



Sijoittajaraportti

Q4/2023

Toimitusjohtajan tervehdys

Makro-ekonominen ympäristömme on tasaantumassa ja esimerkiksi 12kk Euriborin painuessa yhä alemmas 3kk Euriboriin verrattuna on helppo uskoa ekonomisteja ja futuureja, jotka ennustavat nykyisen korkotason laskua. Korkotasojen lasku helpottaa myös meidän liiketoimintamme kasvua ja kannattavuutta. Olemme saavuttaneet myös myrskyisessä markkinatilanteessa tuottotavoitteet ja voinkin todeta että Asuntosäästö on selvinnyt talousympäristön ja markkinatilanteen aiheuttamasta stressitestistä hyvin, jatkaen tuottotavoitteiden mukaisia osingonmaksuja – nyt jo 25 kvartaalia putkeen!

Ympäristön muutoksista huolimatta, on kvartaalin suurin muutos ollut varmasti toimitusjohtajan vaihtuminen. Toimitusjohtajan vaihtaminen ei ole koskaan pieni asia ja olen saanut erittäin positiivisen vastaanoton sekä tuen ja luottamuksen koko tiimiltä; hallitukselta ja kollegoilta ja sijoittajiltakin. Olen kokenut itseni tervetulleeksi ja mielipiteeni ja osaamiseni on samalla jo tuonut lisää potkua liiketoimintaan.

Vuoden viimeinen kvartaali on sisältänyt paljon jatkokehitystä liiketoiminnan kehittämisen puolesta ja samalla vuoden 2024 budjetti ja toimintasuunnitelma on laadittu. Samalla vahvistimme portfoliotamme ostamalla 14 linjasaneerattua asuntoa Mikkelistä vuoden viimeisillä kuukausilla, joissa pääsääntöisesti onkin jo olleet valmiiksi vuokralaisetkin asumassa kodeissaan. Ostetut asunnot ovat hyväkuntoisia ja tulevat pidempiaikaiseen pitoon erinomaisella vuokratuotolla.

Kohteet ostettiin ns. nippukauppana ja neuvottelimme niistä markkina-arvoa paremman hinnan kokonaisuudelle. Haluan kuitenkin korostaa, että emme tee ostettuihin asuntoihin spekulatiivisia arvonkorotuksia, vaan nekin merkitään taseeseen ostohinnallaan historiallisen toimintamallimme mukaisesti. Vastaisuudessaakin teemme ostokohteiden kohdalla aina samalla tavalla.

Pienimuotoisia haasteita on ollut verkkosivustojen muodossa, joiden ulkoasuun ja sisältöön tarkkasilmäisimmät ovatkin varmasti kiinnittäneet huomiota. Yhteistyökumppanin vaihdoksen takia verkkosivustojen ongelmien ratkaisu ei ollut täysin suoraviivaista ja uuden yhteistyön myötä jatkossa uudet hienot verkkosivustot toimivat varmasti moitteetta. Uusi sivustomme julkistetaan ensi vuoden alussa. Samalla jatkamme sijoittajaportaalin ja sijoittajakokemuksen parantamista.

Vuoden viimeinen kvartaali on loppumassa ja vielä on muutama viikko aikaa tehdä vuoden viimeiset merkinnät kasvattamaan ensi vuoden osinkoja!
Rauhallista joulua ja onnellista uutta vuotta koko Asuntosäästön tiimiltä!

Janne Kaarnasaari,
Toimitusjohtaja

Ajankohtaista



Markkinatrendejä

- Olemme saavuttaneet asetetut tuottotavoitteet jo 25 kvartaalia peräkkäin.
- Portfolion koko on 11,33 milj. euroa käsittäen 203 asuntoa.
- Kuluvan kvartaalin aikana olemme optimoineet asuntosalkkuamme myymällä muutamia vähemmän tuottavia kohteita Jyväskylästä ja Turusta (yhteensä 4 asuntoa).
- Lisäksi teimme kaupat 14 asunnon kokonaisuudesta, jotka sijaitsevat 2 kilometrin päässä Mikkelin keskustasta. Taloyhtiössä kaikki isot remontit tehty, asunnot ovat hyväkuntoisia ja kassavirta näissä on reilusti positiivinen. Asunnoista 13/14 valmiiksi vuokrattu.
- Yhtiön lainakanta on kokonaisuudessaan korkosuojattu.
- Olemme myös aloittaneet muutamalla asunnolla kokeiluhankkeen lyhytaikaisvuokrauksen saralla. Kokeilun avulla pyrimme arvioimaan sen kannattavuutta ja mahdollisuuksia laajentaa toimintaa tulevaisuudessa.

- Euroalueen kokonaisinflaatio hidastui marraskuussa 2,4 prosenttiin, myös pohjainflaatio laski 3,6 prosenttiin.
- EKP:n odotetaan aloittavan koronlaskut keväällä.
- Ensiasunnon ostajan verovapauden poistuminen vuodenvaihteessa piristänyt hieman asuntokauppaa.
- Uudisasuntojen kysyntä edelleen heikkoa ja asuntoja valmistuu edelleen reilusti tyhjille markkinoille kasvukeskuksissa.
- Uusien asuntojen aloitukset ovat romahtaneet ja valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan jäävän jopa finanssikriisiä ja 90-luvun lamaa alemmalle tasolle seuraavan 1-2 vuoden aikana. Samaan aikaan isoimmissa kaupungeissa nettomuuttovoitto ollut ennätysellisellä tasolla vuonna 2023.
- Tämä luonee patoutunutta kysyntää markkinoille, joka saattaa vapautua lähivuosina.
- Nykyinen markkinatilanne suosii vuokra-asumista ja se nähdään entistä trendikkäämpänä.

