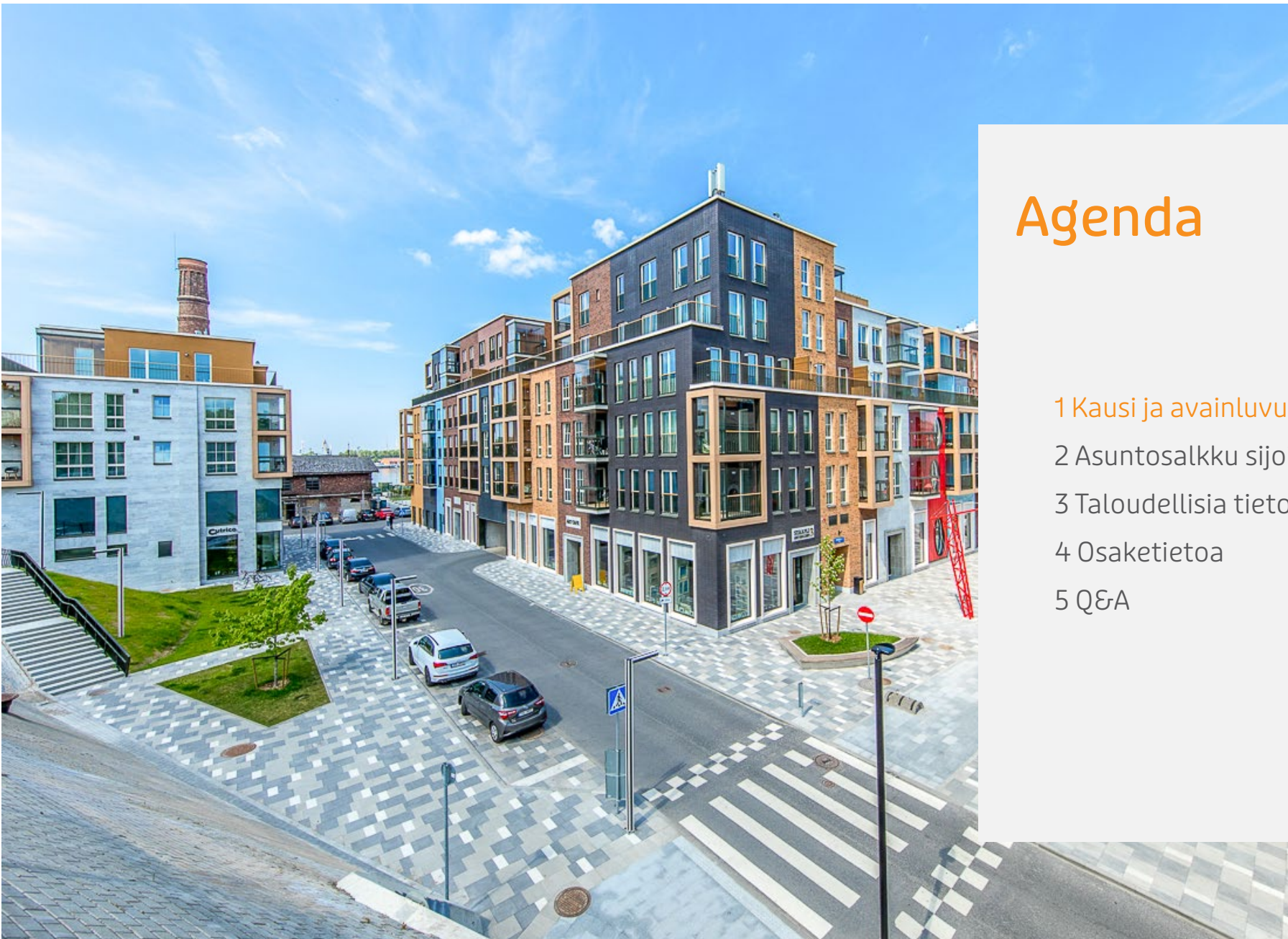




Asuntosalkku

Puolivuosikatsaus
1.10.2023 – 31.3.2024





Agenda

- 1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa
- 2 Asuntosalkku sijoituskohteena
- 3 Taloudellisia tietoja
- 4 Osaketietoa
- 5 Q&A



Kausi pähkinäkuoressa

- Liikevaihto +14,8 %
- Nettovuokratuotto +2,9 %
- Vuokrausaste 96,6 %
- Operatiivinen liiketoiminta kasvoi ja oli kannattavaa

”Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asentosijoittamiselle”

Avainlukuja 1.10.2023–31.3.2024 tai 31.3.2024

Taloudellinen vuokrausaste **96,6 %**

97,2 % Suomi
95,3 % Viro

Juokseva tuotto

4,8 %

Realisoitunut voitto

0,6 M€

Liikevaihto

9,2 M€

Nettovuokratuotto

5,7 M€

Luototusaste
(Loan to value, LTV)

52,6 %

Valmiita asuntoja

2 075

Rakenteilla olevia asuntoja

66

Valmiiden asuntojen käypä arvo yhteensä

267,8 M€

Valmiiden asuntojen käypä arvo, maittain

160,1 M€ Suomi
107,7 M€ Viro

Konsernin tiedot koottu Suomen lukujen osalta 31.3.2024 tilanteesta ja Viron lukujen osalta 31.1.2024 tilanteesta.

Esityksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tunnuksukaavat löytyvät sivuilta 37-41.

Asuntojen myynnin tunnuslukuja, Viron asunnot

TK 2022

Myytyjä asuntoja

4

Keskihinta

128 725 €

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

25,6 %

Asunnot myyty tuottovaateella ⁽²⁾

4,05 %

TK 2023

Myytyjä asuntoja

13

Keskihinta

168 992 €

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

15,0 %

Asunnot myyty tuottovaateella ⁽²⁾

3,80 %

TK 2024⁽¹⁾

Myytyjä asuntoja

23

Keskihinta

183 391 €

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

6,6 %

Asunnot myyty tuottovaateella ⁽²⁾

4,01 %

1) Kuluva tilikauden luvut ovat ajalta 1.8.2023-28.5.2024 2) Virossa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien ovat vastanneet tarkastelukaudella tuottoarvoperusteista käypää arvoa tunnusluvun mukaisella tuottovaatimuksella



Agenda

- 1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa
- 2 Asuntosalkku sijoituskohteena
- 3 Taloudellisia tietoja
- 4 Osaketietoa
- 5 Q&A

Asuntosalkku sijoituskohteena

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle

- 1 Tarkkaan valikoitu portfolio yksittäisiä asuntoja
- 2 Tallinna tarjoaa mielenkiintoisia mahdollisuuksia
- 3 Vakiintunut toimintamalli ja kokenut johto
- 4 Tasainen ja ennustettava vuokratassavirta

