



Asuntosalkku

Yhdeksän kuukauden liiketoimintakatsaus
1.10.2022–30.6.2023



Asuntosalkku Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.10.2022–30.6.2023

Vuokrausasteet erinomaisia ja toteutuneet myyntihinnat arvonmääritysarvoja korkeampia

Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli kesäkuun lopussa edelleen erinomainen 97 prosenttia. Tilikauden aikana 31.7.2023 mennessä Asuntosalkku on myynyt 13 asuntoa Virossa ja yhden Suomesta. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 2,2 miljoonaa euroa ja Suomessa myydyistä asunnosta 0,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa. Virossa yhteenlasketut kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoa 3,80 %:n tuottovaatimuksella, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja. Ennakoitua suurempien myyntivoittojen vuoksi Asuntosalkku antoi positiivisen tulosvaroituksen 21.6.2023.

Katsauskausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto tilikaudella (10/2022–6/2023) +23,3 % ja kvartaalissa (4–6/2023) +17,3 %
- Nettovuokratuotto tilikaudella +19,2 % ja kvartaalissa +8,6 %
- Vuokrausaste katsauskauden lopussa 97,0 %
- Liiketoiminta on voitollista ja kasvoi hyvin.

Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinain mukaista puolivuosisiraportointia ja julkistaa tilikauden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintakatsaukset, joissa esitetään yhtiön taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot. Tässä liiketoimintakatsauksessa esitettävät taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia. Ellei toisin mainita, luvut suluissa viittaavat vertailukauteen edellisvuonna. Tässä katsauksessa esitetyt yritystä ja sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin. ”Vuokrausaste” tarkoittaa samaa kuin ”Taloudellinen vuokrausaste” jäljempänä määritellysti.

Kvartaali 4–6/2023 lyhyesti (vrt. 4–6/2022)

- Liikevaihto oli 4,5 (3,8) miljoonaa euroa, kasvua 17,3 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat etenkin asuntoportfolion kasvu Virossa, Viron vuokratasojen ja vastikkeiden kasvu sekä edellistä vuotta suuremmat realisoituneet myyntivoitot. Vastikkeet ovat Virossa suurimmaksi osaksi läpilaskutettavia, joten ne vaikuttavat liikevaihtoon.
- Nettovuokratuotto oli 2,8 (2,6) miljoonaa euroa, kasvua 8,6 %. Kasvun ajurit olivat pääosin asuntoportfolion kasvu Virossa ja Viron vuokratasojen kasvu.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,0 (97,1) prosenttia per 30.6.2023. Korkea vuokrausaste on osoitus strategian toimivuudesta ja onnistumisesta vuokraustoiminnassa.
- Kauden realisoitunut voitto ilman kertaluonteisia eriä oli 1,4 (1,1) miljoonaa euroa, kasvua 23,5 %. Kasvuun vaikuttivat positiivisesti samat tekijät kuin liikevaihtoon. Negatiivisesti vaikuttivat etenkin korkokulujen, Suomen asuntojen vastikkeiden, henkilöstökulujen ja ei-kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen kasvu.
- Valmiiden asuntojen määrä katsauskauden lopussa oli 2 038 (1 980). Rakenteilla olevia asuntoja oli katsauskauden lopussa 127 (163). Kehitys johtuu lähinnä asuntoportfolion kasvusta Virossa.

10/2022–6/2023 lyhyesti (vrt. 10/2021–6/2022)

- Liikevaihto oli 12,5 (10,1) miljoonaa euroa, kasvua 23,3 %. Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat samat tekijät kuin kvartaalilla 4–6/2023 ja lisäksi Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin 31.3.2022.
- Nettovuokratuotto oli 8,4 (7,0) miljoonaa euroa, kasvua 19,2 %. Kasvun ajurit olivat pääosin samoja kuin liikevaihdolla lukuun ottamatta vastikkeiden kasvua ja myyntivoittoja.
- Kauden realisoitunut voitto ilman kertaluonteisia eriä oli 3,4 (3,0) miljoonaa euroa, kasvua 13,8 %. Kasvuun vaikuttivat samat tekijät kuin kvartaalilla 4–6/2023 ja lisäksi Asuntoturva Oy:n sulautuminen konserniin.

