



Osavuositiedot 1.1.-31.3.2017

Kojamo Oyj



Sisältö



1. Emoyhtiön nimi uudistui
2. Avainasiat katsauskaudelta
3. Toimintaympäristö
4. Liiketoiminta ja strategian eteneminen
5. Tulevaisuuden näkymät



Konsernimme on Kojamo

Nimen muutoksella selkeytämme toimintaamme ja profiloimme erikseen konsernimme emoyhtiön sekä asiakasrajapinnan brändit.

- Olemme uudistuneet voimakkaasti viiden vuoden aikana, eikä alkuperäinen nimi enää vastaa tämän päivän toimintaa.
- Konserni otti käyttöön uuden nimen 27.3.2017.
- Asiakasrajapinnassa toimimme kahdella brändillä: Lumo tarjoaa asumisen ratkaisuja asiakkaillemme yli 31 000 asunnolla ja VVO-nimi jää käyttöön 3 800 asunnon ei-kaupallisessa vuokrauksessa.

Lumo-brändi muodostaa jo 90 prosenttia konsernin liiketoiminnasta

- Viiden vuoden aikana olemme investoineet Lumo-liiketoimintaan lähes 1,5 miljardia euroa
- Ostojen lisäksi olemme käynnistäneet lähes 4 000 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentamisen
- Uskomme, että uusilla ajatuksilla syntyy parempaa kaupunkiasumista ja hyvinvoiva maa. Sitä olemme ylpeydellä mukana rakentamassa.

Uudistumme vahvasti rakentaen tulevaisuuden kilpailukykyä

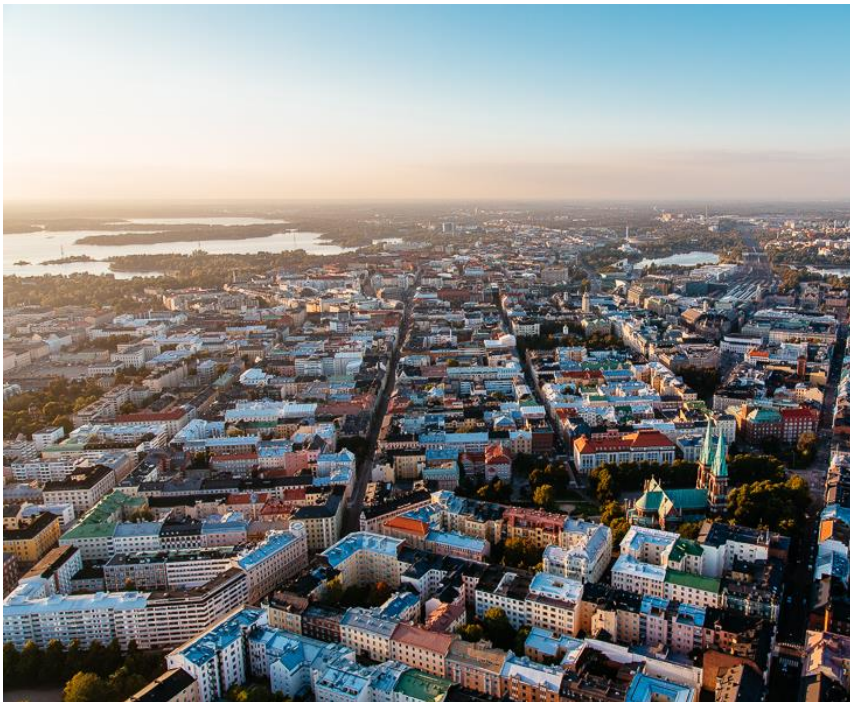
- Keskitymme asuntosijoitusyhtiönä kaupalliseen toimintaan ja vuokra-asumisen palvelumuotoiluun
- Lumo-verkkokauppa on mullistanut asiakkaan aseman asunnon vuokraamisessa
- Lumo Kompakti tulee tarjoamaan uuden asumisen ratkaisun
- Yhteiskäyttöautopalvelu on laajentunut useille paikkakunnille.



