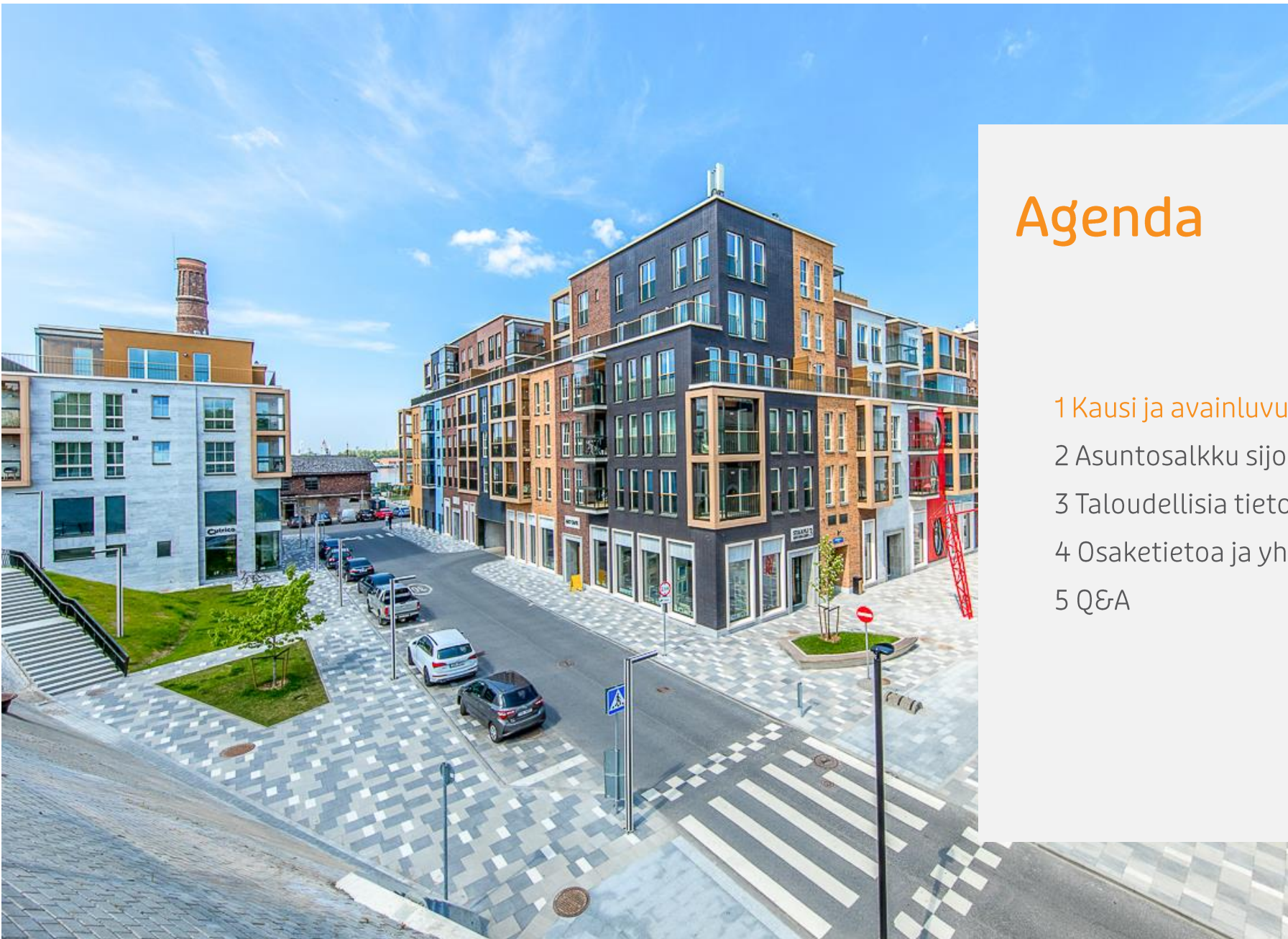


 Asuntosalkku

Tilinpäätöstiedote 2024





Agenda

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



Tilikausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto +19,5 %, vertailukelpoinen +12,2 %⁽¹⁾
- Nettovuokratuotto +9,3 %, vertailukelpoinen +3,0 %⁽¹⁾
- Vuokrausaste 97,4 %

Asuntosalkku on vaihtoehto suoralle asuntosijoittamiselle.

Avainlukuja 1.10.2023–30.9.2024 tai 30.9.2024

Taloudellinen vuokrausaste **97,4 %**

97,6 % Suomi
97,0 % Tallinna

Juokseva tuotto

4,9 %

Realisoitunut
voitto

0,8 M€

Vertailu-
kelpoinen ⁽¹⁾

0,4 M€

Liikevaihto

20,1 M€

Vertailukelpoinen⁽¹⁾

18,9 M€

Nettovuokratuotto

12,3 M€

Vertailukelpoinen ⁽¹⁾

11,6 M€

Luototusaste
(Loan to value, LTV)

54,6 %

Valmiita
asuntoja

2 080

Rakenteilla
olevia
asuntoja

36

Valmiiden asuntojen
käypä arvo yhteensä

263,9 M€

Valmiiden asuntojen
käypä arvo

161,9 M€ Suomi
102,0 M€ Tallinna

Esityksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tunnusluku-kaavat löytyvät esityksen liitteistä.

1) Linnakodun tilikausi oli 14 kuukauden mittainen. Vertailukelpoiset tunnusluvut on laskettu Linnakodun osalta 12 kuukauden pituiselta kaudelta 1.10.2023 – 30.9.2024.

Asuntojen myynnin tunnuslukuja, Tallinnan asunnot

TK 2023

Myytyjä asuntoja

13

TK 2024

Myytyjä asuntoja

38

TK 2025 YTD ⁽¹⁾

Myytyjä asuntoja

7

Keskihinta

168 992 €

Keskihinta

179 233 €

Keskihinta

193 214 €

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

15,0 %

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

6,3 %

Myyntihinta keskimäärin yli
arvonmääritysarvion

5,9 %

Asunnot myyty tuottovaateella (2)

3,80 %

Asunnot myyty tuottovaateella (2)

4,05 %

Asunnot myyty tuottovaateella (2)

3,99 %

1) Luvut ajalta 1.10.2024 – 30.11.2024 2) Tallinnassa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien ovat vastanneet tarkastelukaudella tuottoarvoperusteista arvoa tunnusluvun mukaisella tuottovaatimuksella

Asuntokokonaisuuden jalostusta Tallinnassa

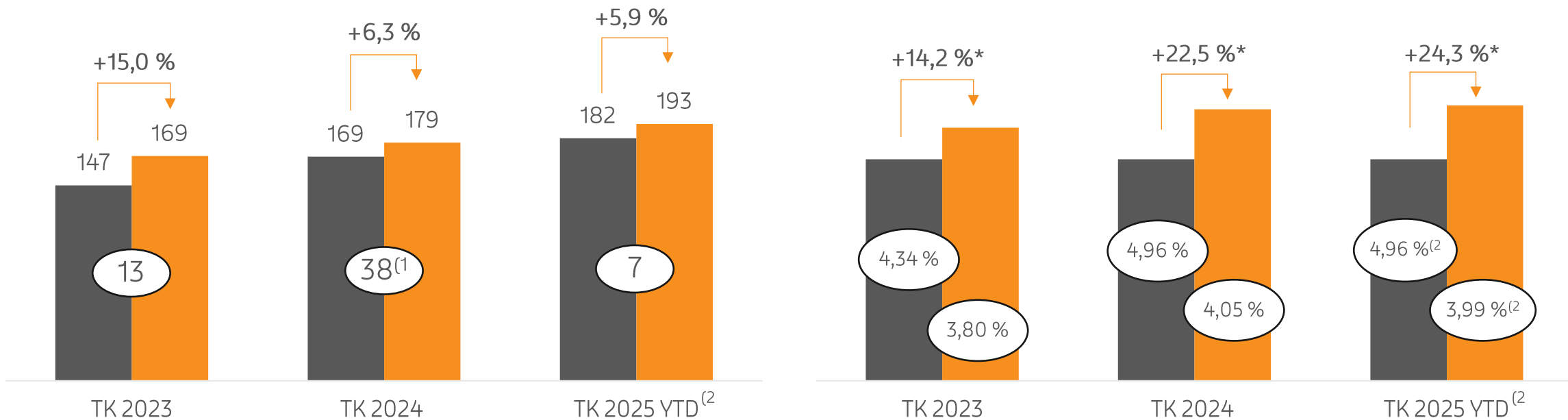
Realisointeja onnistuneesti kiihtyvään tahtiin ja yli arvonmääritysarvojen