Avainluvut

Liiketoimintakatsauksella esitettävät avainluvut eivät sisällä asuntojen käyppiä arvoja eivätkä tunnuslukuja, jotka pohjautuvat konsernin rahavirtalaskelmaan. Yhtiö laatii konsernin rahavirtalaskelman ja teettää asuntojen käyvästä arvosta ulkopuolisen arvioitsijan arvion puolivuositain.

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 1.10.2021–30.9.2022 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

	1.10.–30.6. tai 30.6.			10/2021– 9/2022 tai 30.9.2022
	2023	2022	Muutos	
Liikevaihto, M€	12,5	10,1	23,3 %	14,0
Nettovuokratuotto, M€	8,4	7,0	19,2 %	9,8
Kauden voitto/tappio, M€	-5,6	28,8 ⁽²⁾		30,9 ⁽²⁾
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	3,4	3,0	13,8 %	4,3
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,0	97,1		97,7
Asuntoja omistuksessa, kpl	2 038	1 980	58 kpl	2 009
Asuntoja rakenteilla, kpl	127	163	-36 kpl	164
Osakekohtainen tulos, €	-5,72	32,84 ^(1, 2)		34,16 ^(1, 2)
Osakekohtainen oma pääoma, €	142,60	147,50	-3,3 %	149,66
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	145,81	153,63	-5,1 %	154,23

- 1) Osakkeiden lukumäärä on painotettu osakkeiden antamispäivän mukaan ja osakelajien yhdistämistä edeltäneen osakelajien toisistaan poikenneen osinko-oikeuden mukaan. Ennen osakelajien yhdistämistä A-osakkeille kuului yhtiön jakamasta osingosta 80 % ja B-osakkeille 20 %.
- 2) Tunnusluku sisältää kertaluonteisia kuluja, jotka johtuivat yhtiön First North -listautumisesta ja sulautumisesta Asuntoturva Oy:n kanssa. Kertaluonteiset kulut ja niiden veroja vähentävä vaikutus ovat yhteensä noin -1,2 miljoonaa euroa, netto, ajalla 1.10.2021–30.6.2022.

Tilikauden kolmatta neljänestä koskien esitetään alla samat avainluvut, paitsi kauden päätöshetken tilannetta kuvaavat tunnusluvut eli taloudellinen vuokrausaste, asuntoja omistuksessa, asuntoja rakenteilla, osakekohtainen oma pääoma ja oikaistu osakekohtainen oma pääoma on esitetty yllä yhdeksän kuukauden tunnusluvuissa.

	1.4.–30.6. tai 30.6.			10/2021– 9/2022
	2023	2022	Muutos	
Liikevaihto, M€	4,5	3,8	17,3 %	14,0
Nettovuokratuotto, M€	2,8	2,6	8,6 %	9,8
Kauden voitto/tappio, M€	0,9	-0,0 ⁽²⁾		30,9 ⁽²⁾
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,4	1,1	23,5 %	4,3
Osakekohtainen tulos, €	0,96	-0,04 ^(1, 2)		34,16 ^(1, 2)

- 1) Osakkeiden lukumäärä on painotettu osakkeiden antamispäivän mukaan ja osakelajien yhdistämistä edeltäneen osakelajien toisistaan poikenneen osinko-oikeuden mukaan. Ennen osakelajien yhdistämistä A-osakkeille kuului yhtiön jakamasta osingosta 80 % ja B-osakkeille 20 %.
- 2) Tunnusluku sisältää kertaluonteisia kuluja, jotka johtuivat yhtiön First North -listautumisesta ja sulautumisesta Asuntoturva Oy:n kanssa. Kertaluonteiset kulut ja niiden veroja vähentävä vaikutus ovat yhteensä noin -1,1 miljoonaa euroa, netto, ajalla 1.4.2022–30.6.2022.