Avainasiat katsauskaudelta



- Bruttoinvestoinnit olivat 65,0 M€
- Liikevaihto oli 83,6 M€.
- Nettovuokratuotto oli 52,6 M€.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,8 %.
- Vuokra-asuntoja 33 843 ja markkinaosuus noin 4 %.
- Rakenteilla oli 1 747 vuokra-asuntoa.
- Myimme 1 381 asuntoa.
- Uusi 100 miljoonan euron sitova valmiusluottolimiitti Swedbank AB (publ) kanssa.
- Lumo-verkkokaupassa on vuokrattu jo 1 500 asuntoa.
- Uudistimme konsernin emoyhtiön nimen. Uusi nimi tuli voimaan 27.3.2017.



Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kuitenkin kasvoivat ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin, yksiöihin ja kaksioihin. Vuokrien nousu hidastui.

Kaupungistuminen on jatkunut voimakkaana, mikä näkyi kerrostalorakentamisen lisääntymisenä kasvukeskuksissa.

Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Hidas kaavoitus ja pula rakentamiskelpoisesta maasta ovat edelleen toiminnan pullonkauloja pääkaupunkiseudulla.

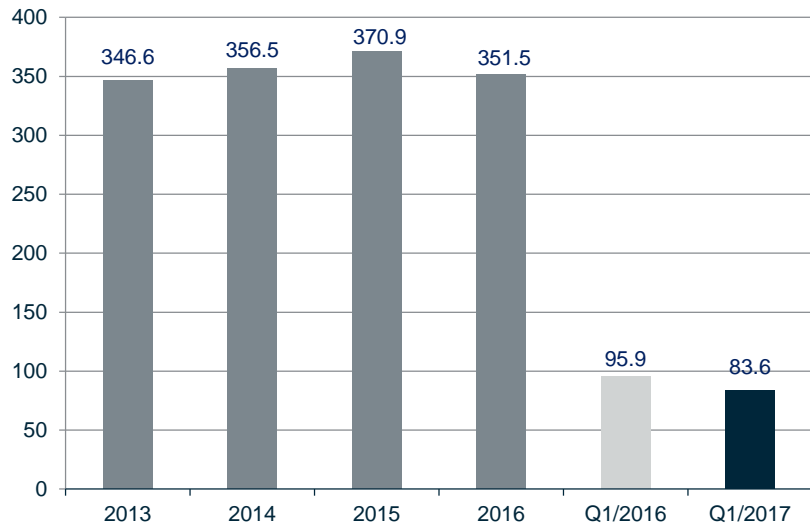


Liiketoiminta ja strategian eteneminen

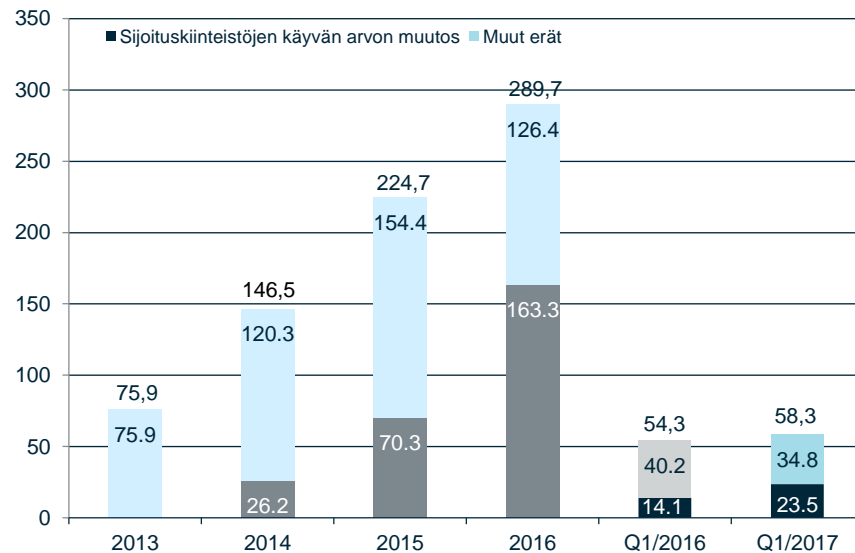


Liikevaihto ja tulos ennen veroja kehittyi vakaasti

Liikevaihto, M€



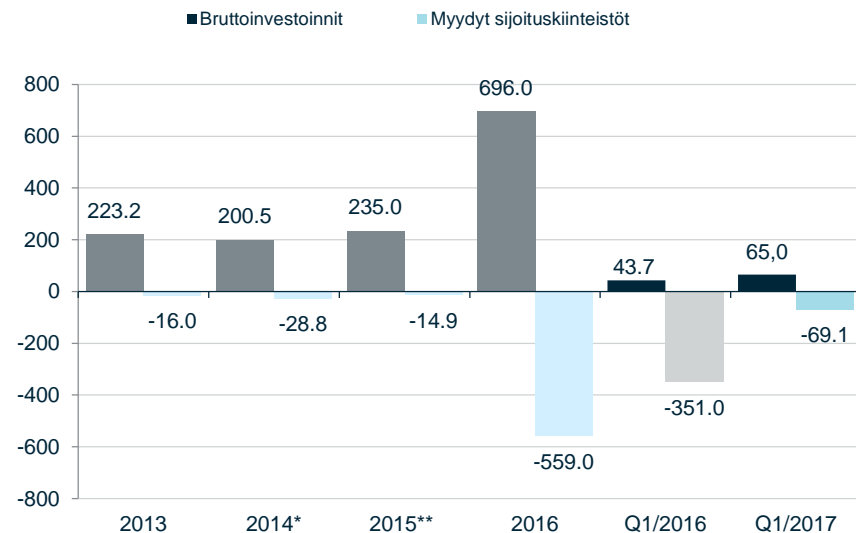
Tulos ennen veroja, M€



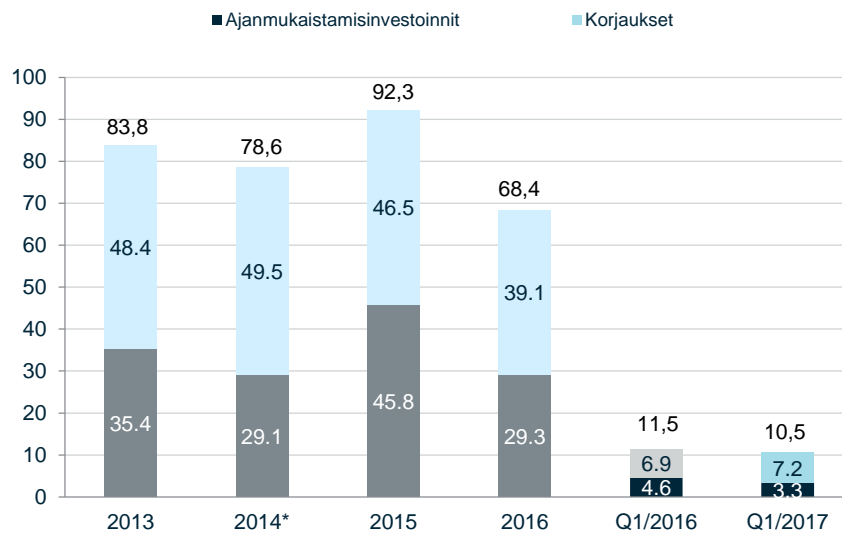


Investoinnit jatkuivat Lumo-liiketoimintaan

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Korjaustoiminta, M€



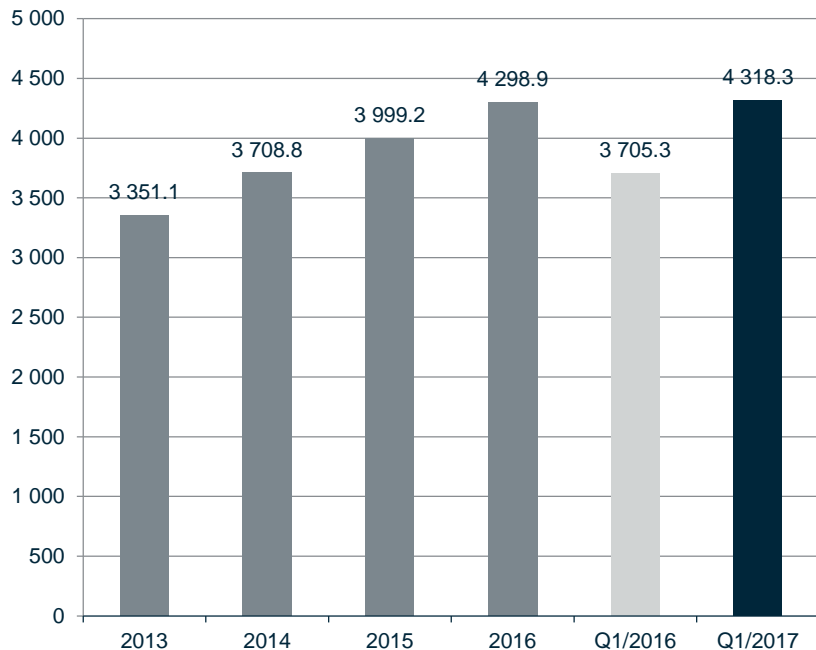
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

