 212 kpl. A-osakkeet ovat äänivallattomia ja B-osakkeet äänivaltaisia. Osakkeet poikkeavat toisistaan lisäksi yhtiöjärjestyksessä esitetyllä tavalla mm. osinko-oikeudeltaan.

Asunto- ja kiinteistöomaisuuden käyvät arvot

Asuntosalkku Suomi Oy:n omistamien asuntojen käypä arvo per 31.3.2022 tuottoarvomenetelmällä arvioiden on 149 800 000,00 €.

Suomen Asuntovarainhoito Oy:n omistamien asuntojen käypä arvo per 31.3.2022 tuottoarvomenetelmällä arvioiden on 33 200 000,00 €

Linnakodu OÜ:n omistamien asuntojen käypä arvo Linnakodu OÜ:n puolivuotiskauden päättyessä 31.1.2022 on 86 400 000,00 € valmiiden asuntojen osalta tuottoarvomenetelmällä arvioiden. Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo on 32 200 000,00 € olettaen, että asunnot ovat valmiita ja vuokrattuja. Rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat ovat 25 025 240,00 € ja näihin asuntoihin on 31.1.2022 mennessä investoitu 3 799 607,20 €, josta 3 603 516,72 € on kauppahinnoista rakennusvaiheessa maksettavia osuuksia. Kokonaiskauppahintojen maksamisen lisäksi asunnot tarvitsevat kiintokalustus- ja koneinvestointeja yhtiön

arvion mukaan noin 1 318 500 € arvosta vuokrauskelpoiseksi saattamiseksi. Viron markkinakäytännön mukaan uudet asunnot valmistuvat ilman keittiön kiintokalusteita tai koneita.

Herkkyysanalyysi, joka kuvaa asunto- ja kiinteistöomaisuuden käypien arvojen herkkyyttä arvostuksessa käytettyjen parametrien muutoksille, esitetään esitteen liitteenä olevassa yhteenvedossa kiinteistöarvioinnista.

PUOLIVUOTISRAPORTIN ALLEKIRJOITUS

Allekirjoitetaan sähköisesti
30.5.2022

Timo Metsola
hallituksen puheenjohtaja

Hille Korhonen
hallituksen jäsen

Juha Koski
hallituksen jäsen

Topi Piela
hallituksen jäsen

Arto Puolimatka
hallituksen jäsen

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja

Jari Vuontela
hallituksen jäsen

Kim Väisänen
hallituksen jäsen

Matti Äijälä
hallituksen jäsen

Tämä puolivuotisraportti on tilintarkastamaton.

**LIITE E – YHTIÖN 30.9.2021 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN
LAADITTU TILINTARKASTETTU KONSERNITILINPÄÄTÖS**

Asuntosalkku-konserni
TILINPÄÄTÖS
01.10.2020 – 30.09.2021

KONSERNITILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA: 01.10.2020 - 30.09.2021

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	1
KONSERNITASE.....	2
KONSERNITULOSLASKELMA.....	4
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	5
EMOYHTIÖN TASE	6
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	7
KONSERNIN LIITETIEDOT.....	8
EMOYHTIÖN LIITETIEDOT	12
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	15
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	15

KONSERNITASE**30.9.2021****30.9.2020****V a s t a a v a a****PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat oikeudet

32 059,77

58 938,21

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

32 059,77

58 938,21

Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto

1 554 514,82

1 329 342,20

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

1 554 514,82

1 329 342,20

Sijoitukset

Kiinteistöt

62 773 112,52

44 243 304,01

Kiinteistöarvopaperit

124 382 249,44

123 567 962,02

Osuudet saman konsernin yrityksissä

0,00

1 000 000,00

Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi

0,00

2 112 951,84

Sijoitukset yhteensä

187 155 361,96

170 924 217,87

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ**188 741 936,55****172 312 498,28****VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Vaihto-omaisuus

12 057,87

8 211,48

Saamiset

Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset

83 692,39

59 153,88

Siirtosaamiset

41 485,15

19 285,59

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

125 177,54

78 439,47

Saamiset yhteensä

125 177,54

78 439,47

Rahat ja pankkisaamiset

11 092 597,12

7 348 375,21

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ**11 229 832,53****7 435 026,16****V a s t a a v a a****199 971 769,08****179 747 524,44**

KONSERNITASE**30.9.2021****30.9.2020****V a s t a t t a v a a****OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma		
Osakepääoma	73 272 779,34	65 675 654,34
Osakepääoma yhteensä	73 272 779,34	65 675 654,34
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	2 093 024,56	1 533 020,41
Tilikauden voitto (-tappio)	10 104 120,42	4 218 792,53
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	85 469 924,32	71 427 467,28

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	111 663 838,86	105 843 711,19
Pitkäaikainen yhteensä	111 663 838,86	105 843 711,19
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 556 895,50	1 365 152,20
Ostovelat	254 298,23	195 187,43
Verovelat	15 067,57	22 684,78
Muut velat	39 739,51	21 181,33
Muut siirtovelat	693 612,68	598 530,22
Menojäämät	278 392,41	273 610,01
Lyhytaikainen yhteensä	2 838 005,90	2 476 345,97
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	114 501 844,76	108 320 057,16
V a s t a t t a v a a	199 971 769,08	179 747 524,44

KONSERNITULOSLASKELMA	1.10.2020- 30.9.2021	1.10.2019- 30.9.2020
LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotto	11 876 688,66	11 513 238,14
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	126 512,15	23 257,48
Muu myynti	22 471,71	11 553,67
LIIKEVAIHTO yhteensä	12 025 672,52	11 548 049,29
Liiketoiminnan muut tuotot		
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	6 061 046,12	441 084,65
Muut liiketoiminnan muut tuotot	83 804,95	72 034,94
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	6 144 851,07	513 119,59
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja ostot		
Vastikkeet/vuokrat	-3 094 893,59	-2 947 411,67
Pienkorjaukset	-183 865,76	-160 515,22
Muut ostot tilikauden aikana	-128 020,89	-96 342,13
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-3 406 780,24	-3 204 269,02
Ulkopuoliset palvelut		
Välityspalkkiot	-382 168,78	-364 006,63
Muut ulkopuoliset palvelut	-522,00	-1 042,00
Ulkopuoliset palvelut yhteensä	-382 690,78	-365 048,63
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 789 471,02	-3 569 317,65
Henkilöstökulut	-620 968,14	-513 578,22
Poistot ja arvonalentumiset		
Aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-291 432,15	-242 547,30
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-291 432,15	-242 547,30
Liiketoiminnan muut kulut	-605 076,70	-669 311,83
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	12 863 575,58	7 066 413,88
Korkotuotot	175,61	157,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 810 537,31	-2 120 894,48
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	11 053 213,88	4 945 676,40
Tuloverot		
Tilikauden verot	-949 093,46	-726 883,87
Tuloverot yhteensä	-949 093,46	-726 883,87
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	10 104 120,42	4 218 792,53

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1.10.2020- 30.9.2021	1.10.2019- 30.9.2020
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Käyttökate	13 155 008	7 308 961
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-6 061 046	-441 085
Maksetut korot	-1 801 701	-2 110 750
Maksetut verot	-968 177	-717 860
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 324 084	4 039 266
Nettokäyttöpääoman muutos	129 755	-173 748
Liiketoiminnan nettorahavirta	4 453 839	3 865 518
 INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-489 726	-455 640
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-11 767 268	-9 735 349
Kiinteistöjen ja asuntojen myynnit	597 170	0
Investointien nettorahavirta	-11 659 824	-10 190 989
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-7 205 986	-6 325 471
 RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	19 816 526	21 803 627
Lainojen takaisinmaksut	-13 804 655	-18 491 521
Vuokravakuuksien muutos	0	-1 370 310
Osingonjako	-3 658 788	-3 080 853
Osakeanti	7 597 125	9 191 379
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	9 950 208	8 052 322
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	2 744 222	1 726 851
Rahat ja pankkisaamiset kauden alussa	8 348 375	6 621 524
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa	11 092 597	8 348 375

EMOYHTIÖN TASE

	30.9.2021	30.9.2020
V a s t a a v a a		
Arvopaperit hankinta-arvoon		
Muut osakkeet	69 375 451,84	61 375 451,84
Arvopaperit hankinta-arvoon	69 375 451,84	61 375 451,84
Myyntisaamiset	134 540,00	0,00
Muut saamiset	5 494 473,39	2 065 764,61
Aineettomat hyödykkeet	32 059,77	58 938,21
Aineelliset hyödykkeet	1 850,92	4 245,43
Siirtosaamiset	19 083,15	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	2 383 667,15	5 889 471,08
V a s t a a v a a	77 441 126,22	69 393 871,17
V a s t a t t a v a a		
RAHASTON ARVO		
Osakepääoma	73 272 779,34	65 675 654,34
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	0,00	15 704,45
Tilikauden voitto (tappio)	4 091 816,80	6 723 936,87
Osingonjako välitilinpäätöksen perusteella	0,00	-3 080 852,93
RAHASTON ARVO	77 364 596,14	69 334 442,73
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Ostovelat	6 561,86	11 857,88
Muut velat	38 378,47	21 181,33
Siirtovelat	31 589,75	17 365,69
Laskennalliset verovelat	0,00	9 023,54
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	76 530,08	59 428,44
V a s t a t t a v a a	77 441 126,22	69 393 871,17

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET

	1.10.2020– 30.9.2021	1.10.2019– 30.9.2020
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	980 270,31	3 766 247,71
Korkotuotot	0,00	19,64
Muut tuotot		
Saadut konserniavustukset	4 514 203,08	4 197 714,17
Muut tuotot	116 149,29	87 188,12
Muut tuotot yhteensä	4 630 352,37	4 284 902,29
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	5 610 622,68	8 051 169,64
KULUT		
Palkkiokulut		
Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-237 542,20	-320 530,07
Säilytisyhteisölle	-39 854,80	0,00
Palkkiokulut yhteensä	-277 397,00	-320 530,07
Korkokulut	-4 223,84	-327,15
Muut kulut		
Henkilöstökulut yhteensä	-342 278,03	-254 619,27
Suunnitelman mukaiset poistot	-27 495,36	-28 293,48
Liiketoiminnan muut kulut	-89 494,80	-131 744,91
Muut kulut yhteensä	-459 268,19	-414 657,66
KULUT	-740 889,03	-735 514,88
Tuloverot		
Tilikauden verot	-777 916,85	-591 717,89
Tuloverot yhteensä	-777 916,85	-591 717,89
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	4 091 816,80	6 723 936,87

KONSERNIN LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konserni on kirjanpitolain 1:6a.1 §:n 1 kohdassa tarkoitettu pienkonserni.

Konsernituloslaskelman ja -taseen liitteenä ilmoitetaan soveltuvin osin KPA 2: - 2:10 §:ssä tarkoitettut tiedot konsernista.

Emoyhtiö on vaihtoehtorahasto ja siten sen erillistilinpäätös on laadittu huomioiden Valtiovarainministeriön asetus 231/2014 ”rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta”. Konsernin tuloslaskelmaan ja taseeseen ei ole sovellettu vaihtoehtorahaston VMA 231/2014 kaavaa toisin kuin emoyhtiöön.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiön hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan tytäryhtiön oman pääoman ero on sisällytetty kiinteistöihin.

Tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy arvostaa asunto- ja kiinteistöomaisuuden hankintamenoperiaatteen mukaisesti. Asuntosalkku Suomi Oy:n osalta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia ei ole kirjattu konsernituloslaskelmalle.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ arvostaa sijoituskiinteistöt käypään arvoon. Käypään arvoon arvostus, 6 118 654,72 euroa arvonnousua ja 57 608,60 euroa arvonnousua, sisältyvät nettona konsernituloslaskelmassa liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Tämä tilinpäätös on laadittu ainoastaan esitettä varten, joka on laadittu Asuntosalkku Oyj:n listautumisen yhteydessä ja yhtiön osakkeen listaamiseksi Nasdaq Helsinki Oyj:n First North Growth -markkinapaikalle, eikä tätä tilinpäätöstä voida käyttää muuhun tarkoitukseen. Tämä tilinpäätös ei ole Asuntosalkku-konsernin lakisääteinen konsernitilinpäätös, eikä sitä ole hyväksytty konsernin emoyhtiön yhtiökokouksessa.

Muutokset laskentaperiaatteissa

Edellisessä tilinpäätöksessä erillisenä esitetty erä ”Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi” on nyt kohdistettu kiinteistöihin, koska se on tosiasiallisesti kiinteistösijoitus. Erästä ei tehdä poistoja kuten ei muistakaan kiinteistösijoituksista. Muutoksen vaikutus on kiinteistöt-erän kasvu 2 112 951,84 eurolla ja konserniliikearvon pieneneminen samalla määrällä. Muutos vaikuttaa vain sijoitukset-ryhmän sisällä. Sijoitukset yhteensä ja pysyvät vastaavat yhteensä eivät muutu.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n eroavan tilikauden takia osinkotuotto 980 270,31 € ei näy tytäryhtiön tilinpäätöksessä 31.7.2021. Erä on tästä huolimatta eliminoitu konsernitilinpäätöksessä, jotta voidaan antaa oikea ja riittävä kuva konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Erillistilinpäätöksissä erä näkyy emoyhtiö Asuntosalkku Oy:n tuloslaskelmalla ja saatavissa per 30.9.2021, mutta ei näy tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n veloissa per 31.7.2021.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatetta ja -menetelmiä.

Tytäryhtiöitä koskevat liitetiedot

(KPA 4:3)

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Omistusosuus	Oma pääoma hankintahetkellä
Asuntosalkku Suomi Oy	Suomi	100 %	2 500,00
Linnakodu OÜ	Viro	100 %	10 000,00

Vähemmistöosuudet ja osakkuusyritykset

Emoyhtiöllä ei ole vähemmistöosuuksia tai osakkuusyrityksiä.

Verot

Suomalaisen tytäryhtiön verokanta on 20 % ja Linnakodu OÜ:n verokanta 0 % tuloksesta. Kun varoja maksetaan ulos yhtiöstä, vero Virossa on välillä 14 %–20 % riippuen maksettavasta sekä aiemmista maksetuista osingoista.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n eroava tilikausi

Linnakodu OÜ:n tilikausi (01.08.–31.07.) poikkeaa emoyhtiön tilikaudesta (01.10.–30.09.). Tytäryhtiön tilikausi päättyy kaksi kuukautta ennen emoyhtiön tilikauden päättymistä.

Tytäryhtiön tilikausi oli eroava jo hankintahetkellä.

Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Selvityksessä olevaan hankkeeseen, jossa yhtiö olisi vastaanottavana yhtiönä sulautumisessa Asuntoturva Oy:n (Y-tunnus 2451068-9) kanssa, on valittu oikeudellinen neuvonantaja.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n tilikauden päättymisen jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ on jakanut osinkoa emoyhtiölle 30.9.2021 eli tilikautensa päättymisen jälkeen. Kyseinen erä on kirjattu emoyhtiön taseeseen saatavaksi 30.9.2021 ja emoyhtiön tulokseen osinkotuotoksi konserniyrityksiltä, mutta erää ei ole tytäryhtiön taseessa 31.7.2021 velkana. Erää ei tulisi näin ollen eliminoida, kun se ei ole molempien yhtiöiden tilinpäätöksissä (Kirjanpitolautakunnan yleisohje konsernitilinpäätöksen laatimisesta). Erä on kuitenkin eliminoitu, jotta voidaan antaa oikea ja riittävä kuva konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n kotimaan yhtiöverotus johtaa laskennalliseen verovelkaan alla olevan erittelyn mukaan.