Lähiajan näkymät (päivitetty 21.6.2023)

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon olevan 16,3–17,3 miljoonaa euroa (27.2.2023 julkaistu aiempi arvio 15,5–16,5 miljoonaa euroa ja tilinpäätöstiedotteella 17.11.2022 julkaistu aiempi arvio 14,5–16,0 miljoonaa euroa) 30.9.2023 päättyvällä tilikaudella. Yhtiö ei tee ennustetta realisoitumattomasta voitosta/tappiosta sijoituskiinteistöjen

arvostamisesta käypään arvoon. Yhtiö arvioi 30.9.2023 päättyvän tilikauden realisoituneen voiton olevan 3,8–4,3 miljoonaa euroa (aiemmin 27.2.2023 julkaistusti 3,5–4,0 ja 17.11.2022 julkaistusti 3,5–4,5 miljoonaa euroa).

Asuntosalkku nosti sekä liikevaihdon että realisoituneen voiton näkymiään 21.6.2023, koska Asuntosalkku on myynyt kuluvalle tilikaudella asuntoja aiemmin ennakoitua enemmän ja suuremmilla myyntivoitoilla selvästi arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla. Vastakkaisesti vaikuttaa korkotason voimakas nousu.

Ohjeistus tilikaudelle 1.10.2022–30.9.2023 perustuu Asuntosalkun johdon arvioon, että Suomessa sen taloudellinen vuokrausaste pysyy hyvällä tasolla muodostaen yhtiölle kilpailuetua. Yhtiön johto uskoo nettovuokratuoton pysyvän suhteellisen vakaana Suomessa verrattuna puolivuotiskauteen 1.4.–30.9.2022 (vuositasolle laskien). Yhtiö näkee Tallinnassa vahvaa kasvupotentiaalia ja uskoo, että Tallinnassa sen vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrataso kehittyvät positiivisesti. Ennusteeseen luo epävarmuutta mahdolliset Ukrainan sodan vaikutukset, inflaation mahdollinen kiihtyminen ja rahoituskustannusten nousu yleisesti.



Toimitusjohtajan katsaus

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu tarkkaan valikoituihin ja käsityönä poimituihin yksittäisiin asuntoihin omistusasuntotaloissa kasvukeskuksissa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Asuntoja on Helsingin, Tampereen, Turun ja Lahden seuduilla sekä Tallinnassa. Asuntosalkun sijoitustapa on saman tyyppinen, jolla taitavimmat asuntosijoittajat sijoittavat itse omia rahojaan. Siksi se toimii.

Kun omistat Asuntosalkun osakkeita, saat ammattilaisorganisaation käyttösi tehokkaasti ja pienillä kuluilla. Esimerkiksi sijoitusasunnon ostosta menee varainsiirtovero, jota Asuntosalkun osaketta ostaessa tai myydessä ei makseta. Lisäksi Asuntosalkun osakkeen ostaminen ja myyminen on sijoitusasunnon ostamista ja myymistä yksinkertaisempaa.

Asuntosalkun sijoitusstrategia perustuu maantieteelliseen hajauttamiseen sekä yksittäisten huippuasuntojen valintaan. Tämä sijoitusstrategia toimi myös kuluneella neljänneksellä hyvin. Tallinnan positiivisesti kehittyvä asuntomarkkina tasapainotti Suomen asuntomarkkinan haastavampaa tilannetta.

Kaikki Viron asuntomme sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä. Ne ovat laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja, jotka mahdollistavat hyvän vuokratuoton korkealla vuokrausasteella. Asuntoja paikan päällä nähneet kuvailevat niitä tyyppillisesti hyvin lyhyesti ilmauksella WAU! Suomessa taas menestysreseptinä on tarjota asuntokohtaiselta kokonaisvuokratilanteelta edullisia asuntoja, jotka pidetään tarkoituksenmukaisessa kunnossa ja joihin todella monella on kaikissa markkinatilanteissa varaa.

Tämä Tallinnan ja Suomen asuntojen yhdistelmä osoittautui kuluneellakin neljänneksellä kilpailukykyiseksi nykyisissä haastavissa oloissa. Sijoitusstrategiamme on aiemminkin osoittanut toimivuutensa monenlaisissa suhdannetilanteissa.

