



Asuntosalkku

Liiketoimintakatsaus
1.10.2023–30.6.2024





Kausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto 9kk +12,5 % ja kvartaalissa +8,3 %
- Nettovuokratuotto 9kk +2,6 % ja kvartaalissa +2,0 %
- Vuokrausaste 97,1 %
- Operatiivinen liiketoiminta kasvoi suunnitellusti ja oli kannattavaa.

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle.

Avainlukuja 1.10.2023–30.6.2024 tai 30.6.2024

Taloudellinen
vuokrausaste

97,1 %

Taloudellinen
vuokrausaste, Suomi

97,2 %

Taloudellinen
vuokrausaste, Viro

96,8 %

Liikevaihto

Tilikauden
alusta

14,1 M€ | **4,9 M€**

Q3

Nettovuokratuotto

Tilikauden
alusta

8,6 M€ | **2,9 M€**

Q3

Realisoitunut voitto

Tilikauden
alusta

-0,5 M€ | **-1,1 M€**

Q3

Oikaistu osakekohtainen
oma pääoma

128,34 €

Valmiita asuntoja

2 097

Rakenteilla olevia asuntoja

36

Konsernin tiedot koottu Suomen lukujen osalta 30.6.2024 tilanteesta ja Viron lukujen osalta 30.4.2024 tilanteesta.

Esityksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tunnusluku-kaavat löytyvät sivuilta 17-18.

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

32

Keskihinta

178 417 €

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

6,2 %

Asunnot myyty tuottovaateella ⁽²⁾

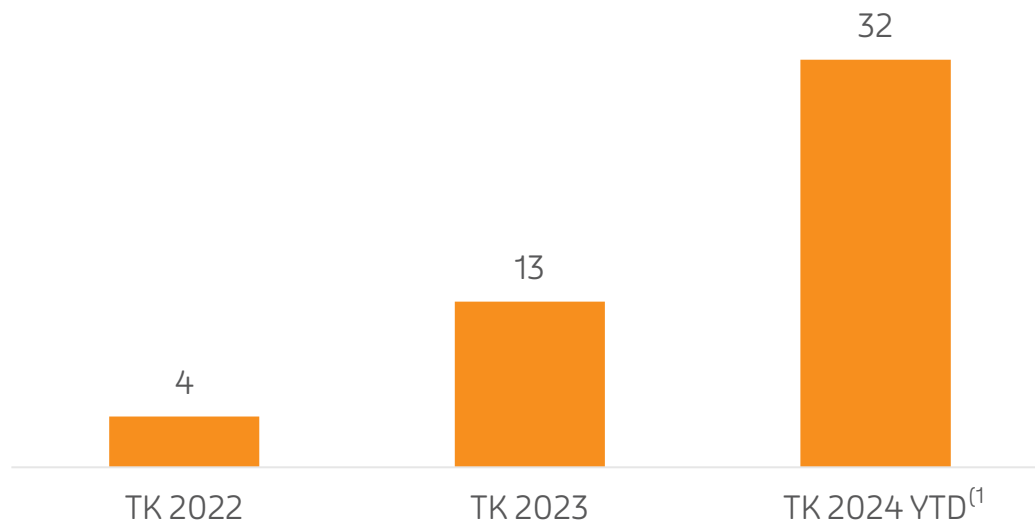
4,09 %

1) Kuluva tilikauden luvut ovat ajalta 1.8.2023-21.8.2024 2) Virossa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien ovat vastanneet tarkastelukaudesta tuottoarvoperusteista käypää arvoa tunnusluvun mukaisella tuottovaatimuksella