Kaikki esityksen sisäkuvat ovat Asuntosalkun asunnoista

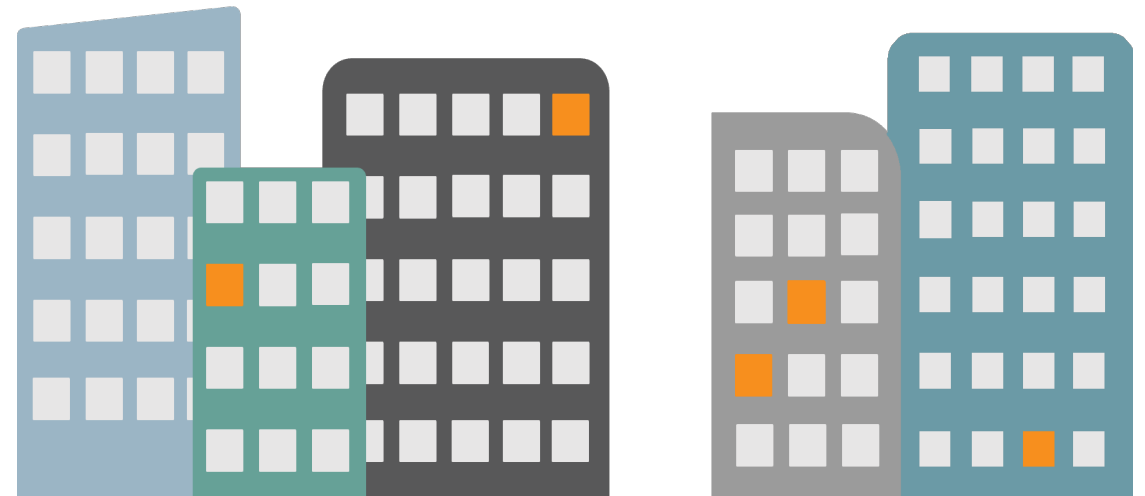
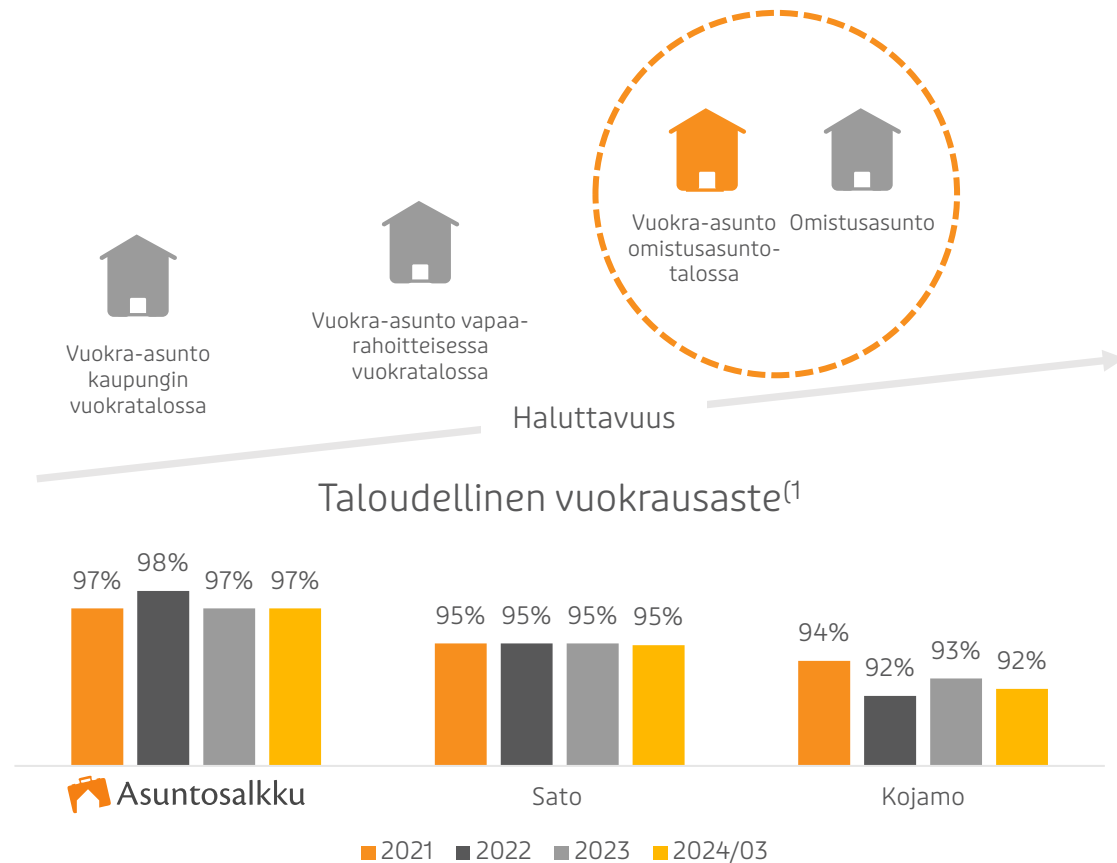


Yksittäisistä asunnoista tarkkaan valikoitu portfolio

Kilpailijoista poikkeava portfoliostrategia tarjoaa kilpailukykyisen vaihtoehdon omistusasumiselle

Vuokra-asunto omistusasuntotalossa on haluttu asumismuoto

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



1) Lähteet: yhtiön data, Kojamo Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2024, Sato Oyj:n osavuosisikatsaus 1.1.-31.3.2024

Asuntoportfolion mittarit

Sijainti ja hyvät kulkuyhteydet lisäävät vetovoimaa

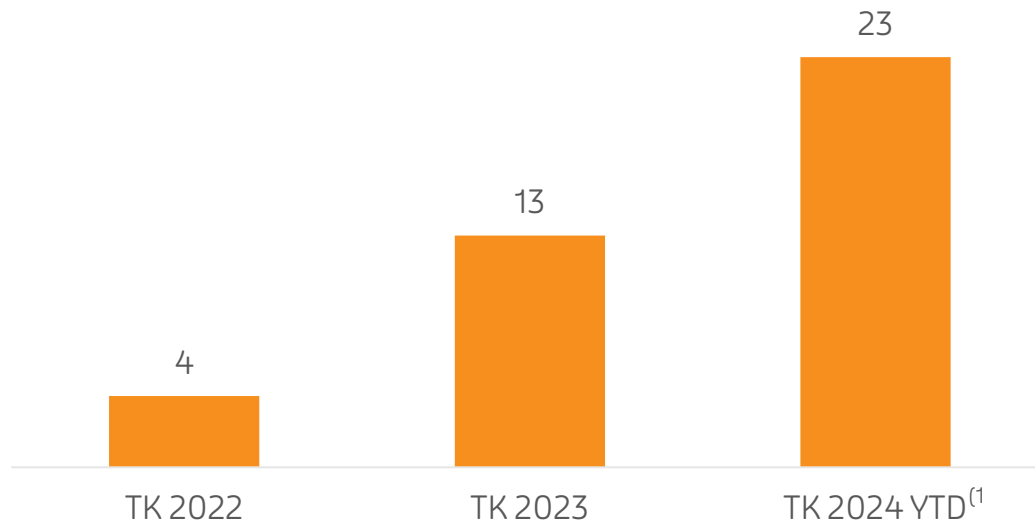
	PKS ¹ 31.3.2024	Suomi 31.3.2024	Viro 31.1.2024
Taloudellinen vuokrausaste		97 %	95 %
Osuus kohdemaan asunnoista pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot		78 %	100 %
Sijainti <= 600 m säteellä raideliikennepysäkistä (kpl)	54%	39 %	79 %
Sijainti <= 1 000 m säteellä raideliikennepysäkistä (kpl)	73%	54 %	96 %
Yksiöiden ja kaksioiden osuus (valmiit asunnot)	99 %	94 %	95 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %



Asuntojen myynnit Tallinnassa

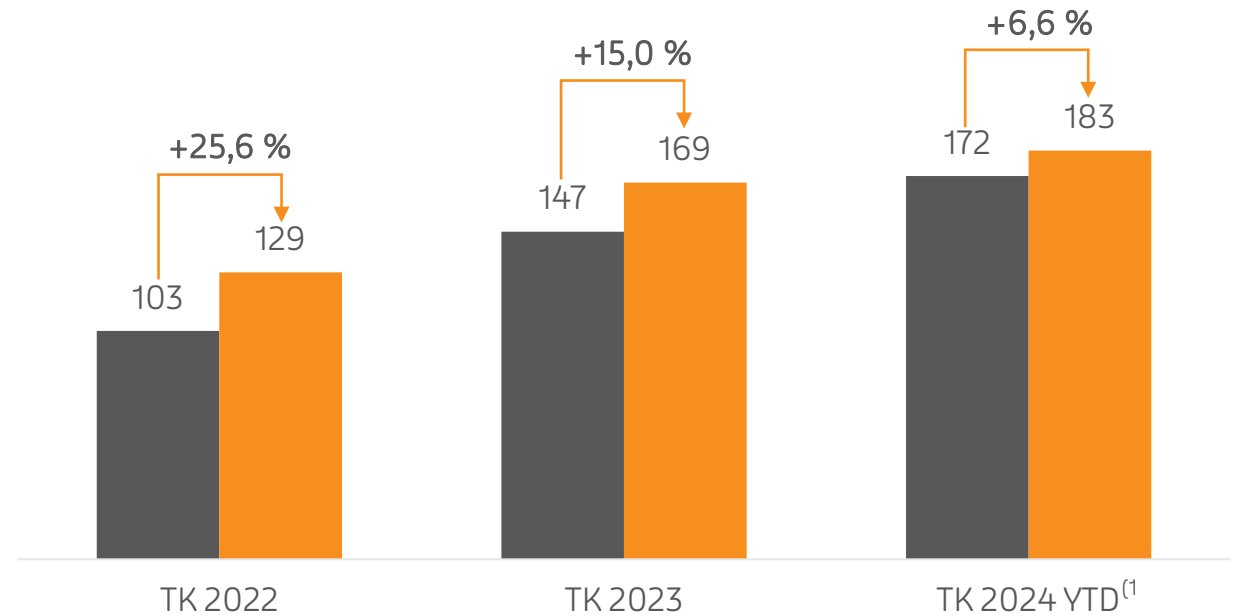
Realisointeja onnistuneesti kiihtyvään tahtiin ja yli arvonmääritysarvojen

Myydyt asunnot Tallinnassa, kpl



Keskimääräinen arvonmääritysarvo ja myyntihinta myydyissä asunnoissa, tuhatta euroa

■ Arvonmääritysarvo, ka. ■ Myyntihinta, ka.