Keskimääräinen kauppaa-arvo
(markkinalähestymistapa) ja myyntihinta myydyissä
asunnoissa, tuhatta euroa

Arvonmäärityksessä (tuottolähestymistapa)
käytetty tuottovaade ja toteutuneita myyntihintoja
vastaava laskennallinen tuottovaade*

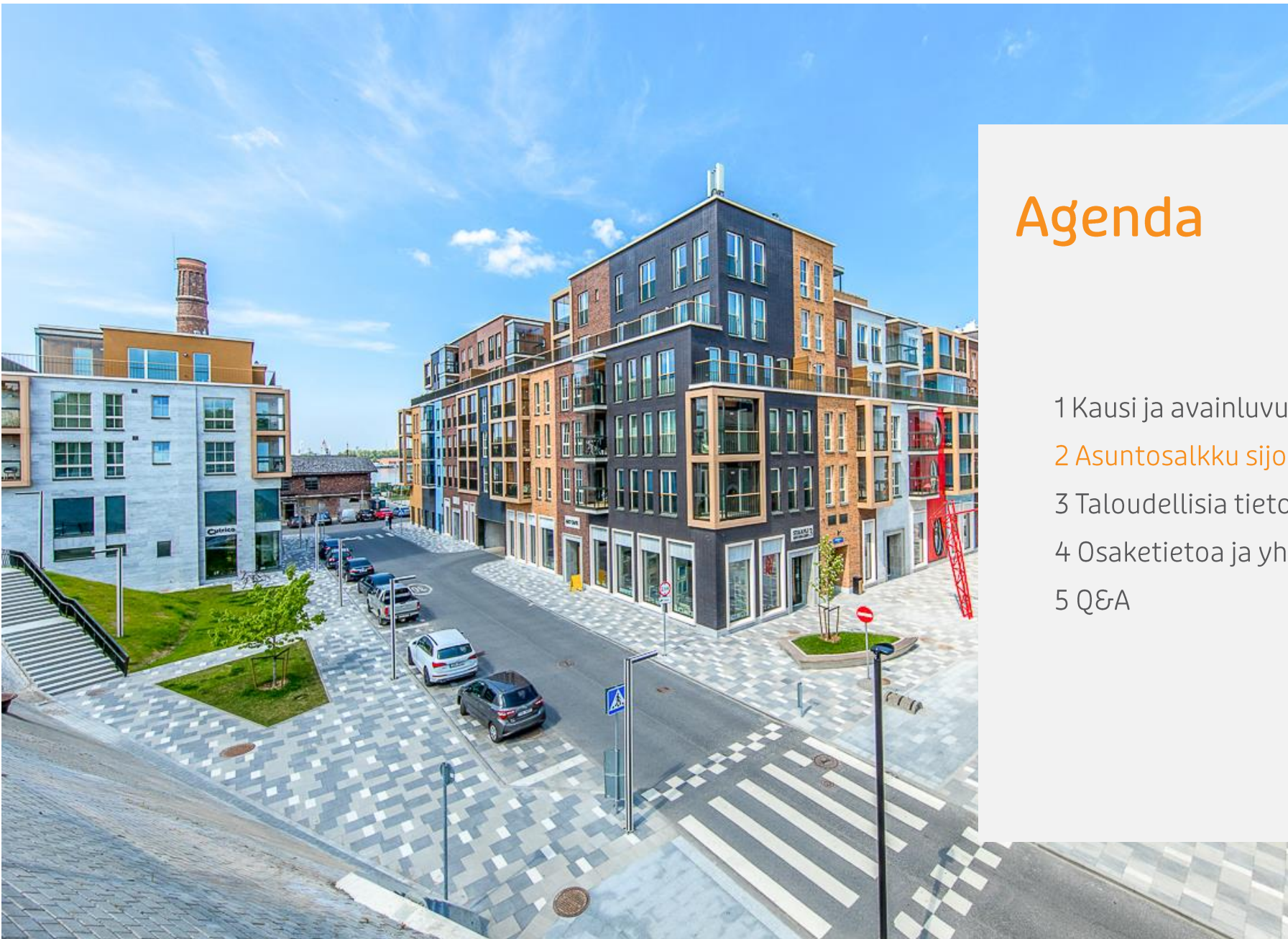
■ Arvonmääritysarvo, ka. ■ Myyntihinta, ka.
○ Myytyjen asuntojen lkm

■ Arvonmäärityksen tuottovaade ■ Myyntien laskennallinen tuottovaade



*Matalampi laskennallinen tuottovaade tarkoittaa laskennallisesti korkeampaa kauppahintaa

1) Linnakodun tilikausi 2024 oli 14 kuukauden pituinen. 12 kuukauden pituisella kaudella 1.10.2023 -30.9.2024 myytyjen asuntojen määrä oli 33. 2) Tunnusluku sisältää myynnit ajalta 1.10.2024-30.11.2024. Arvonmäärityksen tuottovaateena on esitetty tilikauden 2024 päätteen luku. TK 2025:n lopun tuottovaatimus ei vielä ole tiedossa.



Agenda

- 1 Kausi ja avainluvut pähkinänkuoressa
- 2 Asuntosalkku sijoituskohteena
- 3 Taloudellisia tietoja
- 4 Osaketietoa ja yhteenveto
- 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