Asuntojen myynnit Tallinnassa

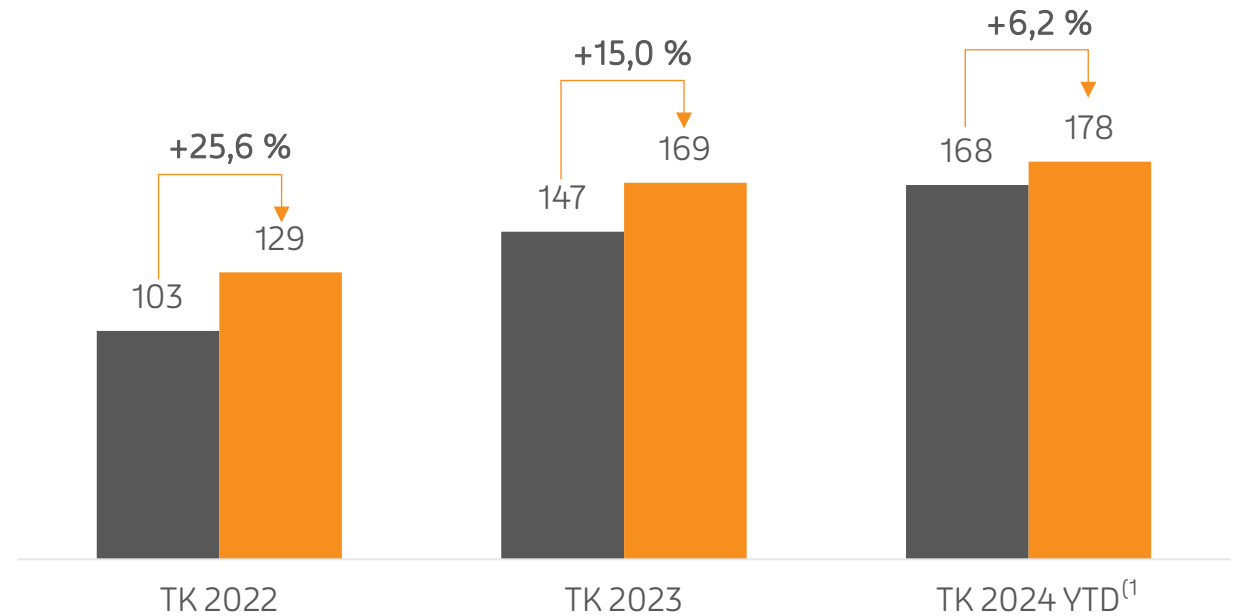
Realisointeja onnistuneesti kiihtyvään tahtiin ja yli arvonmääritysarvojen

Myydyt asunnot Tallinnassa, kpl



Keskimääräinen arvonmääritysarvo ja myyntihinta myydyissä asunnoissa, tuhatta euroa

■ Arvonmääritysarvo, ka. ■ Myyntihinta, ka.