1) 1.8.2023-28.5.2024

Noblessner

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

Alueelle on rakennettu 501 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 55.



Kalamaja yhteensä

Kalamaja on yksi Tallinnan vanhimmista asuinalueista ja nykyään vanhoissa tehdashalleissa toimii suosittuja kahviloita, ravintoloita sekä museoita. Nopeasti kehittyvästä kaupunginosasta löytyy sekä vanhoja puutaloja, että upeita uudisrakennuksia. Kalamajan ranta-alueella sijaitsevat myös edellisillä sivuilla esitellyt Noblessner ja Kalarand.

Asuntosalkku omistaa alueelta 187⁽¹⁾ asuntoa sisältäen Noblessnerin ja Kalarandin yhteensä 90 asuntoa.





Portfolion hallinta

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

Laaja tietopohja liiketoiminnan tukena

Toiminnassa hyödynnetään laajaa tietopohjaa sekä toimivia suhteita rakentajiin Tallinnassa

Tehokas ja vakiintunut hankintaprosessi

Vakiintuneet käytänteet kohteiden tunnistamiseen ja hinnoitteluun

Nopea päätöksentekoprosessi toimii kilpailuetuna

Suomessa ostetaan pääasiassa yksittäisiä asuntoja, Virossa myös useampia asuntoja samasta uudiskohteesta

Fokus omalla tontilla olevissa asunnoissa, joissa yhtiö näkee vahvempaa kate- ja arvonkehityspotentiaalia

Laaja tietopohja

Suuri taloyhtiöiden lukumäärä

Kojamo

770⁽¹⁾



Asuntosalkku

892

Sato

672⁽²⁾



Laaja jatkuva tiedonsaanti



Informaatio päätöksenteon tukena

Aktiivinen toimija Virossa – toimivat suhteet rakentajiin luovat mahdollisuuksia

Aikaisessa vaiheessa mukaan projekteihin – kasvattaa mahdollisuutta hankkia kiinnostavimmat kohteet



Mahdollistaa hyvän asuntojen arvonnousupotentiaalin – Tallinnassa viime aikoina uusien kohteiden myyntihinnat ovat usein nousseet kohteiden lähestyessä valmistumista



Yhtiön näkemyksen mukaan asuntojen hinnat Tallinnassa eivät heijastele täysimääräisesti eri alueiden houkuttelevuutta tarjoten yhtiön kaltaisille toimijoille arvonluontipotentiaalia

1) Kiinteistöjen määrä (lähde: Kojamo Oyj konsernin vuosikertomus 2023)

2) Kohteiden lukumäärä, SATOkodit (lähde: SATO Oyj konsernin vuosikertomus 2023)

Tyylikkääät asunnot

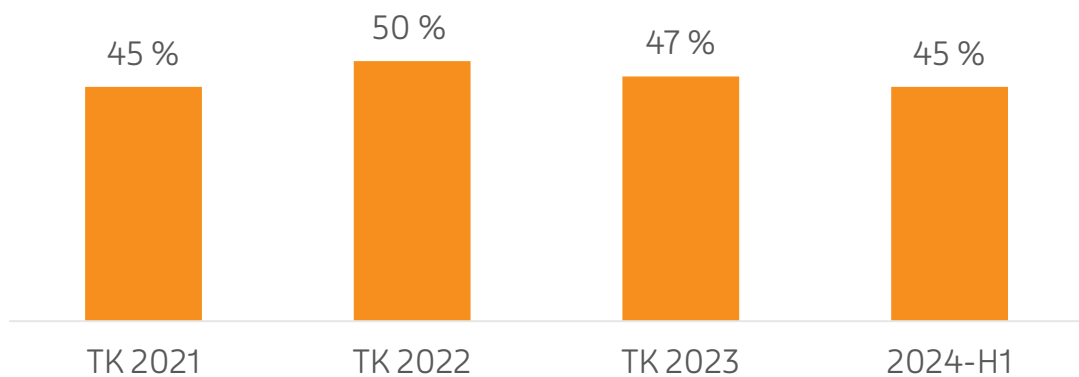
Tallinnan asunnot vuokrataan muuttovalmiina, tyylikkäästi kalustettuina ja sisustettuina

- Virossa asunnot vuokrataan tyyppillisesti kalustettuina
- Yhtiöllä on Virossa kaksi omaa sisustussuunnittelijaa
- Sisustus tehdään huolella ja laadukkain kalustein
- Yhtiön arvion mukaan keskimääräinen kalustamiskustannus irtokalusteista on noin 6 000–7 000 euroa
- Kalusteiden poistoaika Virossa on kahdeksan vuotta
- Asunnon kiintokalusteet teetetään mittatilauksena
- Muuttaminen asuntoon on vuokralaiselle helppoa ja vaivatonta