Asuntosalkku on jo Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä.

Päättyneen kauden vuokrausasteemme ovat erinomaisia

Kokonaisportfolio on tuottanut juoksevaa tuottoa hyvin. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste oli kesäkuun lopussa 97,0 prosenttia. Vuokrausasteemme säilyi Suomessa korkealla tasolla (96,5 % 30.6.2023). Tallinnan vahvasti kehittyvillä markkinoilla vuokrausasteemme oli erinomaisella tasolla (98,2 % 30.4.2023).

Suomessa olemme vastanneet yhtiövastikkeiden nousuun vuokrankorotusten avulla. Virossa markkinakäytännön mukaan vuokralainen maksaa yhtiövastikkeen, joten vastikkeiden korotukset kohdentuvat suoraan vuokralaisille. Vastikkeiden noususta huolimatta vuokratasomme Virossa eivät ole laskeneet, vaan olemme pystyneet tekemään huomattaviakin vuokrankorotuksia tilikauden aikana.

Kilpailijoista poikkeava yksittäisiin asuntoihin painottuva portfoliostrategiamme tarjoaa aidosti varteenotettavan vaihtoehdon omistusasumiselle. Vuokralla voi asua asumatta vuokratalossa. Asuntosalkun tyyppiset sijoituskohteet ovat valikoituja yksittäisiä asuntoja omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa.

Olemme panostaneet asuntojemme sijaintiin raideliikenneasemien läheisyydessä. Tämä on keskeinen asia sekä kysynnän kannalta että myös vastuullisuusnäkökulmasta. Pääkaupunkiseudun asunnoistamme 72 prosenttia sijaitsee kävelymatkan päässä raideliikenneasemasta ja Tallinnassa lähes kaikki, 97 prosenttia. Lisäksi pääkaupunkiseudulla Raidejokerin aloittaessa liikennöinnin kävelyetäisyydellä raideliikenneasemista olevien asuntojemme määrä kasvaa I



prosenttiyksikön ja Vantaan raitiovaununlinjan valmistuessa arviolta 7 prosenttiyksikköä. Nämä huomioiden pääkaupunkiseudun asunnoistamme kävelymatkan päässä nykyisistä tai tulevista raideliikennes asemista on noin 80 prosenttia.

Olemme salkun jalostuksen yhteydessä myyneet asuntoja selvästi niiden arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla

Tilikauden aikana 31.7.2023 mennessä Asuntosalkku on myynyt 13 asuntoa Virossa ja yhden Suomesta. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 2,2 miljoonaa euroa ja Suomessa myydyistä asunnosta 0,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa.

Virossa myydyt asunnot yhtenä kokonaisuutena laskien näiden yhteenlasketut kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,80 %, mikä tarkoittaa kokonaisuutena arvonmääritysarvoja korkeampia hintoja. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti. Kokonaisuutena selkeästi arvonmääritysarvoja korkeammilla hinnoilla myydyt asunnot ovat tuoneet jopa ennakoitua enemmän myyntivoittoja, ja tämän vuoksi Asuntosalkku antoi positiivisen tulosvaroituksen 21.6.2023.

Rahoituskuluissa huomattavaa nousupainetta ja asuntojen arvostuksissa laskupainetta tuottovaatimusten nousun vuoksi. Toisaalta asuntojen myynti matalilla tuottovaatimuksilla tässä markkinatilanteessa on kannattavaa.

Markkinakorot ovat nousseet viimeisen vuoden aikana selkeästi. Asuntosalkun Suomen tytäryhtiöiden lainat erääntyvät loppuvuodesta 2023 ja vuoden 2024 kesällä. Korkotason muutokset tulevat kasvattamaan rahoituskustannuksia, kun lainoja jälleenrahoitetaan.

Sijoituskiinteistöjen, mukaan lukien asuntojen, tuottovaatimukset ovat nousseiden korkojen vuoksi olleet selkeässä nousussa globaalisti vuoden 2022 jälkipuoliskolta lähtien. Tämä vaikuttaa kaikkiin toimijoihin markkinoilla, mukaan lukien Asuntosalkku. Asuntosalkun portfolion osalta olemme myös raportoineet arvon laskua. Korkotason mahdollinen nousu tulee vaikuttamaan jatkossakin asuntojen käypään arvoon sekä rahoituskustannuksiin.