Liiketoiminnan avainluvut

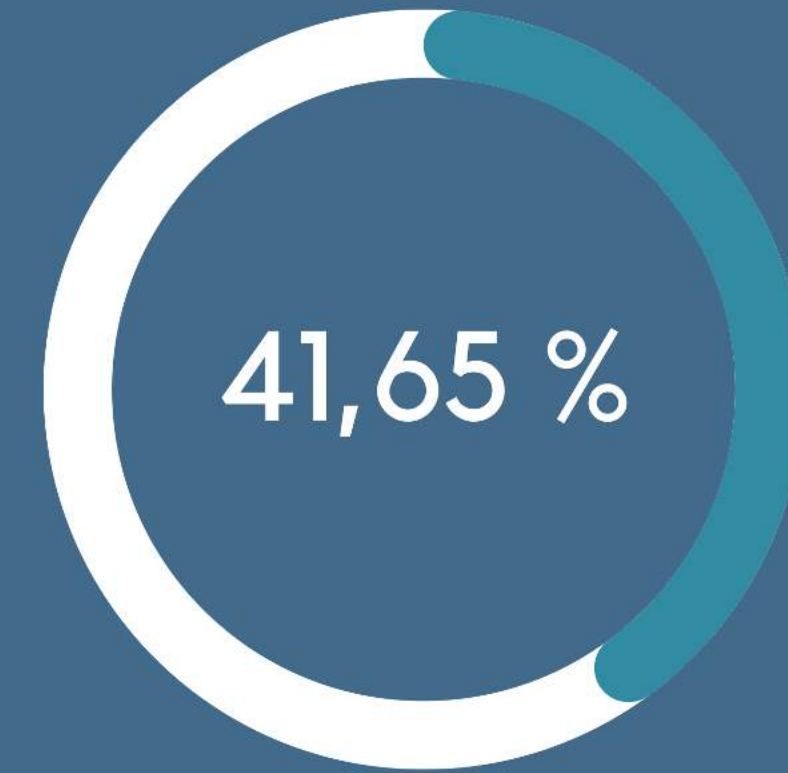
Portfolion koko:

11,33 M€

Portfolion tuotto:

8,29 %

Omavaraisuusaste:



Asunnon keskimääräinen
vuokra:

585,03€ / kk

Asunnon keskimääräinen
tuotto:

387,65€ / kk

Taloudellinen
vuokrausaste:



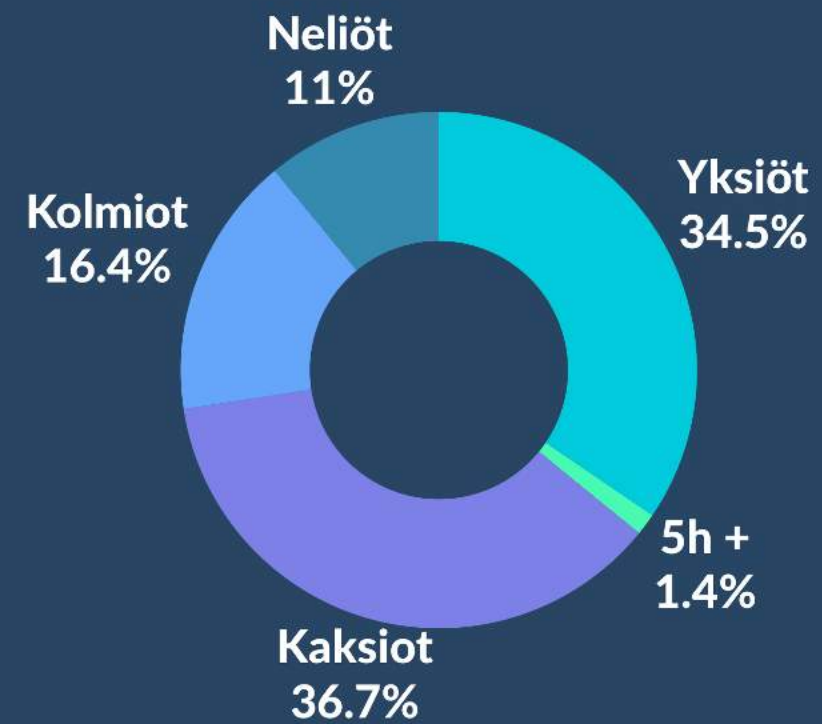


Asuntoportfolio

Asuntojen määrä
203 kpl

Vuokrakohteiden
pinta-ala
9 811 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 sky is a mix of dark blue and light grey. The word "Strategia" is written in a large, white, sans-serif font across the center of the image. 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, showing a dense urban landscape with numerous buildings and a prominent white dome in the center. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The title 'Taloudelliset tavoitteet' is written in a large, white, sans-serif font across the middle of the image. A thin white horizontal line is positioned below the title.

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.



An aerial photograph of a city, likely Helsinki, with a blue overlay. The text is centered over the image.

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. Asukkaillamme 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

Janne Kaarnasaari
Toimitusjohtaja

Jani Valtonen
Hallituksen puheenjohtaja