1) 1.8.2023-21.8.2024

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

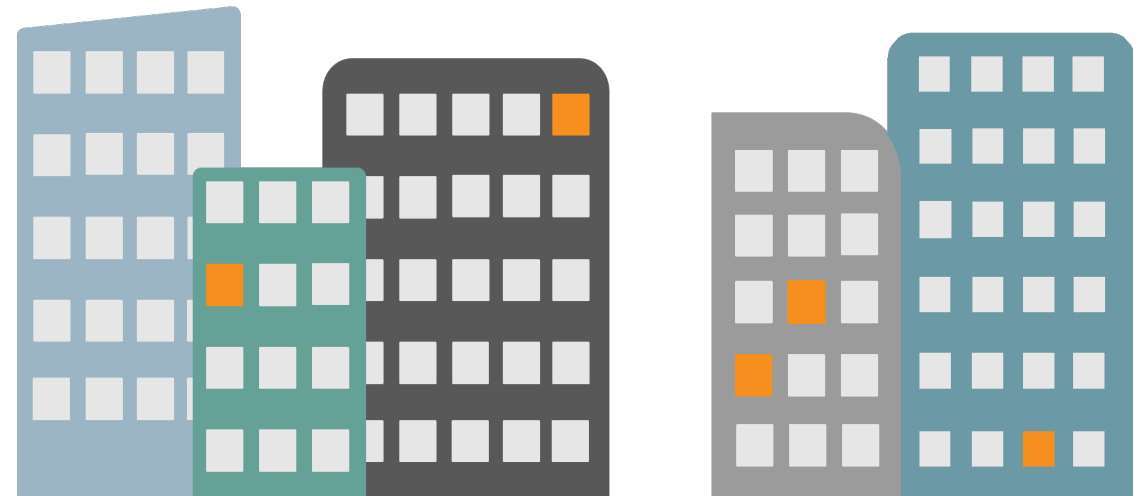
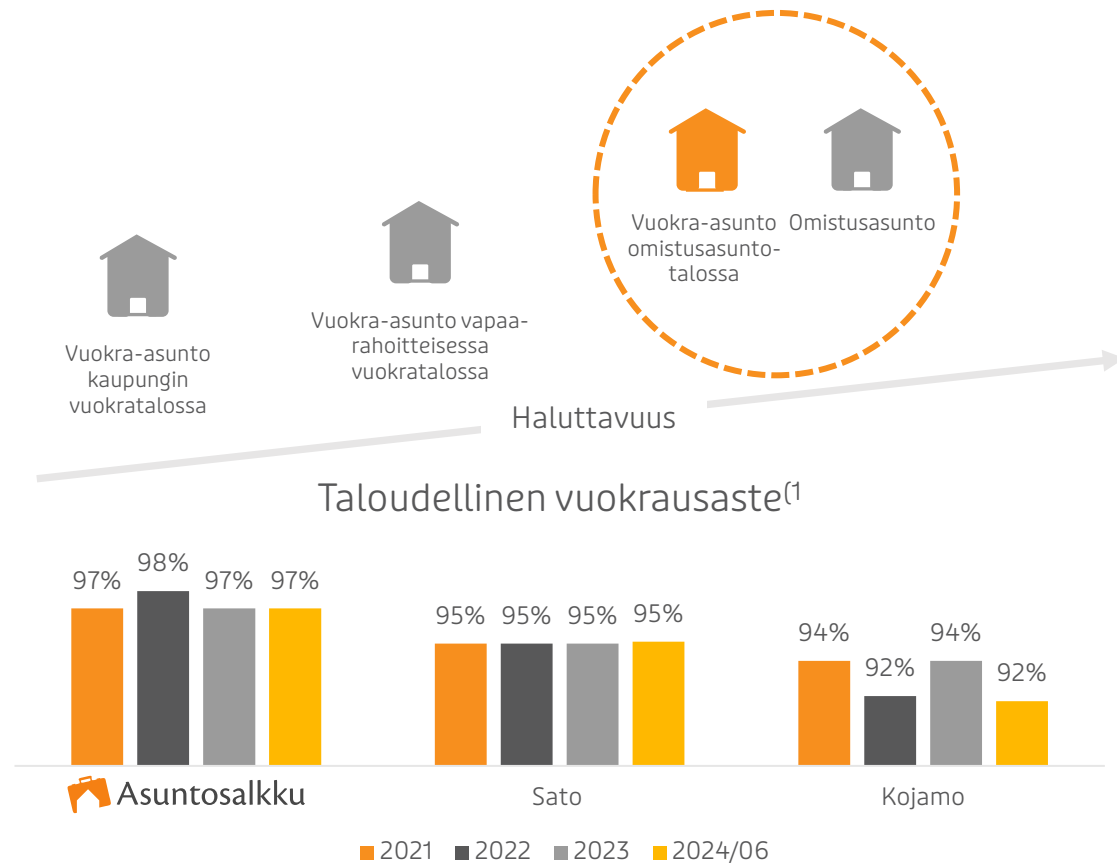


Yksittäisistä asunnoista tarkkaan valikoitu portfolio

Kilpailijoista poikkeava portfoliostrategia tarjoaa kilpailukykyisen vaihtoehdon omistusasumiselle

Vuokra-asunto omistusasuntotalossa on haluttu asumismuoto

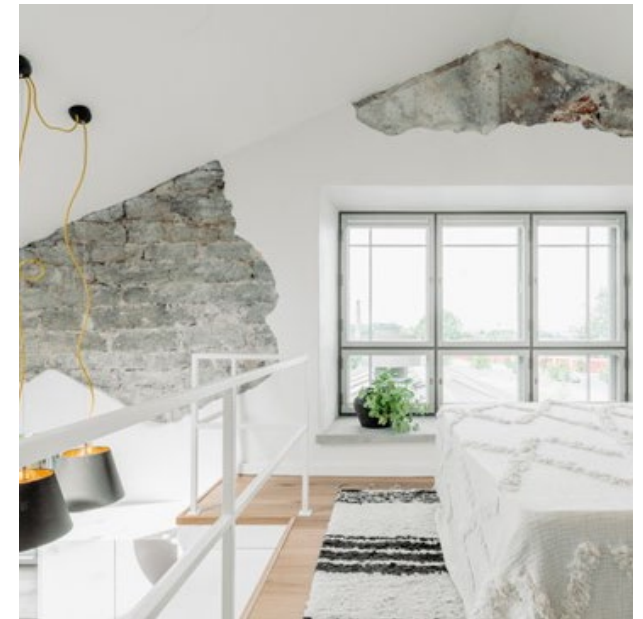
Yksittäisistä hyvillä sijainneilla ja pääasiallisesti omalla tontilla olevista pienistä asunnoista valikoitu portfolio



Noblessner

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

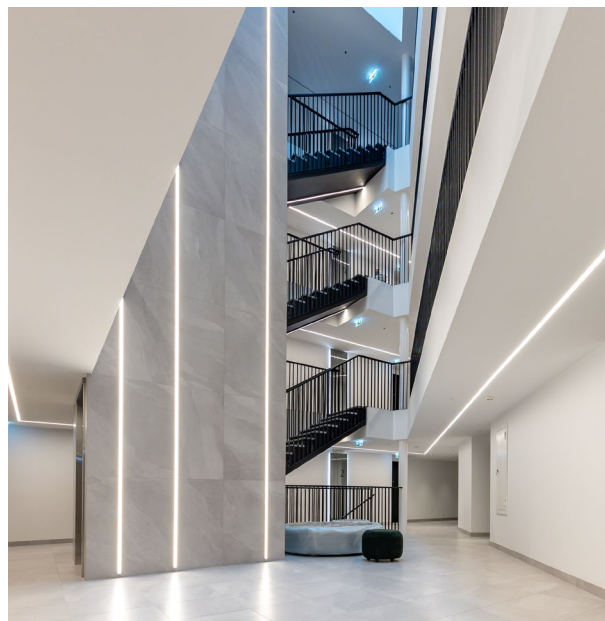
Alueelle on rakennettu 501 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 55.



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.



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 esiteltyt 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

Yhteenveto

Laadukas asuntoportfolio sekä vahva asema Tallinnan erinomaisten kasvumahdollisuuksien markkinoilla



Asuntojen (kpl) sijainti ≤ 1000 m raideliikennepysäkistä

Suomi PKS¹⁾

73 %

Tallinna

96 %

Portfolion tunnuslukuja

Keskineliökoko

38 m²

Keskibruttovuokra

647 €

Taloudellinen vuokrausaste

97 %



Kiitos!
Seuraavana Q&A



Liitteet

Lukujen laadintaperiaatteet

- Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia
- Asuntosalkku-konsernilla on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.-30.9.
- Tämä liiketoimintakatsaus on kaudelta 1.10.2023-30.6.2024.
- Konserniyhdistelyt on tehty virolaisen tytäryhtiön Linnakodun osalta kaudelta 1.8.2023-30.4.2024 konsernin aiempien katsausten tapaan. Linnakodun tilikausi on muutettu 30.9. päättyväksi kesäkuussa 2024 ja yhdistellään konsernin tilinpäätökseen 14 kuukauden mittaisena tilikautena.



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.
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
Asuntoja omistuksessa, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Asuntoja rakenteilla, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
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
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, 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