



Asuntosalkku

Liiketoimintakatsaus
1.10.2024–31.12.2024





Kausi pähkinänkuoressa

- Liikevaihto +5,0 %
- Nettovuokratuotto +1,8 %
- Vuokrausaste 96,9 %
- Omien osakkeiden osto-ohjelma aloitettiin osana osinkopolitiikkaa

Asuntosalkku on vaihtoehto sekä suoralle asuntosijoittamiselle että asuntorahastoille.

Avainlukuja 1.10.2024–31.12.2024 tai 31.12.2024

Taloudellinen
vuokrausaste

96,9 %

Taloudellinen
vuokrausaste, Suomi

97,6 %

Taloudellinen
vuokrausaste, Tallinna

95,3 %

Liikevaihto

4,7 M€

Nettovuokratuotto

2,9 M€

Realisoitunut voitto

0,5 M€

Oikaistu osakekohtainen
oma pääoma

123,06 €

Valmiita asuntoja

2 073

Rakenteilla olevia asuntoja

36

Asuntokokonaisuuden jalostusta Tallinnassa

TK 2023

Myytyjä asuntoja

13

Keskihinta

168 992 €

Myyntihinta keskimäärin yli arvonmääritysarvion

15,0 %

Asunnot myyty tuottovaateella⁽³⁾

3,80 %

TK 2024⁽¹⁾

Myytyjä asuntoja

38

Keskihinta

179 233 €

Myyntihinta keskimäärin yli arvonmääritysarvion

6,3 %

Asunnot myyty tuottovaateella⁽³⁾

4,05 %

TK 2025 YTD⁽²⁾

Myytyjä asuntoja

10

Keskihinta

205 450 €

Myyntihinta keskimäärin yli arvonmääritysarvion

5,3 %

Asunnot myyty tuottovaateella⁽³⁾

3,85 %

1) 14 kk mittainen poikkeava tilikausi 2) Kuluva tilikauden luvut ovat ajalta 1.10.2024-31.1.2025 3) Virossa myytyjen asuntojen yhteenlasketut kauppahinnat yhtenä kokonaisuutena laskien ovat vastanneet tarkastelukaudella tuottoarvoperusteista käypää 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*

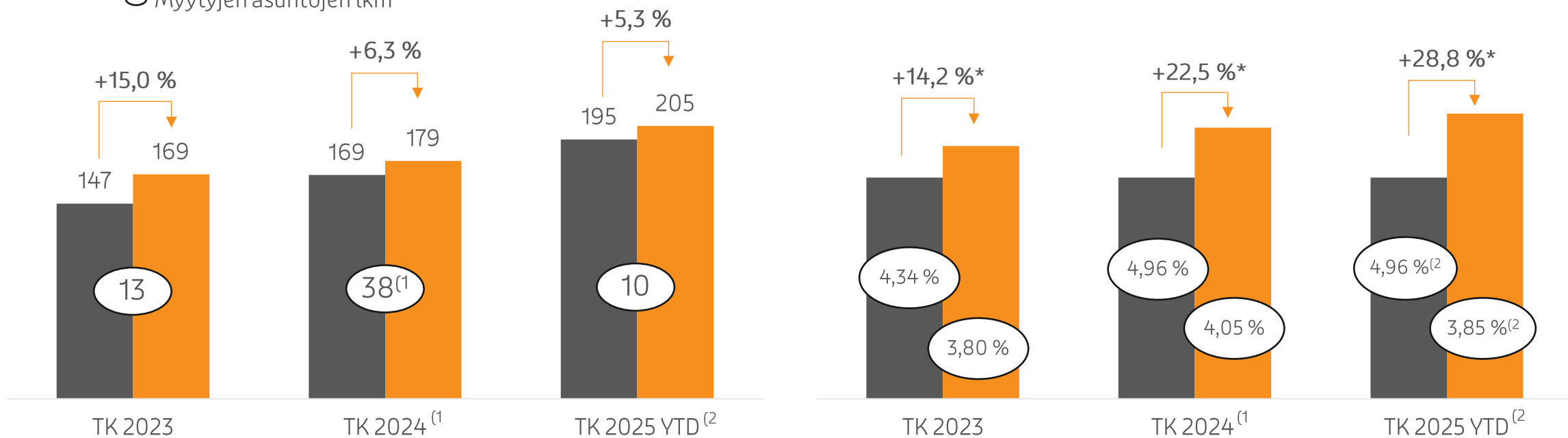
■ Arvonmääritysarvo, ka.