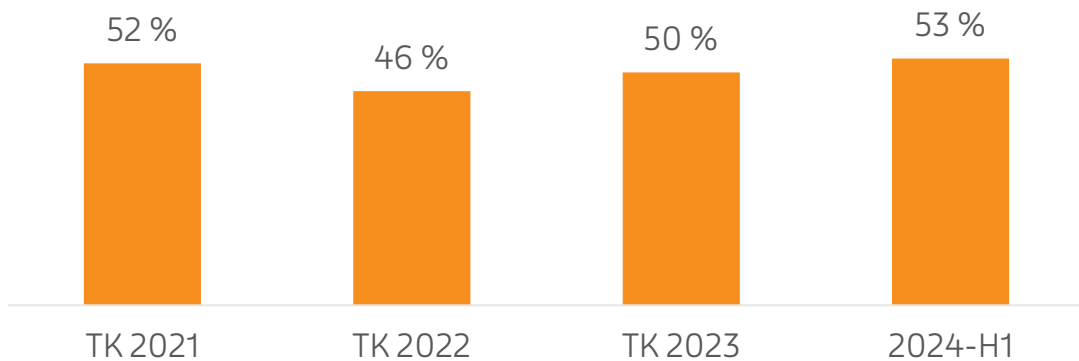


Tasapainoinen rahoitusrakenne

Omavaraisuusaste



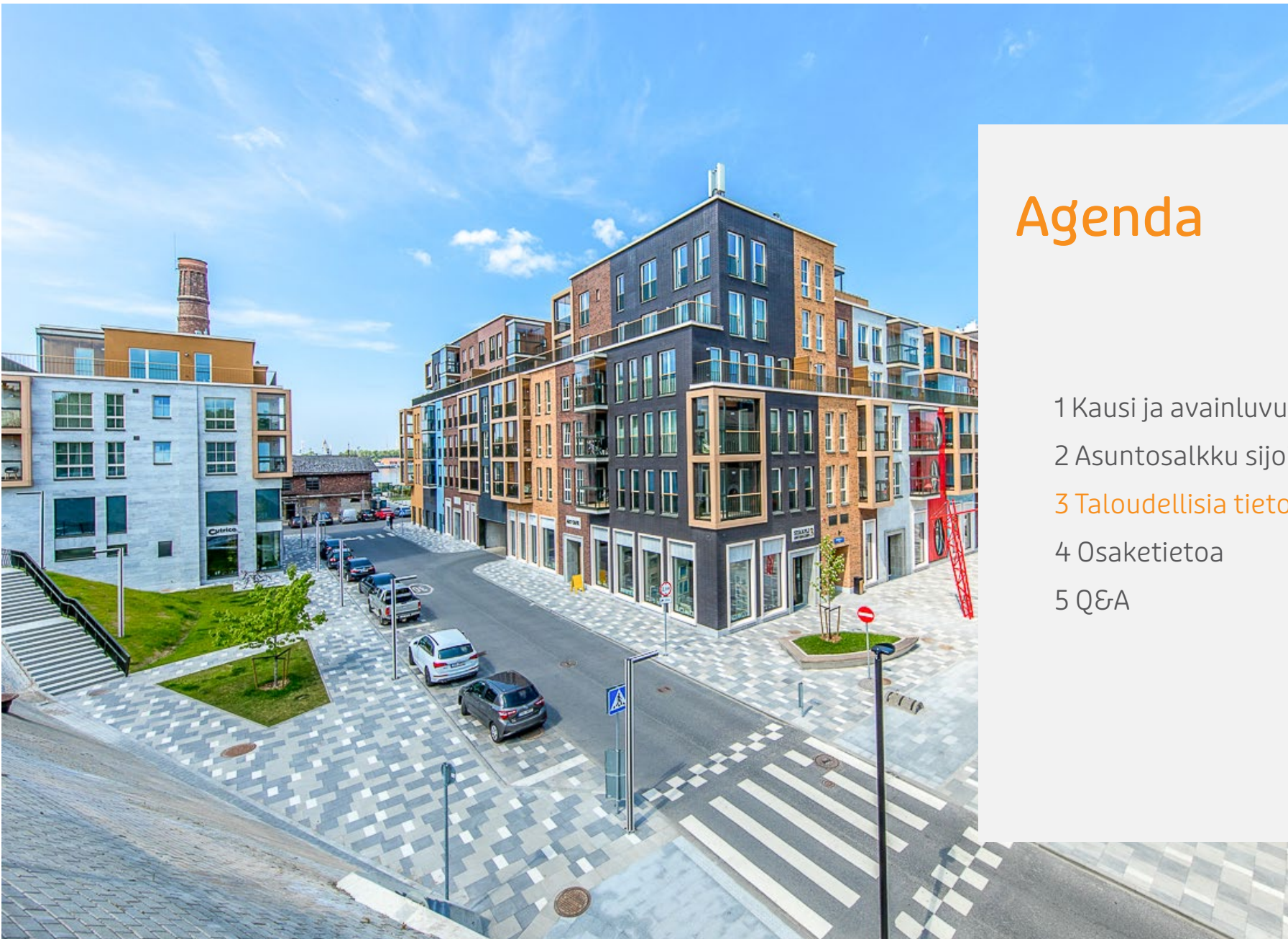
Luototusaste (LTV)



Onnistunut uudelleenrahoitus

- Asuntosalkku on onnistuneesti uudelleenrahoittanut kaikki Suomen tytäryhtiöidensä lainat.
- Suomen tytäryhtiöt ovat solmineet uusia lainoja 88,0 miljoonan euron arvosta ja emoyhtiö 8,0 miljoonan euron arvosta. Lisäksi ratkaisuun liittyy konsernin lainamäärän pienennys 4,3 miljoonalla eurolla. Suomen tytäryhtiöiden uusi lainarahoitus on maturiteetiltaan mallia 3+1+1 vuotta, missä vuodet 1+1 ovat lainojen jatko-optioita molemminpuolisella suostumuksella. Emoyhtiön laina on maturiteetiltaan 3 vuotta.
- Uusittujen lainojen kokonaiskoron arvioitu taso on 5,3 % sisältäen marginaalin, viitekoron sekä kesäkuussa tarkentuvat korkosuojauskustannukset.
- Asuntosalkun johto on tyytyväinen rahoituksen ehtoihin. Yhtiöllä on toimintahistoriansa perusteella edellytykset tuottaa niillä positiivista liiketoiminnan kassavirtaa. Johto on erityisen tyytyväinen siihen, että kaikki Suomen lainat ovat voimassa vähintään vuoden 2027 kesään ja että yhtiön Tallinnan liiketoimintaan liittyvät lainat erääntyvät vasta vuosina 2026–2028.
- Positiivista on myös se, että Asuntosalkku toteutti uudelleenrahoituksen ilman osakeantia ja asuntojen ylimääräisiä myyntejä.
- Asuntosalkku on tietojemme mukaan ensimmäinen suurempi asuntosijoitustoimija, joka on uudelleenrahoittanut koko Suomen lainarahoituksensa nykyisessä markkina- ja korkoympäristössä.





Agenda

- 1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa
- 2 Asuntosalkku sijoituskohteena
- 3 Taloudellisia tietoja
- 4 Osaketietoa
- 5 Q&A

Lukujen laadintaperiaatteet

- Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia
- Asuntosalkku-konsernilla on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.-30.9.
- Linnakodu OÜ:n tilikausi poikkeaa konsernin tilikaudesta 1.8.-31.7.
- Kaikissa esityksen luvuissa Linnakodun tiedot on esitetty Linnakodun tilikausien mukaisesti ja sen puolivuotiskausi ajoittuu elo-tammikuulle
- Käyvät arvot ja Viron portfolion tiedot esitetään Linnakodun osalta 31.1.2024 tilanteen mukaisesti.



Keskeisiä taloudellisia tunnuslukuja

Konsernin tiedot koottu Suomen osalta 31.3.2024 tilanteesta ja Viron osalta 31.1.2024 tilanteesta

Portfolion KPI:t

2 075 valmistunutta asuntoa

66 asuntoa rakenteilla Virossa

37,9 m² asuntojen keskikoko

640 euroa/kk keskibruttovuokra per asunto

96,6 % taloudellinen vuokrausaste

Taseen tunnusluvut

267,8 / 160,1 / 107,7 milj. euroa sijoituskiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden käypä arvo yhteensä, valmiit asunnot, koko portfolio / Suomi / Viro

52,6 % luototusaste (LTV)

