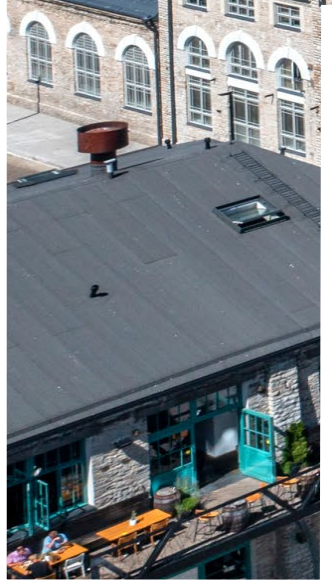
Asuntosalkku

Liiketoimintakatsaus 1.10.2022–30.6.2023



Kausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto 9kk +23,3 % ja kvartaalissa +17,3 %
- Nettovuokratuotto 9kk +19,2 % ja kvartaalissa +8,6 %
- Vuokrausaste 97,0 %
- Liiketoiminta on voitollista ja kasvoi hyvin.

”Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle.”

Avainlukuja 1.10.2022–30.6.2023 tai 30.6.2023

Taloudellinen vuokrausaste	Taloudellinen vuokrausaste, Suomi	Taloudellinen vuokrausaste, Viro
97,0 %	**96,5 %**	**98,2 %**

Liikevaihto		Nettovuokratuotto		Realisoitunut voitto	
Tilikauden alusta	Q3	Tilikauden alusta	Q3	Tilikauden alusta	Q3
12,5 M€	**4,5 M€**	**8,4 M€**	**2,8 M€**	**3,4 M€**	**1,4 M€**

Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	Valmiita asuntoja	Rakenteilla olevia asuntoja
145,81 €	**2 038**	**127**

Konsernin tiedot koottu Suomen lukujen osalta 30.6.2023 tilanteesta ja Viron lukujen osalta 30.4.2023 tilanteesta.

Esityksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tunnuslukukaavat löytyvät sivuilta 15-16.

Asuntosalkku sijoituskohteena

1. Tarkkaan valikoitu portfolio yksittäisiä asuntoja
2. Tallinna tarjoaa mielenkiintoisia mahdollisuuksia
3. Vakiintunut toimintamalli ja kokenut johto
4. Houkuttelevat historiallisesti kasvaneet kassavirrat ja vahva tase

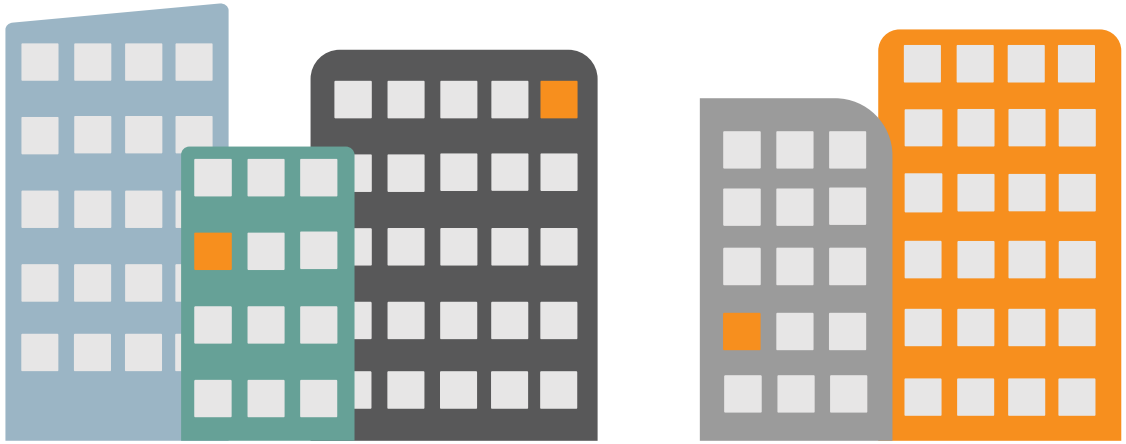
Kaikki esityksen sisäkuvat ovat Asuntosalkun asunnoista