Brutto-osinko	1 167 665,00
Netto-osinko	980 270,31
Osingoista maksettava vero	187 394,69

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista janiiden muutoksista

Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Oy ja Asuntosalkku Suomi Oy soveltavat pääsääntöisesti EVL 30 §:n mukaisia 25%:n menojäännöspoistoja koneiden, kaluston ja muun niihin verrattavan irtaimen käyttöomaisuuden osalta soveltuvin osin.

Linnakodu OÜ toteuttaa poistonsa kotipaikkansa lainsäädännön edellytyksin, tasapoistoin.

Tämän lisäksi emoyhtiö ja Asuntosalkku Suomi Oy ovat soveltaneet poistoissaan koneiden, kaluston ja muun niihin verrattavan irtaimen käyttöomaisuuden korotetuista poistoista verovuosina 2020–2023 annettua lakia.

Tieto pysyviin vastaaviin kuuluvien koneiden ja laitteiden hankintamenojen poistamatta olevasta osasta

Yhtiö	Poistamatta oleva osa
Asuntosalkku Oy	1 850,92
Asuntosalkku Suomi Oy	411,64
Linnakodu OÜ	1 552 252,26

Annetut vakuudet ja konsernitaseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

(PMA 3:7)

Esineoikeudelliset vakuudet

(PMA 3:7.1,1)

Yhtiö	Annetut vakuudet lajeittain	Velan tai sitä pienemmän vakuuden määrä
Asuntosalkku Suomi Oy	Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	84 280 000,00
Linnakodu OÜ	Omistettujen kiinteistöjen kiinnitykset	28 940 734,36

Saadut, tytäryhtiön taseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Asuntosalkku Suomi Oy:n vuokralaiset ovat antaneet vuokrasopimuksien vakuudeksi kyseisen tytäryhtiön haltuun rahaa tai pankkitakauksia, joita on käsitelty kirjanpidossa asiakasvarojen käsittelyä vastaavalla tavalla, ja joista on erillinen seuranta. Nämä eivät sisällä tytäryhtiön taseeseen per 30.9.2021. Näitä varoja on pankkitileillä 1 369 557,17 €.

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut esineoikeudelliset vakuudet

(PMA 3:7.2,1)

Asuntosalkku Oy (emo) ei ole antanut tytäryhtiöidensä hyväksi vakuuksia.

Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

(PMA 3:10.3 ja 6)

Tilikauden aikana emoyhtiö Asuntosalkku Oy on ostanut palveluja lähipiiriyhtiöltään Vuokraturva Oy:ltä. Näiden ostojen veroton arvo on yhteensä 7 520,45 €. Lähipiiriyhtiöille ei ole myyty palveluja lukuun ottamatta konsernin sisäistä palvelulaskutusta, jossa tytäryhtiöille on myyty palveluja verottomasta arvosta 108 500,00 €.

Tilikauden aikana konsernin tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy on ostanut palveluja lähipiiriyhtiöiltään Vuokraturva Oy:ltä ja Vuokraturva-yhtiöt Oy:ltä. Näiden ostojen arvo on yhteensä 322 015,57 €. Lähipiiriyhtiöille on myyty palveluja 7 317,76 € arvosta.

Tilikautensa aikana konsernin tytäryhtiö Linnakodu OÜ on ostanut palveluita intressitahoiltaan Koduingel OÜ:ltä, Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ:ltä ja Wiedemanni Triikraud KÜ:ltä 308 393,00 € arvosta, sekä myynyt palveluita Koduingel OÜ:lle 288,00 € arvosta.

Henkilöstö

(PMA 3:11 2: 8.1,1)

Tilikauden aikana konserniyhtiöiden palveluksessa oli henkilöstöä keskimäärin:

Yhtiö	30.09.2021
Asuntosalkku Oy	3
Asuntosalkku Suomi Oy	2
Linnakodu OÜ	5
Yhteensä	10

Omistukset muissa yrityksissä

Konserniyritys	Omistusosuus	Oma pääoma	Voitto/tappio
Asuntosalkku Suomi Oy	100 %	40 502 500,00	0,00
Linnakodu OÜ	100 %	35 845 598,49	6 992 573,93

Konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen. Osakkuusyrittäisiä tai vähemmistöosuuksia ei ole.

Toimintakertomusta vastaavat tiedot

(PMA 3:13 ja KPL 3:1.1a, vrt. myös kohta 3:3)

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Emoyhtiö Asuntosalkku Oy toteutti tilikauden aikana yhden A-osakkeiden osakeannin. Hallitus päätti osakeannista 14.10.2020 yhtiökokouksen 3.12.2019 antaman valtuutuksen nojalla. Osakeannissa merkittiin A-osakkeita 56 275 kpl hintaan 135,00 €/kpl eli yhteensä 7 597 125,00 eurolla. A-osakkeita oli tilikauden alkaessa 569 082 kpl ja tilikauden päättyessä 625 357 kpl. Yhtiössä on tämän lisäksi 2 500 B-osaketta. A- ja B-osakkeita on tilikauden päättyessä yhteensä 627 857kpl.

Emoyhtiö on investoinut tilikauden aikana 3 000 000,00 € tytäryhtiönsä Asuntosalkku Suomi Oy:öön. Investointi on käytetty tai käytetään pääomarakenteen vahvistamiseen ja asuntokohteisiin tehtäviin investointeihin. Lisäksi yhtiö on investoinut tilikauden aikana 5 000 000,00 € tytäryhtiönsä Linnakodu OÜ:öön. Investointi on käytetty tai käytetään asuntokohteisiin tehtäviin investointeihin.

Tytäryhtiöiden ja konsernin toiminta on ollut tuottavaa. Konsernin 12 025 672,52 € liikevaihdosta vuokratuottojen osuus oli 11 876 688,66 € ja luovutusvoittojen osuus 126 512,15 €. Luovutustappioita ei syntynyt. Vastikkeiden ja vastikeluontoisten maksujen määrä kaudella oli 3 094 893,59 € ja asuntoja ylläpitävien pienkorjausten määrä oli 183 865,76 €. Konsernin tilikauden nettovuokratuotto oli 8 597 929,31 €. Nettovuokratuotto on laskettu vähentämällä vuokratuotoista maksetut vastikkeet ja vastikeluontoiset maksut sekä asuntoja ylläpitävät pienkorjaukset.

Osakelajit

Yhtiössä on kahdenlaisia osakkeita. A-osakkeita on 625 357 kpl ja B-osaketta 2 500 kpl. A- ja B-osakkeita on tilikauden päättyessä yhteensä 627 857 kpl. A-osakkeet ovat äänivallattomia ja B-osakkeet äänivaltaisia. Osakkeet poikkeavat toisistaan lisäksi yhtiöjärjestyksessä esitetyllä tavalla mm. osinko-oikeudeltaan.

Oman pääoman erittely

Konserni

Oma pääoma	Konserni 2021	Konserni 2020
Osakepääoma tilikauden alussa	65 675 654,34	56 484 275,34
Osakepääoma tilikauden lopussa	73 272 779,34	65 675 654,34
Sidottu oma pääoma yhteensä	73 272 779,34	65 675 654,34
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	5 751 812,94	4 613 873,34
Osingonjako	-3 658 788,39	-3 080 852,93
Pyörityserot	0,01	0,00
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	2 093 024,56	1 533 020,41
Tilikauden voitto (-tappio)	10 104 120,42	4 218 792,53
Vapaa oma pääoma yhteensä	12 197 144,98	5 751 812,94
Oma pääoma yhteensä	85 469 924,32	71 427 467,28

Emo

Oma pääoma	Emo 2021	Emo 2020
Osakepääoma tilikauden alussa	65 675 654,34	56 484 275,34
Osakepääoma tilikauden lopussa	73 272 779,34	65 675 654,34
Sidottu oma pääoma yhteensä	73 272 779,34	65 675 654,34
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	3 658 788,39	15 704,45
Osingonjako	-3 658 788,39	0,00
Osingonjako välitilinpäätöksestä 15.11.2019	0,00	-3 080 852,93
Tilikauden voitto (-tappio)	4 091 816,80	6 723 936,87
Vapaa oma pääoma yhteensä	4 091 816,80	3 658 788,39
Oma pääoma yhteensä	77 364 596,14	69 334 442,73

Laskelma jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

Konserni

	Konserni 2021	Konserni 2020
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2 093 024,56	4 613 873,34
Tilikauden voitto/tappio	10 104 120,42	4 218 792,53
Osingonjako (Asuntosalkku Oy välitilinpäätös 15.11.2019)	0,00	-3 080 852,93
Yhteensä	12 197 144,98	5 751 812,94

Emo

	Emo 2021	Emo 2020
Edellisten tilikausien voitto/tappio	0,00	15 704,45
Tilikauden voitto/tappio	4 091 816,80	6 723 936,87
Osingonjako välitilinpäätöksestä 15.11.2019	0,00	-3 080 852,93
Yhteensä	4 091 816,80	3 658 788,39

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

(PMA 3:1)

Emoyhtiö on vaihtoehtorahasto ja siten tilinpäätös on laadittu huomioiden Valtiovarainministeriön asetus 231/2014 ”rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta”.

30.9.2021 päättynyt tilikausi ja 30.9.2020 päättynyt tilikausi eivät ole suoraan vertailukelpoisia. Yhtiön tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy antoi Yhtiölle 2020 päättyneen tilikauden aikana konserniavustusta koko tilikautensa 1.10.2019–30.9.2020 verotuksellisen tuloksensa määrän, minkä lisäksi Asuntosalkku Suomi Oy:n tilikauden 1.10.2018–30.9.2019 voiton määrä päätettiin jakaa osinkoina 2020 päättyneen tilikauden aikana, ja sekin näkyy Emoyhtiön 2020 päättyneen tilikauden tuotoissa. Näin Emoyhtiön 2020 päättyneen tilikauden tuloksessa näkyy tytäryhtiön Asuntosalkku Suomi Oy:n kautta harjoitetun liiketoiminnan vaikutus sekä tilikaudelta 1.10.2019–30.9.2020 että 1.10.2018–30.9.2019.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatetta ja -menetelmiä.

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

(VMA 231/2014)

Rahasto on jakanut edellisten tilikausien tuotosta 100 % ja sijoittanut uudelleen 0 %.

Saamiset saman konsernin yhtiöiltä

Emoyhtiön taseen myyntisaamiset 134 540,00 euroa ja muut saamiset 5 494 473,39 euroa ovat saman konsernin yhtiöiltä.

Sijoitusten jakautuminen

Kirjapitoarvon mukaisesti laskettuna tilikauden lopussa sijoituksista 58 % kohdistuu suomalaiseen tytäryhtiöön Asuntosalkku Suomi Oy:öön ja 42 % virolaiseen tytäryhtiöön Linnakodu OÜ:öön. Edellisen tilikauden päättyessä sijoituksista 61 % kohdistui Asuntosalkku Suomi Oy:öön ja 39 % Linnakodu OÜ:öön. Rahaston sijoitussalkussa on kauden lopussa 100 %:n osuus Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Linnakodu OÜ:n osakkeista.

Rahaston arvonmuutos

(VMA 231/2014)

Tässä esitettävä rahaston arvonmuutos tilikauden aikana on laskettu kirjanpitoarvon mukaisesti:

Rahaston arvo tilikauden alkaessa	69 334 442,73
Osakkeiden merkinnät	7 597 125,00
Tuotonjako	-3 658 788,39
Tilikauden voitto (-tappio)	4 091 816,80
Rahaston arvo 30.9.2021	77 364 596,14

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

(PMA 1:1.4,2 ja OYL 8:5.2)

Hallitus esittää, että tilikauden 4 091 816,80 euron voitosta osinkoja jaetaan 4 091 816,80 euroa.

Osinkoa jaetaan seuraavasti: A-osakkeille yhteensä kahdeksankymmentä (80) prosenttia ja B-osakkeille kaksikymmentä (20) prosenttia jaettavasta osingosta.

Lisäksi hallitus toteaa, että yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia, eikä esitetty osingonjako ole omiaan vaarantamaan yhtiön maksukykyä.

Arvopaperisijoitusten ryhmittely

(VMA 231/2014)

Seuraavat arvot ovat tasearvon mukaiset.

	Määrä kpl	Kurssi	Arvo	Prosenttia rahaston nettovaroista
Muut arvopaperit				
Asuntosalkku Suomi Oy	2501	*	40 502 500,00	52,35 %
Linnakodu OÜ	2	*	28 872 951,84	37,32 %
Muut arvopaperit yhteensä	2503	*	69 375 451,84	89,67 %
Arvopaperit yhteensä	2503	*	69 375 451,84	89,67 %
Muut omaisuuserät				
Kassa ja muut varat, netto	*	*	7 989 144,30	10,33 %
Rahaston nettoarvo			77 364 596,14	100,00 %

*Ei sovellu. Arvopaperit eivät ole julkisesti noteerattuja.

Rahaston nettovarot

Rahaston nettovarot esitetään tässä kirjanpitoarvon mukaisesti.

Rahaston varat	77 441 126,22
Rahaston velat	-76 530,08
Nettovarot	77 364 596,14

Rahaston varojen käyvät arvot

(VMA 231/2014)

Muut arvopaperit	97 997 785,67
------------------	---------------

Muut arvopaperit sisältää tytäryhtiöiden Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Linnakodu OÜ:n osakkeet. Ulkoinen arvioitsija on arvioinut arviolausunnoissa tytäryhtiöiden omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien käyvät arvot ajalle 30.9.2021. Tytäryhtiöiden arvostus perustuu kiinteistöarvopaperien käypään arvoon huomioiden tämän lisäksi kunkin tytäryhtiön muut varat ja velat tasearvojen mukaisina. Tytäryhtiöiden kiinteistösijoituksia lukuun ottamatta varojen tasearvot ovat käyvän arvon mukaiset.

Asuntosalkku Suomi Oy:n omistamien asuntojen käypä arvo tuottoarvomenetelmällä arvioiden on

143 400 000,00 € ja kauppaa-arvomenetelmällä arvioiden 135 600 000,00 €. Käypänä arvona rahaston laskennallisen arvon laskelmissa on käytetty näiden keskiarvoa 139 500 000,00 €.

Linnakodu OÜ:n omistamien asuntojen käypä arvo Linnakodu OÜ:n tilikauden päättyessä 31.7.2021 on 57 013 435,00 € valmiiden asuntojen osalta. Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo on 21 910 600,00 € olettaen, että asunnot ovat valmiita. Rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat ovat 20 193 019,00 € ja näihin asuntoihin on 31.7.2021 mennessä investoitu 3 201 465,41 €. Linnakodun asuntojen arvo on arvioitu vain kauppaa-arvomenetelmällä.