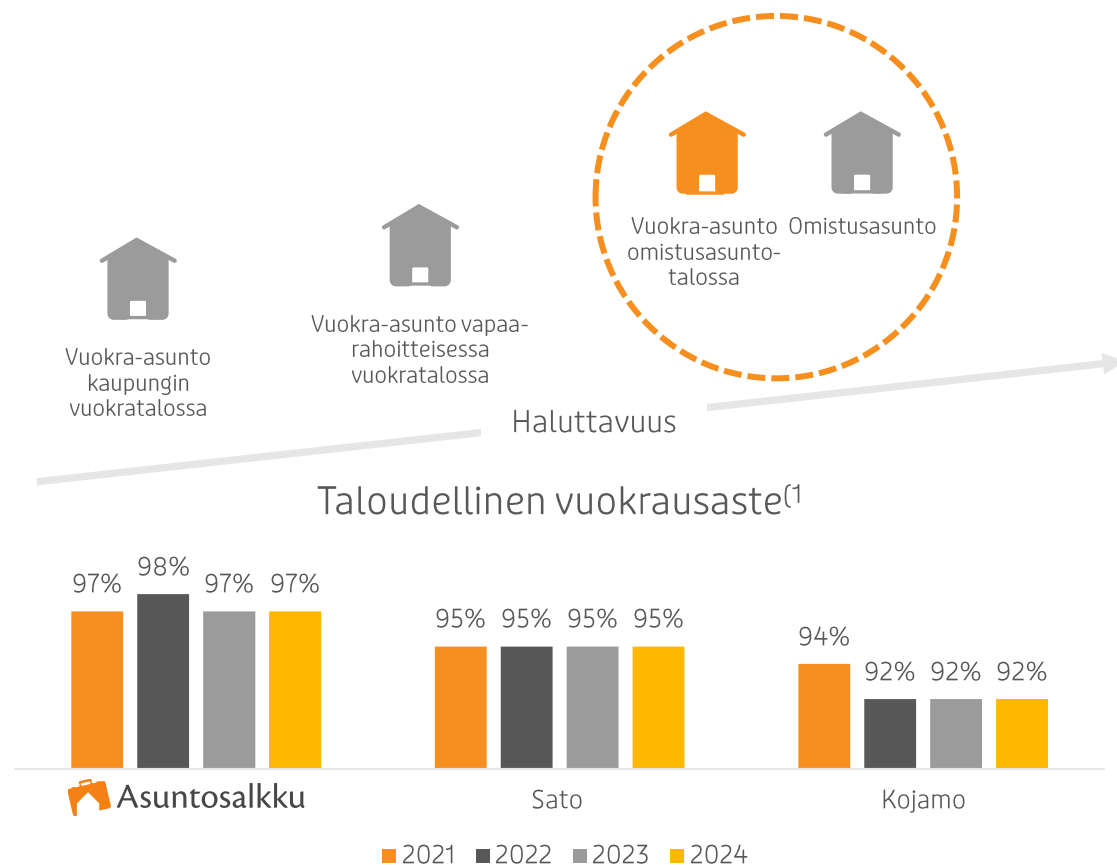


Yksittäisistä asunnoista tarkkaan valikoitu portfolio

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



Asuntoportfolion mittarit

Sijainti ja hyvät kulkuyhteydet lisäävät vetovoimaa

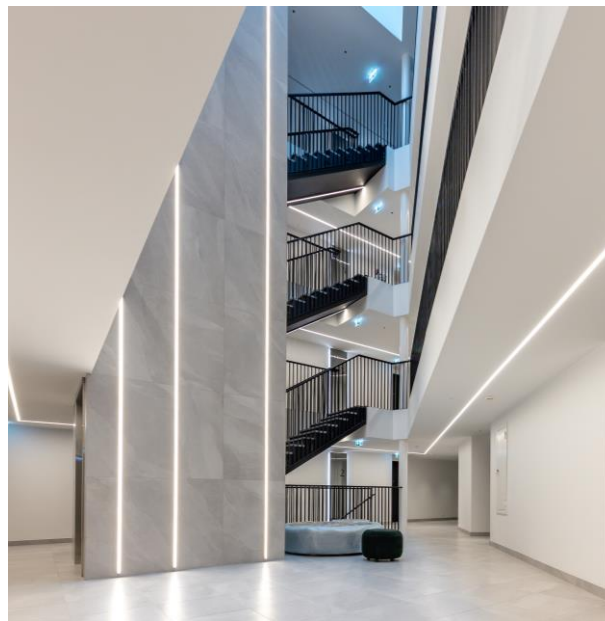
	PKS ¹⁾ 30.9.2024	Suomi 30.9.2024	Tallinna 30.9.2024
Taloudellinen vuokrausaste		98 %	97 %
Osuus kohdemaan asunnoista pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo ja Vantaa) / pääkaupungissa, käyvät arvot		78 %	100 %
Sijainti <= 600 m säteellä raideliikennepysäkestä (kpl)	54 %	39 %	80 %
Sijainti <= 1 000 m säteellä raideliikennepysäkestä (kpl)	73 %	54 %	96 %
Yksiöiden ja kaksioiden osuus (valmiit asunnot)	99 %	94 %	94 %
Asunnot omalla tontilla (kpl)	91 %	91 %	100 %



Kalarand

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

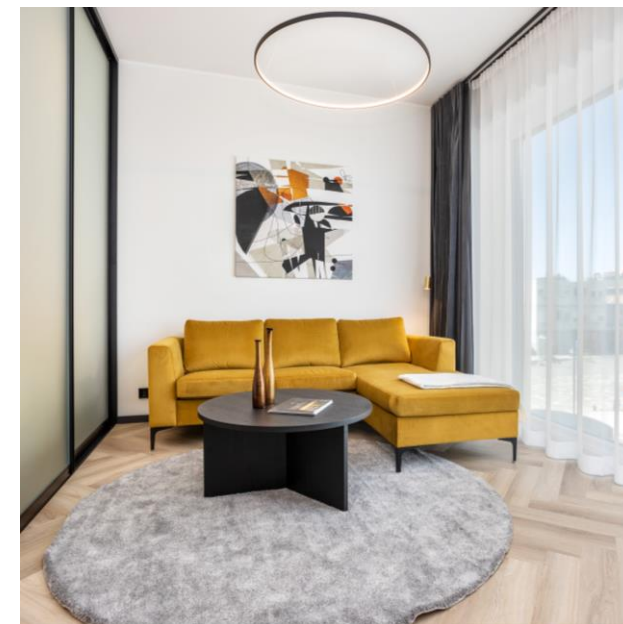
Alueelle on rakennettu 384 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 35.



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 esitellyt Noblessner ja Kalarand.

Asuntosalkku omistaa alueelta 186 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

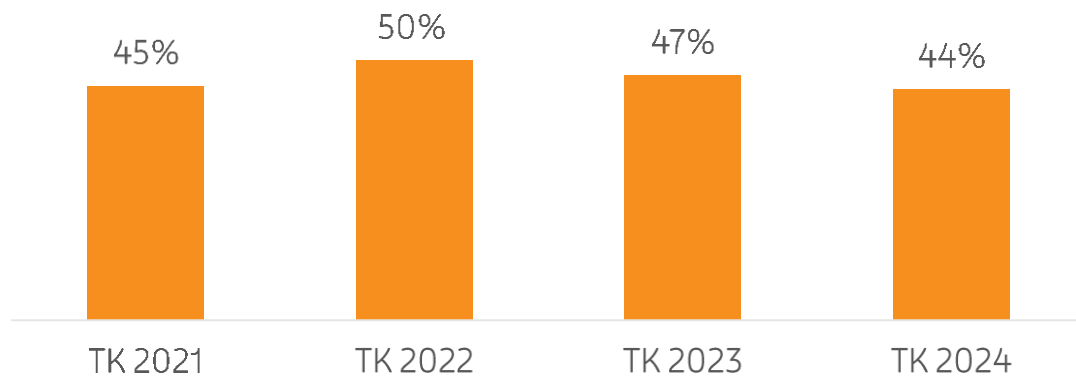
Keskihintainen

Premium

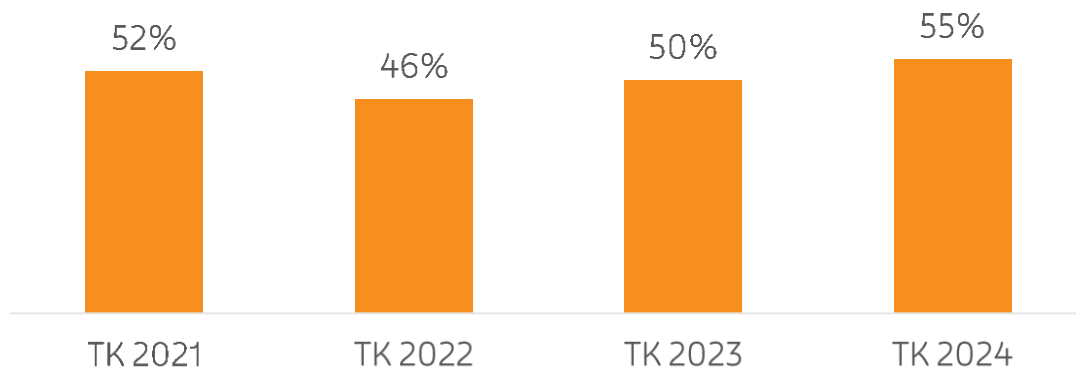
- Tallinnan asunnoilla vahva brändi ja huippusijainnit
- Kalustetut asunnot ja laadukas sisustussuunnittelu
- Tasokkaista valioasunnoista maksetaan hyvää vuokraa
- Vuokralaiset maksavat vuokran lisäksi myös yhtiövastikkeet