Yksittäisistä asunnoista tarkkaan valikoitu portfolio

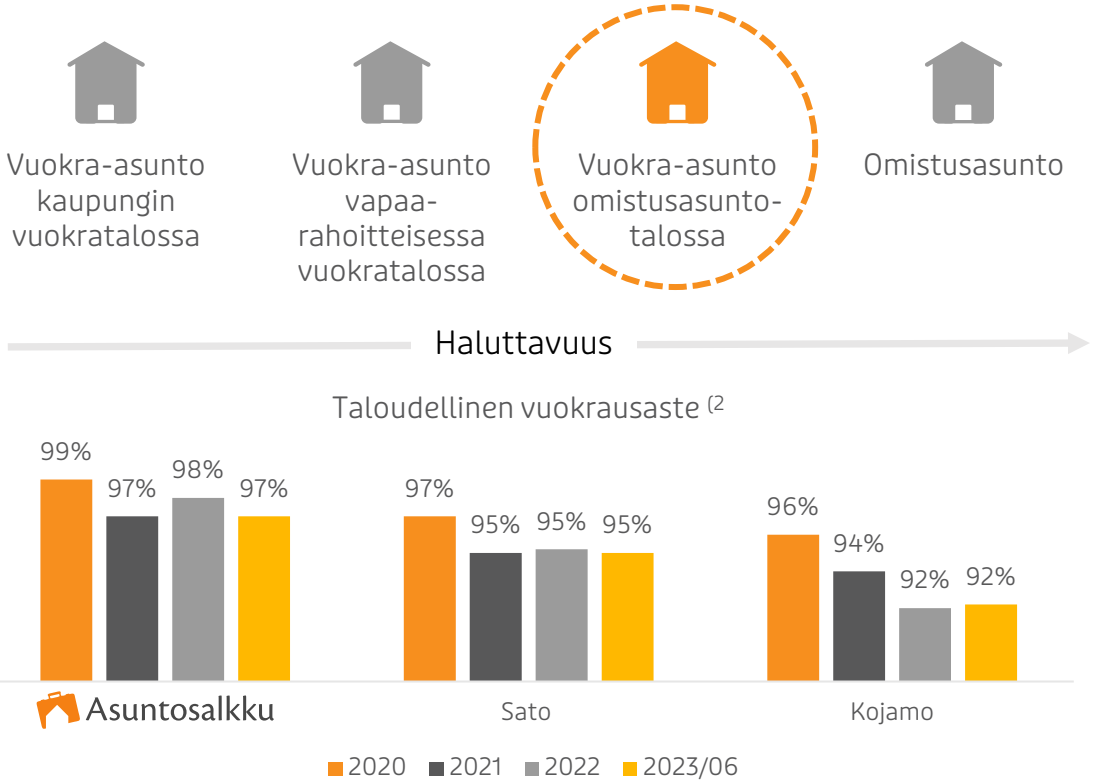
Kilpailijoista poikkeava portfoliostrategia tarjoaa kilpailukykyisen vaihtoehdon omistusasumiselle

Yksittäisistä hyvillä sijanneilla ja pääasiallisesti omalla tontilla olevista pienistä asunnoista valikoitu portfolio

Portfolion keskineliö-koko 30.6.2023 (1
38 m²



Vuokra-asunto omistusasuntotalossa on haluttu asumismuoto



1) Asunnot Suomessa per 30.6.2023 ja Virossa per 30.4.2023 Viron tytäryhtiön tilikauden eron vuoksi.

2) Laskentakaava esitetty liitteissä. Lähteet: yhtiön data, Kojamo Oyj :n puolivuosikatsaus 1.1.-30.6.2023, Sato Oyj:n puolivuosikatsaus 1.1.-30.6.2023

Noblessner

Pohjois-Tallinnassa sijaitseva Noblessnerin satama-alue yhdistää vanhat telakkahallit ja värikkäät uudisrakennukset kiehtovan monipuoliseksi, merelliseksi kokonaisuudeksi