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



Sijoituskiinteistöjen arvo kehittyi strategian mukaan

Käypä arvo, M€

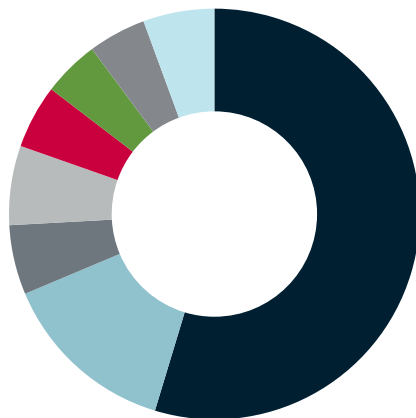
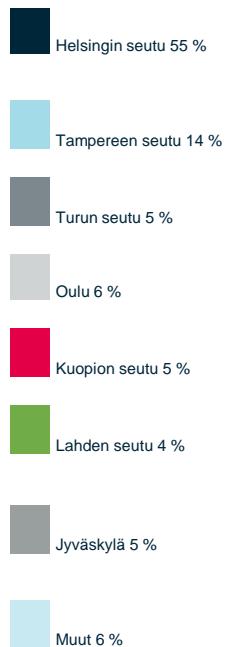


M€	Q1/2017	Q4/2016	Muutos
Sijoituskiinteistöt	4 314,4	4 228,3	86,1
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	3,9	70,6	-66,7
Käypä arvo yhteensä	4 318,3	4 298,9	19,4
Käypään arvoon arvostaminen	23,5	163,3	

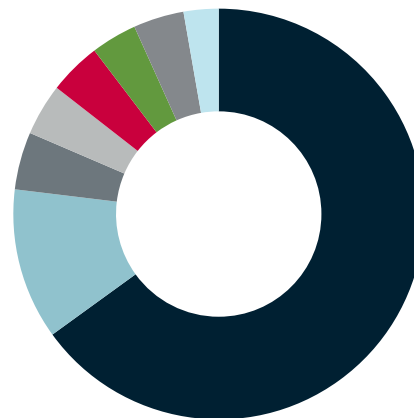
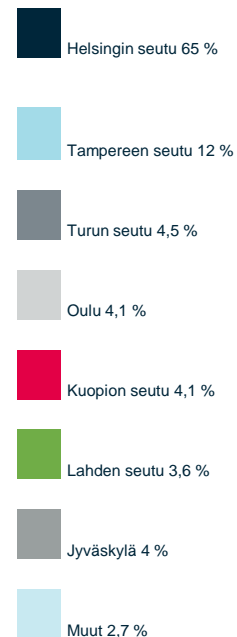