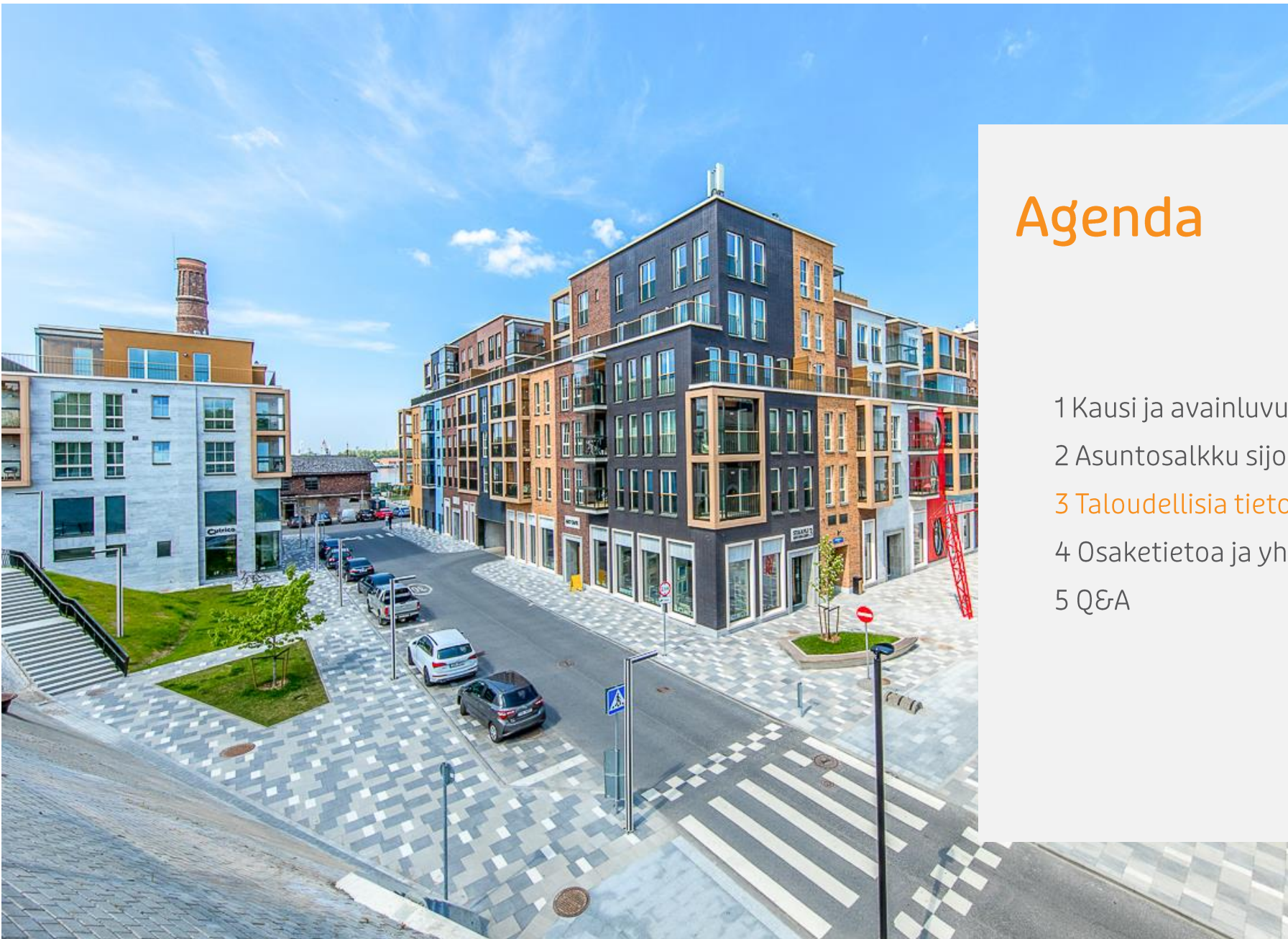
Tasapainoinen rahoitusrakenne

Omavaraisuusaste



Luototusaste (LTV)





Agenda

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

Lukujen laadintaperiaatteet

- Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia
- Asuntosalkku-konsernilla on kalenterivuodesta poikkeava tilikausi 1.10.-30.9.
- Linnakodun tilikausi oli päättyneellä tilikaudella poikkeava 1.8.2023-30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Tilikausi on näin harmonisoitu konsernin kanssa.
- Linnakodu on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan ja rahavirtalaskelmaan koko 14 kuukauden mittaisen tilikautensa ajalta. Tämän vuoksi 2024 ja 2023 päätyneiden tilikausien tunnusluvut, tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma eivät ole suoraan vertailukelpoisia keskenään.
- Tässä esityksessä esitetyt vertailukelpoiset tunnusluvut, vertailukelpoinen tuloslaskelma ja vertailukelpoinen rahavirtalaskelma on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin kukin 30.9.2024 päättynyt kausi on yhtä pitkä kuin niiden vertailukausi ja siten keskenään vertailukelpoisia. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023-30.9.2024 ja puolivuotiskauden osalta ajalta 1.4.2024-30.9.2024.
- Vertailukauden konserniyhdistelyt tilinpäätökseen 30.9.2023 on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022-31.7.2023, puolivuotisvertailukaudelta 1.2.2023-31.7.2023 sekä tase kauden päätöspäivältä 31.7.2023.



Keskeisiä taloudellisia tunnuslukuja

Konserni 30.9.2024

Portfolion KPI:t

2 080 valmistunutta asuntoa
36 asuntoa rakenteilla Tallinnassa
38,0 m² asuntojen keskikoko
647 euroa/kk keskibruttovuokra per asunto
97,4 % taloudellinen vuokrausaste

Taseen tunnusluvut

263,9 / 161,9 / 102,0 MEUR
sijoituskiinteistöjen ja
kiinteistöarvopapereiden käypä arvo
yhteensä, valmiit asunnot,
koko portfolio / Suomi / Tallinna
54,6 % luototusaste (LTV)
44,4 % omavaraisuusaste
120,2 MEUR oma pääoma
148,1 MEUR korollinen vieras pääoma

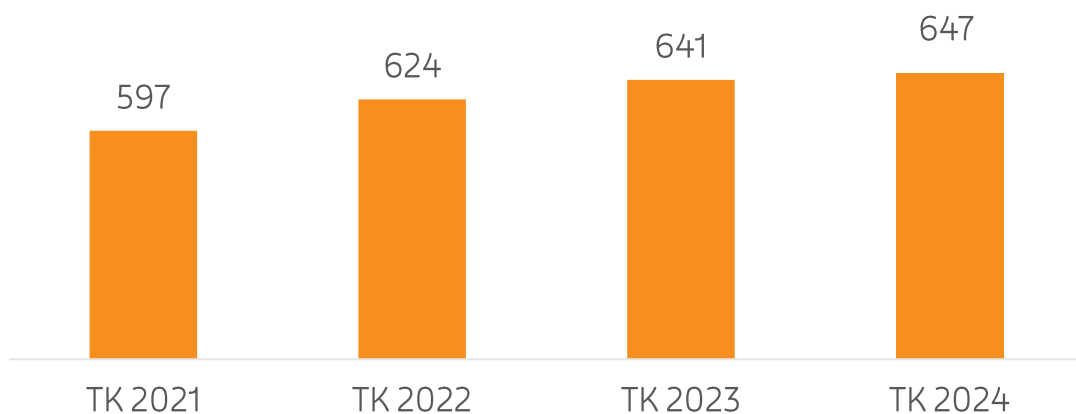
Liiketoiminnan tunnusluvut

20,1 MEUR liikevaihto tai 18,9 MEUR
vertailukelpoisena¹⁾
12,3 MEUR nettovuokratuotto tai 11,6 MEUR
vertailukelpoisena¹⁾
8,6 MEUR oikaistu käyttökate tai 8,1 MEUR
vertailukelpoisena¹⁾
4,9 % juokseva tuotto koko portfolio
4,9 % juokseva tuotto Suomi
4,9 % juokseva tuotto Tallinna