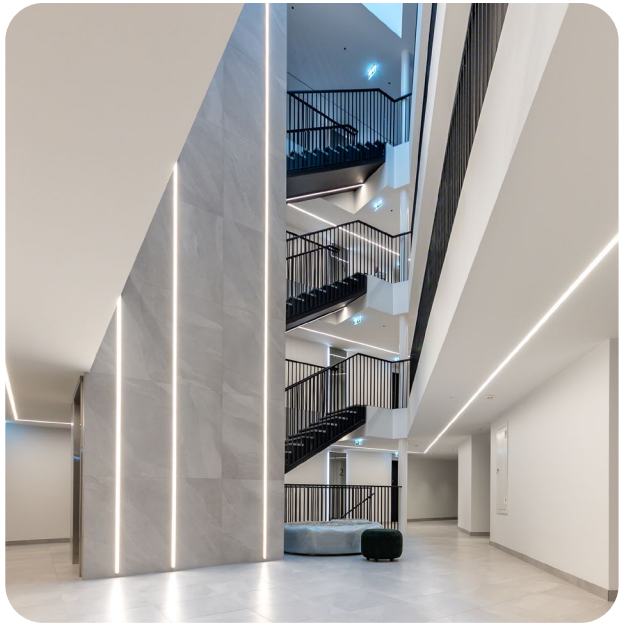
Alueelle on rakennettu 501 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 55 [1]

1) 30.4.2023 ajankohdasta. Luvut sisältävät sekä valmiit että rakenteilla olevat asunnot (lähde: yhtiön data)

Kalarand

Trendikkään Kalamajan ranta-alue Kalarand on Tallinnan helmi. Merellinen ympäristö on poikkeuksellisen hieno. Halutun alueen kruunaavat oma pienvenesatama ja hiekkapohjainen uimaranta

Alueelle on rakennettu 388 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 35 [1]



1) 30.4.2023 ajankohdasta. Luvut sisältävät sekä valmiit että rakenteilla olevat asunnot (lähde: yhtiön data)

Portfolion hallinnan ytimessä vuokran sekä salkkurakenteen optimointi maakohtaiset tarpeet huomioiden

Suomen vuokrasegmentti

Edullinen | Keskihintainen | Premium

- Asuntokohtaisten vuokrien alueellinen optimointi
- Potentiaalisten vuokralaisten joukko suuri
- Jatkuva tuottoanalyysi
- Salkkurakenteen hallinnointi
- Asuntojen tarkoituksenmukainen remontointi ja ylläpito

Tallinnan vuokrasegmentti

Edullinen | Keskihintainen | Premium

- Tallinnan asunnoilla vahva brändi ja huippusijainnit
- Kalustetut asunnot ja laadukas sisustussuunnittelu
- Tasokkaista valioasunnoista maksetaan hyvää vuokraa
- Vuokralaiset maksavat vuokran lisäksi myös yhtiövastikkeet

Tallinnan asunnot vuokrataan tyylikkäästi kalustettuina ja sisustettuina

- Virossa asunnot vuokrataan tyypillisesti kalustettuina
- Yhtiöllä on Virossa kaksi omaa sisustussuunnittelijaa
- Sisustus tehdään huolella ja laadukkain kalustein
- Yhtiön arvion mukaan keskimääräinen kalustamiskustannus irtokalusteista on noin 6 000–7000 euroa
- Kalusteiden poistoaika Virossa on kahdeksan vuotta
- Asunnon kiintokalusteet teetetään mittatilauksena
- Muuttaminen asuntoon on vuokralaiselle helppoa ja vaivatonta

Laadukas asuntoportfolio sekä vahva asema Tallinnan erinomaisten kasvumahdollisuuksien markkinoilla

Yksittäisistä asunnoista koostuva tarkkaan valittu portfolio

Asunnot kasvu-keskuksissa hyvien kulkuyhteyksien varrella

Fokus pienissä kokonaisvuokraltaan kohtuuhintaisissa asunnoissa

Vuokra-asunto omistusasunto-talossa on haluttu asumismuoto

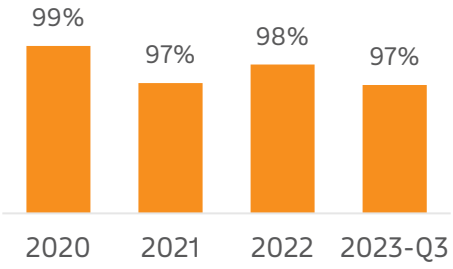
Asuntojen (kpl) sijainti
≤ 1 000 m raideliikennepysäkistä

