



Osavuositiedot 1.1.–30.9.2017



Sisältö

1. Toteutamme strategian mukaista kasvua ja uudistamme rohkeasti asumista
2. Avainluvut katsauskaudelta
3. Toimintaympäristö
4. Liiketoiminta ja strategian eteneminen
5. Tulevaisuuden näkymät





Luomme parempaa kaupunkiasumista

Toteutamme strategian mukaista kasvua.

- Uusia vuokra-asuntoja on valmistunut runsaasti erityisesti pääkaupunkiseudulle. Olemme onnistuneet pitämään vuokrausasteen hyvällä tasolla, ja uskomme kaupungistumisen jatkumisen luovan pitkäaikaista vuokra-asuntokysyntää.
- Katsauskauden jälkeen toteutimme strategiaamme muun muassa saattamalla päätökseen Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 29–31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Kauppa toteuttaa Kojamon strategian mukaista kasvua Helsingin seudulla: toteutettavat asunnot helpottavat työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa.
- Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaamme erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamolla on rakenteilla 1 760 Lumo-asuntoa.
- Kojamon osuus koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.
- Viiden vuoden aikana olemme investoineet Lumo-liiketoimintaan lähes 1,5 miljardia euroa.

Uudistamme rohkeasti asumista.

- Lumo-verkkokauppa on ollut edelleen voimakkaassa kasvussa, ja sen kautta on tehty jo 3 000 vuokrasopimusta. Katsauskaudella kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat olleet vuokrattavissa Lumo-verkkokaupasta, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon ja tehdä vuokrasopimuksen heti. Lumo-verkkokaupan kautta kuukausittaisten asuntovuokrausten määrä on noin 300.
- Osana strategisen painopisteen, parhaan asiakaskokemuksen, etenemistä muotoilimme isännöitsijän tehtävän uudelleen. Palkkaamme isännöitsijöiksi asiakaskokemuksen rakentajia, joiden tehtäviin kuuluu asukkaan asumispalveluista ja kiinteistöjen kunnosta huolehtimisen lisäksi rakentaa ainutkertaista asiakaskokemusta.



Avainluvut katsauskaudelta



- Bruttoinvestoinnit olivat 193,7 milj. euroa.
- Liikevaihto oli 251,3 milj. euroa.
- Nettovuokratuotto oli 162,1 milj. euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,7 %.
- Vuokra-asuntoja oli 34 046 ja markkinaosuus oli noin 4 %.
- Rakenteilla oli 1 760 vuokra-asuntoa.
- Myimme 1 516 asuntoa.
- Lumo-verkkokaupassa on vuokrattu jo 3 000 asuntoa.
- Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2017 nettovuokratuottojen ja operatiivisen tuloksen osalta.