Rahaston laskennallinen nettoarvo ja rahaston A-osakkeen laskennallinen arvo viimeiseltä tilikaudelta ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta

(VMA 231/2014)

Rahaston ja rahaston A-osakkeen arvot on laskettu tässä rahaston varojen käyvän arvon mukaan. Rahastossa ei ole lunastusoikeutta, joten tässä esitettävää arvoa ei voi tulkita hintana, jolla rahasto lunastaisi osakkeet osakkaan halutessa myydä ne. Rahaston osakkeet ovat siirrettävissä jälkimarkkinoilla. Osakkeen laskennallinen arvo ei välttämättä ole sama kuin osakkeen hinta jälkimarkkinoilla.

Rahaston laskennallinen nettoarvo on rahaston varojen käypä arvo, josta vähennetään rahaston velat. A-osakkeen laskennallinen arvo on ennen osingonjakoa.

	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2019
Rahaston laskennallinen arvo	100 492 456,58	84 609 267,75	73 519 927,04
A-osakkeen laskennallinen arvo	151,99	142,02	141,00

Selvitys vaihtoehtorahaston hoitajalle ja säilytisyhteisölle maksetuista palkkioista

(VMA 231/2014)

Rahasto on maksanut tilikauden ajalta vaihtoehtorahaston hoitajalle palkkioita 237 542,20 € sisältäen vaihtoehtorahaston hoitajan kautta laskutettuja säilytisyhteisöpalkkioita 2 906,70 € arvosta ja säilytisyhteisön suoraan rahastolta laskuttamia palkkioita 39 854,80 € arvosta. Vaihtoehtorahaston hoitajalle ja säilytisyhteisölle on siis maksettu palkkioita yhteensä 277 397,00 €.

Erittely vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölleen maksamista palkoista

(VMA 231/2014)

Asuntosalkku toimilupa Oy toimii Asuntosalkku Oy:n vaihtoehtorahaston hoitajana. Vaihtoehtorahaston hoitaja on maksanut henkilöstölleen ja johdolle palkkoja ja palkkioita seuraavasti ajalla 1.10.2020–30.9.2021. Vaihtoehtorahaston hoitaja ei maksa muuttuvia palkanosia, joten näitä ei eritellä. Palkat ja palkkiot eivät sisällä henkilöstösivukuluja.

Henkilöstölle maksetut kiinteät palkat eli kokonaispalkat	108 830,27
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	94 575,72
Edunsaajien määrä	2
Rahaston riskiprofiiliin olennaisesti vaikuttavalle henkilöstölle maksetut palkat ja palkkiot	108 830,27
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	94 575,72
Hallituksen kokouspalkkiot	4 200,00
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	3 649,89
Palkat ja palkkiot yhteensä	113 030,27
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	98 225,61

Jaottelu Asuntosalkku Oy:n maksamiin osuuksiin on tehty sen mukaan, kuinka vaihtoehtorahaston hoitajan palkkiotulot kyseisenä aikana ovat jakautuneet sen hoitamien vaihtoehtorahastojen kesken.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

(KPL 3:7)

Allekirjoitetaan sähköisesti
päiväys 30.5.2022

Timo Metsola
hallituksen puheenjohtaja

Hille Korhonen
hallituksen jäsen

Juha Koski
hallituksen jäsen

Topi Piela
hallituksen jäsen

Arto Puolimatka
hallituksen jäsen

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja

Jari Vuontela
hallituksen jäsen

Kim Väisänen
hallituksen jäsen

Matti Äijälä
hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

(TTL 3:5)

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Allekirjoitetaan sähköisesti

Helsingissä, päiväys allekirjoituksen mukaan
Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö

Kare Kotiranta
KHT

**LIITE F – YHTIÖN 30.9.2020 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN
LAADITTU TILINTARKASTETTU KONSERNITILINPÄÄTÖS**

Asuntosalkku -konserni
TILINPÄÄTÖS
01.10.2019 – 30.09.2020

KONSERNITILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA: 01.10.2019 - 30.09.2020

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	1
KONSERNITASE.....	2
KONSERNITULOSLASKELMA.....	4
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	5
EMOYHTIÖN TASE	6
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	7
KONSERNIN LIITETIEDOT.....	8
EMOYHTIÖN LIITETIEDOT	12
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	16
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	17
LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA.....	18

KONSERNITASE**30.9.2020****30.9.2019****V a s t a a v a a****PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat oikeudet

58 938,21

85 816,65

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

58 938,21

85 816,65

Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto

1 329 342,20

1 089 371,16

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

1 329 342,20

1 089 371,16

Sijoitukset

Kiinteistöt

44 243 304,01

34 982 115,84

Kiinteistöarvopaperit

123 567 962,02

122 652 716,00

Osuudet saman konsernin yrityksissä

1 000 000,00

0,00

Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi

2 112 951,84

2 112 951,84

Sijoitukset yhteensä

170 924 217,87

159 747 783,68

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ**172 312 498,28****160 922 971,49****VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Vaihto-omaisuus

8 211,48

15 939,41

Saamiset

Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset

59 153,88

83 572,54

Siirtosaamiset

19 285,59

55 359,39

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

78 439,47

138 931,93

Saamiset yhteensä

78 439,47

138 931,93

Rahat ja pankkisaamiset

7 348 375,21

6 621 524,11

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ**7 435 026,16****6 776 395,45****V a s t a a v a a****179 747 524,44****167 699 366,94**

KONSERNITASE**30.9.2020****30.9.2019****V a s t a t t a v a a****OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma		
Osakepääoma	65 675 654,34	56 484 275,34
Osakepääoma yhteensä	65 675 654,34	56 484 275,34
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	1 533 020,41	515 151,59
Tilikauden voitto (-tappio)	4 218 792,53	4 098 721,75
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	71 427 467,28	61 098 148,68

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	105 843 711,19	90 170 941,04
Saadut ennakot	0,00	1 370 310,08
Muut velat	0,00	12 500 000,00
Pitkäaikainen yhteensä	105 843 711,19	104 041 251,12
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 365 152,20	1 225 815,95
Ostovelat	195 187,43	374 557,21
Laskennalliset verovelat	22 684,78	234 186,45
Muut velat	21 181,33	0,00
Muut siirtovelat	598 530,22	528 451,61
Menojäämät	273 610,01	196 955,92
Lyhytaikainen yhteensä	2 476 345,97	2 559 967,14
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	108 320 057,16	106 601 218,26
V a s t a t t a v a a	179 747 524,44	167 699 366,94

KONSERNITULOSLASKELMA	1.10.2019- 30.9.2020	1.10.2018- 30.9.2019
LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotto	11 513 238,14	10 814 990,55
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	23 257,48	821 638,64
Muu myynti	11 553,67	19 963,45
LIIKEVAIHTO yhteensä	11 548 049,29	11 656 592,64
Liiketoiminnan muut tuotot		
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja - asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	441 084,65	1 073 130,40
Muut liiketoiminnan muut tuotot	72 034,94	54 155,92
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	513 119,59	1 127 286,32
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja ostot		
Vastikkeet/vuokrat	-2 947 411,67	-2 884 431,67
Pienkorjaukset	-160 515,22	-115 442,92
Muut ostot tilikauden aikana	-96 342,13	-140 961,32
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-3 204 269,02	-3 140 835,91
Ulkopuoliset palvelut		
Välityspalkkiot	-364 006,63	-334 128,00
Muut ulkopuoliset palvelut	-1 042,00	-2 643,30
Ulkopuoliset palvelut yhteensä	-365 048,63	-336 771,30
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 569 317,65	-3 477 607,21
Henkilöstökulut	-513 578,22	-399 318,62
Poistot ja arvonalentumiset		
Aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-242 547,30	-179 961,87
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-242 547,30	-179 961,87
Liiketoiminnan muut kulut		
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot	0,00	-7 684,85
Muut kulut	-669 311,83	-708 776,03
Liiketoiminnan muut kulut	-669 311,83	-716 460,88
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	7 066 413,88	8 010 530,38
Korkotuotot	157,00	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 120 894,48	-3 117 559,48
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	4 945 676,40	4 892 970,90
Tuloverot		
Tilikauden verot	-726 883,87	-794 249,15
Tuloverot yhteensä	-726 883,87	-794 249,15
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	4 218 792,53	4 098 721,75

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	1.10.2019- 30.9.2020	1.10.2018- 30.9.2019
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Käyttökate	7 308 961	8 190 492
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-441 085	-1 073 131
Maksetut korot	-2 110 750	-2 912 422
Maksetut verot	-717 860	-677 689
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 039 266	3 527 250
Nettokäyttöpääoman muutos	-173 748	275 214
Liiketoiminnan nettorahavirta	3 865 518	3 802 464
 INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-455 640	-531 108
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-9 735 349	-13 388 127
Kiinteistöjen ja asuntojen myynnit	0	287 892
Investointien nettorahavirta	-10 190 989	-13 631 343
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-6 325 471	-9 828 879
 RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	21 803 627	82 301 904
Lainojen takaisinmaksut	-18 491 521	-82 373 000
Vuokravakuuksien muutos	-1 370 310	21 209
Osingonjako	-3 080 853	-1 225 293
Osakeanti	9 191 379	10 590 024
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	8 052 322	9 314 844
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	1 726 851	-514 035
Rahat ja pankkisaamiset kauden alussa	6 621 524	7 135 559
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa	8 348 375	6 621 524

EMOYHTIÖN TASE

	30.9.2020	30.9.2019
V a s t a a v a a		
Arvopaperit hankinta-arvoon		
Muut osakkeet	61 375 451,84	54 375 451,84
Arvopaperit hankinta-arvoon	61 375 451,84	54 375 451,84
Myyntisaamiset	0,00	102 548,00
Muut saamiset	2 065 764,61	605 792,35
Aineettomat hyödykkeet	58 938,21	85 816,65
Aineelliset hyödykkeet	4 245,43	5 660,47
Siirtosaamiset	0,00	186,17
Rahat ja pankkisaamiset	5 889 471,08	1 384 573,46
V a s t a a v a a	69 393 871,17	56 560 028,94
V a s t a t t a v a a		
RAHASTON ARVO		
Osakepääoma	65 675 654,34	56 484 275,34
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	15 704,45	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	6 723 936,87	15 704,45
Osingonjako välitilinpäätöksen perusteella	-3 080 852,93	0,00
RAHASTON ARVO	69 334 442,73	56 499 979,79
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Ostovelat	11 857,88	26 876,79
Muut velat	21 181,33	21 401,38
Siirtovelat	17 365,69	11 770,98
Laskennalliset verovelat	9 023,54	0,00
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	59 428,44	60 049,15
V a s t a t t a v a a	69 393 871,17	56 560 028,94

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	<u>1.10.2019–30.9.2020</u>	<u>1.10.2018–30.9.2019</u>
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET		
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	3 766 247,71	605 792,35
Korkotuotot	19,64	0,00
Muut tuotot		
Saadut konserniavustukset	4 197 714,17	0,00
Muut tuotot	87 188,12	85 904,41
Muut tuotot yhteensä	4 284 902,29	85 904,41
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	8 051 169,64	691 696,76
KULUT		
Palkkiokulut		
Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-320 530,07	-312 752,45
Palkkiokulut yhteensä	-320 530,07	-312 752,45
Korkokulut	-327,15	0,00
Muut kulut		
Henkilöstökulut yhteensä	-254 619,27	-196 998,87
Suunnitelman mukaiset poistot	-28 293,48	-28 765,32
Liiketoiminnan muut kulut	-131 744,91	-138 945,76
Muut kulut yhteensä	-414 657,66	-364 709,95
KULUT	-735 514,88	-677 462,40
Tuloverot		
Tilikauden verot	-591 717,89	1 470,09
Tuloverot yhteensä	-591 717,89	1 470,09
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	6 723 936,87	15 704,45

KONSERNIN LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konserni on kirjanpitolain 1:6a.1 §:n 1 kohdassa tarkoitettu pienkonserni.

Konsernituloslaskelman ja -taseen liitteenä ilmoitetaan soveltuvin osin KPA 2: - 2:10 §:ssä tarkoitettut tiedot konsernista.

Emoyhtiö on vaihtoehtorahasto ja siten sen erillistilinpäätös on laadittu huomioiden Valtiovarainministeriön asetus 231/2014 ”rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta”. Konsernin tuloslaskelmaan ja taseeseen ei ole sovellettu vaihtoehtorahaston VMA 231/2014 kaavaa toisin kuin emoyhtiöön.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiön hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on esitetty konserniliikearvona.

Tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy arvostaa asunto- ja kiinteistöomaisuuden hankintamenoperiaatteen mukaisesti. Asuntosalkku Suomi Oy:n osalta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia ei ole kirjattu konsernituloslaskelmalle.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ arvostaa sijoituskiinteistöt käypään arvoon. Käypään arvoon arvostus, 661 839,87 euroa arvonnousua, ja 220 755,22 euroa arvonlaskua, sisältyy nettona konsernituloslaskelmassa liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Tämä tilinpäätös on laadittu ainoastaan esitettä varten, joka on laadittu Asuntosalkku Oyj:n listautumisen yhteydessä ja yhtiön osakkeen listaamiseksi Nasdaq Helsinki Oyj:n First North Growth -markkinapaikalle, eikä tätä tilinpäätöstä voida käyttää muuhun tarkoitukseen. Tämä tilinpäätös ei ole Asuntosalkku-konsernin lakisääteinen konsernitilinpäätös, eikä sitä ole hyväksytty konsernin emoyhtiön yhtiökokouksessa.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Emoyhtiön palvelulaskutus 2020 on huomioitu luonteensa mukaisesti eliminointina muiden liiketoiminnan kulujen ryhmässä. Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n eroavan tilikauden takia osinkotuotto 818 050,44 € ei näy tytäryhtiön tilinpäätöksessä 31.7.2020. Erä on tästä huolimatta eliminoitu konsernitilinpäätöksessä, jotta voidaan antaa oikea ja riittävä kuva konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Erillistilinpäätöksissä erä näkyy emoyhtiö Asuntosalkku Oy:n tuloslaskelmalla ja saatavissa per 30.9.2020, mutta ei näy tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n veloissa per 31.7.2020.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatetta ja -menetelmiä.

Tytäryhtiöitä koskevat liitetiedot

(KPA 4:3)

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Omistusosuus	Oma pääoma hankintahetkellä
Asuntosalkku Suomi Oy	Suomi	100%	2 500,00
Linnakodu OÜ	Viro	100%	10 000,00

Vähemmistöosuudet ja osakkuusyhtykset

Emoyhtiöllä ei ole vähemmistöosuuksia tai osakkuusyhtykset.

Verot

Suomalaisen tytäryhtiön verokanta on 20 % ja Linnakodu OÜ:n verokanta 0 % tuloksesta. Kun varoja maksetaan ulos yhtiöstä, vero Virossa on välillä 14% - 20% riippuen maksettavasta sekä aiemmista maksetuista osingoista.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n eroava tilikausi

Linnakodu OÜ:n tilikausi (01.08.-31.07.) poikkeaa emoyhtiön tilikaudesta (01.10.-30.09.). Tytäryhtiön tilikausi päättyy kaksi kuukautta ennen emoyhtiön tilikauden päättymistä.

Tytäryhtiön tilikausi oli eroava jo hankintahetkellä.

Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Emoyhtiössä tai tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy:ssä ei ole ollut olennaisia tapahtumia tilikauden jälkeen.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n tilikauden päättymisen jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ on jakanut osinkoa emoyhtiölle 30.9.2020 eli tilikautensa päättymisen jälkeen. Kyseinen erä on kirjattu emoyhtiön taseeseen saatavaksi 30.9.2020 ja emoyhtiön tulokseen osinkotuotoksi konserniyrityksiltä, mutta erää ei ole tytäryhtiön taseessa 31.7.2020 velkana. Erää ei tulisi näin ollen eliminoida, kun se ei ole molempien yhtiöiden tilinpäätöksissä (Kirjanpitolautakunnan yleisohje konsernitiilinpäätöksen laatimisesta). Erä on kuitenkin eliminoitu, jotta voidaan antaa oikea ja riittävä kuva konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n kotimaan yhtiöverotus johtaa laskennalliseen verovelkaan alla olevan erittelyn mukaan.

Brutto-osinko	988 670,70 €
Netto-osinko	818 050,44 €
Osingoista maksettava vero	170 620,26 €

Lisäksi Asuntosalkku Oy on tehnyt Linnakodu OÜ:lle kaksi SVOP-sijoitusta ajalla 1.8.2020 – 30.9.2020, yhteensä 1 000 000,00 €. Kyseiset erät sisältyvät Asuntosalkku Oy:n tilinpäätökseen, mutta eivät näy Linnakodu OÜ:n tilinpäätöksessä per 31.7.2020, eikä näitä ole eliminoitu.

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista janiiden muutoksista

Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Oy ja Asuntosalkku Suomi Oy soveltavat pääsääntöisesti EVL 30 §:n mukaisia 25%:n menojäännöspoistoja koneiden, kaluston ja muun niihin verrattavan irtaimen käyttöomaisuuden osalta soveltuvin osin.

Linnakodu OÜ toteuttaa poistonsa kotipaikkansa lainsäädännön edellytyksin, tasapoistoin.

Tämän lisäksi emoyhtiö Asuntosalkku Suomi Oy on soveltanut poistoissaan koneiden, kaluston ja muun niihin verrattavan irtaimen käyttöomaisuuden korotetuista poistoista verovuosina 2020-2023 annettua lakia.

Tieto pysyviin vastaaviin kuuluvien koneiden ja laitteiden hankintamenojen poistamatta olevasta osasta

Yhtiö	Poistamatta oleva osa
Asuntosalkku Oy	4 245,43
Asuntosalkku Suomi Oy	823,36
Linnakodu OÜ	1 324 273,00

Annetut vakuudet ja konsernitaseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

(PMA 3:7)

Esineoikeudelliset vakuudet

(PMA 3:7.1,1)

Yhtiö	Annetut vakuudet lajeittain	Velan tai sitä pienemmän vakuuden määrä
Asuntosalkku Suomi Oy	Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	85 140 000,00
Linnakodu OÜ	Omistettujen kiinteistöjen kiinnitykset	22 068 863,39

Saadut, tytäryhtiön taseen ulkopuoliset vuokravakuudet

Asuntosalkku Suomi Oy:n vuokralaiset ovat antaneet vuokrasopimuksien vakuudeksi yhtiön haltuun rahaa, jota yhtiö pitää hallussaan nimissään olevilla erillisillä pankkitileillä. Nämä talletukset eivät sisälly tytäryhtiön taseeseen per 30.9.2020. Näitä talletuksia on 1 386 459,12 € arvosta.

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut esineoikeudelliset vakuudet

(PMA 3:7.2,1)

Asuntosalkku Oy (emo) on antanut tytäryhtiönsä Linnakodu OÜ:n hyväksi kahden sen pankkilainan vakuudeksi vakuuksia. Lainatut rahat on käytetty asuntokohteisiin tehtyihin investointeihin. Näiden lainojen vastapuoli on sama.

Laina	Lainan määrä 30.9.2020, €	Annettu takaus €	Takauksen lisäksi annettu pantti
1	4 600 000,00	5 000 000,00	Kaikki Linnakodu OÜ:n osakkeet
2	7 520 000,00	8 000 000,00	Kaikki Linnakodu OÜ:n osakkeet
Yhteensä	12 120 000,00	13 000 000,00	Kaikki Linnakodu OÜ:n osakkeet

Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

(PMA 3:10.3 ja 6)

Tilikauden aikana emoyhtiö Asuntosalkku Oy on ostanut palveluja lähipiiriyhtiöltään Vuokraturva Oy:ltä. Näiden ostojen arvo on yhteensä 6 177,63 €. Lähipiiriyhtiöille ei ole myyty palveluja lukuun ottamatta konsernin sisäistä palvelulaskutusta, jossa tytäryhtiöille on myyty palveluja verottomasta arvosta 84 000,00 €.

Tilikauden aikana konsernin tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy on ostanut palveluja lähipiiriyhtiöiltään Vuokraturva Oy:ltä ja Vuokraturva-yhtiöt Oy:ltä. Näiden ostojen arvo on yhteensä 310 440,13 €. Lähipiiriyhtiöille on myyty palveluja 6 858,36 € arvosta.

Lisäksi Asuntosalkku Suomi Oy:llä on ollut lähipiiriyhtiöihin kuuluvalta Rausanne Oy:ltä rahalaina, joka on kuoletettu tilikauden aikana. Yhtiö on maksanut tästä lainasta korkoja tilikauden aikana 55 447,05 €.

Tilikautensa aikana konsernin tytäryhtiö Linnakodu OÜ on ostanut palveluita intressitahoiltaan Koduingel OÜ:ltä, Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ:ltä ja Wiedemanni Triikraud KÜ:ltä 253 876,00€ arvosta, sekä myynyt palveluita Koduingel OÜ:lle 356,00 € arvosta.

Henkilöstö

(PMA 3:11 2: 8.1,1)

Tilikauden aikana konserniyhtiöiden palveluksessa oli keskimäärin:

Yhtiö	30.09.2020
Asuntosalkku Oy	2
Asuntosalkku Suomi Oy	2
Linnakodu OÜ	5
Yhteensä	9

Omistukset muissa yrityksissä

Konserniyritys	Omistusosuus	Oma pääoma	Voitto/tappio
Asuntosalkku Suomi Oy	100 %	37 502 500,00	0,00
Linnakodu OÜ	100 %	23 671 075,00	1 261 103,00

Konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen. Osakkuusyrittäjiä tai vähemmistöosuuksia ei ole.

Toimintakertomusta vastaavat tiedot

(PMA 3:13 ja KPL 3:1.1a, vrt. myös kohta 3:3)

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Emoyhtiö Asuntosalkku Oy toteutti tilikauden aikana yhden A-osakkeiden osakeannin. Hallitus päätti osakeannista 22.10.2019 yhtiökokouksen 20.6.2018 antaman valtuutuksen nojalla. Osakeannissa merkittiin A-osakkeita 71 251 kpl hintaan 129,00 €/kpl eli yhteensä 9 191 379,00 eurolla. A-osakkeita oli tilikauden alkaessa 497 831 kpl ja tilikauden päättyessä 569 082 kpl. Yhtiössä on tämän lisäksi 2 500 B-osaketta. A- ja B-osakkeita on tilikauden päättyessä yhteensä 571 582 kpl.

Emoyhtiö on investoinut tilikauden aikana 4 500 000,00 € tytäryhtiönsä Asuntosalkku Suomi Oy:öön. Investointi on käytetty tai käytetään pääomarakenteen vahvistamiseen ja asuntokohteisiin tehtäviin investointeihin. Lisäksi yhtiö on investoinut tilikauden aikana 2 500 000,00 € tytäryhtiönsä Linnakodu OÜ:öön. Investointi on käytetty tai käytetään asuntokohteisiin tehtäviin investointeihin.

Emoyhtiö teki tilikauden aikana välitilinpäätöksen 15.11.2019.

Tytäryhtiöiden ja konsernin toiminta on ollut tuottavaa. Konsernin 11 548 049,29 € liikevaihdosta vuokratuottojen osuus oli 11 513 238,14 € ja luovutusvoittojen osuus 23 257,48 €. Luovutustappioita ei syntynyt. Vastikkeiden ja vastikeluontoisten maksujen määrä kaudella oli 2 947 411,67 € ja asuntoja ylläpitävien pienkorjausten määrä oli 160 515,22 €. Konsernin tilikauden nettovuokratuotto oli 8 405 311,25 €. Nettovuokratuotto on laskettu vähentämällä vuokratuotoista maksetut vastikkeet ja vastikeluontoiset maksut sekä asuntoja ylläpitävät pienkorjaukset.

Osakelajit

Yhtiössä on kahdenlaisia osakkeita. A-osakkeita on 569 082 kpl ja B-osaketta 2 500 kpl. A- ja B-osakkeita on tilikauden päättyessä yhteensä 571 582 kpl. A-osakkeet ovat äänivallattomia ja B-osakkeet äänivaltaisia. Osakkeet poikkeavat toisistaan lisäksi yhtiöjärjestyksessä esitetyllä tavalla mm. osinko-oikeudeltaan.

Oman pääoman erittely

Konserni

Oma pääoma	Konserni 2020	Konserni 2019
Osakepääoma tilikauden alussa	56 484 275,34	45 894 251,34
Osakepääoma tilikauden lopussa	65 675 654,34	56 484 275,34
Sidottu oma pääoma yhteensä	65 675 654,34	56 484 275,34
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	4 613 873,34	1 740 444,54
Osingonjako	-3 080 852,93	-1 225 292,95
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	1 533 020,41	515 151,59
Tilikauden voitto (-tappio)	4 218 792,53	4 098 721,75
Vapaa oma pääoma yhteensä	5 751 812,94	4 613 873,34
Oma pääoma yhteensä	71 427 467,28	61 098 148,68

Emo-

Oma pääoma	Emo 2020	Emo 2019
Osakepääoma tilikauden alussa	56 484 275,34	45 894 251,34
Osakepääoma tilikauden lopussa	65 675 654,34	56 484 275,34
Sidottu oma pääoma yhteensä	65 675 654,34	56 484 275,34
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	15 704,45	1 225 292,95
Osingonjako	0,00	-1 225 292,95
Osingonjako välitilinpäätöksestä 15.11.2019	-3 080 852,93	0,00
Tilikauden voitto (-tappio)	6 723 936,87	15 704,45
Vapaa oma pääoma yhteensä	3 658 788,39	15 704,45
Oma pääoma yhteensä	69 334 442,73	56 499 979,79

Laskelma OYL 13:5 §:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

Konserni

	Konserni 2020	Konserni 2019
Edellisten tilikausien voitto/tappio	4 613 873,34	515 151,59
Tilikauden voitto/tappio	4 218 792,53	4 098 721,75
Osingonjako (Asuntosalkku Oy välitilinpäätös 15.11.2019)	-3 080 852,93	0,00
Yhteensä	5 751 812,93	4 613 873,34

Emo

	Emo 2020	Emo 2019
Edellisten tilikausien voitto/tappio	15 704,45	0,00
Tilikauden voitto/tappio	6 723 936,87	15 704,45
Osingonjako välitilinpäätöksestä 15.11.2019	-3 080 852,93	0,00
Yhteensä	3 658 788,39	15 704,45

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

(PMA 3:1)

Emoyhtiö on vaihtoehtorahasto ja siten tilinpäätös on laadittu huomioiden Valtiovarainministeriön asetus 231/2014 "rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta".

30.9.2020 päättynyt tilikausi ja 30.9.2019 päättynyt tilikausi eivät ole suoraan vertailukelpoisia. Yhtiön tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy antoi Yhtiölle 2020 päättäneen tilikauden aikana konserniavustusta koko tilikautensa 1.10.2019–30.9.2020 verotuksellisen tuloksensa määrän. Asuntosalkku Suomi Oy:n tilikauden 1.10.2018–30.9.2019 voiton määrä päätettiin jakaa osinkoina 2020 päättäneen tilikauden aikana, ja sekin näkyy Emoyhtiön 2020 päättäneen tilikauden tuotoissa. Näin Emoyhtiön 2020 päättäneen tilikauden tuloksessa näkyy tytäryhtiön Asuntosalkku Suomi Oy:n kautta harjoitetun liiketoiminnan vaikutus sekä tilikaudelta 1.10.2019–30.9.2020 että 1.10.2018–30.9.2019.

Taseessa saamiset osingoista saman konsernin yrityksiltä on siirretty ryhmästä "Siirtosaamiset" ryhmään "Muut saamiset" myös vertailukautta koskevasti.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatetta ja -menetelmiä.

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

(VMA 231/2014)

Rahasto on jakanut edellisten tilikausien tuotosta 100 % ja sijoittanut uudelleen 0 %.

Sijoitusten jakautuminen

Kirjapitoarvon mukaisesti laskettuna tilikauden lopussa sijoituksista 61 % kohdistuu suomalaiseen tytäryhtiöön Asuntosalkku Suomi Oy:öön ja 39 % virolaiseen tytäryhtiöön Linnakodu OÜ:öön. Myös edellisen tilikauden päättyessä sijoituksista 61 % kohdistui Asuntosalkku Suomi Oy:öön ja 39 % Linnakodu OÜ:öön. Rahaston sijoitussalkussa on kauden lopussa 100 %:n osuus Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Linnakodu OÜ:n osakkeista.

Rahaston arvonmuutos

(VMA 231/2014)

Tässä esitettävä rahaston arvonmuutos tilikauden aikana on laskettu kirjanpitoarvon mukaisesti:

Rahaston arvo tilikauden alkaessa	56 499 979,79
Osakkeiden merkinnät	9 191 379,00
Tuotonjako	-3 080 852,93
Tilikauden voitto (-tappio)	6 723 936,87
Rahaston arvo 30.9.2020	69 334 442,73

Laskelma yhtiön varojen riittävydestä

(OYL 20:23.2 ja KPL 3:2.1)

Oma pääoma 30.9.2019	56 499 979,79
Oma pääoma 30.9.2020	69 334 442,73

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

(PMA 1:1.4,2 ja OYL 8:5.2)

Hallitus esittää, että tilikauden 6 723 936,87 euron voitosta osinkoja jaetaan 3 658 788,39 euroa. Tämä on aiemmin kaudella välitilinpäätöksestä jaetun osingon lisäksi.

Osinkoa jaetaan seuraavasti: A-osakkeille yhteensä kahdeksankymmentä (80) prosenttia ja B-osakkeille kaksikymmentä (20) prosenttia jaettavasta osingoista.

Lisäksi hallitus toteaa, että yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia, eikä esitetty osingonjako ole omiaan vaarantamaan yhtiön maksukykyä.

Arvopaperisijoitusten ryhmittely

(VMA 231/2014)

Seuraavat arvot ovat tasearvon mukaiset.

	Määrä kpl	Kurssi	Arvo	Prosenttia rahaston nettovaroista
Muut arvopaperit				
Asuntosalkku Suomi Oy	2501	*	37 502 500,00	54,09 %
Linnakodu OÜ	2	*	23 872 951,84	34,43 %
Muut arvopaperit yhteensä	2503	*	61 375 451,84	88,52 %
Arvopaperit yhteensä	2503	*	61 375 451,84	88,52 %
Muut omaisuuserät				
Kassa ja muut varat, netto	*	*	7 958 990,89	11,48 %
Rahaston nettoarvo			69 334 442,73	100,00 %

*Ei sovellu. Arvopaperit eivät ole julkisesti noteerattuja.