■ Myyntihinta, ka.

○ Myytyjen asuntojen lkm

■ Arvonmäärityksen tuottovaade

■ Myyntien laskennallinen tuottovaade



*Matalampi laskennallinen tuottovaade tarkoittaa laskennallisesti korkeampaa kauppahintaa

1) Linnakodun tilikausi 2024 oli poikkeuksellisesti 14 kk pituinen. 12 kk pituisella kaudella 1.10.2023 – 30.9.2024 myytyjen asuntojen määrä oli 33. 2) Tunnusluku sisältää myynnit ajalta 1.10.2024 – 31.1.2025. Arvonmäärityksen tuottovaateena on esitetty tilikauden 2024 päätteen luku. TK 2025:n lopun tuottovaatimus ei vielä ole tiedossa.

Asuntosalkku sijoituskohteena

Asuntosalkku on vaihtoehto sekä suoralle asuntosijoittamiselle että asuntorahastoille

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

Kaikki esityksen sisäkuvat ovat Asuntosalkun asunnoista

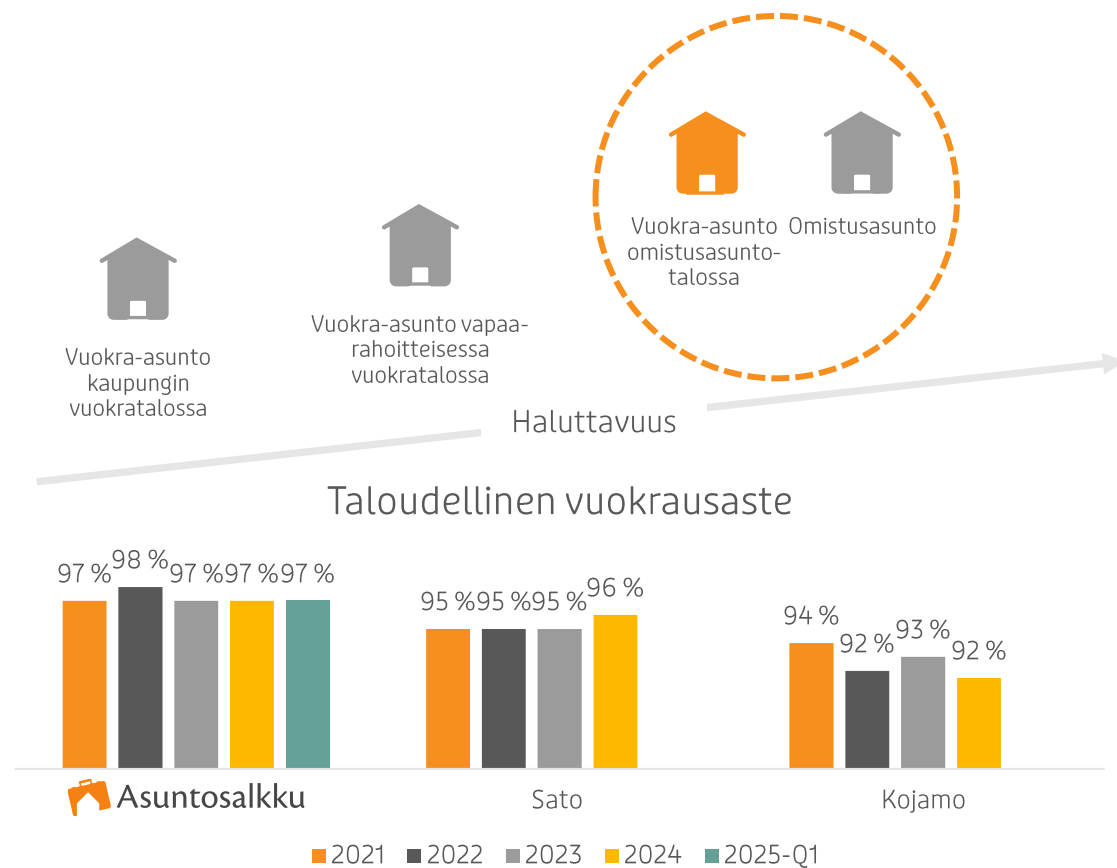


Yksittäisistä asunnoista tarkkaan valikoitu portfolio

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



Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

Noblessner

Pohjois-Tallinnassa sijaitseva Noblessner on Tallinnan helmi. Satama-alue yhdistää vanhat telakkahallit ja värikkäät uudisrakennukset kiehtovan monipuoliseksi, merelliseksi kokonaisuudeksi.