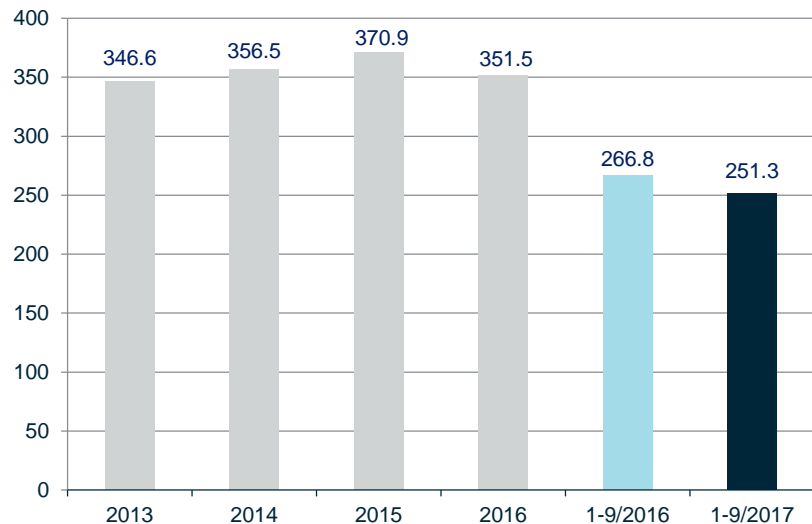


Liiketoiminta ja strategian eteneminen

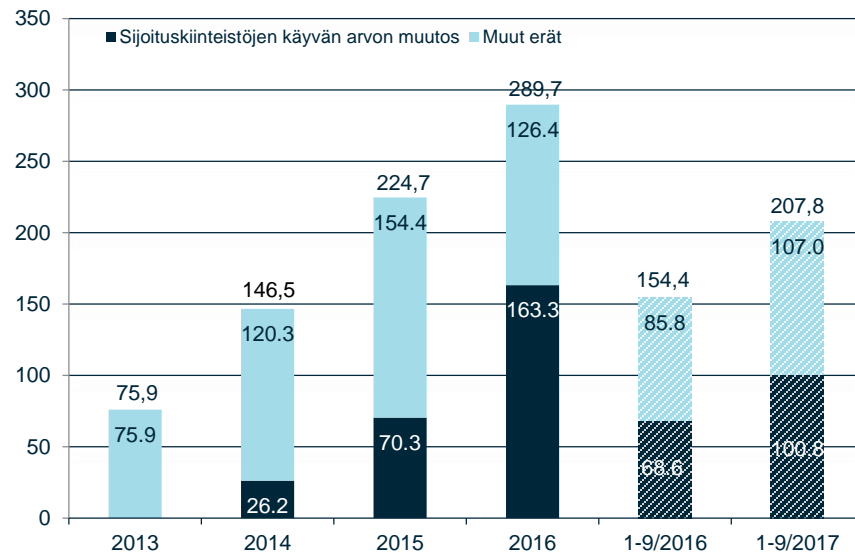


Liikevaihto ja tulos ennen veroja kehittyi vakaasti

Liikevaihto, M€



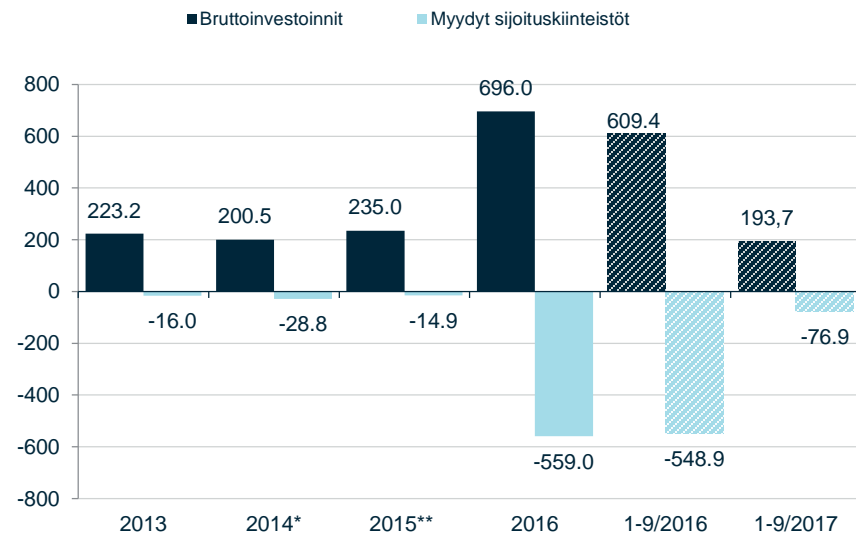
Tulos ennen veroja, M€



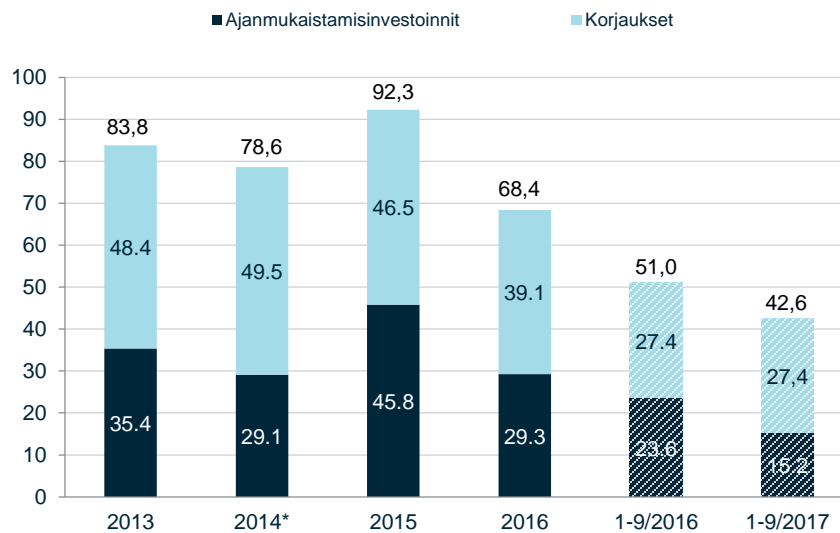


Investoinnit jatkuivat Lumo-liiketoimintaan

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Korjaustoiminta, M€



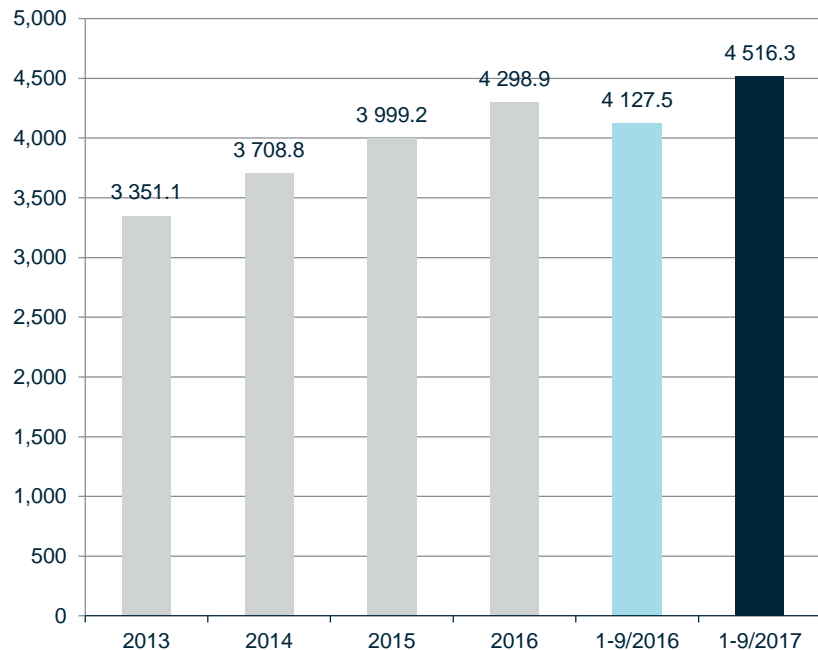
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

**Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.



Sijoituskiinteistöjen arvo kehittyi strategian mukaan

Käypä arvo, M€

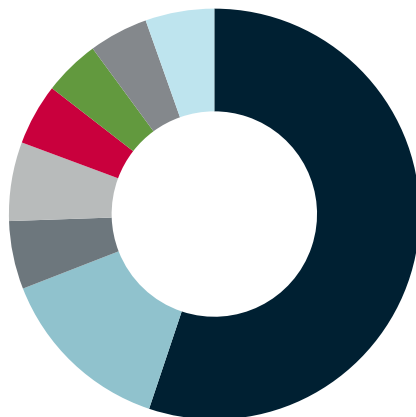
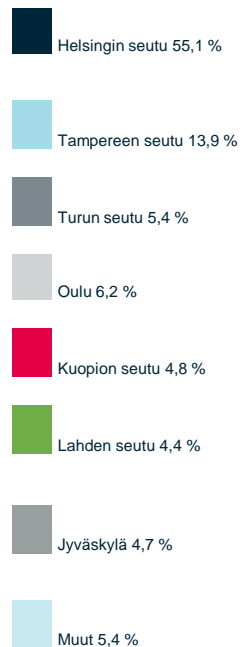


M€	Q3/2017	Q4/2016	Muutos
Sijoituskiinteistöt	4 512,4	4 228,3	284,1
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	3,9	70,6	-66,7
Käypä arvo yhteensä	4 516,3	4 298,9	217,4
Käypään arvoon arvostaminen	100,8	163,3	

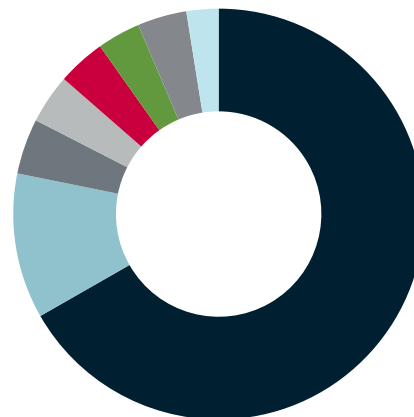
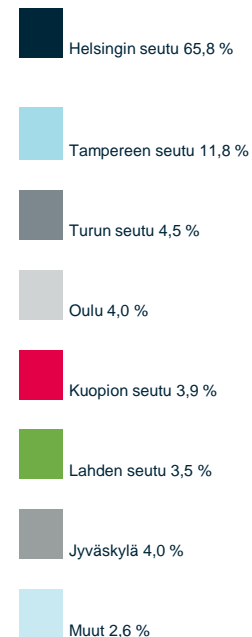


Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla

Asuntojen määrä, %- osuudet



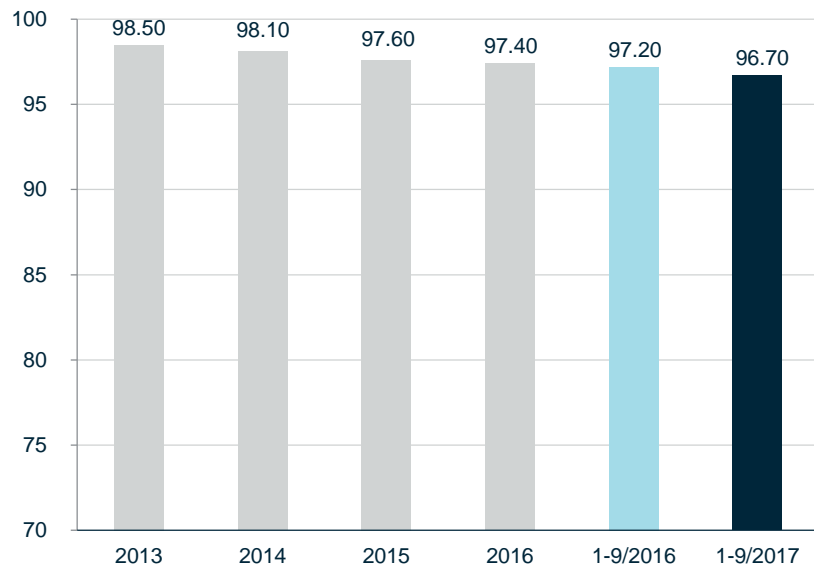
Käypäarvo, %- osuudet



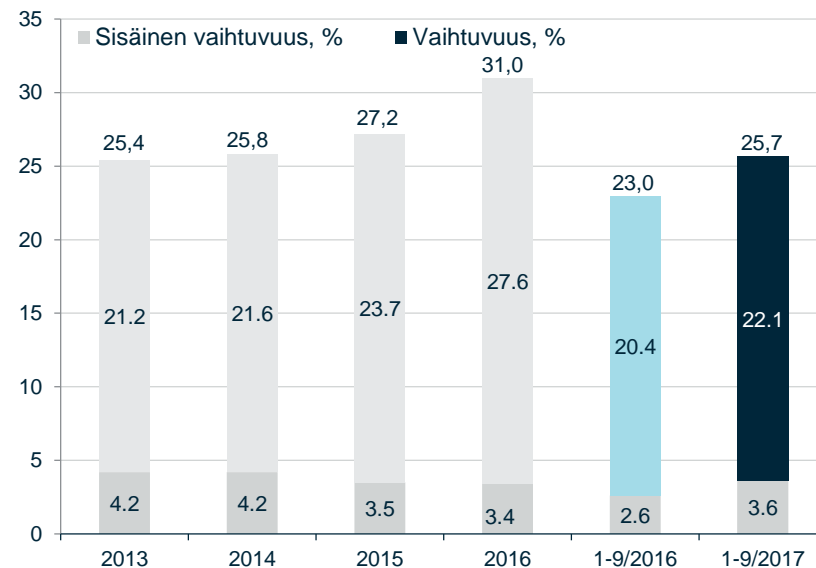


Vuokrausaste pysyi korkeana

Taloudellinen vuokrausaste, %



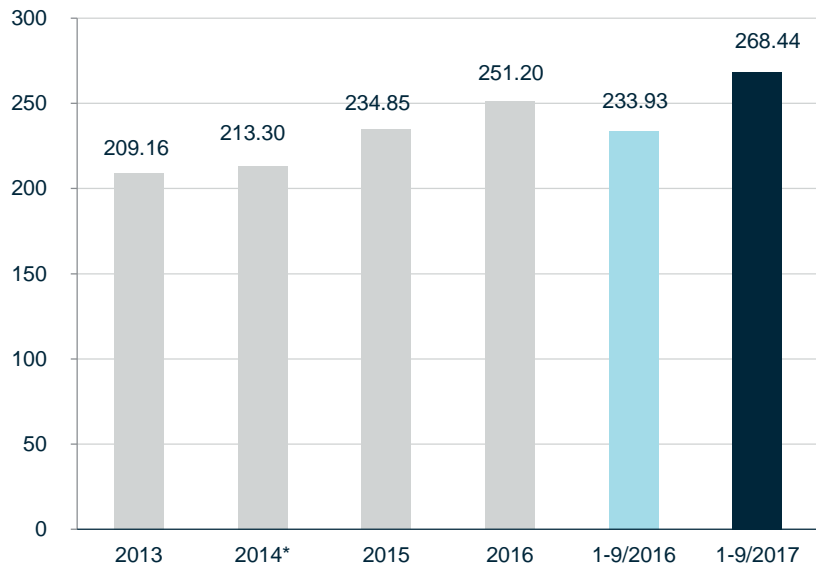
Vaihtuvuus, %



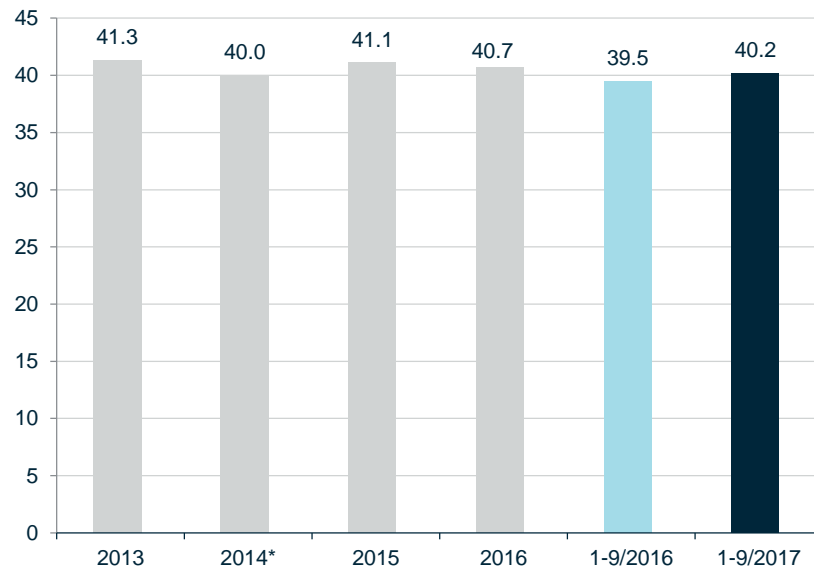


Omavaraisuusaste säilyi vahvana

Oma pääoma/osake, €



Omavaraisuusaste, %



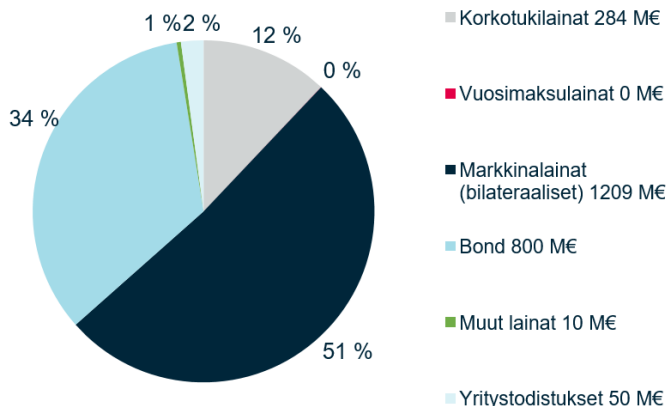
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.



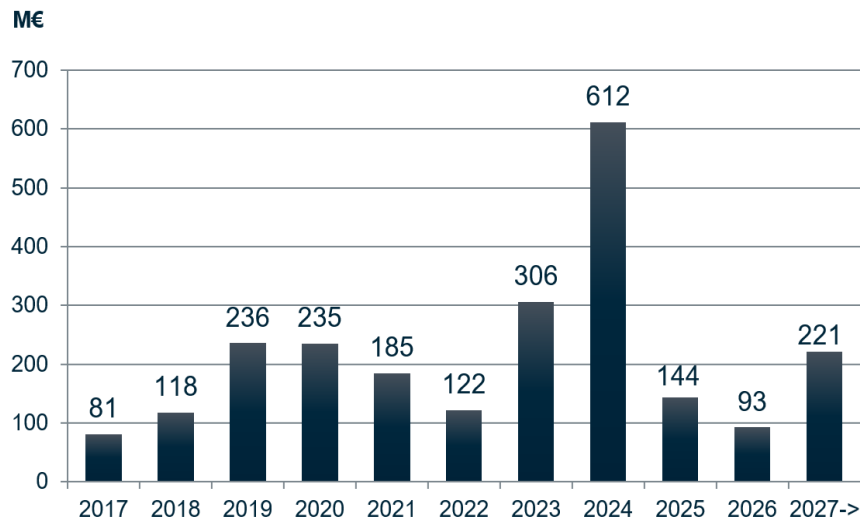
Monipuolistimme rahoituslähteitä, säilytimme tasapainoisen maturiteettijakauman

Konsernin lainajakauma

Lainat yhteensä 2,353 M€



Konsernin lainojen maturiteettijakauma

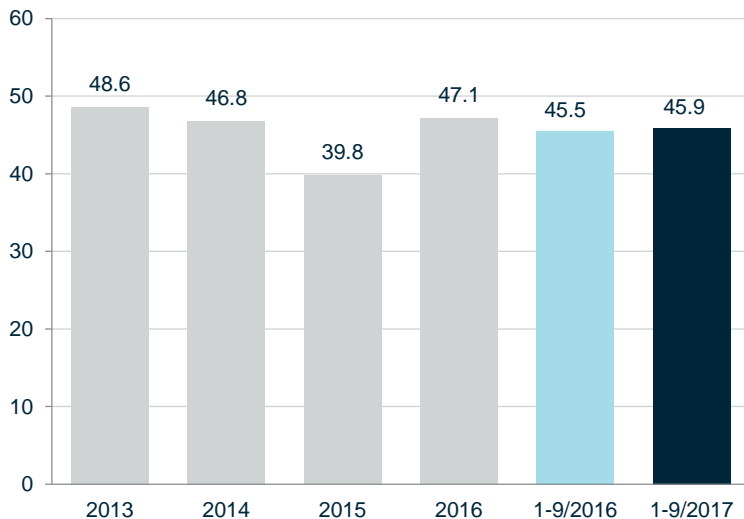




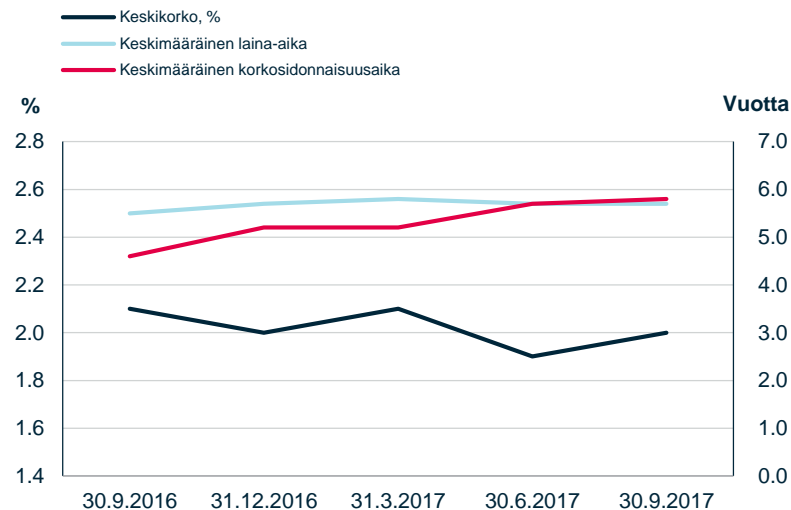
Maltillinen LTV ja vahvat rahoituksen tunnusluvut

LTV (Loan to Value), %

Konserni



Konsernin lainojen kesikikorko, maturiteetti ja korkosidonnaisuusaika



Strategiset avainluvut

Avainluku	Toteuma Q3/2017	Tavoite 2021
Asuntovarallisuus	4,5 miljardia € 34 046 asuntoa	6,0 miljardia € 38 000 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto, %	32,1	32,0
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	40,1	40,0
Nettosuositteluindeksi	32	40



Toimintaympäristö ja tulevaisuuden näkymät

Toimialan toimintaympäristö

- Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan muuttoliikkeen vetämänä jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa, vaikka tarjonta on lisääntynyt merkittävästi. Tarjonnan kasvu näkyy erityisesti vaihtuvuuden lisääntymisenä.
- Kaupungistumisen voimakas jatkuminen kasvattaa alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudullakin erot eri alueiden välillä kasvavat. Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Suurin kysyntä kohdistuu edelleen pienimpiin asuntoihin.
- Pellervon taloustutkimuksen ennusteen mukaan kasvukeskuksissa vuokrien nousu jatkuu, mutta viimeaikaista kehitystä maltillisempänä.

Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2017

- Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2017 nettovuokratuottojen ja operatiivisen tuloksen osalta.
- Kojamo arvioi nettovuokratuottojen vuonna 2017 olevan 209–218 miljoonaa euroa (aikaisempi näkymä 208–220 miljoonaa euroa).
- Investoinnit uudistuotantoon ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa.
- Kojamo arvioi operatiivisen tuloksen vuonna 2017 olevan 100–109 miljoonaa euroa (aikaisempi näkymä 96–107 miljoonaa euroa).
- Näkymissä on otettu huomioon vuoden 2016 aikana toteutuneiden merkittävien asuntomyyntien ja vuodelle 2017 suunniteltujen asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.



Liitteet

Yhtiön perustiedot



Kojamon tavoitteena on olla vuokra-asumisen ja asuntosijoittamisen edelläkävijä sekä tarjota vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Missiona on: luomme parempaa kaupunkiasumista.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,5 (4,1) miljardia euroa. Kojamo-konserni omisti katsauskauden lopussa 34 046 (34 926) vuokra-asuntoa.



Strategiamme

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekojen pientyminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Visio 2021

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta

Strategiset painopisteet

- ▶ Paras asiakaskokemus
- ▶ Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen
- ▶ Johtava kestävässä kehityksessä
- ▶ Osaavin ja energinen työpaikka

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla

Asuntojen jakauma

Helsingin seutu
18 774

Tampereen seutu
4 748

Turun seutu
1 827

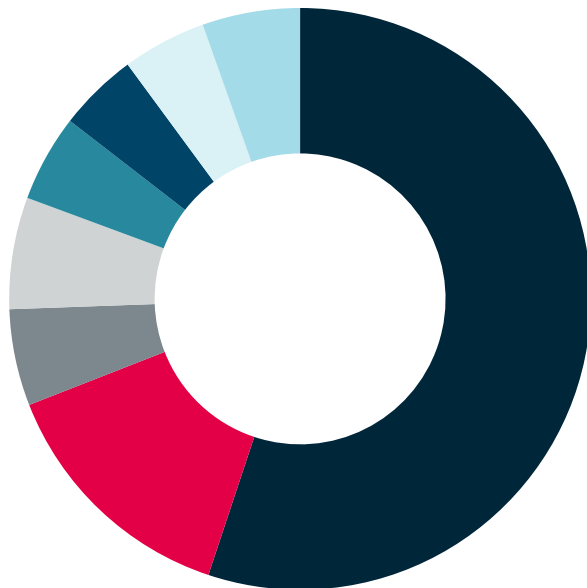
Oulu
2 114

Kuopion seutu
1 644

Lahden seutu
1 505

Jyväskylä
1 587

Muut
1 847



Asuntoja
34 046



Asuntojen
keskipinta-ala
55,8 m²



Kiinteistöjä
1 360



Asukkaita lähes
55 000



Talojen keski-ikä
31,3 v.



Asuntoja
1,9 milj. asm²

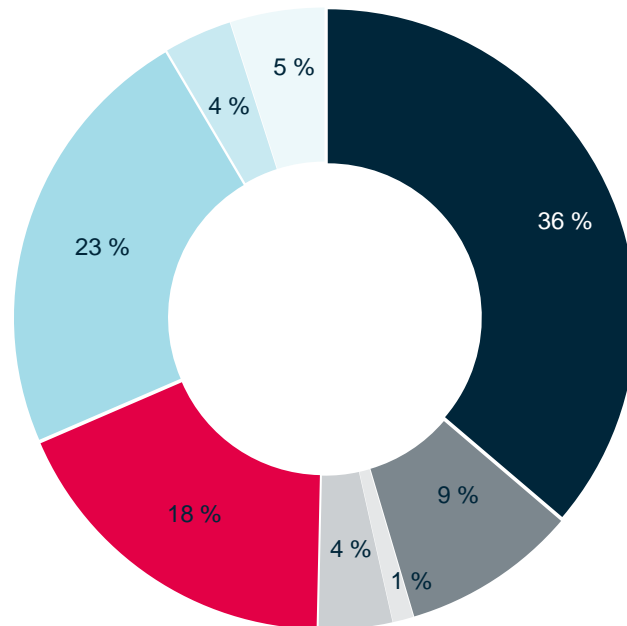


100 M€ verotuloja Suomeen

Konsernin verojalanjälki v. 2016

- Tuloverot
- Kiinteistöverot
- Varainsiirtoverot
- Työnantajamaksut
- Investointeihin sisältyvä vähennyskeltoton alv
- Muihin hankintoihin sisältyvä vähennyskeltoton alv
- Maksettu alv
- Ennakkopidätykset palkoista

Työllistävä vaikutus **5 111** henkilötyövuotta.





Vastuu on osa toimintaamme

- Harmaan talouden torjuntamallit ylittävät lain vaatimukset.
- Arvio Kojamo-konsernin vuoden 2017 veroista ja veronluonteisista maksuista on noin 100 miljoonaa euroa.
- Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu edelleen.
- Kojamo liittyi Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II) saavutettuaan vuonna 2016 päättyneen sopimuksen tavoitteet. VAETS II -sopimuskaudella asuntosijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.
- Kojamo-konserni on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Councilissa.
- Leanheat-järjestelmä otettiin käyttöön kymmenessä Lumo-talossa Espoossa, Vantaalla ja Tampereella. Tavoitteena on optimoida talon lämmitysjärjestelmän säätelyä energiankulutuksen vähentämiseksi ja saavuttaa miellyttävät ja tasaiset asumisolosuhteet. Leanheat tasoittaa rakennusten tehon tarvetta, mikä pienentää hiilijalanjälkeä. Leanheat säättää lämmitystä myös ennakoivasti.



Konsernituloslaskelma

M €	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Liikevaihto	251,3	266,8	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-61,7	-67,0	-90,3
Korjaukset	-27,4	-27,4	-39,1
Nettovuokratuotto	162,1	172,4	222,0
Hallinnon kulut	-26,7	-26,0	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	-0,8	-0,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,5	-20,3	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,1	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	100,8	68,6	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9	-0,9	-1,2
Liikevoitto	237,1	193,0	335,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-29,3	-38,6	-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista			0,1
Voitto ennen veroja	207,8	154,4	289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-22,7	-26,1	-35,4
Laskennallisten verojen muutos	-21,2	-4,0	-22,1
Tilikauden voitto	164,0	124,4	232,3



M €	Konserni 30.9.2017	Konserni 30.9.2016	Konserni 31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,9	0,8
Sijoituskiinteistöt	4 512,4	4 127,5	4 228,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	31,1	31,1	31,0
Osuudet osakkuusyrittäksistä	1,3	1,0	1,2
Rahoitusvarat	0,5	0,6	0,6
Pitkäaikaiset saamiset	6,5	3,2	5,6
Johdannaissopimukset	4,9		2,0
Laskennalliset verosaamiset	11,9	21,0	15,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	4 569,1	4 185,3	4 284,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,9		70,7
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,6	0,9	0,9
Johdannaissopimukset	0,0		0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	11,5	5,0	7,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10,1	24,5	6,8
Rahoitusvarat	71,7	62,8	69,0
Rahavarat	281,2	106,6	132,0
Lyhytaikaiset varat	375,1	199,9	216,7
VARAT	4 948,1	4 385,2	4 572,2



Tase

M €	Konserni 30.9.2017	Konserni 30.9.2016	Konserni 31.12.2016
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-26,2	-56,8	-40,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot	1 901,7	1 680,1	1 788,0
Emoyhtiön omistajien osuus	1 987,1	1 731,7	1 859,5
Oma pääoma yhteensä	1 987,1	1 731,7	1 859,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 228,4	1 684,0	1 796,1
Laskennallinen verovelka	474,7	435,9	453,4
Johdannaissopimukset	51,2	93,7	68,3
Varaukset	0,8	0,8	1,0
Muut pitkäaikaiset velat	7,1	6,3	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 762,3	2 220,7	2 325,9
Myyttävänä olevat pitkäaikaiset velat			1,0
Lyhytaikaiset velat			
Lainat lyhytaikaiset	124,3	300,8	326,8
Johdannaissopimukset	0,3	1,1	0,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	21,1	10,6	9,9
Ostovelat ja muut velat	52,9	120,3	48,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	198,6	432,8	385,8
Velat yhteensä	2 960,9	2 653,5	2 712,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT	4 948,1	4 385,2	4 572,2



Liiketoiminta

	Lumo 1-9/2017	Lumo 1-9/2016	VVO 1-9/2017	VVO 1-9/2016	Konserni 1-9/2017	Konserni 1-9/2016
Liikevaihto, M€	228,9	214,8	22,8	53,0	251,3	266,8
Liikevoitto, M€	227,4	190,9	9,7	1,4	237,1	193,0
Tulos ennen veroja, M€	199,7	157,6	8,1	-3,9	207,8	154,4
Tase, M€	4 842,1	4 173,2	186,3	317,9	4 948,1	4 385,2
Oma pääoma, M€	1 940,2	1 619,1	46,9	112,7	1 987,1	1 731,7
Omavaraisuusaste, %	40,1	38,8	25,2	35,5	40,2	39,5
Asunnot, lkm	30 681	31 060	3 365	3 866	34 046	34 926
Taloudellinen käyttöaste, %	95,6	95,9	98,2	98,0	95,8	96,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,6	97,1	98,3	98,5	96,7	97,2
Vaihtuvuus, %	26,6	23,8	17,6	16,5	25,7	23,0
Henkilöstö keskimäärin	284	243	26	59	310	302

Rahoituksen avainluvut

Konserni

	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016
Omavaraisuusaste, %	40,2	38,8	40,6	40,7	39,5
Korkokate (interest cover)	4,1	4,2	4,5	4,8	5,0
Suojausaste, %	88,0	83,0	79,0	77,0	71,0
Keskikorko, %	2,0	1,9	2,1	2,0	2,1
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,7	5,7	5,8	5,7	5,5
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,8	5,7	5,2	5,2	4,6



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja

Jani Nieminen, puh. 020 508 3201

Talousjohtaja

Erik Hjelt, puh. 020 508 3225