45,4 % omavaraisuusaste

237,2 milj. euroa sitoutunut pääoma

150,4 milj. euroa korollinen vieras pääoma

Liiketoiminnan tunnusluvut

9,2 milj. euroa liikevaihto

5,7 milj. euroa nettovuokratuotto

4,1 milj. euroa oikaistu käyttökate

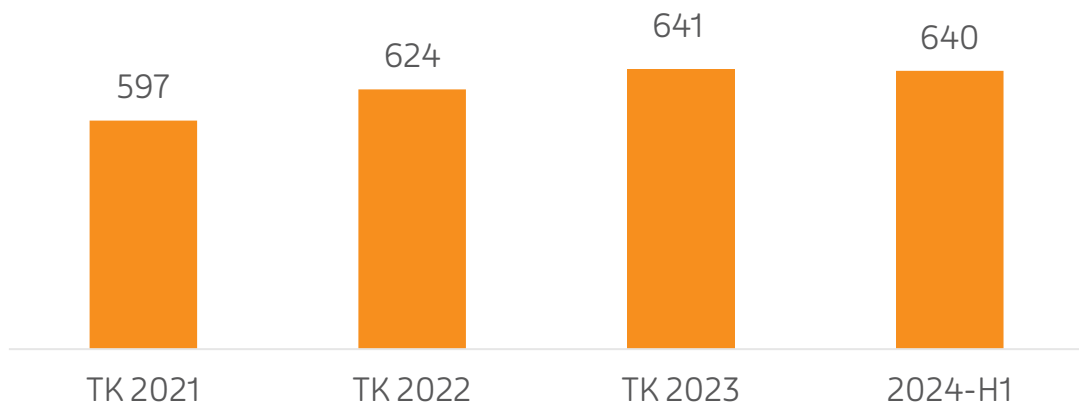
4,8 % juokseva tuotto koko portfolio

5,0 % juokseva tuotto Suomi

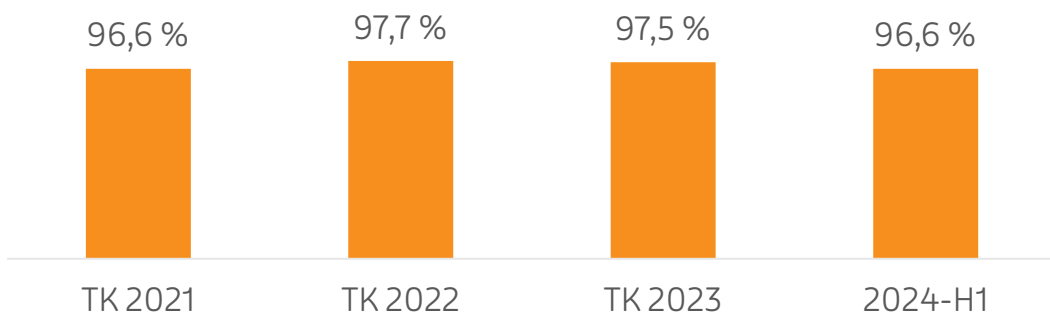
4,5 % juokseva tuotto Viro

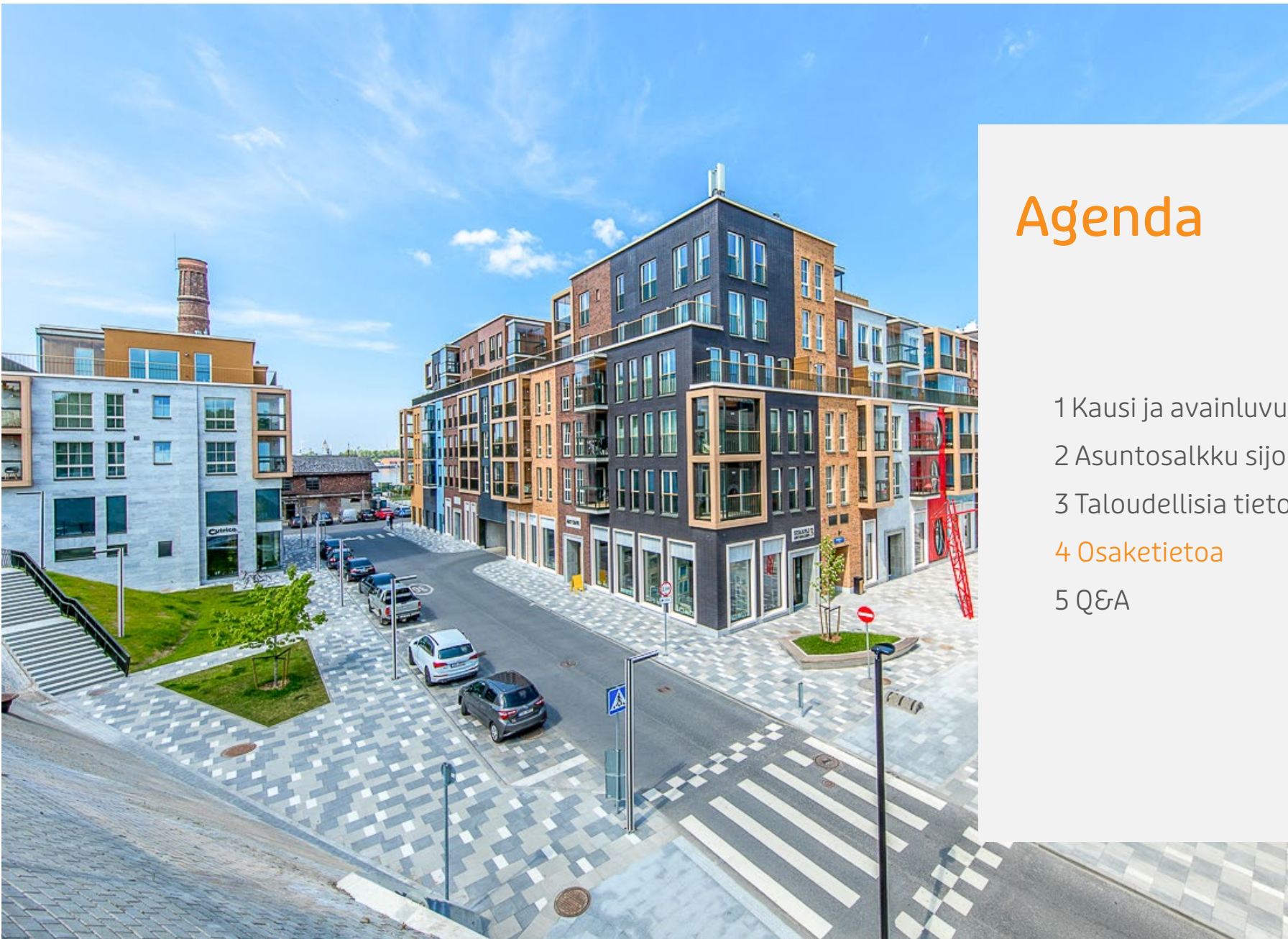
Portfolion tunnuslukuja

Keskibruttovuokra per asunto euroa/kk



Taloudellinen vuokrausaste





Agenda

- 1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa
- 2 Asuntosalkku sijoituskohteena
- 3 Taloudellisia tietoja
- 4 Osaketietoa
- 5 Q&A

Osaketietoa

Suurimmat osakkeenomistajat ja osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2024

Sijoittaja	Osakemäärä (kpl)	Osuus osakkeista (%)
Vuokraturva-Yhtiöt Oy	110 901	11,24
Sinnemaa Oy	100 785	10,22
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Väisänen Kim	41 374	4,19
Helsingin Yliopiston Rahastot	40 952	4,15
Turun Yliopistosäätiö	27 492	2,79
Sarasvuo Jari	24 187	2,45
Maa- ja Vesitekniikan Tuki ry	23 256	2,36
Oy Prestum AB	18 172	1,84
Muradjan Alexander	15 417	1,56
Mippem Oy	15 000	1,52
Stretta Capital Oy	14 989	1,52
Nordic Business Group Oy	13 699	1,39
Meissa-Capital Oy	13 513	1,37
Umo Invest Oy	12 127	1,23
Pakarinen Janne	11 076	1,12
Diretor Oy	10 822	1,10
Kontribuuttori Oy	10 400	1,05
Heikonen Pekka	10 000	1,01
Muut osakkeenomistajat yhteensä (21-583)	339 441	34,40

Asuntosalkun
oikaistu
osakekohtainen
oma pääoma
31.3.2024

130,14 €

Yhtiön osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2024 oli 129,31 €.

Realisoitumattomista arvonmuutoksista johtuvilla laskennallisilla veroveljoilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma per 31.3.2024 oli 130,14 €

Yhteenveto

Laadukas asuntoportfolio sekä vahva asema Tallinnan erinomaisten kasvumahdollisuuksien markkinoilla



Asuntojen (kpl) sijainti ≤ 1000 m raideliikennepysäkistä

Suomi PKS

73 %

Tallinna

96 %

Portfolion tunnuslukuja

Keskineliökoko

38 m²

Keskibruttovuokra

640 €

Taloudellinen vuokrausaste

97 %



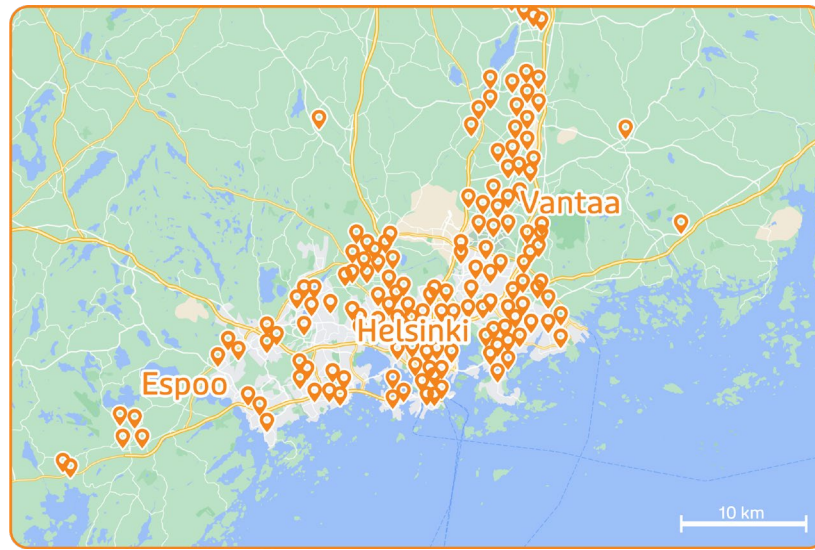
Kiitos!
Seuraavana Q&A



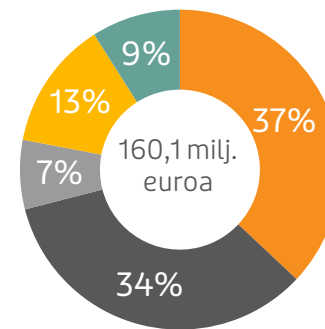
Liitteet

Suomessa asunnot kasvukeskuksissa hyvillä sijainneilla

Pääkaupunkiseudulla asunnot sijaitsevat pääosin alle 600 metrin etäisyydellä raideliikenteestä