Rahaston nettovarot

Rahaston nettovarot esitetään tässä kirjanpitoarvon mukaisesti.

Rahaston varat	69 393 871,17
Rahaston velat	-59 428,44
Nettovarot	69 334 442,73

Rahaston varojen käyvät arvot

(VMA 231/2014)

Muut arvopaperit	78 716 041,47
------------------	---------------

Muut arvopaperit sisältää tytäryhtiöiden Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Linnakodu OÜ:n osakkeet. Ulkoinen arvioitsija on arvioinut arviolausunnoissa tytäryhtiöiden omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien käyvät arvot ajalle 30.9.2020. Tytäryhtiöiden arvostus perustuu kiinteistöarvopaperien käypään arvoon huomioiden tämän lisäksi kunkin tytäryhtiön muut varat ja velat tasearvojen mukaisina. Tytäryhtiöiden kiinteistösijoituksia lukuun ottamatta varojen tasearvot ovat käyvän arvon mukaiset.

Asuntosalkku Suomi Oy:n omistamien asuntojen käypä arvo tuottoarvomenetelmällä arvioiden on 141 800 000,00 € ja kauppa-arvomenetelmällä arvioiden 132 700 000,00 €. Käypänä arvona rahaston laskennallisen arvon laskelmissa on käytetty näiden keskiarvoa 137 250 000,00 €.

Linnakodu OÜ:n omistamien asuntojen käypä arvo Linnakodu OÜ:n tilikauden päättyessä 31.7.2020 on 41 862 850,00 € valmiiden asuntojen osalta. Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo on 22 286 590,00 € olettaen, että asunnot ovat valmiita. Rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat ovat 20 154 543,00 € ja näihin asuntoihin on investoitu 3 239 181,69 €. Linnakodun asuntojen arvo on arvioitu vain kauppa-arvomenetelmällä.

Rahaston laskennallinen nettoarvo ja rahaston A-osakkeen laskennallinen arvo viimeiseltä tilikaudelta ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta

(VMA 231/2014)

Rahaston ja rahaston A-osakkeen arvot on laskettu tässä rahaston varojen käyvän arvon mukaan. Rahastossa ei ole lunastusoikeutta, joten tässä esitettävää arvoa ei voi tulkita hintana, jolla rahasto lunastaisi osakkeet osakkaan halutessa myydä ne. Rahaston osakkeet ovat siirrettävissä jälkimarkkinoilla. Osakkeen laskennallinen arvo ei välttämättä ole sama kuin osakkeen hinta jälkimarkkinoilla.

Rahaston laskennallinen nettoarvo on rahaston varojen käypä arvo, josta vähennetään rahaston velat. A-osakkeen laskennallinen arvo on ennen osingonjakoa.

	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2018
Rahaston laskennallinen arvo	84 609 267,75	73 519 927,04	56 466 323,09
A-osakkeen laskennallinen arvo	142,02	141,00	130,98

Selvitys vaihtoehtorahaston hoitajalle ja säilytysyhteisölle maksetuista palkkioista

(VMA 231/2014)

Rahasto on maksanut tilikauden ajalta vaihtoehtorahaston hoitajalle palkkioita 320 530,07 € sisältäen säilytysyhteisöpalkkioita 35 590,62 € arvosta.

Erittely vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölleen maksamista palkoista

(VMA 231/2014)

Asuntosalkku toimilupa Oy toimii Asuntosalkku Oy:n vaihtoehtorahaston hoitajana. Vaihtoehtorahaston hoitaja on maksanut henkilöstölleen ja johdolle palkkoja ja palkkioita seuraavasti ajalta 1.10.2019–30.9.2020. Vaihtoehtorahaston hoitaja ei maksa muuttuvia palkanosia, joten näitä ei eritellä. Palkat ja palkkiot eivät sisällä henkilöstösivukuluja.

Henkilöstölle maksetut kiinteät palkat eli kokonaispalkat	159 896,43
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	138 063,03
Edunsaajien määrä	3
Rahaston riskiprofiiliin olennaisesti vaikuttavalle henkilöstölle maksetut palkat ja palkkiot	116 152,94
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	100 292,59
Hallituksen kokouspalkkiot	3 500,00
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	3 022,09

Palkat ja palkkiot yhteensä	163 396,43
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	141 085,12

Jaottelu Asuntosalkku Oy:n maksamiin osuuksiin on tehty sen mukaan, kuinka vaihtoehtorahaston hoitajan palkkiotulot kyseisenä aikana ovat jakautuneet sen hoitamien vaihtoehtorahastojen kesken.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

(KPL 3:7)

Allekirjoitetaan sähköisesti
päiväys 30.5.2022

Timo Metsola
hallituksen puheenjohtaja

Hille Korhonen
hallituksen jäsen

Juha Koski
hallituksen jäsen

Topi Piela
hallituksen jäsen

Arto Puolimatka
hallituksen jäsen

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja

Jari Vuontela
hallituksen jäsen

Kim Väisänen
hallituksen jäsen

Matti Äijälä
hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

(TTL 3:5)

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Allekirjoitetaan sähköisesti

Helsingissä, päiväys allekirjoituksen mukaan

Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö

Kare Kotiranta

KHT

LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

(KPL 2:7a)

Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilytystapa

Tilinpäätös

Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelot

Tilikohtainen tuloslaskelma

Tilikohtainen tase

Tililuettelo

Kirjanpidot

Pääkirjat

Myyntireskontra

Ostoreskontra

Palkkakirjanpito

Henkilöreskontra

Tositteet

Myyntitositteet

Ostotositteet

Palkkatositteet

Tiliotteet

Muistiotositteet

Sähköinen

Kaikki aineisto säilytetään digitaalisesti, varmuuskopiot ovat CD-ROM levyllä. Tilinpäätös, tililuettelo ja saldoluettelot löytyvät pdf-tiedostoina Heeros-ohjelmatoimittajalla. Kirjanpidot löytyvät nimensä mukaisissa hakemistoissa, sekä pdf-muotoisissa aika- ja asiajärjestyksessä olevina kuukausikohtaisina tulosteina, että Heeros 3.2 kirjanpito-ohjelmiston tiedostomuodossa, ja TALTIO-tiedostomuodossa. Tositteen löytyvät pdf- tiedostoina sarjansa mukaan nimetyissä hakemistoissa, ja tiedoston nimi alkaa aina tositteen numerolla.

**LIITE G – YHTIÖN 30.9.2019 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN
LAADITTU TILINTARKASTETTU KONSERNITILINPÄÄTÖS**

Asuntosalkku-konserni
TILINPÄÄTÖS
01.10.2018 – 30.09.2019

KONSERNITILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA: 01.10.2018 - 30.09.2019

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	1
KONSERNITASE.....	2
KONSERNITULOSLASKELMA.....	4
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA	5
EMOYHTIÖN TASE	6
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA	7
KONSERNIN LIITETIEDOT.....	8
EMOYHTIÖN LIITETIEDOT	12
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	15
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	15

KONSERNITASE**30.9.2019****V a s t a a v a a****PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat oikeudet

85 816,65

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

85 816,65

Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto

1 089 371,16

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

1 089 371,16

Sijoitukset

Kiinteistöt

34 982 115,84

Kiinteistöarvopaperit

122 652 716,00

Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi

2 112 951,84

Sijoitukset yhteensä

159 747 783,68

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ**160 922 971,49****VAIHTUVAT VASTAAVAT**

Vaihto-omaisuus

15 939,41

Saamiset

Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset

83 572,54

Siirtosaamiset

55 359,39

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

138 931,93

Saamiset yhteensä

138 931,93

Rahat ja pankkisaamiset

6 621 524,11

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ**6 776 395,45****V a s t a a v a a****167 699 366,94**

KONSERNITASE**30.9.2019****V a s t a t t a v a a****OMA PÄÄOMA**

Osakepääoma	
Osakepääoma	56 484 275,34
Osakepääoma yhteensä	56 484 275,34
Edellisten tilikausien voitto (-tappio)	515 151,59
Tilikauden voitto (-tappio)	4 098 721,75
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	61 098 148,68

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	90 170 941,04
Saadut ennakot	1 370 310,08
Muut velat	12 500 000,00
Pitkäaikainen yhteensä	104 041 251,12
Lyhytaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	1 225 815,95
Ostovelat	374 557,21
Verovelat	234 186,45
Muut siirtovelat	528 451,61
Menojäämät	196 955,92
Lyhytaikainen yhteensä	2 559 967,14
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	106 601 218,26
V a s t a t t a v a a	167 699 366,94

KONSERNITULOSLASKELMA	1.10.2018- 30.9.2019
LIIKEVAIHTO	
Vuokratuotto	10 814 990,55
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	821 638,64
Muu myynti	19 963,45
LIIKEVAIHTO yhteensä	11 656 592,64
Liiketoiminnan muut tuotot	
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja - asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	1 073 130,40
Muut liiketoiminnan muut tuotot	54 155,92
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	1 127 286,32
Materiaalit ja palvelut	
Aineet, tarvikkeet ja ostot	
Vastikkeet/vuokrat	-2 884 431,67
Pienkorjaukset	-115 442,92
Muut ostot tilikauden aikana	-140 961,32
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-3 140 835,91
Ulkopuoliset palvelut	
Välityspalkkiot	-334 128,00
Muut ulkopuoliset palvelut	-2 643,30
Ulkopuoliset palvelut yhteensä	-336 771,30
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 477 607,21
Henkilöstökulut	-399 318,62
Poistot ja arvonalentumiset	
Aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-179 961,87
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-179 961,87
Liiketoiminnan muut kulut	
Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot	-7 684,85
Muut kulut	-708 776,03
Liiketoiminnan muut kulut	-716 460,88
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	8 010 530,38
Korkotuotot	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 117 559,48
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	4 892 970,90
Tuloverot	
Tilikauden verot	-794 249,15
Tuloverot yhteensä	-794 249,15
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	4 098 721,75

1.10.2018-
30.9.2019

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA

Käyttökate	8 190 492
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-1 073 131
Maksetut korot	-2 912 422
Maksetut verot	-677 689
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	3 527 250
Nettokäyttöpääoman muutos	275 214
Liiketoiminnan nettorahavirta	3 802 464

INVESTOINTIEN RAHAVIRTA

Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-531 108
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-13 388 127
Kiinteistöjen ja asuntojen myynnit	287 892
Investointien nettorahavirta	-13 631 343
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-9 828 879

RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA

Lainojen nostot	82 301 904
Lainojen takaisinmaksut	-82 373 000
Vuokravakuuksien muutos	21 209
Osingonjako	-1 225 293
Osakeanti	10 590 024
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	9 314 844
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-514 035
Rahat ja pankkisaamiset kauden alussa	7 135 559
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa	6 621 524

EMOYHTIÖN TASE**30.9.2019****30.9.2018****V a s t a a v a a**

Arvopaperit hankinta-arvoon

Kiinteistöarvopaperit

0,00

121 545 986,09

Muut osakkeet

54 375 451,84

16 775 451,84

Arvopaperit hankinta-arvoon

54 375 451,84

138 321 437,93

Myyntisaamiset

102 548,00

30 769,73

Aineettomat hyödykkeet

85 816,65

112 695,09

Aineelliset hyödykkeet

5 660,47

7 547,35

Siirtosaamiset

605 978,52

290 614,48

Rahat ja pankkisaamiset

1 384 573,46

4 727 233,82

V a s t a a v a a

56 560 028,94

143 490 298,40

V a s t a t t a v a a**RAHASTON ARVO**

Osakepääoma

56 484 275,34

45 894 251,34

Tilikauden voitto (tappio)

15 704,45

1 225 292,95

RAHASTON ARVO

56 499 979,79

47 119 544,29

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikaiset velat

Lainat rahoituslaitoksilta

0,00

70 673 000,00

Saadut ennakot (asiakasvarat)

0,00

1 349 101,27

Muut velat

0,00

24 000 000,00

Pitkäaikaiset velat yhteensä

0,00

96 022 101,27

Lyhytaikainen

Ostovelat

26 876,79

1 108,64

Muut velat

21 401,38

6 130,76

Siirtovelat

11 770,98

223 786,86

Laskennalliset verovelat

0,00

117 626,58

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

60 049,15

96 370 754,11

V a s t a t t a v a a

56 560 028,94

143 490 298,40

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.10.2018– 30.9.2019	1.4.2018– 30.9.2018
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET		
Arvopapereiden nettotuotot		
Vuokratuotot	0,00	4 435 265,55
Vastikkeet	0,00	-1 259 712,33
Ostetut palvelut	0,00	-231 031,75
Arvopapereiden nettotuotot yhteensä	0,00	2 944 521,47
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	605 792,35	234 538,67
Muut tuotot	85 904,41	18 896,20
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	691 696,76	3 197 956,34
KULUT		
Palkkiokulut		
Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-312 752,45	-158 212,60
Palkkiokulut yhteensä	-312 752,45	-158 212,60
Korkokulut	0,00	-1 169 884,42
Muut kulut		
Henkilöstökulut yhteensä	-196 998,87	-107 901,07
Suunnitelman mukaiset poistot	-28 765,32	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-138 945,76	-87 922,23
Muut rahoituskulut	0,00	-200 952,62
Muut kulut yhteensä	-364 709,95	-396 775,92
KULUT	-677 462,40	-1 724 872,94
Tuloverot		
Tilikauden verot	1 470,09	-210 373,14
Laskennalliset verot	0,00	-37 417,31
Tuloverot yhteensä	1 470,09	-247 790,45
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	15 704,45	1 225 292,95

KONSERNIN LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konserni on kirjanpitolain 1:6a.1 §:n 1 kohdassa tarkoitettu pienkonserni.

Konsernituloslaskelman ja -taseen liitteenä ilmoitetaan soveltuvin osin KPA 2: - 2:10 §:ssä tarkoitettut tiedot konsernista.

Emoyhtiö on vaihtoehtorahasto ja siten sen erillistilinpäätös on laadittu huomioiden Valtiovarainministeriön asetus 231/2014 ”rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta”. Konsernin tuloslaskelmaan ja taseeseen ei ole sovellettu vaihtoehtorahaston VMA 231/2014 kaavaa toisin kuin emoyhtiöön.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiön hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on esitetty konserniliikearvona.

Konsernitilinpäätös on laadittu ensimmäisen kerran tilikaudelta 2018-2019 ja tämän vuoksi konsernitaseen, -tuloksen sekä konsernin kassavirtalaskelman osalta ei ole esitetty konsernin vertailukauden tietoja.

Tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy arvostaa asunto- ja kiinteistöomaisuuden hankintamenoperiaatteen mukaisesti. Asuntosalkku Suomi Oy:n osalta sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia ei ole kirjattu konsernituloslaskelmalle.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ arvostaa sijoituskiinteistöt käypään arvoon. Käypään arvoon arvostus, 1 360 754,52 euroa arvonnousua, ja 287 624,12 euroa arvonalaskua, sisältyy nettona konsernituloslaskelmassa liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Tämä tilinpäätös on laadittu ainoastaan esitettä varten, joka on laadittu Asuntosalkku Oyj:n listautumisen yhteydessä ja yhtiön osakkeen listaamiseksi Nasdaq Helsinki Oyj:n First North Growth -markkinapaikalle, eikä tätä tilinpäätöstä voida käyttää muuhun tarkoitukseen. Tämä tilinpäätös ei ole Asuntosalkku-konsernin lakisääteinen konsernitilinpäätös, eikä sitä ole hyväksytty konsernin emoyhtiön yhtiökokouksessa.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, keskinäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu. Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n eroavan tilikauden takia osinkotuotto 605 792,35 € ei näy tytäryhtiön tilinpäätöksessä 31.7.2019. Erä on tästä huolimatta eliminoitu konsernitilinpäätöksessä, jotta voidaan antaa oikea ja riittävä kuva konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Erillistilinpäätöksissä erä näkyy emoyhtiö Asuntosalkku Oy:n tuloslaskelmalla ja saatavissa per 30.9.2019, mutta ei näy tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n veloissa per 31.7.2019.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatetta ja -menetelmiä.

Tytäryhtiöitä koskevat liitetiedot

(KPA 4:3)

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Yhtiön nimi	Kotipaikka	Omistusosuus	Oma pääoma hankintahetkellä
Asuntosalkku Suomi Oy	Suomi	100 %	2 500,00
Linnakodu OÜ	Viro	100 %	10 000,00

Vähemmistöosuudet ja osakkuusyrietykset

Emoyhtiöllä ei ole vähemmistöosuuksia tai osakkuusyrietyksiä.

Verot

Suomalaisen tytäryhtiön verokanta on 20 % ja Linnakodu OÜ:n verokanta 0 % tuloksesta. Kun varoja maksetaan ulos yhtiöstä, vero Virossa on välillä 14 %–20 % riippuen maksettavasta sekä aiemmista maksetuista

osingoista.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n eroava tilikausi

Linnakodu OÜ:n tilikausi (01.08.–31.07.) poikkeaa emoyhtiön tilikaudesta (01.10.–30.09.). Tytäryhtiön tilikausi päättyy kaksi kuukautta ennen emoyhtiön tilikauden päättymistä.

Tytäryhtiön tilikausi oli eroava jo hankintahetkellä.

Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Emoyhtiössä tai tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy:ssä ei ole ollut olennaisia tapahtumia tilikauden jälkeen.

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n tilikauden päättymisen jälkeiset olennaiset tapahtumat

Tytäryhtiö Linnakodu OÜ on jakanut osinkoa emoyhtiölle 30.9.2019 eli tilikautensa päättymisen jälkeen. Kyseinen erä on kirjattu emoyhtiön taseeseen saatavaksi 30.9.2019 ja emoyhtiön tulokseen osinkotuotoksi konserniyrityksiltä, mutta erää ei ole tytäryhtiön taseessa 31.7.2019 velkana. Erää ei tulisi näin ollen eliminoida, kun se ei ole molempien yhtiöiden tilinpäätöksissä (Kirjanpitolautakunnan yleisohje konsernitiilinpäätöksen laatimisesta). Erä on kuitenkin eliminoitu, jotta voidaan antaa oikea ja riittävä kuva konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tytäryhtiö Linnakodu OÜ:n kotimaan yhtiöverotus johtaa laskennalliseen verovelkaan alla olevan erittelyn mukaan.

Brutto-osinko	757 240,44
Netto-osinko	605 792,35
Osingoista maksettava vero	151 448,09

Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista janiiden muutoksista

Konserniyhtiöistä Asuntosalkku Oy ja Asuntosalkku Suomi Oy soveltavat pääsääntöisesti EVL 30 §:n mukaisia 25%:n menojäännöspoistoja koneiden, kaluston ja muun niihin verrattavan irtaimen käyttöomaisuuden osalta soveltuvin osin.

Linnakodu OÜ toteuttaa poistonsa kotipaikkansa lainsäädännön edellytyksin, tasapoistoin.

Tieto pysyviin vastaaviin kuuluvien koneiden ja laitteiden hankintamenojen poistamatta olevasta osasta

Yhtiö	Poistamatta oleva osa
Asuntosalkku Oy	5 660,47
Asuntosalkku Suomi Oy	0,00
Linnakodu OÜ	1 083 710,69

Annetut vakuudet ja konsernitaseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

(PMA 3:7)

Esineoikeudelliset vakuudet

(PMA 3:7.1,1)

Yhtiö	Annetut vakuudet lajeittain	Velan tai sitä pienemmän vakuuden määrä
Asuntosalkku Suomi Oy	Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	76 000 000,00
Linnakodu OÜ	Omistettujen kiinteistöjen kiinnitykset	15 396 756,99

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut esineoikeudelliset vakuudet

(PMA 3:7.2,1)

Asuntosalkku Oy (emo) ei ole antanut tytäryhtiöidensä hyväksi vakuuksia.

Konserniyhtiöiden liiketoimet intressitahojen kanssa

(PMA 3:10.3 ja 6)

Tilikauden aikana emoyhtiö Asuntosalkku Oy on ostanut palveluja lähipiiriyrityltään Vuokraturva Oy:ltä. Näiden ostojen veroton arvo on yhteensä 5 097,97 €. Lähipiiriyrityille ei ole myyty palveluja lukuun ottamatta konsernin sisäistä palvelulaskutusta, jossa tytäryhtiöille on myyty palveluja verottomasta arvosta 82 700,00 €.

Tilikauden aikana konsernin tytäryhtiö Asuntosalkku Suomi Oy on ostanut palveluja lähipiiriyrityiltään Vuokraturva Oy:ltä ja Vuokraturva-yhtiöt Oy:ltä. Näiden ostojen arvo on yhteensä 293 695,34 €. Lähipiiriyrityille on myyty palveluja 6 793,48 € arvosta.

Tilikautensa aikana konsernin tytäryhtiö Linnakodu OÜ on ostanut palveluita intressitahoiltaan Koduingel OÜ:ltä, Advokaadibüroo PricewaterhouseCoopers Legal OÜ:ltä ja Wiedemanni Triikraud KÜ:ltä 296 179,00 € arvosta. Tilikautensa aikana Linnakodu OÜ ei ole myynyt palveluita intressitahoilleen.

Henkilöstö

(PMA 3:11 2: 8.1,1)

Tilikauden aikana konserniyhtiöiden palveluksessa oli henkilöstöä keskimäärin:

Yhtiö	30.09.2019
Asuntosalkku Oy	2
Asuntosalkku Suomi Oy	2
Linnakodu OÜ	3
Yhteensä	7

Omistukset muissa yrityksissä

Konserniyritys	Omistusosuus	Oma pääoma	Voitto/tappio
Asuntosalkku Suomi Oy	100 %	35 950 697,27	2 948 197,27
Linnakodu OÜ	100 %	21 515 763,97	1 740 612,

Konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen. Osakkuusyhtiöksiä tai vähemmistöosuuksia ei ole.

Toimintakertomusta vastaavat tiedot

(PMA 3:13 ja KPL 3:1.1a, vrt. myös kohta 3:3)

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Emoyhtiö Asuntosalkku Oy on toteuttanut 1.10.2018 liiketoimintasiirron, jossa asuntoliiketoiminta Suomessa ja asuntojen omistus Suomessa on siirretty tytäryhtiöön Asuntosalkku Suomi Oy:öön.

Emoyhtiö toteutti tilikauden aikana kaksi A-osakkeiden osakeantia. Hallitus päätti osakeanneista 21.11.2018 ja 20.5.2019 yhtiökokouksen 20.6.2018 antaman valtuutuksen nojalla. Näistä osakeanneista ensimmäisessä merkittiin A-osakkeita 50 103 kpl hintaan 127,00 €/kpl eli yhteensä 6 363 081,00 eurolla ja toisessa merkittiin A-osakkeita 32 767 kpl hintaan 129,00 €/kpl eli yhteensä 4 226 943,00 eurolla. A-osakkeita oli tilikauden alkaessa 414 961 kpl, ensimmäisen mainitun osakeannin jälkeen 465 064 kpl ja toisena mainitun osakeannin jälkeen 497 831. Yhtiössä on tämän lisäksi 2 500 B-osaketta. A- ja B-osakkeita on tilikauden päättyessä yhteensä 500 331 kpl.

Emoyhtiö on investoinut tilikauden aikana 5 387 785,00 € tytäryhtiönsä Asuntosalkku Suomi Oy:öön. Investointi on käytetty pääomarakenteen vahvistamiseen ja asuntokohteiden hankkimiseen. Lisäksi yhtiö on investoinut tilikauden aikana 4 600 000,00 € tytäryhtiönsä Linnakodu OÜ:öön. Investointi on käytetty tai käytetään asuntokohteiden hankkimiseen.

Tytäryhtiöiden ja konsernin toiminta on ollut tuottavaa. Konsernin 11 656 592,64 € liikevaihdosta vuokratuottojen osuus oli 10 814 990,55 € ja luovutusvoittojen osuus 821 638,64 €. Luovutustappioiden määrä oli 7 684,85 €. Vastikkeiden ja vastikeluontoisten maksujen määrä kaudella oli 2 884 431,67 € ja asuntoja ylläpitävien pienkorjausten määrä oli 115 442,92 €. Konsernin tilikauden nettovuokratuotto oli 7 815 115,96 €. Nettovuokratuotto on laskettu vähentämällä vuokratuotoista maksetut vastikkeet ja vastikeluontoiset maksut sekä asuntoja ylläpitävät pienkorjaukset.

Osakelajit

Yhtiössä on kahdenlaisia osakkeita. A-osakkeita on 497 831 kpl ja B-osaketta 2 500 kpl. A- ja B-osakkeita on tilikauden päättyessä yhteensä 500 331 kpl. A-osakkeet ovat äänivallattomia ja B-osakkeet äänivaltaisia. Osakkeet poikkeavat toisistaan lisäksi yhtiöjärjestyksessä esitetyllä tavalla mm. osinko-oikeudeltaan.

Oman pääoman erittely

Konserni

Oma pääoma	Konserni 2019
Osakepääoma tilikauden alussa	45 894 251,34
Osakepääoma tilikauden lopussa	56 484 275,34
Sidottu oma pääoma yhteensä	56 484 275,34
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	1 740 444,54
Osingonjako	-1 225 292,95
Edellisten tilikausien voitto tilikauden lopussa	515 151,59
Tilikauden voitto (-tappio)	4 098 721,75
Vapaa oma pääoma yhteensä	4 613 873,34
Oma pääoma yhteensä	61 098 148,68

Emo

Oma pääoma	Emo 2019	Emo 2018
Osakepääoma tilikauden alussa	45 894 251,34	40 528 626,34
Osakepääoma tilikauden lopussa	56 484 275,34	45 894 251,34
Sidottu oma pääoma yhteensä	56 484 275,34	45 894 251,34
Edellisten tilikausien voitto tilikauden alussa	1 225 292,95	1 236 827,33
Osingonjako	-1 225 292,95	-1 236 827,33
Tilikauden voitto (-tappio)	15 704,45	1 225 292,95
Vapaa oma pääoma yhteensä	15 704,45	1 225 292,95
Oma pääoma yhteensä	56 499 979,79	47 119 544,29

Laskelma jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

Konserni

	Konserni 2019
Edellisten tilikausien voitto/tappio	515 151,59
Tilikauden voitto/tappio	4 098 721,75
Yhteensä	4 613 873,34

Emo

	Emo 2019	Emo 2018
Edellisten tilikausien voitto/tappio	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	15 704,45	1 225 292,95
Yhteensä	15 704,45	1 225 292,95

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

(PMA 3:1)

Emoyhtiö on vaihtoehtorahasto ja siten tilinpäätös on laadittu huomioiden Valtiovarainministeriön asetus 231/2014 "rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta".

30.9.2019 päättynyt tilikausi ja 30.9.2018 päättynyt tilikausi eivät ole suoraan vertailukelpoisia. 30.9.2019 päättynyt tilikausi oli 12 kuukauden mittainen, kun 30.9.2018 päättynyt tilikausi oli 6 kuukauden mittainen.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja -menetelmiä.

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

(VMA 231/2014)

Rahasto on jakanut edellisten tilikausien tuotosta 100 % ja sijoittanut uudelleen 0 %.

Saamiset saman konsernin yhtiöiltä

Emoyhtiön taseen myyntisaamiset 102 548,00 euroa ja siirtosaamisista 605 792,35 euroa ovat saman konsernin yhtiöiltä.

Sijoitusten jakautuminen

Kirjapitoarvon mukaisesti laskettuna tilikauden lopussa sijoituksista 61 % kohdistuu suomalaiseen tytäryhtiöön Asuntosalkku Suomi Oy:öön ja 39 % virolaiseen tytäryhtiöön Linnakodu OÜ:öön. Edellisen tilikauden päättyessä sijoituksista 88 % kohdistui Asuntosalkku Suomi Oy:öön ja 12 % Linnakodu OÜ:öön. Rahaston sijoitussalkussa on kauden lopussa 100 %:n osuus Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Linnakodu OÜ:n osakkeista.

Rahaston arvonmuutos

(VMA 231/2014)

Tässä esitettävä rahaston arvonmuutos tilikauden aikana on laskettu kirjanpitoarvon mukaisesti:

Rahaston arvo tilikauden alkaessa	47 119 544,29
Osakkeiden merkinnät	10 590 024,00
Tuotonjako	-1 225 292,95
Tilikauden voitto (-tappio)	15 704,45
Rahaston arvo 30.9.2019	56 499 979,79

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

(PMA 1:1.4,2 ja OYL 8:5.2)

Hallitus esittää, että tilikauden 15 704,45 euron voitto kirjataan voitto- ja tappiotilille eikä osinkoa jaeta.

Arvopaperisijoitusten ryhmittely

(VMA 231/2014)

Seuraavat arvot ovat tasearvon mukaiset.

	Määrä kpl	Kurssi	Arvo	Prosenttia rahaston nettovaroista
Muut arvopaperit				
Asuntosalkku Suomi Oy	2501	*	33 002 500,00	58,41 %
Linnakodu OÜ	2	*	21 372 951,84	37,83 %
Muut arvopaperit yhteensä	2503	*	54 375 451,84	96,24 %
Arvopaperit yhteensä	2503	*	54 375 451,84	96,24 %
Muut omaisuuserät				
Kassa ja muut varat, netto	*	*	2 124 527,95	3,76 %
Rahaston nettoarvo			56 499 979,79	100,00 %

*Ei sovellu. Arvopaperit eivät ole julkisesti noteerattuja.

Rahaston nettovarot

Rahaston nettovarot esitetään tässä kirjanpitoarvon mukaisesti.

Rahaston varat	56 560 028,94
Rahaston velat	-60 049,15
Nettovarot	56 499 979,79

Rahaston varojen käyvät arvot

(VMA 231/2014)

Muut arvopaperit	71 985 433,81
------------------	---------------

Muut arvopaperit sisältää tytäryhtiöiden Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Linnakodu OÜ:n osakkeet. Ulkoinen arvioitsija on arvioinut arviolausunnoissa tytäryhtiöiden omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöarvopaperien käyvät arvot ajalle 30.9.2019. Tytäryhtiöiden arvostus perustuu kiinteistöarvopaperien käypään arvoon huomioiden tämän lisäksi kunkin tytäryhtiön muut varat ja velat tasearvojen mukaisina. Tytäryhtiöiden kiinteistösijoituksia lukuun ottamatta varojen tasearvot ovat käyvän arvon mukaiset.