Sijoituskiinteistöjen alueellinen jakauma 31.3.2017

Asuntojen määrä, %- osuudet



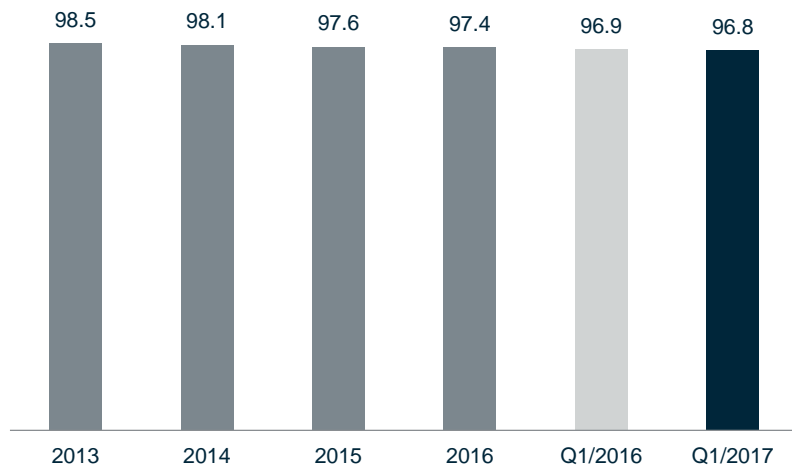
Käypäarvo, %- osuudet



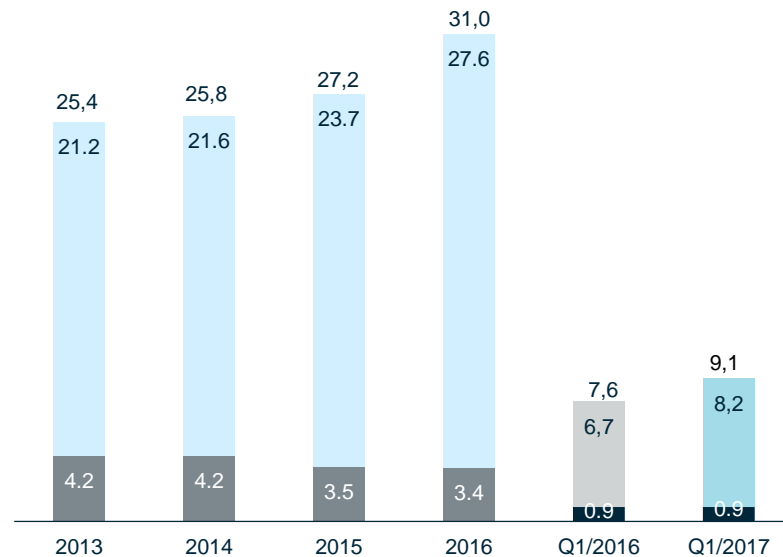


Vuokrausaste pysyi korkeana

Taloudellinen vuokrausaste, %



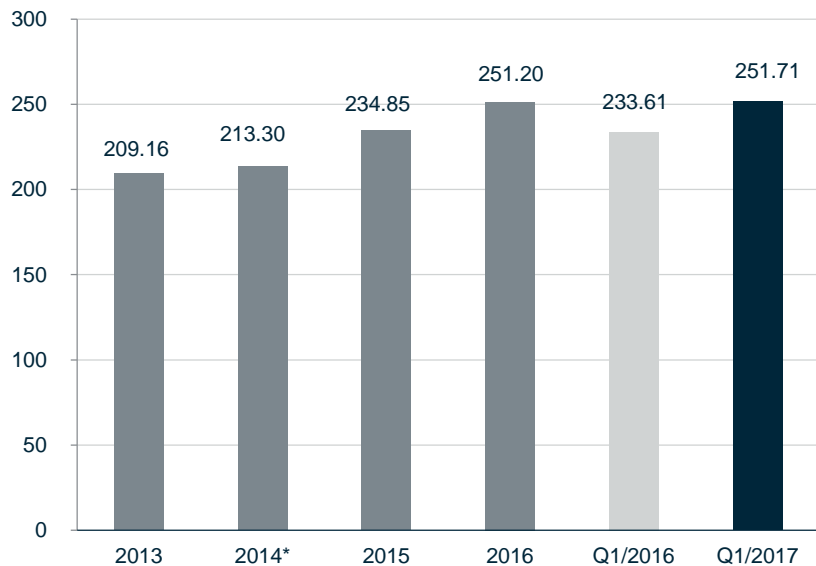
Vaihtuvuus, % Sisäinen vaihtuvuus, %



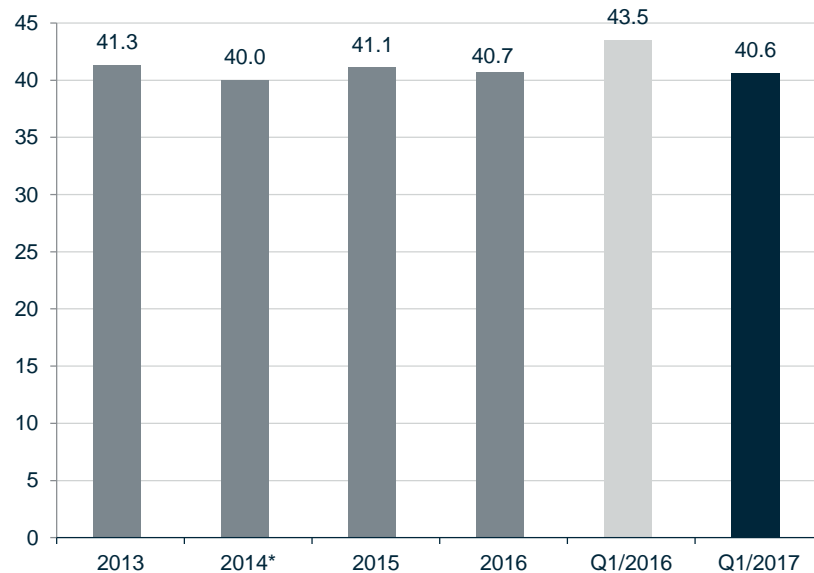


Omavaraisuusaste säilyi vahvana

Oma pääoma/osake, €



Omavaraisuusaste, %

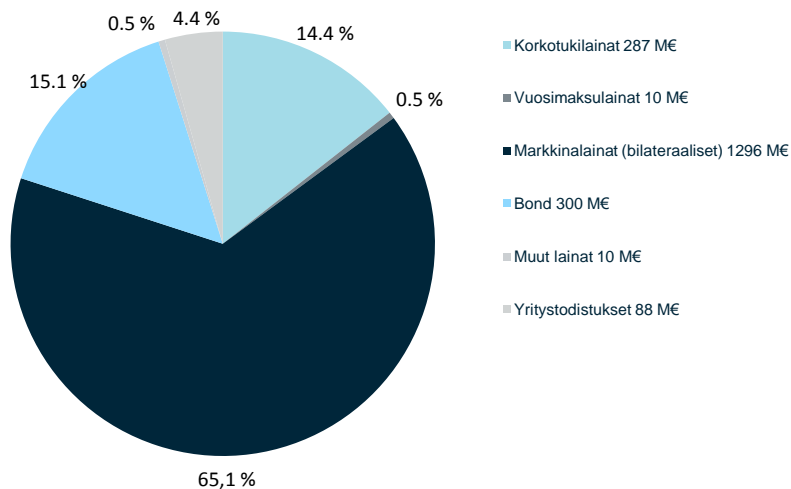


*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

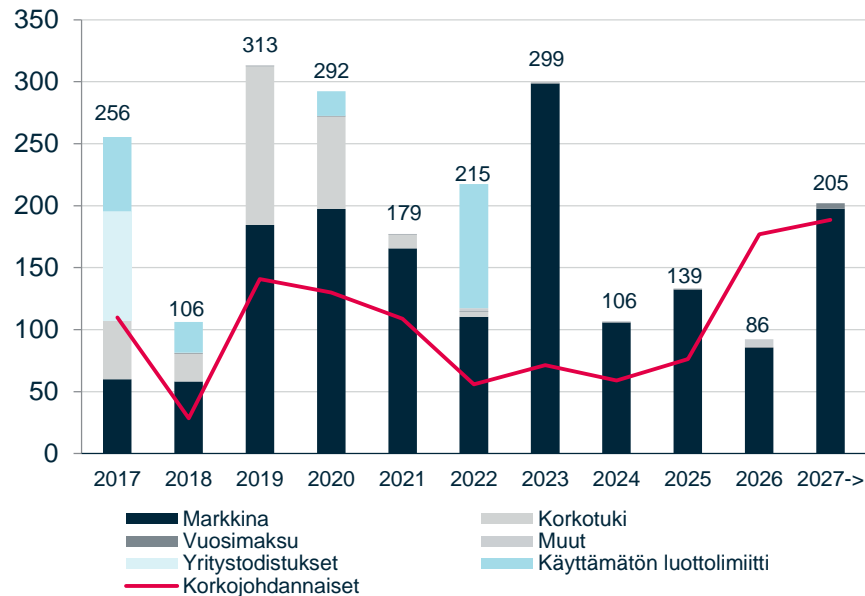


Monipuolistimme rahoituslähteitä, säilytimme tasapainoisen maturiteettijakauman

Lainasalkun 1 991 M€ rakenne (Lumo)