Rahoitusneuvottelut Asuntosalkun Suomen tytäryhtiöiden lainojen jälleenrahoittamiseksi ovat olleet aktiivisia ja haemme tietysti parasta mahdollista kokonaisratkaisua yhtiölle.

Asuntoja myytäessä vapautuu pääomaa, joka on mahdollista saada tehokkaaseen pääomakäyttöön maksamalla lainaa takaisin tai nostamalla vähemmän lainaa. Näin säästetään korkokuluissa ja samalla lainamäärä on pienempi. Erityisen kannattavaa asuntojen myynti on tietysti silloin, jos asuntoja onnistutaan myymään lainojen korkotasoa matalammilla tuottovaatimuksilla.

Strategiamme antaa näkemyksemme mukaan hyvät lähtökohdat tulevaisuuteen

Kuluva, syyskuussa 2023 päättyvä tilikausi jatkuu markkinaolosuhteiltaan haastavana. Uskomme Asuntosalkun suhteelliseen kilpailukykyyn juuri tällaisissa vaikeissa olosuhteissa, koska yksittäisiin asuntoihin painottuva strategiamme mahdollistaa joustavan asuntokohtaisen markkinoinnin ja vuokratuottoa aivan toisella tavalla kuin vuokratuloissa, joissa linjan on naapurisovun säilymisen vuoksi oltava yhdenmukaisempi.

Jalostamme asuntokokonaisuuttamme myös jatkossa. Virossa uudiskohteiden hinnat ovat nousseet merkittävästi tietyillä suosimillamme Tallinnan alueilla. On mahdollista, että asuntokokonaisuuden jalostaminen synnyttää realisoituvia myyntivoittoja myös tulevana kuukausina.

Asuntosalkku Oyj on nyt tiheimmin osinkoa maksava yhtiö kaikista Helsingissä Nasdaqin kahdella listalla listatuista vajaan kahdestasadasta yhtiöstä. Osinkoa maksetaan joka toinen kuukausi, ja Asuntosalkku Oyj:n osake on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle.

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja

Katsaus sijoituskohteisiin

Asuntosalkulla oli kauden päättyessä 1 413 (1 414) asuntoa Suomessa ja 625 (566) Virossa sekä 127 (163) rakenteilla olevaa asuntoa Virossa. Viron asunnot sijaitsevat Tallinnassa ja pääosin vanhan kaupungin läheisyydessä.

Asuntosalkun koko asuntoportfolion valmiiden asuntojen keskineliökoko 30.6.2023 oli 37,9 m² (37,8) ja keskibruttovuokra 636 €/kk (618).

Ukrainan sodan vaikutukset yhtiön liiketoimintaan

Sota Ukrainassa on heikentänyt euroalueen talousnäkymiä ja lisännyt taloudellista epävarmuutta. Ukrainan sodalla ei ole ollut merkittäviä suoria vaikutuksia Asuntosalkun liiketoimintaan, mutta kohonnut korkotaso ja inflaatio vaikuttavat yhtiöön. Kohonnut korkotaso vaikuttaa yhtiön rahoituskuluihin, koska osa yhtiön lainoista on korkosuojaamatonta. Inflaation ja kohonneiden kustannusten myötä yhtiövastikkeet ovat nousseet.

Katsauskauden keskeiset tapahtumat

4–6/2023, Q3

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

Asuntosalkku antoi positiivisen tulosvaroituksen 21.6.2023.