Alueelle on rakennettu 563 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 55.



Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

Kalarand

Trendikkään Kalamajan ranta-alue Kalarand on upea uusi asuinalue ydinkeskustan vieressä. Merellinen ympäristö on poikkeuksellisen hieno. Halutun alueen kruunaavat oma pienvenesatama ja hiekkapohjainen uimaranta.

Alueelle on rakennettu 384 asuntoa, joista Asuntosalkku omistaa 35.

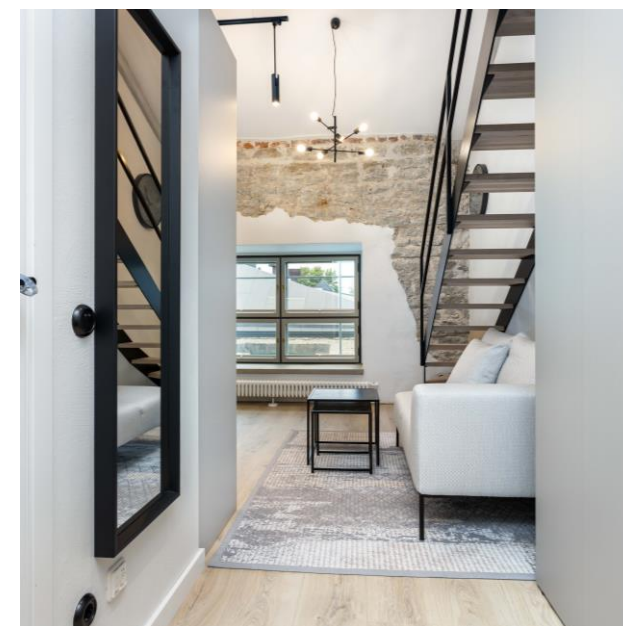
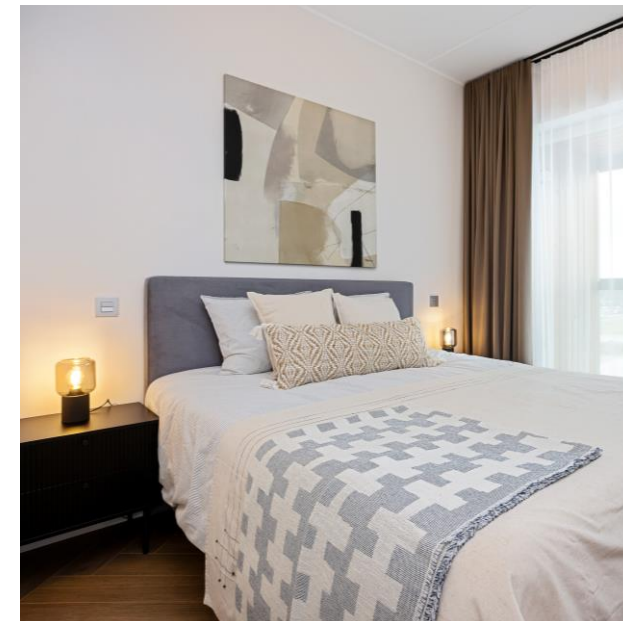
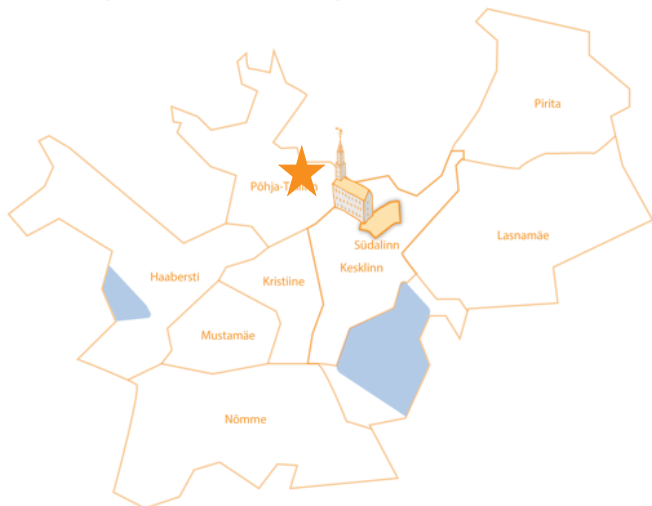


Tallinnan vuokramarkkinoiden edelläkävijä

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 ja 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

Omien osakkeiden osto

Yhtiön pääomarakenteen kehittäminen

- Asuntosalkku hankki 22.10.2024 - 22.1.2025 välillä yhteensä 2 582 omaa osaketta, joiden kokonaisarvo oli 200 tuhatta euroa ja hinta keskimäärin 77,52 euroa osaketta kohden.
- Yhtiön omien osakkeiden hankinnan tarkoitus oli yhtiön pääomarakenteen kehittäminen ja osinkopolitiikan toteuttaminen.
- Asuntosalkulla on yhteensä 986 592 osaketta, ja yhtiö omistaa tällä hetkellä omia osakkeitaan yhteensä 2 582 kappaletta.
- 23.1.2025 yhtiökokous antoi hallitukselle valtuutuksen hankkia enintään 98 659 omaa osaketta 2026 yhtiökokoukseen mennessä.



Yhtiö päivittää strategiansa ja taloudellisia tavoitteitaan

Asuntosalkun strategia

Yhtiön strategiassa ensisijaista on omistaja-arvon kasvattaminen. Tavoitteena on osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.

Asuntosalkun omistaja-arvon kasvattaminen tapahtuu pääasiassa sijoitussalkkua jalostamalla sekä ostamalla omaa osaketta pitkäjänteisesti, kun sillä nähdään olevan suotuisaa vaikutusta osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvuun.

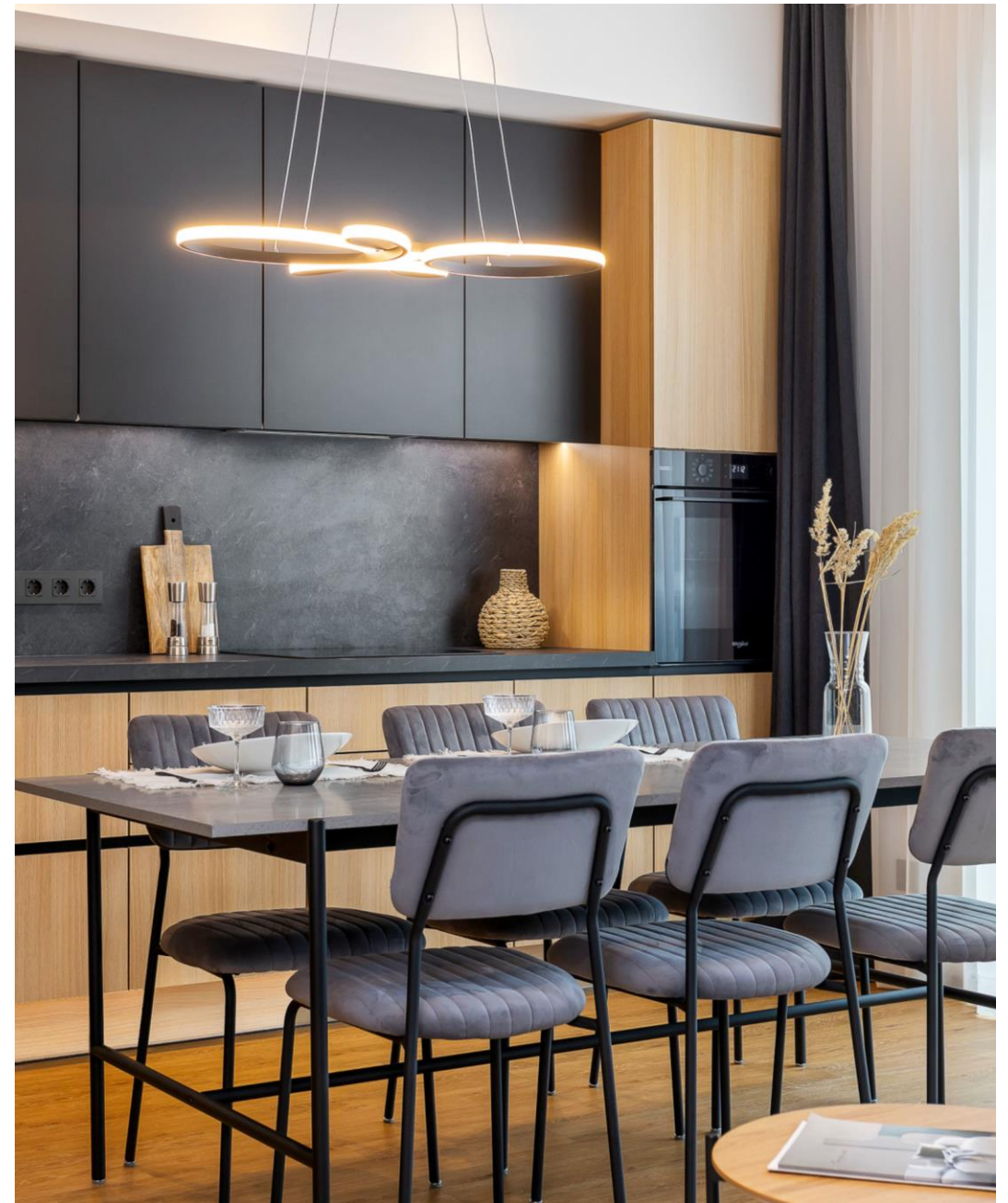
Omistaja-arvoa kasvatetaan lisäksi tehokkaalla pääomarakenteella ja optimoimalla tasetta. Osinkoa maksetaan, kun se nähdään yhtiön ja osakkeenomistajien kokonaisedun mukaiseksi.

Strategian painotuksia voidaan joustavasti muuttaa toimintaympäristön ja markkinatilanteen muuttuessa.

Taloudelliset tavoitteet

Taloudellisia tavoitteita päivitettiin poistamalla maakohtaisen portfoliojakauman tavoite ja lisäämällä uusi taloudellinen tavoite koskien osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvamista.

- Osakekohtaisen oman pääoman arvon kasvaminen pitkällä aikavälillä.
- Luototusaste (Loan to value, LTV) on 35–65 prosenttia.



Yhteenveto

Laadukas asuntoportfolio sekä vahva asema Tallinnan 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.-31.12.2024.
- Kokonaisen tilikauden 2024 tunnusluvut on laskettu yhdistelemällä Linnakodu konserniin 14 kuukauden ajalta.



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.
Kauden voitto/tappio	Tuloslaskelman mukaan	Katsauskauden voitto/tappio mittaa kannattavuutta
Realisoitunut voitto/tappio	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	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Taloudellinen vuokrausaste, %	Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100 Tallinnassa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta
Asuntoja omistuksessa	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Asuntoja rakenteilla	Raportointihetken viimeisen päivän lukema	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia

Tunnuslukujen määritelmät

Tunnusluku	Kaava	Käyttötarkoitus
Asuntojen keskikoko	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / Asuntoja omistuksessa	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Keskibruttovuokra per asunto	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia
Osakekohtainen tulos	Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita ¹⁾	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti.
Osakekohtainen oma pääoma	Oma pääoma yhteensä / Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita ¹⁾	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää.
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	(Oma pääoma yhteensä +(-) laskennalliset verovelat(verosaamiset) käyvän arvon muutoksesta) / Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita ¹⁾	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvonmuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

1) Laskentakaavaa on päivitetty siten, että yhtiön omistamat omat osakkeet vähennetään osakemäärästä. Aikaisemmillä kausilla yhtiö ei ole omistanut omia osakkeita, joten muutoksella ei ole vaikutusta vertailukausiin.

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.



Vaihtoehto sekä suoralle asuntosijoittamiselle
että asuntorahastoille

Asuntosalkku Oyj
Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
www.asuntosalkku.fi