Asuntosalkku Suomi Oy:n omistamien asuntojen käypä arvo tuottoarvomenetelmällä arvioiden on 142 600 000,00 € ja kauppa-arvomenetelmällä arvioiden 129 800 000,00 €. Käypänä arvona rahaston laskennallisen arvon laskelmissa on käytetty näiden keskiarvoa 136 200 000,00 €.

Linnakodu OÜ:n omistamien asuntojen käypä arvo Linnakodu OÜ:n tilikauden päättyessä 31.7.2019 on 33 077 000,00 € valmiiden asuntojen osalta. Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo on 10 328 000,00 € olettaen, että asunnot ovat valmiita. Rakenteilla olevien asuntojen kokonaiskauppahinnat ovat 9 648 511 € ja näihin asuntoihin on investoitu 2 250 506,88 €. Linnakodun asuntojen arvo on arvioitu vain kauppa-arvomenetelmällä.

Rahaston laskennallinen nettoarvo ja rahaston A-osakkeen laskennallinen arvo viimeiseltä tilikaudelta ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta

(VMA 231/2014)

Rahaston ja rahaston A-osakkeen arvot on laskettu tässä rahaston varojen käyvän arvon mukaan. Rahastossa ei ole lunastusoikeutta, joten tässä esitettävää arvoa ei voi tulkita hintana, jolla rahasto lunastaisi osakkeet osakkaan halutessa myydä ne. Rahaston osakkeet ovat siirrettävissä jälkimarkkinoilla. Osakkeen laskennallinen arvo ei välttämättä ole sama kuin osakkeen hinta jälkimarkkinoilla.

Rahaston laskennallinen nettoarvo on rahaston varojen käypä arvo, josta vähennetään rahaston velat. A-osakkeen laskennallinen arvo on ennen osingonjakoa.

	30.9.2019	30.9.2018	31.3.2018
Rahaston laskennallinen arvo	73 519 927,04	56 466 323,09	48 221 100,80
A-osakkeen laskennallinen arvo	141,00*	130,98	125,48

*A-osakkeen laskennallinen arvo kuvaa muita kuin rahaston osakeannissa kesällä 2019 merkittyjä A-osakkeita, joilla on poikkeava osinko-oikeus vuonna 2019.

Selvitys vaihtoehtorahaston hoitajalle ja säilytysyhteisölle maksetuista palkkioista

(VMA 231/2014)

Rahasto on maksanut tilikauden ajalta vaihtoehtorahaston hoitajalle palkkioita 312 752,45 € sisältäen säilytysyhteisöpalkkioita 36 363,37 € arvosta.

Erittely vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölleen maksamista palkoista

(VMA 231/2014)

Asuntosalkku toimilupa Oy toimii Asuntosalkku Oy:n vaihtoehtorahaston hoitajana. Vaihtoehtorahaston hoitaja on maksanut henkilöstölleen ja johdolle palkkoja ja palkkioita seuraavasti ajalla 1.10.2018–30.9.2019. Vaihtoehtorahaston hoitaja ei maksa muuttuvia palkanosia, joten näitä ei eritellä. Palkat ja palkkiot eivät sisällä henkilöstösivukuluja.

Henkilöstölle maksetut kiinteät palkat eli kokonaispalkat	142 493,57
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	122 119,90
Edunsaajien määrä	3
Rahaston riskiprofiiliin olennaisesti vaikuttavalle henkilöstölle maksetut palkat ja palkkiot	107 379,00
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	92 025,99
Hallituksen kokouspalkkiot	4 550,00
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	3 899,44
Palkat ja palkkiot yhteensä	147 043,57
Asuntosalkku Oy:n maksama osuus	126 019,34

Jaottelu Asuntosalkku Oy:n maksamiin osuuksiin on tehty sen mukaan, kuinka vaihtoehtorahaston hoitajan palkkiotulot kyseisenä aikana ovat jakautuneet sen hoitamien vaihtoehtorahastojen kesken.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

(KPL 3:7)

Allekirjoitetaan sähköisesti
päiväys 27.4.2022.

Timo Metsola
hallituksen puheenjohtaja

Juha Koski
hallituksen jäsen

Topi Piela
hallituksen jäsen

Arto Puolimatka
hallituksen jäsen

Jaakko Sinnemaa
hallituksen jäsen, toimitusjohtaja

Jari Vuontela
hallituksen jäsen

Kim Väisänen
hallituksen jäsen

Matti Äijälä
hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

(TTL 3:5)

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Allekirjoitetaan sähköisesti

Helsingissä, päiväys allekirjoituksen mukaan
Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö

Kare Kotiranta
KHT

LIITE H – YHTIÖN 30.9.2021, 30.9.2020 JA 30.9.2019 PÄÄTTYNEILTÄ TILIKAUSILTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ VARTEN LAADITTUJA KONSERNITILINPÄÄTÖKSIÄ KOSKEVA TILINTARKASTUSKERTOMUS

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asuntosalkku Oy:n hallitukselle

Tilinpäätösten tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asuntosalkku Oy:n (y-tunnus 2633454-3) tilinpäätökset tilikausilta 1.10.2018 - 30.9.2019, 1.10.2019 - 30.9.2020 ja 1.10.2020 - 30.9.2021. Tilinpäätökset sisältävät sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätökset antavat oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttävät lakisääteiset vaatimukset.

Konsernitilinpäätös on laadittu ensimmäisen kerran tilikaudelta 2018 - 2019 ja tämän vuoksi konsernitaseen, - tuloksen sekä konsernin rahavirtalaskelman ja liitetietojen osalta ei ole 31.12.2019 esitetty konsernin vertailukauden tietoja 2018 vuodelta.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrittäjistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa

tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsitykseni tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konserni sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muu seikka

Tämä tilintarkastuskertomus on annettu ainoastaan sisällytettäväksi yhtiön listautumiseen liittyen yhtiöesitteeseen. Olemme antaneet yhtiökokouksille 22.11.2019 ja 4.12.2020 sekä 22.11.2021 päivättyt tilintarkastuskertomukset Asuntosalkku Oy:n tilinpäätöksistä emoyhtiön osalta tilikaudelta 1.10.2018 – 30.9.2019 ja konsernin osalta tilikausilta 1.10.2019-30.9.2020 sekä 1.10.2020-30.9.2021. Näihin aiemmin tilintarkastettuihin tilinpäätöksiin on 2019 tilinpäätöksen osalta lisätty konsernin luvut rahavirtalaskelmiseen ja 2020 sekä 2021 tilinpäätösten osalta konsernin rahavirtalaskelmat. Lisäksi on konsernin tuloslaskelmakaavan sisältöä tarkennettu vastaamaan esitteen sisältöä ja konsernin liitetietoihin on lisätty informaatiota esitteen tietojen varmentamiseksi ja nämä kaikki lisäykset ja muutokset on laadittu ainoastaan liitettäväksi esitteeseen.

Helsingissä 3.6.2022

Nexia Oy, tilintarkastusyhteisö



Kare Kotiranta, KHT

**LIITE I – ASUNTOTURVA OY:N 30.9.2021 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ
VARTEN LAADITTU TILINTARKASTETTU TILINPÄÄTÖS 30.9.2020 PÄÄTTYNYTTÄ TILIKAUTTA
KOSKEVINE VERTAILUTIETOINEEN**

TILINPÄÄTÖS

Asuntoturva Oy

Y-tunnus: 2451068-9

01.10.2020 - 30.09.2021

TILINPÄÄTÖS TILIKAUDELTA: 01.10.2020 - 30.09.2021

SISÄLLYSLUETTELO

TASE	3
TULOSLASKELMA	4
RAHAVIRTALASKELMA	5
LIITETIEDOT	6
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	12
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ.....	12

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10 §)

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tilinpäätöksen toteutti: Kari Liukkonen, hallintonsaari

TASE	30.09.2021	30.09.2020
V a s t a a v a a		
Arvopaperit hankinta-arvoon		
Kiinteistöarvopaperit	25 293 641,39	24 852 822,50
Arvopaperit hankinta-arvoon	25 293 641,39	24 852 822,50
 Myyntisaamiset	 6 689,02	 6 030,11
 Aineettomat hyödykkeet	 0,00	 1 515,73
Aineelliset hyödykkeet	404,13	538,77
 Siirtosaamiset	 685,29	 16 298,34
 Rahat ja pankkisaamiset	 991 705,37	 1 008 977,41
V a s t a a v a a	26 293 125,20	25 886 182,86
 V a s t a t t a v a a		
RAHASTON ARVO		
Osakepääoma	9 397 314,00	9 397 314,00
Tilikauden voitto (tappio)	565 707,16	453 914,98
RAHASTON ARVO	9 963 021,16	9 851 228,98
 VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	15 972 000,00	15 760 000,00
Pitkäaikaiset velat yhteensä	15 972 000,00	15 760 000,00
 Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	228 000,00	160 000,00
Ostovelat	9 567,71	10 099,56
Muut velat	4 028,76	3 094,61
Siirtovelat	116 507,57	101 759,71
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	16 330 104,04	16 034 953,88
V a s t a t t a v a a	26 293 125,20	25 886 182,86

TULOSLASKELMA

	<u>1.10.2020–30.9.2021</u>	<u>1.10.2019–30.9.2020</u>
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET		
Arvopapereiden nettotuotot		
Vuokratuotot	1 846 165,05	1 833 033,18
Myyntituotot	55 473,21	0,00
Vastikkeet	-652 477,58	-647 307,34
Pienkorjaukset	-19 729,06	-19 065,81
Muut ostetut palvelut	-74 019,79	-58 376,13
Arvopapereiden nettotuotot yhteensä	1 155 411,83	1 108 283,90
Muut tuotot	7 073,91	7 284,41
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET	1 162 485,74	1 115 568,31
KULUT		
Palkkiokulut		
Vaihtoehtorahaston hoitajalle	-36 604,50	-59 940,55
Säilytysyhteisölle	-18 467,01	0,00
Palkkiokulut yhteensä	-55 071,51	-59 940,55
Korkokulut	-243 449,22	-247 921,10
Muut kulut		
Muut rahoituskulut	-20 481,17	-85 290,83
Henkilöstökulut yhteensä	-85 492,20	-84 217,65
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 650,37	-9 152,76
Liiketoiminnan muut kulut	-49 242,76	-61 849,69
Muut kulut yhteensä	-156 866,50	-240 510,93
KULUT	-455 387,23	-548 372,58
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	707 098,51	567 195,73
Tuloverot		
Tilikauden verot	-141 439,72	-113 459,72
Veronpalautukset/jäännösverot	48,37	178,97
Tuloverot yhteensä	-141 391,35	-113 280,75
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	565 707,16	453 914,98

RAHAVIRTALASKELMA

	1.10.2020– 30.9.2021	1.10.2019– 30.9.2020
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Käyttökate	972 679	909 560
Maksetut korot	-259 776	-315 545
Maksetut verot	-140 759	-128 815
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	572 145	465 201
Nettokäyttöpääoman muutos	25 317	-46 097
Liiketoiminnan nettorahavirta	597 462	419 104
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-621 346	-2 489 720
Kiinteistöjen ja asuntojen myynnit	180 527	0
Investointien nettorahavirta	-440 819	-2 489 720
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	156 643	-2 070 616
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	728 000	16 160 000
Lainojen takaisinmaksut	-448 000	-13 823 458
Vuokravakuuksien muutos	0	-185 743
Osingonjako	-453 915	-552 922
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-173 915	1 597 877
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-17 272	-472 739
Rahat ja pankkisaamiset kauden alussa	1 008 977	1 481 716
Rahat ja pankkisaamiset kauden lopussa	991 705	1 008 977

LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

(PMA 3:1)

Yhtiö on vaihtoehtorahasto ja siten tilinpäätös on laadittu huomioiden Valtiovarainministeriön asetus 231/2014 "rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta" ja Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista 7.3.2014/162 (jatkoksa "AIFML").

Tämä tilinpäätös on laadittu ainoastaan esitettä varten, joka on laadittu Asuntosalkku Oyj:n listautumisen yhteydessä ja yhtiön osakkeen listaamiseksi Nasdaq Helsinki Oyj:n First North Growth -markkinapaikalle, eikä tätä tilinpäätöstä voida käyttää muuhun tarkoitukseen. Tämä tilinpäätös ei ole Asuntoturva Oy:n lakisääteinen tilinpäätös, eikä sitä ole hyväksytty Asuntoturva Oy:n yhtiökokouksessa.

Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatetta ja -menetelmiä.

Asunto- ja kiinteistöomaisuus on arvostettu hankintamenoperiaatteen mukaisesti. Taloyhtiön hankkeista johtuvat kertamaksulla taloyhtiölle suoritettavat hankeosuudet aktivoidaan aina asunto-omaisuuden hankintamenoon.

Arvopaperien nettotuotot

(VMA 231/2014)

Arvopaperien nettotuotot:

Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden tuotot:	
Vuokratulot	1 846 165,05
Vastikkeet	-652 477,58
Realisoituneet voitot	55 473,21
Realisoituneet tappiot	0,00
Muut kulut	-93 748,85
Yhteensä	1 155 411,83

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

(VMA 231/2014)

Rahasto on jakanut edellisten tilikausien tuotosta 100 % ja sijoittanut uudelleen 0 %.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

(PMA 3:7)

Esineoikeudelliset vakuudet

(PMA 3:7.1,1) (VMA 231/2014)

Annetut vakuudet lajeittain	Velan tai sitä pienemmän vakuuden määrä
Käteispantit (irtain esine tai arvopaperi)	16 200 000,00

Asuntoturva Oy on takaajana Asunto Oy Helsingin Sepeteuksentie 35 -nimisen taloyhtiön perusparannuslainoissa. Asuntoturva Oy omistaa kaikki yhtiön asunto-osakkeet. Lainaa on katsaushetkellä yhteensä jäljellä 2 150 000 €.

Saadut, taseen ulkopuoliset vuokrasopimuksien vakuudet

Yhtiön vuokralaiset ovat antaneet vuokrasopimuksien vakuudeksi yhtiön haltuun rahaa, jota yhtiö pitää hallussaan nimissään olevilla erillisillä pankkitileillä. Nämä talletukset eivät sisälly yhtiön taseeseen per

30.9.2021. Näitä talletuksia on 242 807,96 € arvosta.

Liiketoimet intressitahojen kanssa

(PMA 3:10.3 ja 6)

Tilikauden aikana Asuntoturva Oy on ostanut palveluja lähipiiriyrityiltään Vuokratuura Oy ja Vuokratuura-yhtiöt Oy. Näiden ostojen arvo on yhteensä 71 686,40 €. Lähipiiriyrityille ei ole myyty tuotteita tai palveluja.

Henkilöstö

(PMA 3:11 2: 8.1,1)

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 1 henkilö.

Toimintakertomusta vastaavat tiedot

(PMA 3:13 ja KPL 3:1.1a, vrt. myös kohta 3:3)

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Liiketoiminta jatkui tasaisena tilikauden ajan. Asuntoja oli peruskorjauksien vuoksi poissa vuokrauskäytöstä aiempiin tilikausiin verrattuna keskimääräistä enemmän. Yhtiön omistamat Vantaalla sijaitsevat asunnot vapautuivat asuntojen hankinnan jälkeen määräajan voimassa olleista rajoitteista koskien asuntojen vuokraus- ja myyntitoimintaa ja ovat tilikauden päättyessä vapaasti vuokrattavissa ja myytävissä.