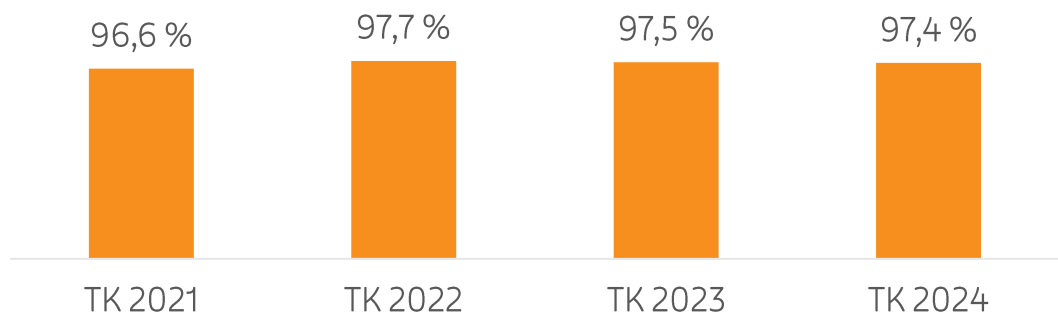
Portfolion tunnuslukuja

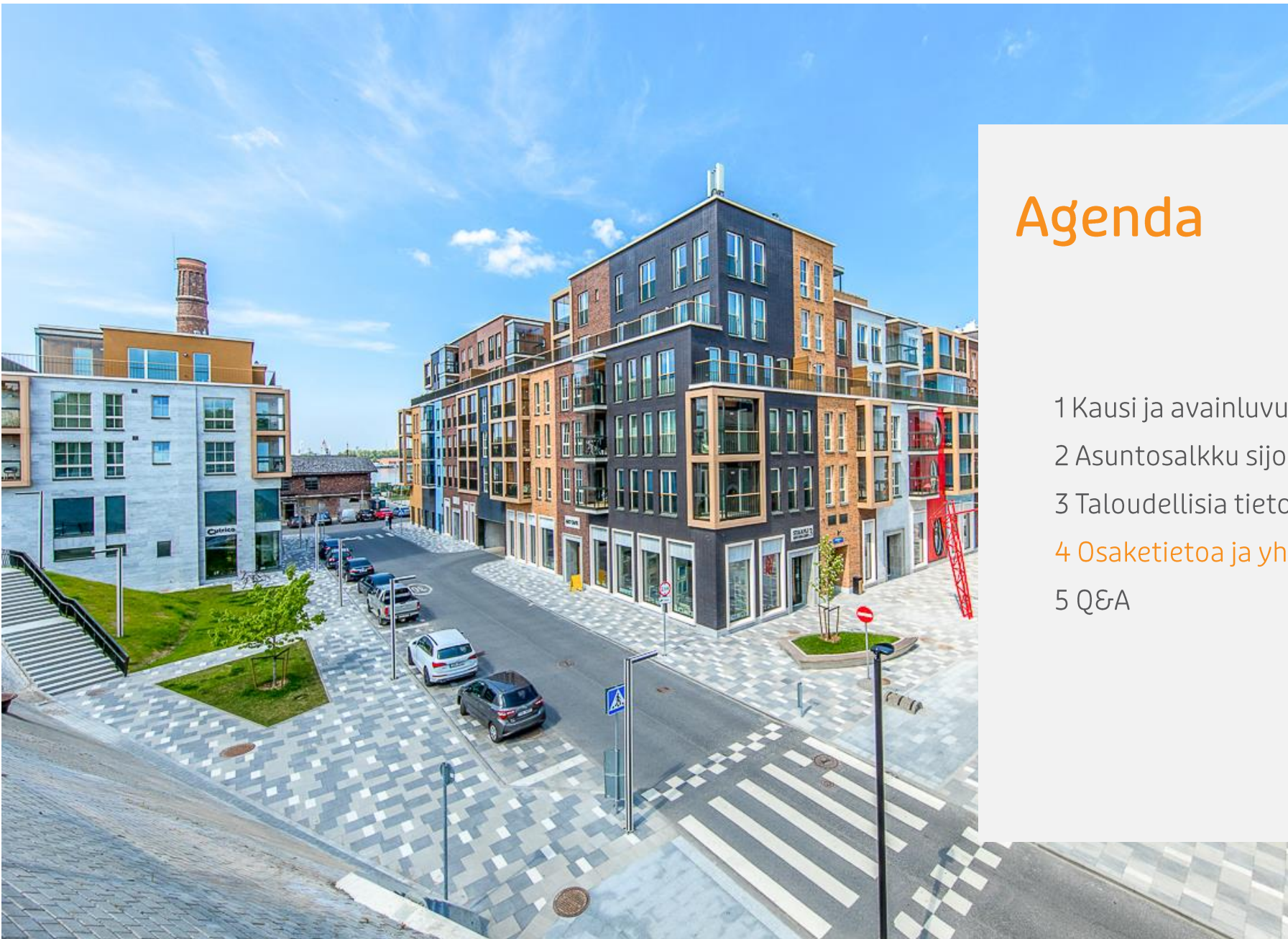
Konserni 30.9.2024

Keskibruttovuokra per asunto, euroa/kk



Taloudellinen vuokrausaste





Agenda

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

Osaketietoa

Suurimmat osakkeenomistajat ja osakekohtainen oma pääoma per 30.9.2024

Sijoittaja	Osakemäärä (kpl)	Osuus osakkeista (%)
Vuokratuura-Yhtiöt Oy	112 000	11,35
Sinnemaa Oy	100 785	10,22
Rausanne Oy	91 354	9,26
Umo Capital Oy	41 635	4,22
Väisänen Kim	41 541	4,21
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
Diretor Oy	10 822	1,10
Pakarinen Janne	10 735	1,09
Kontribuuttori Oy	10 400	1,05
Heikonen Pekka	10 000	1,01
Muut osakkeenomistajat yhteensä (21-638)	338 516	34,31

Asuntosalkun
oikaistu
osakekohtainen
oma pääoma
30.9.2024

122,93 €

Yhtiön osakekohtainen oma pääoma per 30.9.2024 oli 121,84 €.

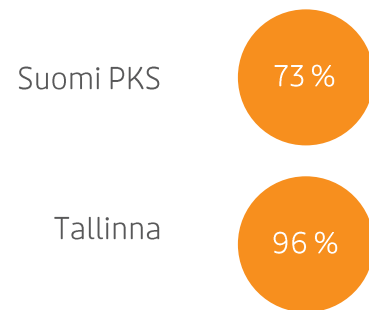
Realisoitumattomista arvonmuutoksista johtuvilla laskennallisilla verovelvoilla ja verosaamisilla oikaistu osakekohtainen oma pääoma per 30.9.2024 oli 122,93 €

Yhteenveto

Laadukas asuntoportfolio sekä vahva asema Tallinnan kehittyvillä markkinoilla



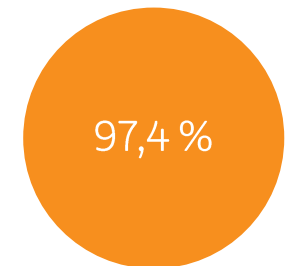
Asuntojen (kpl) sijainti ≤ 1000 m raideliikennepysäkistä



Portfolion tunnuslukuja



Taloudellinen vuokrausaste



An aerial photograph of a coastal urban development. In the foreground, there are several multi-story brick buildings with white window frames and dark roofs. A large, prominent brick chimney stands on the left. In the middle ground, a cluster of modern, multi-story residential or commercial buildings with varied facades (brick, stone, and concrete) is visible. To the right, a harbor area is filled with numerous sailboats. In the background, a large body of water (the sea) stretches to the horizon under a clear blue sky. A large orange rounded rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text.