PKS[1]	72 %
Tallinna	97 %

Portfolion tunnuslukuja[2]

Keskineliökoko	38 m²
Keskibruttovuokra	636 €

Taloudellinen vuokrausaste[3]



1) PKS = Pääkaupunkiseutu; Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen

2) Tiedot Asuntosalkku Suomi Oy:n ja Suomen Asuntovarainhoito Oy:n osalta 30.6.2023 mukaisesti, Linnakodu Oü:n osalta 30.4.2023 mukaisesti

3) Laskentakaava esitetty liitteissä. Lähteet: yhtiön data

Kiitos!

Asuntosalkku

Q&A

Asuntosalkku

Liitteet

Tärkeitä tietoja esityksessä esitetyistä luvuista

- Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia
- Asuntosalkku-konsernilla on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.–30.9.
- Linnakodu OÜ:n tilikausi poikkeaa konsernin tilikaudesta ja on 1.8.–31.7.
- Tämä liiketoimintakatsaus on kaudelta 1.10.–30.6.2023. Konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta kaudelta 1.8.–30.4.2023.

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Nettovuokratuotto	Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
Tilikauden voitto / tappio	Tuloslaskelman mukaan	Tilikauden voitto / tappio mittaa kannattavuutta
Realisoitunut voitto / tappio	Tilikauden voitto / tappio -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro +/- Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä	Realisoitunut voitto / tappio -Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] -Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut]	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisten erien vaikutusta. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.
Taloudellinen vuokrausaste, %	Annualisoituvuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100 Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
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, m2	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
Osakekohtainen tulos	Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti.
Osakekohtainen oma pääoma	Oma pääoma yhteensä / osakemäärä katsauskauden lopussa	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	(Oma pääoma yhteensä + laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta) / osakemäärä katsauskauden lopussa	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

Vastuuvapauslauseke ja muita tietoja lukijalle

Tätä esitystä ja sen sisältämiä tietoja, sekä kaikkea keskustelua ja muuta kommunikaatiota esitykseen liittyen (”Informaatio”) ei tule pitää tarjouksena myydä tai tarjouspyyntönä ostaa, mitään arvopapereita, eikä se sisällä laki-, sääntely-, kirjanpito-tai veroneuvoja vastaanottajalle.

Tässä esityksessä ja siihen liittyvässä Informaatiossa ei anneta eikä ole tarkoitus antaa mitään suoraa tai epäsuoraa vakuutusta, takuuta tai sitoumusta, eikä Informaation ja sen sisältämien arvioiden tasapuolisuuteen, tarkkuuteen, täydellisyyteen tai oikeellisuuteen tule luottaa. Informaatiota ei ole tarkistettu riippumattomasti, eikä sitä päivitetä. Tässä esityksessä ja siihen liittyvässä Informaatiossa esitetyt asiat voivat sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin kuuluvat lausumat, jotka eivät ole historiallista tietoa. Lausumat, joiden yhteydessä on käytetty sanoja ”aikoa”, ”arvioida”, ”ennakoida”, ”ennustaa”, ”jatkua”, ”odottaa”, ”olettaa”, ”pyrkiä”, ”saattaa”, ”suunnitella”, ”tavoitella”, ”tulla”, ”tähdätä”, ”uskoa”, ”voisi” ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat erilaisiin olettamiin, jotka voivat osaltaan perustua toisiin olettamiin. Vaikka Asuntosalkku pitää tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitettyjä odotuksia kohtuullisina, ei ole takeita siitä, että odotukset toteutuisivat tai pitäisivät paikkaansa. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja lukuisia tekijöitä, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet seuraukset tai todellinen liiketoiminnan tulos eroavat olennaisesti ennakoidusta.

Tätä esitystä tai mitään sen osaa ei saa kopioida tai jaella ilman Asuntosalkun lupaa.