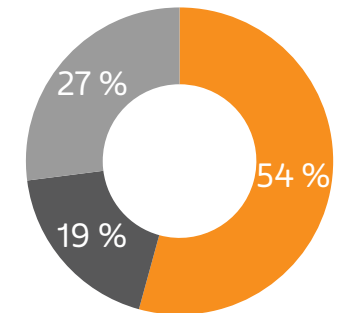


Käyvän arvon jakautuminen alueittain, 31.3.2024, Suomi⁽¹⁾



- Helsinki
- Vantaa
- Espoo
- Kehyskunnat (ja muut kehyskuntien kaltaiset)
- Tampereen seutu, Turun seutu, Lahden seutu

Etäisyys raideliikennepysäkistä, 31.3.2024, pääkaupunkiseudun asunnot⁽²⁾



- 600 m tai alle
- 601 - 1000 m
- Yli 1000 m

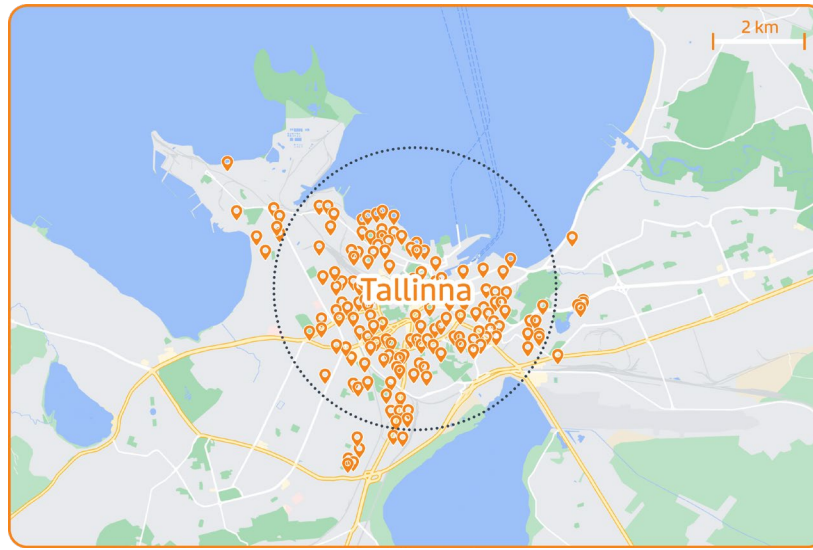
Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

1) Käyvät arvot perustuvat Jones Lang LaSallen laatimien arviokirjojen tietoihin.

2) Pääkaupunkiseutu = Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Etäisyydet raideliikenteen asemista on mitattu linnuntietä. Lähteet: yhtiön data

Tallinnan asunnot vanhan kaupungin läheisyydessä

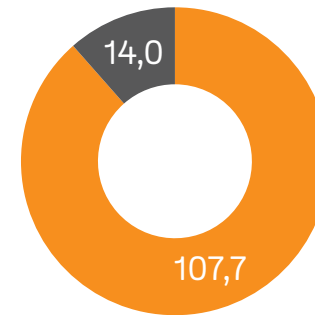
Tallinnassa asunnot sijaitsevat pääosin noin 2,5 km säteellä vanhan kaupungin rajasta



Etäisyys kehältä vanhan kaupungin rajalle noin 2,5 km

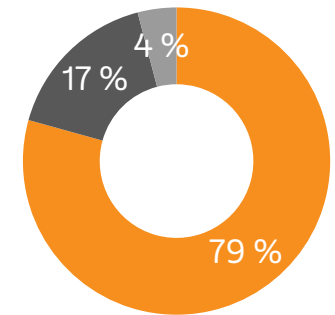
Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

Käyvät arvot, milj. euroa,
31.1.2024, Tallinna



■ Valmistuneet asunnot
■ Rakenteilla olevat asunnot

Etäisyys raideliikennepysäkistä,
31.1.2024, Tallinna¹⁾



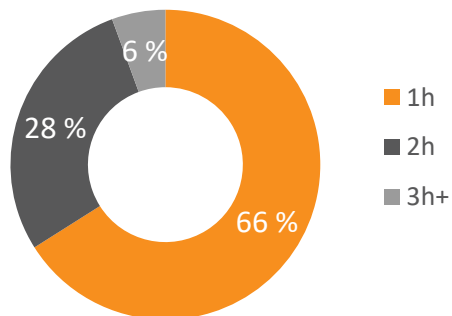
■ 600 m tai alle ■ 601 - 1000 m
■ Yli 1000 m

1) Vain raideliikenne, luvuissa ei ole mukana johdinautojen etäisyyttä. Etäisyydet on mitattu linnuntietä. Lähteet: yhtiön data

Alueelliseen markkinakysyntään mukautettu portfolio

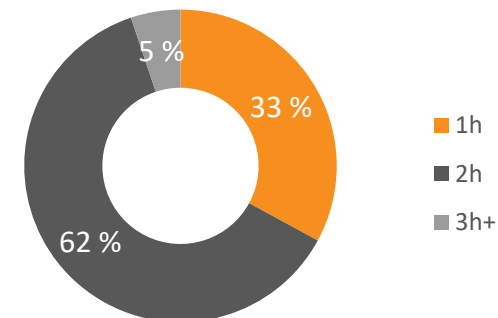
Kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja Suomessa ja laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja Tallinnassa

Asuntojen kokojakauma, 31.3.2024, Suomi

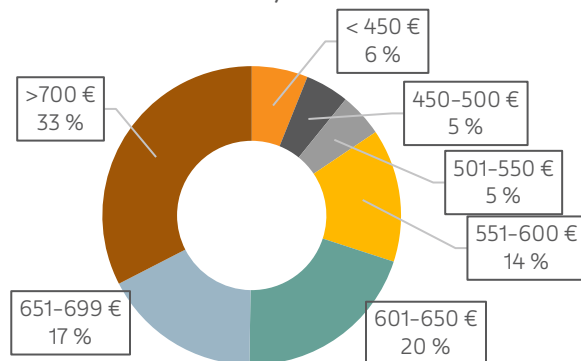


90 % pitää vuokran suuruutta tärkeimpänä valintakriteerinä Suomessa vuokra-asuntoa valittaessa¹⁾