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

Yhtiökokouksen päätökset ja voimassa olevat valtuutukset

Asuntosalkun varsinainen yhtiökokous 14.12.2022 hyväksyi hallituksen esityksen jakaa osinkoa 2,10 euroa per osake. Yhtiökokous päätti, että osinko maksetaan kuudessa yhtä suuressa erässä. Viisi erää on maksettu. Kuudes erä tullaan maksamaan lokakuussa 2023. Kaikki yhtiökokouksen päätökset ovat luettavissa Asuntosalkun verkkosivuilta osoitteesta asuntosalkku.fi/yhtiötiedotteet/asuntosalkku-oyjn-varsinaisen-yhtiokokouksen-paatokset/.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Asuntosalkku teetti uuden käyvän arvon arviolausunnon Viron asuntoportfoliostaan arvopäivälle 31.7.2023, joka on Asuntosalkun virolaisen tytäryhtiön Linnakodu OÜ:n tilikauden päätöspäivä. Linnakodun tilikausi (1.8.–31.7.) eroaa emoyhtiön tilikaudesta. Viron asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo kasvoi 100,5 miljoonasta eurosta 108,4 miljoonaan euroon jaksolla 31.1.2023–31.7.2023. Käyvän arvon kasvu oli 7,9 miljoonaa euroa, ja nettoinvestoinnit asuntoihin samalla puolen vuoden jaksolla olivat 6,7 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta voittoa kirjattiin toisella vuosipuolikkaalla noin 1,2 miljoonaa euroa. Arviossa käytetyt tuottovaatimukset nousivat hieman edelliseen arvioon verrattuna.

Edellisen tilikauden päätöksestä eli jaksolla 31.7.2022–31.7.2023 Viron asuntoportfolion valmiiden asuntojen käypä arvo kasvoi 99,3 miljoonasta eurosta 108,4 miljoonaan euroon. Käyvän arvon kasvu oli 9,1 miljoonaa euroa, ja nettoinvestoinnit asuntoihin samalla vuoden jaksolla olivat 11,3 miljoonaa euroa. Täten realisoitumatonta tappiota kirjattiin tilikaudella noin 2,2 miljoonaa euroa. Virossa rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo oli 17,5 miljoonaa euroa per 31.7.2023.

Asuntosalkusta riippumattomista syistä 14 asuntoa käsittävä rakennusvaiheen kauppasopimus on purettu. Sopimus kohdistui asuntoihin Tallinnassa. Kauppahinnasta maksetut osuudet on palautettu Asuntosalkulle, minkä lisäksi rakennuttaja maksoi Asuntosalkulle vahingonkorvauksen sopimuksen purkamisesta.

Tilikauden aikana 31.7.2023 mennessä Asuntosalkku on myynyt 13 asuntoa Virossa ja yhden Suomesta. Kauppahinnat Virossa myydyistä asunnoista ovat olleet yhteensä 2,2 miljoonaa euroa ja Suomessa myydyistä asunnosta 0,2 miljoonaa euroa. Jokainen kauppa on tuottanut luovutusvoittoa.

Virossa myydyt asunnot yhtenä kokonaisuutena laskien näiden yhteenlasketut kauppahinnat vastaisivat tuottoarvoperusteista käypää arvoa tuottovaatimuksella 3,80 %. Ero yhtiön omistamien asuntojen arvioinnissa käytettyyn tuottovaatimukseen viittaa yhtiön mahdollisuuksiin jalostaa portfolioa joustavasti ja tuottavasti.

Asuntosalkun osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpano tiedotettiin 9.8.2023.

Lehdistö- ja analytikkotilaisuus

Asuntosalkku järjestää lehdistölle ja analytikoille suunnatun suomenkielisen tiedotustilaisuuden 29.8.2023 klo 9.30. Esitystä voi seurata webcastina [tästä linkistä](#). Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin yhtiön verkkosivuilla osoitteessa asuntosalkku.fi/sijoittajille/taloudelliset-raportit/.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan
Nettovuokratuotto	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset
Kauden voitto / tappio	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen. Tuloslaskelman mukaan
Realisoitunut voitto / tappio	Katsauskauden voitto / tappio mittaa kannattavuutta. Katsauskauden 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
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta. 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]
Taloudellinen vuokrausaste, %	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. Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100
Asuntoja omistuksessa, kpl	Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta. Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla, kpl	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntojen keskikoko, m ²	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkä ajan investointisuunnitelmia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
Osakekohtainen tulos	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tiilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana
Osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti. 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 realisoitumattoman arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