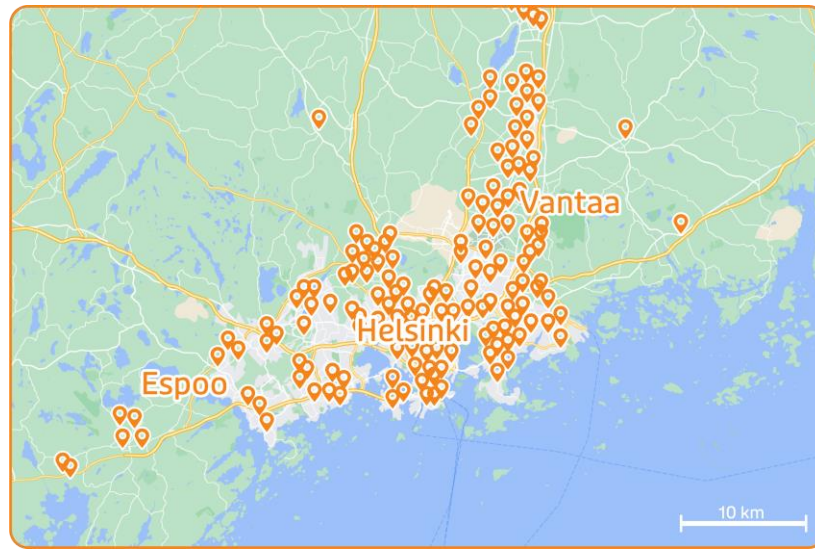
Kiitos!
Seuraavana Q&A



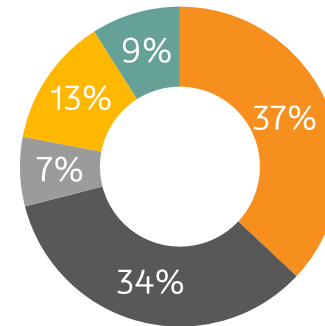
Liitteet

Suomessa asunnot kasvukeskuksissa hyvillä sijainneilla

Pääkaupunkiseudulla asunnot sijaitsevat pääosin alle 600 metrin etäisyydellä raideliikenteestä

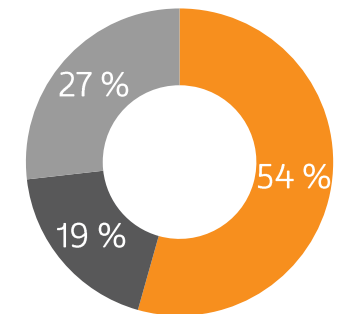


Käyvän arvon jakautuminen alueittain, 30.9.2024, Suomi⁽¹⁾



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

Etäisyys raideliikennepysäkistä, 30.9.2024, pääkaupunkiseudun asunnot⁽²⁾



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

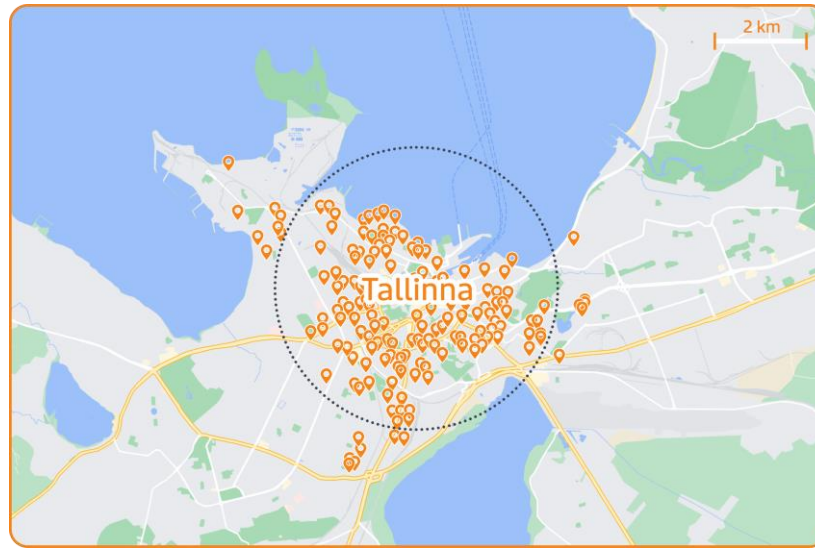
Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

1) Käyvät arvot perustuvat Jones Lang LaSallen laatimien arviokirjojen tietoihin. Jakauma on velattoman arvon mukaan, mikä on 162,8 (164,6) miljoonaa euroa. Velattomasta arvosta ei ole vähennetty taloyhtiölainojen velkaosuuksia.

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

Tallinnan asunnot vanhan kaupungin läheisyydessä

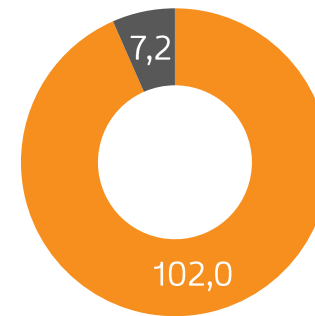
Tallinnassa asunnot sijaitsevat pääosin noin 2,5 km säteellä vanhan kaupungin rajasta



Etäisyys kehältä vanhan kaupungin rajalle noin 2,5 km

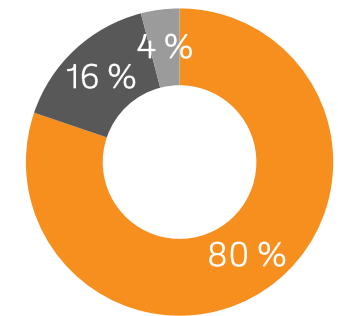
Kartta on suuntaa-antava, eikä jokaisen asunnon osalta ole välttämättä omaa merkintää.

Käyvät arvot, milj. euroa,
30.9.2024, Tallinna



Valmistuneet asunnot
Rakenteilla olevat asunnot

Etäisyys raideliikennepysäkistä,
30.9.2024, Tallinna¹⁾



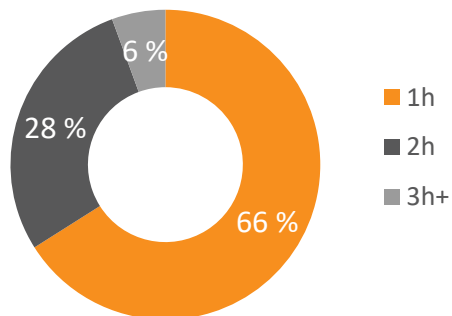
600 m tai alle
601 - 1000 m
Yli 1000 m

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

Alueelliseen markkinakysyntään mukautettu portfolio

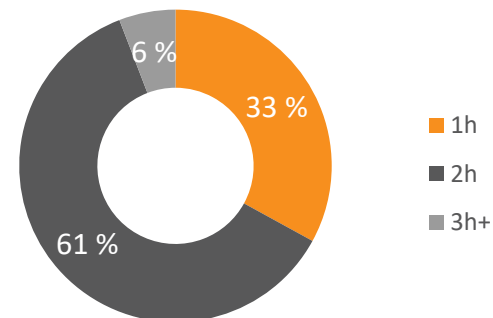
Kokonaisvuokraltaan edullisia asuntoja Suomessa ja laadukkaasti kalustettuja premium-luokan asuntoja Tallinnassa

Asuntojen kokojakauma, 30.9.2024, Suomi

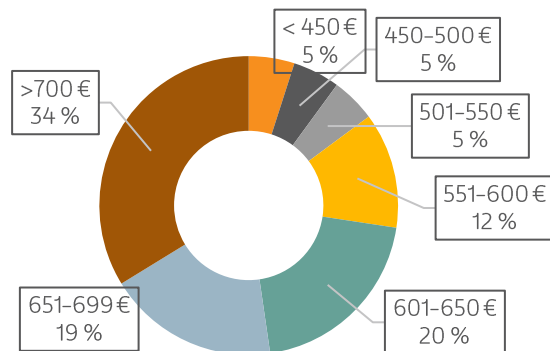


90 % pitää vuokran suuruutta tärkeimpänä valintakriteerinä Suomessa vuokra-asuntoa valittaessa¹⁾

Asuntojen kokojakauma, 30.9.2024, Tallinna

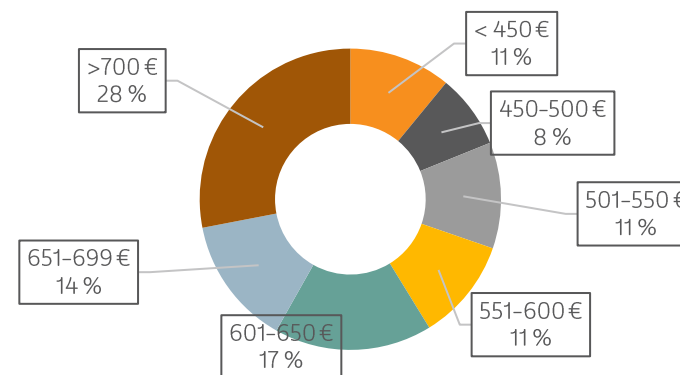


Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan 30.9.2024, Suomi



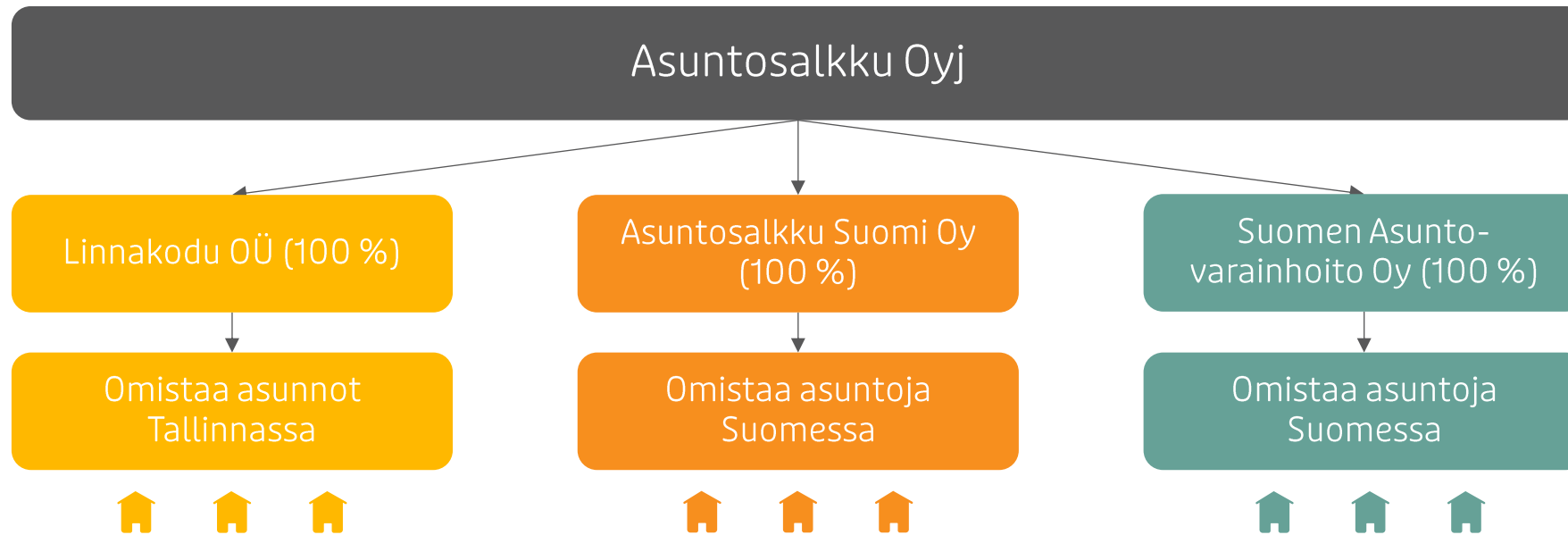
Yhtiön johdon mukaan Tallinnassa on pienille kaksioille erityisen suuri kysyntä

Asuntojen jakauma kuukausivuokrien mukaan 30.9.2024, Tallinna



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

Konsernirakenne



Hallitus ja johtoryhmä

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

Yleisiä kirjanpitoperiaatteita ja laadintaperiaatteita

- Suomalaisten 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 hankintamenuun.
- Käypään arvoon arvostamisen myötä syntyy Suomessa laskennallista verovelkaa tai -saamista. Laskennallinen verovelka 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. Linnakodu OÜ:n tilikausi oli päättyneellä tilikaudella poikkeava 1.8.2023–30.9.2024 eli 14 kuukauden mittainen. Tilikausi on näin harmonisoitu konsernin kanssa. Linnakodu on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan ja rahavirtalaskelmaan koko 14 kuukauden mittaisen tilikautensa ajalta. Tämän vuoksi 2024 ja 2023 päätyneiden tilikausien tunnusluvut, tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma eivät ole suoraan vertailukelpoisia keskenään.
- Vertailukelpoiset tunnusluvut, vertailukelpoinen tuloslaskelma ja vertailukelpoinen rahavirtalaskelma on laskettu siten, että Linnakodusta on jätetty kustakin kaudesta kaksi ensimmäistä kuukautta yhdistelemättä konserniin. Näin kukin 30.9.2024 päättynyt kausi on yhtä pitkä kuin niiden vertailukausi ja siten keskenään vertailukelpoisia. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024 ja puolivuotiskauden osalta ajalta 1.4.2024–30.9.2024. Vertailukauden konserniyhdistelyt tilinpäätökseen 30.9.2023 on tehty Linnakodun osalta sen aiemmalta tilikaudelta 1.8.2022–31.7.2023, puolivuotisvertailukaudelta 1.2.2023–31.7.2023 sekä tase kauden päätöspäivältä 31.7.2023.

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 Tallinnan asuntorahasto sulautui Suomeen 2015 perustettuun Asuntosalkku-rahastoon
- 2022 Asuntosalkku-rahastoon sulautui myös vuonna 2012 perustettu rahasto.
Asuntosalkku Oyj listautui First North-markkinapaikalle kesällä 2022
- 2027 Yhtiön tavoitteena on, että Tallinnan asuntokokonaisuuden käyvät arvot saavuttavat Suomen käyvät arvot vuonna 2027.



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.
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	Kaava	Käyttötarkoitus
Realisoitunut voitto/tappio ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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 - Taloyhtiövelat	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa - Taloyhtiövelat Suomessa	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna ⁽²⁾	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Tallinnassa ⁽²⁾ - Taloyhtiövelat Tallinnassa ⁽²⁾	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Tallinnassa ⁽²⁾

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
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., Tallinna ²	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Tallinnassa ²	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Tallinna ²
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna ²) + (Kiinteistöarvopaperit - Taloyhtiöiden velkojen osuudet ³ - 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 Tallinnassa ² 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, Tallinna ² , %	Sama kuin edellä, vain Tallinna ²	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyin 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, Tallinna ² , %	Sama kuin edellä, vain Tallinna ²	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 keskipitkän ajan investointisuunnitelmia
Asuntojen keskikoko, m ²	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
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, Tallinna ² , € / kk	Sama kuin edellä, vain Tallinna ²	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tallinnassa ² .
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(verosaamiset) 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) Käyvän arvon muutoksesta syntyvän laskennallisen veron muodostumisen periaate esitetään tilinpäätöstiedotteen liitetiedossa 2.

2) Termi "Viro" muutettu termiksi "Tallinna".

3) Laskentakaavaa täydennetty taloyhtiöiden velkojen osuuksien käsittelyllä. Aiemmillä kausilla ei ollut taloyhtiövelkoja, joten muutos ei vaikuta aiempiin kausiin tai vertailukelpoisuuteen.

Konsernituloslaskelma 1/2

tuhatta euroa	H2/24	Vrt.kelp. H2/2024 ⁽¹⁾	H2/23	Tilikausi 10/23–9/24	Vrt.kelp. tilikausi 10/23–9/24 ⁽¹⁾	Tilikausi 10/22–9/23
LIKEVAIHTO						
Vuokratuotto	9 230	8 278	8 071	17 492	16 638	15 988
Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot	1 646	1 235	719	2 555	2 201	802
Muu myynti	28	22	22	59	45	39
LIKEVAIHTO yhteensä	10 904	9 535	8 812	20 106	18 885	16 828
Liiketoiminnan muut tuotot						
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi	1 254	1 254	-6 239	-4 309	-4 309	-12 845
Realisoitumaton voitto sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro	-8 538	-8 128	-952	-11 945	-11 592	-4 317
Muut liiketoiminnan muut tuotot	57	48	124	117	109	180
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-7 227	-6 826	-7 067	-16 137	-15 791	-16 982
Materiaalit ja palvelut						
Aineet, tarvikkeet ja ostot						
Vastikkeet/vuokrat	-2 493	-2 287	-2 288	-4 901	-4 763	-4 550
Pienkorjaukset	-190	-155	-113	-325	-305	-211
Muut ostot tilikauden aikana	-164	-134	-117	-334	-303	-215
Aineet, tarvikkeet ja ostot yhteensä	-2 847	-2 576	-2 518	-5 560	-5 372	-4 976
Ulkopuoliset palvelut	-462	-387	-310	-785	-741	-570
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-3 309	-2 963	-2 828	-6 345	-6 112	-5 546

1) Linnakodun tilikausi 2024 oli 14 kk mittainen. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024 ja puolivuotiskauden osalta ajalta 1.4.2024–30.9.2024.