Asuntojen kokojakauma, 31.1.2024, Tallinna

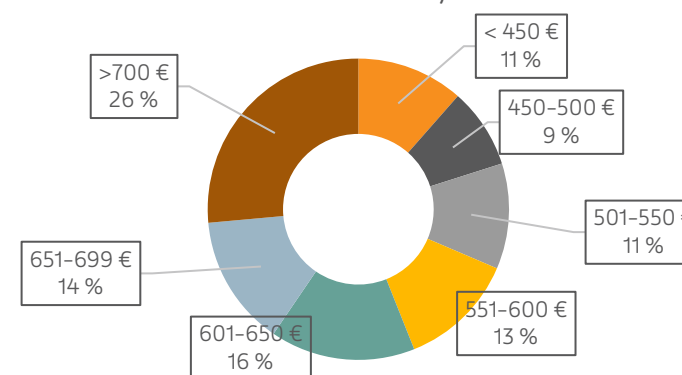


Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan 31.3.2024, Suomi



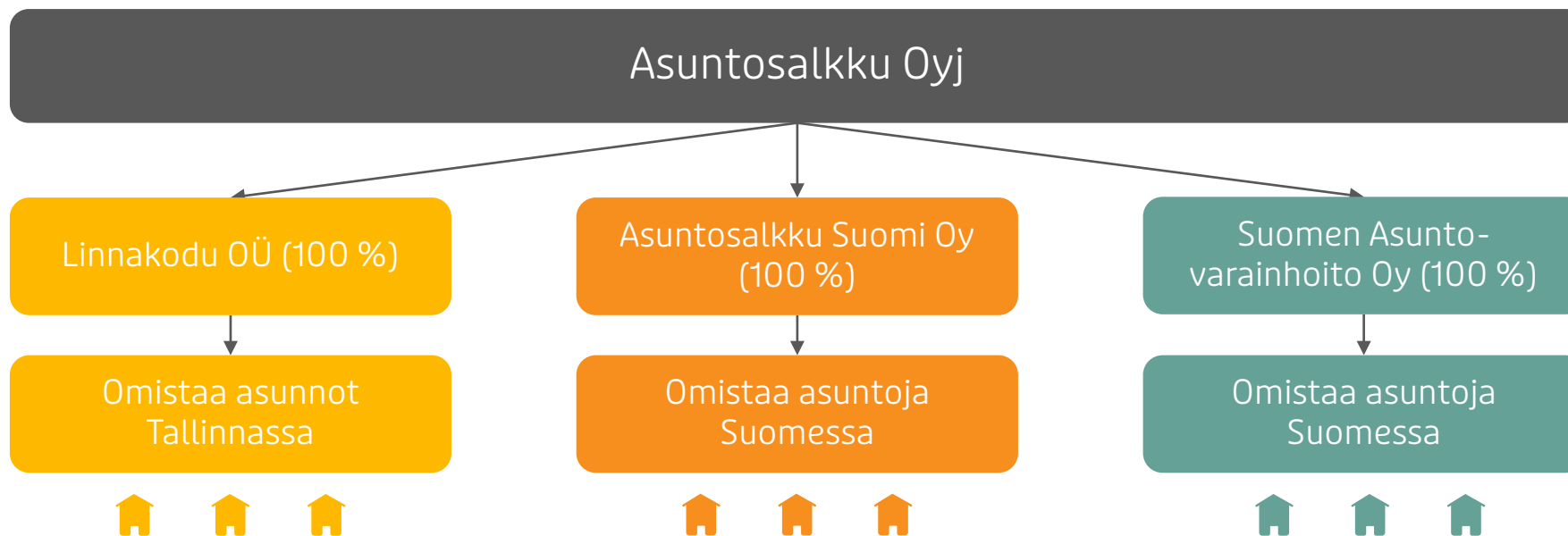
Yhtiön johdon mukaan Tallinnassa on pienille kaksioille erityisen suuri kysyntä

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan 31.1.2024, Tallinna



1) Tutkimus: Asunnon viihtyisyys jopa sijaintia tärkeämpi kriteeri vuokra-asuntomarkkinoilla (lähde: Realia Management)

Konsernirakenne



Hallitus ja johtoryhmä

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämivuosi
Hille Korhonen	hallituksen puheenjohtaja	Suomi	1961	2022
Topi Piela	hallituksen varapuheenjohtaja	Suomi	1962	2014
Timo Metsola	hallituksen jäsen	Suomi	1975	2014
Arto Puolimatka	hallituksen jäsen	Suomi	1984	2018
Kim Väisänen	hallituksen jäsen	Suomi	1972	2014

Nimi	Tehtävä	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämivuosi
Jaakko Sinnemaa	toimitusjohtaja	Suomi	1976	2014
Olli Pehkonen	talousjohtaja	Suomi	1982	2022
Timo Metsola	neuvonantaja	Suomi	1975	2022

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

Suomi H1 / TK
2022 alkaen

Suomen valmiit asunnot arvostetaan taseessa käypään arvoon

Käypä arvo tuottoarvoon perustuva; 10 vuoden diskontattu kassavirtalaskelma

Viro H2 / TK
2023 alkaen

Irtokalusteiden menojäännös sisällytetään käypään arvoon, kun lasketaan realisoitumatonta voittoa

Viro H1 / TK
2022 alkaen

Viron valmiit asunnot arvostetaan taseessa käypään arvoon ja rakenteilla olevat hankintameno

Käypä arvo tuottoarvoon perustuva; 10 vuoden diskontattu kassavirtalaskelma

Suomi
TK 2019-21

Suomen valmiit asunnot arvostettiin taseessa hankintameno TK 2019-2021, mutta TK 2021 oikaistiin käypään arvoon.

Vastaavalla periodilla käypä arvo perustui tuotto- ja kauppaa-arvomenetelmän keskiarvoon

Viro
TK 2019-21

Viron valmiit asunnot arvostettiin taseessa käypään arvoon ja rakenteilla olevat hankintameno TK 2019-2021

Käypä arvo perustui kauppaa-arvoihin

Yhteenveto

Konserni arvostaa kaikissa konserniyhtiöissä asunto- ja kiinteistöomaisuuden käypään arvoon tuottoarvomenetelmään perustuen H1 2022 alkaen.

Yleisiä kirjanpitoperiaatteita ja laadintaperiaatteita

- Suomalaisen konserniyhtiöiden kirjanpito ja tilinpäätös laaditaan Suomen kirjanpito- ja tilinpäätössäännösten mukaisesti. Virolaisen tytäryhtiön kirjanpito ja tilinpäätös laaditaan Viron kirjanpito- ja tilinpäätössäännösten mukaisesti. Konsernitilinpäätös laaditaan Suomen kansallisten kirjanpito- ja tilinpäätössäännösten mukaisesti.
- Sijoitusomaisuus arvostetaan käypään arvoon ja siitä ei tehdä poistoja. Muilta osin pysyvät vastaavat arvostetaan suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn muuttuvaan hankintamenuon.
 - Suomen osalta siirryttiin käypään arvoon arvostamiseen tuottoarvomenetelmällä H1 / TK 2022 alkaen, tätä ennen arvostustapana oli hankintamenuon.
 - Viron osalta on ollut jatkuvasti käytössä käypään arvoon arvostaminen, mutta H1 / TK 2022 alkaen siirryttiin käyttämään uutta laskentatapaa. Nykyinen laskentatapa on tuottoarvomenetelmä, kun aiemmin käytössä oli kauppaa-arvomenetelmä.
 - H2 / TK 2023 alkaen irtokalusteiden menojäännös sisällytetään käypään arvoon, kun lasketaan realisoitumatonta voittoa. Irtokalusteista tehdään tasapoistot.
- Irtokalusteiden menojäännöksen sisällyttämisestä käypään arvoon laskettaessa realisoitumatonta voittoa syntyi Linnakodulle osittain kertaluontoista tappiota H2/TK 2023.
- Käypään arvoon arvostamisen myötä syntyy Suomessa laskennallista verovelkaa, joka kirjataan taseelle pitkäaikaiseksi velaksi. Linnakodulle ei synny laskennallista verovelkaa, koska Virossa tilikauden verotus ei perustu tilikauden tulokseen.
- Tuloslaskelman tilikauden veroihin sisältyvät tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisut. Verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin tilinpäätöshetkellä voimassaolevan verokannan perusteella.
 - Virossa yritysvero ei perustu tilikauden tulokseen.
- Saamiset arvostetaan nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa ja velat nimellisarvoonsa.
- Tuotot ja kulut kirjataan suoriteperiaatteen mukaisesti tilikaudelle.
- Yhtiöllä on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.-30.9., kuitenkin Linnakodu OÜ:lla yhtiön tilikaudesta poikkeava tilikausi 1.8.-31.7. Raportointikaudelta konserniyhdistelyt on tehty Linnakodun osalta Linnakodun tilikausien mukaisesti

Historiaa ja keskeisiä kehitysaskeleita

- 2012 Sinnemaa ja Metsola perustivat yhtiön vanhimman osan. Yhtiön johdon mukaan kyseessä oli ensimmäinen osakeyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto Suomessa
- 2013 Toiminta Tallinnassa alkoi, jolloin Sinnemaa ja Metsola perustivat Viron ensimmäisen asuntorahaston.
- 2015 Toinen osakeyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto perustettiin saman tiimin voimin.
- 2017 Tallinnan asuntorahasto nousi Viron suurimmaksi yksityiseksi markkinaehtoiseksi vuokranantajaksi.
- 2018 Viron asuntorahasto sulautui Suomeen 2015 perustettuun Asuntosalkku-rahastoon
- 2022 Asuntosalkku-rahastoon sulautui myös vuonna 2012 perustettu rahasto.
Asuntosalkku Oyj listautui First North-markkinapaikalle kesällä 2022
- 2025 Yhtiön tavoitteena on, että Viron asutkokonaisuuden käyvät arvot saavuttavat Suomen käyvät arvot vuonna 2025.



Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku ⁽¹⁾	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.
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon
Käyttökate (EBITDA)	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	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 asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate / Liikevaihto x 100	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Tuloslaskelman mukaan	Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen
Tilikauden voitto / tappio	Tuloslaskelman mukaan	Tilikauden voitto / tappio mittaa kannattavuutta

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku ¹	Kaava	Käyttötarkoitus
Realisoitunut voitto / tappio ²	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 ²	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	Oikaistu käyttökate + Saadut korot - Maksetut korot - Maksetut verot	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta 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.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Virossa	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Virossa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Virossa	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Virossa

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku ⁽¹⁾	Kaava	Käyttötarkoitus
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro) + (Kiinteistöarvopaperit - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)	Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää
Korollinen vieras pääoma	Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja
Korollinen nettovelka	Korollinen vieras pääoma - Rahavarat - Rahoitusarvopaperit	Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja
Taloudellinen vuokrausaste, %	Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100 Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	Sama kuin edellä, vain Viro	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyn 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.

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku ⁽¹⁾	Kaava	Käyttötarkoitus
Juokseva tuotto, Viro, %	Sama kuin edellä, vain Viro	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
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.
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.
ROE, %	Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100	Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
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.

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku ¹⁾	Kaava	Käyttötarkoitus
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 arvomuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

1) Kuluvalle tilikaudella tai vertailukaudella ei ole ollut kertaluonteisia eriä. Täten ”Ilman kertaluonteisia eriä” -tyyppisiä tunnuslukuja ei esitetä..

2) Käyvän arvon muutoksesta syntyvän laskennallisen veron muodostumisen periaate esitetään puolivuositarkastuksen liitetiedossa 2.

Konsernituloslaskelma 1/2

tuhatta euroa	H1/24	H1/23	Tilikausi 10/22-9/23
LIIKEVAIHTO			
Vuokratuotto	8 262	7 917	15 988
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	910	83	802
Muu myynti	31	17	39
LIIKEVAIHTO yhteensä	9 202	8 017	16 828
Liiketoiminnan muut tuotot			
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	-5 562	-6 606	-12 845
Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-3 407	-3 365	-4 317
Muut liiketoiminnan muut tuotot	60	56	180
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-8 910	-9 915	-16 982
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja ostot			
Vastikkeet/vuokrat	-2 407	-2 262	-4 550
Pienkorjaukset	-135	-98	-211
Muut ostot tilikauden aikana	-171	-98	-215
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 713	-2 458	-4 976
Ulkopuoliset palvelut	-323	-260	-570
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 036	-2 718	-5 546
Henkilöstökulut			
Poistot ja arvonalentumiset	-719	-634	-1 213
	-231	-203	-425

Konsernituloslaskelma 2/2

	H1/24	H1/23	Tilikausi 10/22-9/23
Liiketoiminnan muut kulut	-462	-492	-876
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-4 156	-5 946	-8 214
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot	139	0	181
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 930	-1 625	-4 811
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 791	-1 625	-4 630
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-7 948	-7 571	-12 844
Tuloverot			
Tilikauden verot	-408	-332	-489
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	1112	1321	2 569
Tuloverot yhteensä	705	989	2 080
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-7 243	-6 582	-10 764

Konsernitase

KONSERNITASE, tuhatta euroa	31.3.2024	31.3.2023	30.9.2023		31.3.2024	31.3.2023	30.9.2023
Vastavaa				Vastattavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT				OMA PÄÄOMA			
Aineettomat hyödykkeet	-	7	-	Osakepääoma	93 966	93 966	93 966
Aineelliset hyödykkeet				Edellisten tilikausien voitto	40 856	53 001	51 620
Koneet ja kalusto	2 214	2 036	2 174	Tilikauden voitto (-tappio)	-7 243	-6 582	-10 764
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 214	2 036	2 174	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	127 578	140 384	134 821
Sijoitukset				VIERAS PÄÄOMA			
Kiinteistöt	108 606	104 778	109 844	Pitkäaikainen			
Kiinteistöarvopaperit	160 100	170 500	164 600	Lainat rahoituslaitoksilta	48 797	124 550	47 411
Sijoitukset yhteensä	268 706	275 278	274 444	Laskennallinen verovelka	819	3 179	1 931
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	270 921	277 320	276 618	Pitkäaikainen yhteensä	49 616	127 729	49 342
VAIHTUVAT VASTAAVAT				Lyhytaikainen			
Vaihto-omaisuus	19	15	16	Lainat rahoituslaitoksilta	101 633	20 134	101 778
Saamiset				Ostovelat	315	268	166
Lyhytaikaiset				Verovelat	36	9	21
Myyntisaamiset	295	295	176	Muut velat	1 233	625	1 622
Muut saamiset	80	0	107	Siirtovelat	634	639	924
Siirtosaamiset	136	352	108	Lyhytaikainen yhteensä	103 851	21 675	104 511
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	512	648	392	VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	153 467	149 404	153 853
Saamiset yhteensä		648	392	Vastattavaa	281 045	289 788	288 674
Rahoitusarvopaperit							
Rahamarkkinasijoitukset	-	7 985	990				
Rahoitusarvopaperit yhteensä	-	7 985	990				
Rahavarat							
Rahat ja pankkisaamiset	5 408	2 819	5 558				
Likvidit määräaikaistalletukset	4 187	1 000	5 100				
Rahavarat yhteensä	9 594	3 819	10 658				
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	10 124	12 468	12 056				
Vastavaa	281 045	289 788	288 674				

Konsernin rahavirtalaskelma

tuhatta euroa	H1/24	H1/23	Tilikausi 10/22-9/23
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Käyttökate	-3 926	-5 743	-7 789
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	8 970	9 970	17 162
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	23	0	21
Saadut korot	170	0	133
Maksetut korot	-4 004	-1 449	-3 954
Maksetut verot	-267	-389	-497
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	965	2 391	5 075
Nettokäyttöpääoman muutos	-392	-147	311
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	573	2 243	5 385
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	990	-7 985	-990
Liiketoiminnan nettorahavirta	1 563	-5 742	4 396
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-294	-306	-680
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-4 657	-5 568	-13 425
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	1 424	66	1 566
Investointien nettorahavirta	-3 526	-5 808	-12 539
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-1 963	-11 550	-8 143
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA			
Lainojen nostot	2 120	2 665	8 537
Lainojen takaisinmaksut	-878	-768	-2 137
Osingonjako	-344	-685	-1 712
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	899	1 211	4 688
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-1 064	-10 339	-3 456
Rahavarat kauden alussa	10 658	14 845	14 845
Konsernitaseen ulkopuolelle siirretyt vuokravakuudet	-	-687	-731
Rahavarat kauden lopussa	9 594	3 819	10 658

Vastuuvapauslauseke ja muita tietoja lukijalle

Tätä esitystä ja sen sisältämiä tietoja, sekä kaikkea keskustelua ja muuta kommunikaatiota esitykseen liittyen ("Informaatio") ei tule pitää tarjouksena, tarjouspyyntönä tai suosituksena ostaa tai myydä 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 tilintarkastettu tai muutenkaan riippumattomasti tarkistettu, eikä sitä päivitetä. Asuntosalkku julkaisee tilintarkastetun tilinpäätöksensä verkkosivuillaan myöhempänä ajankohtana.

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", "jatkoa", "odottaa", "olettaa", "pyrkii", "saattaa", "suunnitella", "tavoitella", "tulla", "tähdätä", "uskoa", "voisi" ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat erilaisiin olettimiin, jotka voivat osaltaan perustua toisiin olettimiin. 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.



Talinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

Asuntosalkku Oyj
Ilmalankuja 2, 00240 Helsinki
www.asuntosalkku.fi