Nollarivejä ei esitetä. (erät tuhatta euroa, ellei toisin mainittu)	1.4.–30.6. tai 30.6.		1.10.–30.6. tai 30.6.		10/21–9/22 tai 30.9.22
	2023	2022	2023	2022	
Vuokratuotto	4 057	3 705	11 974	9 933	13 746
Vastikkeet/vuokrat	-1 160	-1 040	-3 422	-2 730	-3 745
Pienkorjaukset	-54	-46	-152	-155	-220
Nettovuokratuotto, M€	2,8	2,6	8,4	7,0	9,8
Katsauskauden voitto / tappio	943	-37	-5 640	28 826	30 924
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro (-)	-398	-52	-3 762	19 263	26 446
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi (-)	-22	0	-6 628	9 663	1 962
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta (+)	4	0	1 326	-1 933	-392
Realisoitunut voitto / tappio, M€	1,4	0,0	3,4	1,8	2,9
Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut (+)	-	-1 355	-	-1 472	-1 689
Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut] (-) ¹⁾	-	271	-	294	338
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä, M€	1,4	1,1	3,4	3,0	4,3
Annualisoitu vuokratuotot	14 954	13 944	14 954	13 944	14 378
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	15 421	14 364	15 421	14 364	14 723
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,0 %	97,1 %	97,0 %	97,1 %	97,7 %
Katsauskauden voitto/tappio	943	-37	-5 640	28 826	30 924
Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana, kpl [painotettu]	986 592	986 592 ²⁾	986 592	877 713 ²⁾	905 157 ²⁾
Osakekohtainen tulos, €	0,96	-0,04	-5,72	32,84	34,16
Oma pääoma yhteensä	140 684	145 527	140 684	145 527	147 658
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592	986 592
Osakekohtainen oma pääoma, €	142,60	147,50	142,60	147,50	149,66
Oma pääoma yhteensä	140 684	145 527	140 684	145 527	147 658
Laskennalliset verovelat	3 175	6 041	3 175	6 041	4 500
Osakemäärä kauden lopussa, kpl	986 592	986 592	986 592	986 592	986 592
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma, €	145,81	153,63	145,81	153,63	154,23

1) Veroprosentti = 20 %

2) Osakkeiden lukumäärä on painotettu osakkeiden antamispäivän mukaan ja osakelajien yhdistämistä edeltäneen osakelajien toisistaan poikenneen osinko-oikeuden mukaan. Ennen osakelajien yhdistämistä A-osakkeille kuului yhtiön jakamasta osingosta 80 % ja B-osakkeille 20 %.

Asuntosalkku Oyj lyhyesti

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle. Asuntosalkku on Viron suurin markkinaehtoinen vuokranantaja ja Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä. Se on vuokraustoimintaa harjoittava asuntosijoitusyhtiö, jonka sijoitusstrategian keskiössä ovat valikoidut yksittäiset asunnot omistusasuntotaloissa hyvillä sijainneilla Suomessa ja Viron pääkaupungissa Tallinnassa. Asuntosalkku keskittyy asuntoportfoliossaan pieniin asuntoihin painottaen Suomessa pääkaupunkiseutua ja Virossa Tallinnan vanhan kaupungin läheisyyttä. 31.3.2023 Asuntosalkku omisti 1 414 valmista asuntoa Suomessa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 170,5 miljoonaa euroa. 31.7.2023 Asuntosalkku omisti 657 valmista asuntoa Tallinnassa, ja näiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 108,4 miljoonaa euroa. Asuntosalkun taloudellinen vuokrausaste 30.6.2023 oli 97,0 prosenttia. Asuntosalkun perustajat ovat Jaakko Sinnemaa ja Timo Metsola. He ovat yhtiöidensä kautta myös Asuntosalkun keskeisiä omistajia.

www.asuntosalkku.fi

Lisätietoja

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja
Asuntosalkku Oyj
Puh. +358 41 528 0329
jaakko.sinnemaa@asuntosalkku.fi

Hyväksytty neuvonantaja

Aktia Alexander Corporate Finance Oy
Puh +358 50 520 4098



Talinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä