



Sijoittajaraportti

Toimitusjohtajan tervehdys

Viimeinen vuosi on ollut hyvin mielenkiintoista aikaa tarjoten kasvumahdollisuuksia muuttuneessa markkinaympäristössä. Korkotasoa on noussut inflaation myötä tasaisesti, mutta monen ekonomistin mukaan tilanne on rauhoittumaan päin. Nordean viimeisin ennuste odottaa inflaation olevan Suomessa ensi vuonna enää 2,1 %. Danske puolestaan antoi hiljattain arvion, että korkotasoa olisi noin prosenttia alhaisempi ensi syksynä. Huomionarvoista on, että Asuntosäästön lainakanta on kokonaisuudessaan korkosuojattu, joten olemme hyvässä asemassa myös nykyisessä markkinatilanteessa.

Monelle piensijoittajalle on kuitenkin koitunut ongelmia haasteellisemmasta ympäristöstä, joka on puolestaan tarjonnut meille entistä herkullisempia ostonpaikkoja. Hintakehitys on ollut negatiivista uudiskohteissa ja näissä erityisesti pk-seudulla. Maakunnissa vaikutukset ovat olleet suhteellisen pieniä ja odotammekin hintojen kääntyvän pitkällä aikavälillä jälleen nousuun, jähkä korkotasoa joskus laskee tai stabilisoituu.

Asuntosäästö keskittyy vuokratulosta saatavaan kassavirtaan ja siitä maksettavaan osinkoon. Strategianamme on omistaa asuntoja vuosikymmeniä, joten sillä laskevatko tai nousevatko asuntojen hinnat yksittäisten vuosien aikana muutamia prosentteja ei ole meille niin suurta merkitystä. Sen sijaan sillä on merkitystä, ovatko portfoliomme asunnot keskimäärin vähintäänkin yhtä arvokkaita vielä 20 tai 30 vuoden kuluttua. Strategia on sama kuin osakkeissa: pitkäjänteisyys palkitsee ja emme tee pikavoittoja. Sijoitusstrategiamme tarjoaa siis myös suojaa hintojen volatilitteetilta. Huomionarvoista on myös, että kirjaamme asunnot taseeseen aina toteutuneella kauppahinnalla, välttämällä näin spekulatiiviset arvonkorotukset tasearvossa. Tästä syystä nyt meitä suuremmat institutionaaliset sijoittajat ovat joutuneet laskemaan hurjasti uudiskohteiden realisoimatonta excel-varallisuutta.

Olellaista on ostaa silloin, kun kohteita saa pitkän aikavälin kehitystä edullisemmin – kuten nykyisessä markkinatilanteessa.

Ps. kuluvan kvartaalin viimeinen merkintäpäivä on jo nurkan takana. Vielä ehdit mukaan!

Tuottoisaa syksyä toivottaen,

Joni Lähteenmäki

Toimitusjohtaja

Ajankohtaista



Markkinatrendejä

- Nykyinen markkinatilanne suosii vuokra-asumista ja se nähdään entistä trendikkäämpänä
- Korkotason ennustetaan laskevan ensi vuoden kuluessa noin 3,2 % tasolle
- Inflaation ennustetaan olevan ensi vuonna enää noin 2,1 %.
- Nykyisessä markkinassa on runsaammin tarjolla pitkän aikavälin pitokohteita

- Olemme saavuttaneet asetetut tuottotavoitteet jo 24 kvartaalia peräkkäin.
- Portfolion koko on 11,4 milj. euroa käsittäen 193 asuntoa.
- Olemme hiljattain sopineet 14 asuntoa käsittävästä kaupasta, joka toteutuu loppuvuodesta. Kauppa toteutetaan kassavaroilla.
- Yhtiön omavaraisuusaste tällä hetkellä 42,2 %
- Pitkän aikavälin tavoitteena pidämme 60% - 70 % omavaraisuusastetta.
- Vuokra-asunnoissa on ollut Asuntosäästön kaupungeissa erinomainen kysyntä ja tehtyihin vuokrankorotuksiin on suhtauduttu hyvin.
- Yhtiön lainakanta on kokonaisuudessaan korkosuojattu.

Liiketoiminnan avainluvut

Portfolion koko:

11,4 M€

Portfolion tuotto:

7,90 %

Omavaraisuusaste:



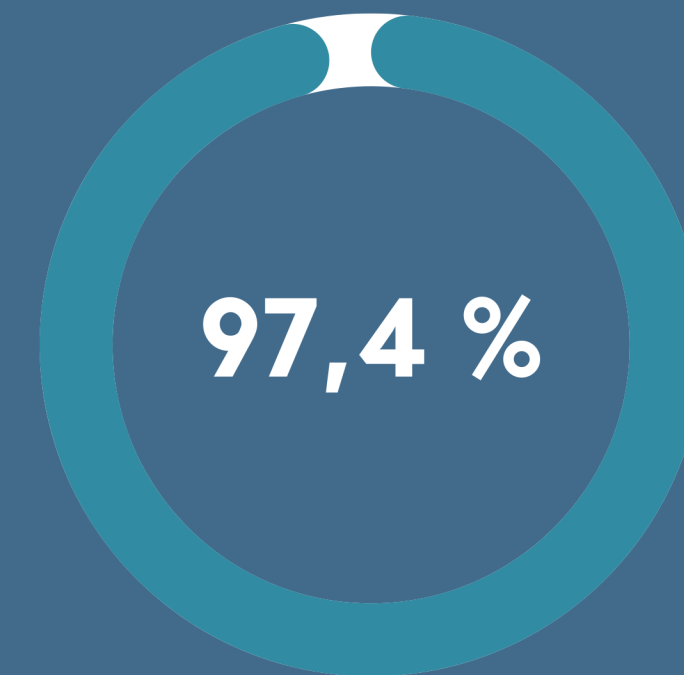
Asunnon keskimääräinen
vuokra:

582,52€ / kk

Asunnon keskimääräinen
tuotto:

395,42€ / kk

Taloudellinen
vuokrausaste:





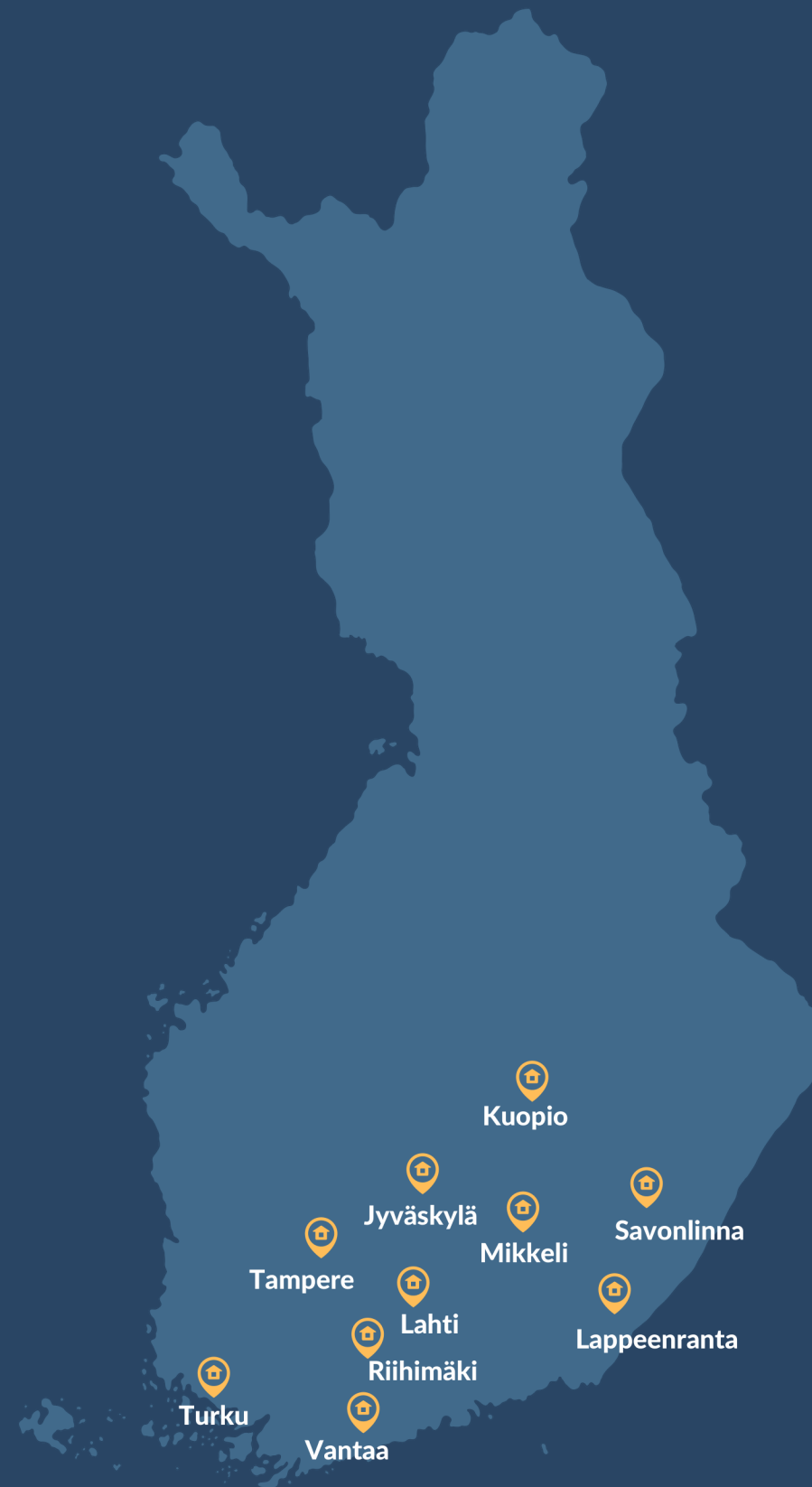
Asuntoportfolio

Asuntojen määrä

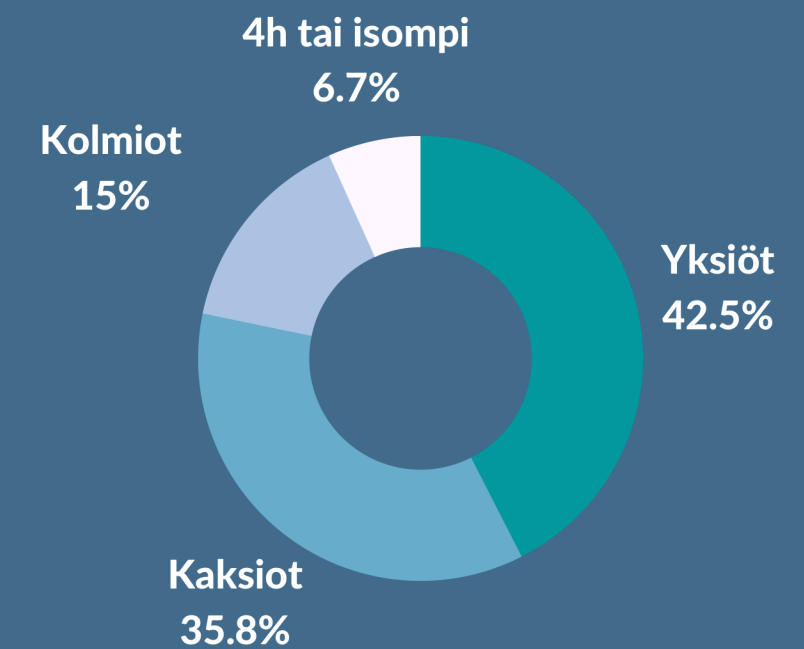
193 kpl

Vuokrakohteiden
pinta-ala

9 634 m²



Asuntotyypit



An aerial photograph of a city, likely Helsinki, taken at dusk or dawn. The city is densely packed with buildings, and a large body of water is visible in the background. The word "Strategia" is overlaid in the center in a large, white, sans-serif font. A thin white horizontal line is positioned below the text.

Strategia

Strategia

Pitkän aikavälin sijoittaminen

Ostamme kohteita pidettäväksi pitkällä aikavälillä. Tämä mahdollistaa ennakoitavissa olevan kassavirran ja tehokkaan riskienhallinnan.

Houkutteleva ja hajautettu portfolio

Ostamme kohteita korkeakoulukaupungeista, alueilta, joissa on kysyntää tulevaisuudessakin.

Vastuullinen toiminta

Toimimme vastuullisesti niin osakkeenomistajien, asukkaiden kuin sidosryhmienkin suuntaan. Kehitämme toimintaa riskienhallinta edellä ja olemme houkutteleva työnantaja.

Asumisen kumppani

Palvelemme vuokralaisia elämän eri tilanteissa ja pyrimme kohti Suomen parasta asumiskokemusta. Olemme reilu, mutta jämpä vuokranantaja.



An aerial photograph of a city, likely Helsinki, taken at dusk or dawn. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The city's architecture, including a prominent white domed building (the Helsinki Cathedral), is visible. The title 'Taloudelliset tavoitteet' is centered in large white font, with a thin white horizontal line underneath it.

Taloudelliset tavoitteet

Taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka

Return on Portfolio

Portfolion tuotto on aina yli 7 % vuodessa.

Osinkopolitiikka

Yhtiö jakaa **tuotto-tavoitteen mukaista** osinkoa 4 kertaa vuodessa.

Loan-to-Value

Yhtiön lainoitusaste ei koskaan ylitä **65 %** portfolion markkina-arvosta.

Equity ratio

Yhtiön omavaraisuusaste on aina yli **30 %** ja pitkällä aikavälillä 50-60 %.

Quick & Current ratio

Yhtiön maksuvalmius on aina **erinomaisella** tasolla.





Vastuullisuus

Vastuullinen vuokrantaja

Vastuullisuus

Vastuullisuus on keskeinen arvomme, joka heijastaa sitoutumistamme sääntöjen noudattamiseen, luotettavuutta vuokranantajana sekä sijoitusten huolellista hoitoa. Pyrimme ottamaan ympäristövaikutukset huomioon sijoituspäätöksissämme ja edistämään energiatehokasta asumista suosimalla mm. energiatehokkaita kodinkoneita. Vaadimme myös kumppaneiltamme vastuullista toimintaa.

Pyrimme hankkimaan asuntoja hyvien kulkuyhteyksien ja monipuolisten palveluiden ääreltä, mikä vähentää tarvetta omalle autolle. Aukkaillamme on käytössään monipuoliset jätteiden lajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet.

Tuemme monimuotoisuutta ja olemme ylpeitä siitä, että tarjoamme koteja eniten niitä tarvitseville. Haluamme olla vastuullinen vuokranantaja, joka hoitaa sijoituskohteensa huolellisesti ja noudattaa sääntelyä.



Asuntosäästö Asua Oy

asiakaspalvelu@asuntosaaosto.fi
www.asuntosaaosto.fi

Joni Lähteenmäki
Toimitusjohtaja

Jani Valtonen
Hallituksen puheenjohtaja