Konsernituloslaskelma 2/2

tuhatta euroa	H2/24	Vrt.kelp. H2/2024 ¹⁾	H2/23	Tilikausi 10/23–9/24	Vrt.kelp. tilikausi 10/23–9/24 ¹⁾	Tilikausi 10/22–9/23
Henkilöstökulut	-673	-635	-579	-1 392	-1 350	-1 213
Poistot ja arvonalentumiset	-321	-243	-221	-552	-477	-425
Liiketoiminnan muut kulut	-843	-810	-384	-1 305	-1 236	-876
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-1 469	-1 941	-2 268	-5 626	-6 081	-8 214
Rahoitustuotot ja -kulut						
Muut korko- ja rahoitustuotot	146	136	181	285	285	181
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-6 169	-5 691	-3 186	-10 099	-9 659	-4 811
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 023	-5 555	-3 005	-9 814	-9 374	-4 630
VOITTO (-TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-7 492	-7 496	-5 273	-15 440	-15 455	-12 844
Tuloverot						
Tilikauden verot	25	25	-157	-383	-383	-489
Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta	-251	-251	1 248	862	862	2 569
Laskennalliset verot tilikauden tappiosta	348	348	-	348	348	-
Tuloverot yhteensä	122	122	1 091	827	827	2 080
TILIKAUDEN VOITTO (-TAPPIO)	-7 370	-7 374	-4 182	-14 613	-14 628	-10 764

1) Linnakodun tilikausi 2024 oli 14 kk mittainen. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023–30.9.2024 ja puolivuotiskauden osalta ajalta 1.4.2024–30.9.2024.

Konsernitase

tuhatta euroa	30.9.2024	30.9.2023		30.9.2024	30.9.2023
Vastavaa			Vastattavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT			OMA PÄÄOMA		
Aineelliset hyödykkeet			Osakepääoma	93 966	93 966
Koneet ja kalusto	2 171	2 174	Edellisten tilikausien voitto	40 856	51 620
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 171	2 174	Tilikauden voitto (-tappio)	-14 613	-10 764
Sijoitukset			OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	120 208	134 821
Kiinteistöt	101 402	109 844	VIERAS PÄÄOMA		
Kiinteistöarvopaperit	161 925	164 600	Pitkäaikainen		
Sijoitukset yhteensä	263 328	274 444	Lainat rahoituslaitoksilta	144 672	47 411
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	265 499	276 618	Laskennallinen verovelka	1 089	1 931
VAIHTUVAT VASTAAVAT			Pitkäaikainen yhteensä	145 761	49 342
Vaihto-omaisuus	23	16	Lyhytaikainen		
Saamiset			Lainat rahoituslaitoksilta	3 464	101 778
Pitkäaikaiset			Ostovelat	173	166
Muut saamiset	272	-	Verovelat	143	21
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	272	-	Muut velat	505	1 622
Lyhytaikaiset			Siirtovelat	673	924
Myyntisaamiset	227	176	Lyhytaikainen yhteensä	4 958	104 511
Laskennalliset verosaamiset	367	-	VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	150 719	153 853
Muut saamiset	401	107	Vastattavaa	270 927	288 674
Siirtosaamiset	64	108			
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 059	392			
Saamiset yhteensä	1 331	392			
Rahoitusarvopaperit					
Rahamarkkinasijoitukset	-	990			
Rahoitusarvopaperit yhteensä	-	990			
Rahavarat					
Rahat ja pankkisaamiset	2 394	5 558			
Likvidit määräaikaistalletukset	1 680	5 100			
Rahavarat yhteensä	4 074	10 658			
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 428	12 056			
Vastavaa	270 927	288 674			

Konsernin rahavirtalaskelma 1/2

tuhatta euroa	H2/24	Vrt.kelp. H2/2024 ⁽¹⁾	H2/23	Tilikausi 10/23-9/24	Vrt.kelp. tilikausi 10/23-9/24 ⁽¹⁾	Tilikausi 10/22-9/23
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA						
Käyttökate	-1 148	-1 699	-2 046	-5 074	-5 605	-7 789
Oikaisu, realisoitumattomat arvomuutokset, netto	7 284	6 874	7 191	16 254	15 900	17 162
Oikaisu, kalusteiden luovutukset	51	44	21	74	70	21
Saadut korot	153	142	133	323	322	133
Maksetut korot	-6 874	-6 431	-2 505	-10 878	-10 487	-3 954
Maksetut verot	54	66	-109	-213	-200	-497
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-480	-1 003	2 684	486	1	5 075
Nettokäyttöpääoman muutos	-236	-186	458	-629	-627	311
Liiketoiminnan rahavirta ennen lainasaamisten ja rahoitusarvopapereiden muutosta	-716	-1 189	3 142	-143	-627	5 385
Lyhytaikaisten rahamarkkinasijoitusten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	-	6 995	990	990	-990
Liiketoiminnan nettorahavirta	-716	-1 189	10 138	847	363	4 396
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA						
Aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-329	-268	-374	-623	-494	-680
Kiinteistöihin ja asuntoihin	-4 737	-1 714	-7 857	-9 393	-9 158	-13 425
Kiinteistöjen ja asuntojen luovutukset	2 831	2 285	1 500	4 255	3 759	1 566
Investointien nettorahavirta	-2 235	302	-6 731	-5 761	-5 892	-12 539
Rahavirta ennen rahoitustoimintoja	-2 951	-887	3 407	-4 914	-5 528	-8 143

1) Linnakodun tilikausi 2024 oli 14 kk mittainen. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023-30.9.2024 ja puolivuotiskauden osalta ajalta 1.4.2024-30.9.2024.

Konsernin rahavirtalaskelma 2/2

tuhatta euroa	H2/24	Vrt.kelp. H2/2024 ¹⁾	H2/23	Tilikausi 10/23-9/24	Vrt.kelp. tilikausi 10/23-9/24 ¹⁾	Tilikausi 10/22-9/23
RAHOITUSTOIMINTOJEN RAHAVIRTA						
Lainojen nostot	99 021	96 611	5 873	101 141	101 141	8 537
Lainojen takaisinmaksut	-101 316	-101 150	-1 369	-102 194	-102 014	-2 137
Osingonjako	-2	-2	-1 027	-345	-345	-1 712
Rahoitustoimintojen nettorahavirta	-2 297	-4 541	3 477	-1 398	-1 218	4 688
Rahavarojen lisäys (+) / vähennys (-)	-5 248	-5 427	6 884	-6 312	-6 746	-3 456
Rahavarat kauden alussa	9 594	9 773	4 506	10 658	11 092	14 845
Luokittelumuutokset	-272	-272	-	-272	-272	-
Konsernitaseen ulkopuolelle siirretyt vuokravakuudet	-	-	-731	-	-	-731
Rahavarat kauden lopussa	4 074	4 074	10 658	4 074	4 074	10 658

1) Linnakodun tilikausi 2024 oli 14 kk mittainen. Vertailukelpoiseksi muutettuna Linnakodu on yhdistelty konserniin kokonaiselta tilikaudelta ajalta 1.10.2023-30.9.2024 ja puolivuotiskauden osalta ajalta 1.4.2024-30.9.2024.

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.



Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

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