Asuntoturva Oy:n toiminta on ollut tuottavaa. Yhtiön 1 901 638,26 € liikevaihdosta vuokratuottojen osuus oli 1 846 165,05 € ja luovutusvoittojen osuus 55 473,21 €. Luovutustappioita ei syntynyt. Vastikkeiden määrä tilikaudella oli 652 477,58 € ja asuntoja ylläpitävien pienkorjausten määrä oli 19 729,06 €. Yhtiön tilikauden nettovuokratuotto oli 1 173 958,41 €. Nettovuokratuotto on laskettu vähentämällä vuokratuotoista maksetut vastikkeet sekä asuntoja ylläpitävät pienkorjaukset.

Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen

Selvityksessä olevaan hankkeeseen, jossa yhtiö sulautuisi Asuntosalkku Oy:öön (Y-tunnus 2633454-3), on valittu oikeudellinen neuvonantaja.

Yhtiö on antanut takauksen kokonaan omistamansa Asunto Oy Helsingin Sepeteuksentie 35 -nimisen taloyhtiön lisälainaan. Lisälaina on 200 000 €.

Sijoitusten jakautuminen

Sijoituksista 100 % kohdistuu Suomessa sijaitseviin asuinkiinteistöihin. Tämä osuus ei ole muuttunut tilikauden aikana. Rahaston sijoitussalkussa on kauden lopussa 246 asuntoa ja 7 asunnoista erillisillä osakkeilla omistettua autopaikkaa. Kauden alussa sijoitussalkussa oli 248 asuntoa ja 7 erillisillä osakkeilla omistettua autopaikkaa.

Rahaston arvonmuutos

(VMA 231/2014)

Tässä esitettävä rahaston arvonmuutos tilikauden aikana on laskettu kirjanpitoarvon mukaisesti:

Rahaston arvo tilikauden alkaessa	9 851 228,98
Tuotonjako	-453 914,98
Tilikauden voitto (-tappio)	565 707,16
Rahaston arvo tilikauden päättyessä	9 963 021,16

Oman pääoman erittely

(KPA 2: 5.1,1) (VMA 231/2014)

	30.9.2021	30.9.2020
OMA PÄÄOMA		

Osakepääoma	9 397 314,00	9 397 314,00
Tilikauden voitto (-tappio)	565 707,16	453 914,98
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 963 021,16	9 851 228,98

Laskelma yhtiön varojen riittävydestä

(OYL 20:23.2 ja KPL 3:2.1)

Oma pääoma 30.09.2020	9 851 228,98
Oma pääoma 30.09.2021	9 963 021,16

Laskelma OYL 13:5 §:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

(PMA 1:1.4,2)(VMA 231/2014)

	30.9.2021
Tilikauden voitto (tappio)	565 707,16
Vapaa oma pääoma yhteensä	565 707,16
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	565 707,16

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

(PMA 1:1.4,2 ja OYL 8:5.2)

Hallitus esittää, että tilikauden 565 707,16 euron voitosta jaetaan osinkoja 565 707,16 euroa.

Osinkoa jaetaan seuraavasti: A-osakkeille yhteensä kahdeksankymmentä (80) prosenttia ja B-osakkeille kaksikymmentä (20) prosenttia jaettavasta osingoista.

Lisäksi hallitus toteaa, että yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia, eikä esitetty osingonjako ole omiaan vaarantamaan yhtiön maksukykyä.

Arvopaperisijoitusten ja johdannaissopimusten ryhmittely

(VMA 231/2014)

Rahasto omistaa huomattavan määrän sellaisia asunto-osakkeita, joiden osalta tietoja omistuksesta ei voida antaa taloyhtiön tai kunnan tasolla ilman, että yksittäisen vuokrasopimuksen luottamuksellisuus vaarantuisi. Täten tiedot rahaston sijoituksista kiinteistöarvopapereihin on annettu erottelulla Vantaa / muu Suomi.

Sijoitusten jakautuminen eri taloyhtiöihin: taloyhtiöitä, joista omistuksessa	Rakennusvuosi 2000-luvulla	Rakennusvuosi aiemmin, perusparannus 2000-luvulla	Rakennusvuosi aiemmin, ei perusparannusta 2000-luvulla	Yhteensä	Vuokrattava huoneistoala m ² , asuinkäyttö
yksi asunto	0	19	39	58	2 773,5
Vantaa	0	19	38	57	2 705,5
Muu Suomi	0	0	1	1	68,0
kaksi asuntoa	0	6	7	13	1 242,5
Vantaa	0	6	6	12	1 127,5
Muu Suomi	0	0	1	1	115,0
kolme tai useampi asunto	2	13	14	29	7 043,5
Vantaa	0	12	14	26	6 059,5
Muu Suomi	2	1	0	3	984,0
Kaikki yhteensä	2	38	60	100	11 059,5

Vuokrattava huoneistoala ei sisällä autopaikkojen pinta-alaa, vaikka autopaikka omistettaisiin erillisellä osakkeella. Erillisillä osakkeilla omistettuja autopaikkoja on 7, jotka ovat kaikki muussa Suomessa.

Seuraavat arvot ovat tasearvon mukaiset.

Kiinteistöarvopaperit	Määrä	Kurssi	Arvo	Prosenttia rahaston nettovaroista
Vantaa	*	*	21 335 828,80	214,15 %
Muu Suomi	*	*	3 957 812,59	39,72 %
Kiinteistöarvopaperit yhteensä	*	*	25 293 641,39	253,87 %
Muut omaisuuserät				
Pitkäaikaiset lainat	*	*	-15 972 000,00	-160,31 %
Kassa ja muut varat, netto			641 379,77	6,44 %
Rahaston nettoarvo			9 963 021,16	100,00%

*Ei sovellu

Muussa Suomessa omistuksia seuraavissa kunnissa: Helsinki, Kerava, Raisio, Sipoo

Kiinteistötyyppikohtaiset lisätiedot

(VMA 231/2014, VMA 233/2014)

Kiinteistötyyppi: asuinkiinteistöt

Bruttotuotto	Käyttöaste	Vuokrasopimusten määrä	Vuokrasopimusten erääntyminen vuosittain
1 846 165,05	91,8 %	237	63

Asuinkiinteistöt-ryhmä sisältää myös autopaikat.

Bruttotuotto on tilikauden aikana saatujen vuokratuottojen määrä.

Käyttöaste = bruttotuotto / (bruttotuotto + U) |

missä U = ilman vuokrasopimusta olevien kohteiden viimeisimpien vuokra-arvojen summan.

Vuokrasopimuksien määrä on 30.9.2021 voimassa olevien vuokrasopimusten määrä.

Vuokrasopimusten erääntyminen vuosittain on tilikauden aikana päättyneiden vuokrasopimusten määrä.

Lisätiedot johdannaisista

Rahastolla on suojaustarkoituksessa pidettäviä johdannaisia. Rahaston pitämät johdannaiset ovat koronvaihtosopimuksia, jotka on tehty vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojaamiseksi korkoriskiltä. Alla taulukossa on esitetty johdannaiset nimellisarvon ja jäljellä olevan juoksuajan mukaan.

€	Nimellisarvo per jäljellä oleva juoksu aika		
	< 1 v	1–5 v	> 5 v
Koronvaihtosopimus 1		11 940 000	
Yhteensä	0	11 940 000	0

Koronvaihtosopimus 1 – markkina-arvo -19 634 €; markkina-arvon noteerauspäivä: 30.9.2021; rahaston saama korko: EUR-EURIBOR-Reuters (6kk), jossa on korkolattia 0,0 %; rahaston maksama korko: kiinteä; vastapuoli: Danske Bank A/S, Suomen sivuliike; nimellisarvo katsaushetkellä: 11 940 000,00 €; sopimuksen päättymispäivä: 19.12.2022

Rahaston nettovarot

Rahaston nettovarot esitetään tässä kirjanpitoarvon mukaisesti.

Rahaston varat	26 293 125,20
Rahaston velat	-16 330 104,04
Nettovarot	9 963 021,16

Rahaston varojen käyvät arvot

(VMA 231/2014)

Kiinteistöarvopaperit, bruttoarvo	31 000 000,00
Vähennys As Oy Helsingin Sepeteuksentie 35:n perusparannuksen vuoksi	-2 257 242,33
Kiinteistöarvopaperit, nettoarvo	28 742 757,67

Kiinteistöarvopaperien käyvät arvot ovat sen mukaiset, mihin arvoon ulkoinen arvioitsija on arvoajankohdalle 30.9.2021 antamassaan arviolausunnossa ne arvioinut. Yllä on esitetty arvioitsijan arvio sijoitussalkun arvosta. Asunto-omaisuuden bruttoarvosta on vähennetty yhtiön kokonaisuudessaan omistaman As Oy Helsingin Sepeteuksentie 35 -taloyhtiön perusparannushankkeen lopullinen kustannus tilinpäätöshetken parhaan arvion mukaan. As Oy Helsingin Sepeteuksentie 35:llä on mahdollisuus saada korjaukseen liittyviä vahingonkorvauksia. Varovaisuuden periaatetta noudattaen näitä mahdollisia vahingonkorvauksia ei ole kuitenkaan laskettu realisoituviksi lainkaan, koska maksusuoritusten saaminen vastapuolilta on epävarmaa. Kiinteistöarvopapereita lukuun ottamatta varojen tasearvot ovat käyvän arvon mukaiset.

Asuntotuva Oy:n omistamien asuntojen käypä arvo tuottoarvomenetelmällä arvioiden oli 32 700 000,00 € ja kauppa-arvomenetelmällä arvioiden 29 300 000,00 €. Käypänä arvona rahaston laskennallisen arvon laskelmissa on käytetty näiden keskiarvoa 31 000 000,00 €.

Rahaston laskennallinen nettoarvo ja rahaston A-osakkeen laskennallinen arvo viimeiseltä tilikaudelta ja kahdelta sitä edeltäneeltä tilikaudelta;

(VMA 231/2014)

Rahaston ja rahaston A-osakkeen arvot on laskettu tässä rahaston varojen käyvän arvon mukaan. Rahastossa ei ole lunastusoikeutta, joten tässä esitettävää arvoa ei voi tulkita hintana, jolla rahasto lunastaisi osakkeet osakkaan halutessa myydä ne. Rahaston osakkeet ovat siirrettävissä jälkimarkkinoilla. Osakkeen laskennallinen arvo ei välttämättä ole sama kuin osakkeen hinta jälkimarkkinoilla.

Rahaston laskennallinen nettoarvo on rahaston varojen käypä arvo, josta vähennetään rahaston velat. A-osakkeen laskennallinen arvo on ennen osingonjakoa.

	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2019
Rahaston laskennallinen arvo	13 412 137,44	13 357 234,04	14 071 133,73
A-osakkeen laskennallinen arvo	147,67	147,15	153,84

Selvitys vaihtoehtorahaston hoitajalle ja säilytysyhteisölle maksetuista palkkioista

(VMA 231/2014)

Rahasto on maksanut tilikauden ajalta vaihtoehtorahaston hoitajalle palkkioita 36 604,50 € sisältäen vaihtoehtorahaston hoitajan kautta laskutettuja säilytysyhteisöpalkkioita 1 240,00 € arvosta ja säilytysyhteisön suoraan rahastolta laskuttamia palkkioita 18 467,01 € arvosta.

Erittely vaihtoehtorahaston hoitajan henkilöstölleen maksamista palkoista

(AIFML 11:1)

Asuntosalkku toimilupa Oy toimii Asuntoturva Oy:n vaihtoehtorahaston hoitajana. Vaihtoehtorahaston hoitajan on maksanut henkilöstölleen ja johdolle palkkoja ja palkkioita seuraavasti ajalla 1.10.2020–30.9.2021. Vaihtoehtorahaston hoitaja ei maksa muuttuvia palkanosia, joten näitä ei eritellä. Palkat ja palkkiot eivät sisällä henkilöstösivukuluja.

Henkilöstölle maksetut kiinteät palkat eli kokonaispalkat	108 830,27
Asuntoturva Oy:n maksama osuus	14 254,55
Edunsaajien määrä	2
Rahaston riskiprofiiliin olennaisesti vaikuttavalle henkilöstölle maksetut palkat ja palkkiot	108 830,27
Asuntoturva Oy:n maksama osuus	14 254,55

Hallituksen kokouspalkkiot	4 200,00
Asuntoturva Oy:n maksama osuus	550,11
Palkat ja palkkiot yhteensä	113 030,27
Asuntoturva Oy:n maksama osuus	14 804,66

Jaottelu Asuntoturva Oy:n maksamiin osuuksiin on tehty sen mukaan, kuinka vaihtoehtorahaston hoitajan palkkiotulot kyseisenä aikana ovat jakautuneet sen hoitamien vaihtoehtorahastojen kesken.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

(KPL 3:7)

Allekirjoitetaan sähköisesti
Helsingissä, päiväys 27.4.2022

Timo Metsola
Hallituksen puheenjohtaja

Jaakko Sinnemaa
Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

(TTL 3:5)

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Allekirjoitetaan sähköisesti
Helsingissä, päiväys sähköisen allekirjoituksen mukaan

Nexia Oy, Tilintarkastusyhteisö

Kare Kotiranta,
KHT

**LIITE J – ASUNTOTURVA OY:N 30.9.2021 PÄÄTTYNEELTÄ TILIKAUDELTA TÄTÄ YHTIÖESITETTÄ
VARTEN LAADITTUA TILINPÄÄTÖSTÄ KOSKEVA TILINTARKASTUSKERTOMUS**

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Asuntoturva Oy:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Asuntoturva Oy:n (y-tunnus 2451068-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.10.2020 - 30.9.2021. Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen, rahavirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Muu seikka

Tämä tilintarkastuskertomus on annettu ainoastaan sisällytettäväksi yhtiön listautumiseen liittyen yhtiöesitteeseen. Olemme antaneet yhtiökokoukselle 22.11.2021 päivätyn tilintarkastuskertomuksen Asuntoturva Oy:n tilinpäätöksestä tilikaudelta 1.10.2020-30.9.2021. Kyseiseen tilinpäätökseen on lisätty rahavirtalaskelma. Lisäksi on liitetietoihin lisätty informaatiota esitteen tietojen varmentamiseksi ja nämä kaikki lisäykset ja muutokset on laadittu ainoastaan liitettäväksi esitteeseen.

Helsingissä 3.6.2022

Nexia Oy, tilintarkastusyhteisö



Kare Kotiranta, KHT

YHTIÖ

Asuntosalkku Oyj
Ilmalankuja 2 L
00240 Helsinki

TALOUDELLINEN NEUVONANTAJA JA HYVÄKSYTTY NEUVONANTAJA

OP Yrityspankki Oyj
Gebhardinaukio 1
00510 Helsinki

YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Bird & Bird Asianajotoimisto Oy
Mannerheimintie 8
00100 Helsinki

TALOUDELLISEN NEUVONANTAJAN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Roschier Asianajotoimisto Oy
Kasarmikatu 21 A
00130 Helsinki

TILINTARKASTAJA

Nexia Oy
Töölöntorinkatu 2
00260 Helsinki