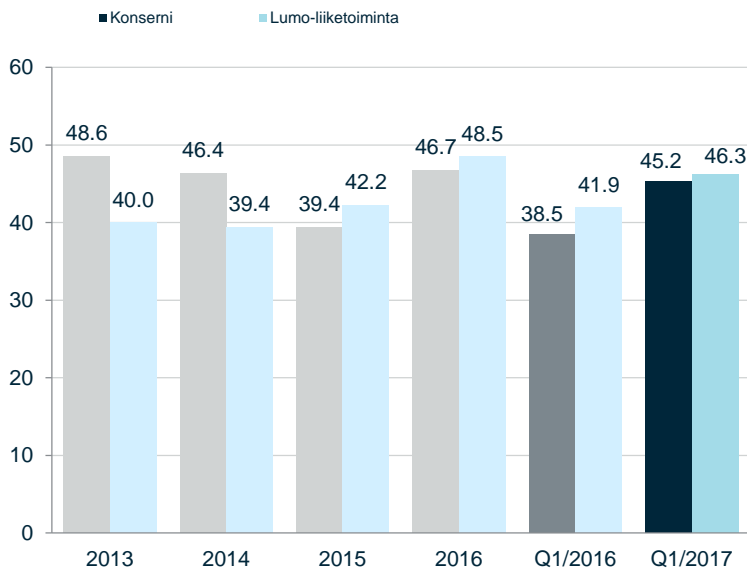
Lainojen maturiteettijakauma (Lumo)



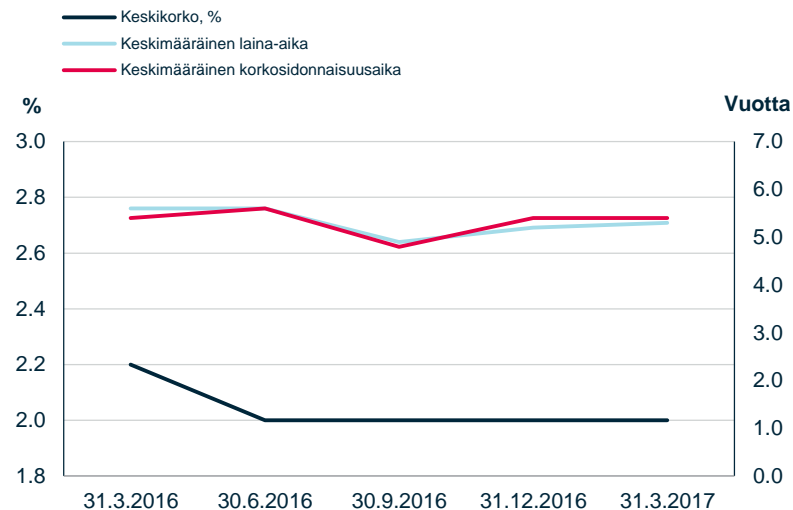


Maltillinen LTV ja vahvat tunnusluvut

LTV (Loan to Value), %



Lainojen keskiporko, maturiteetti ja Korkosidonnaisuusaika (Lumo-liiketoiminta)



Strategiset avainluvut

Avainluku	Toteuma Q1/2017	Tavoite 2021
Asuntovarallisuus	4,3 miljardia € 33 843 asuntoa	5,8 miljardia € 38 000 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto, %	32,0	32,0
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	41,1	40,0
Nettosuositteluindeksi	35	40



Tulevaisuuden näkymät

Markkinanäkymät

- Suomen talouden kasvuennusteita on nostettu viimeisten kuukausien aikana. Kasvuodotukset perustuvat kotitalouksien kulutukseen, rakentamiseen ja lisäksi viennin kasvuun.
- Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa, vaikka tarjonta on merkittävästi lisääntynyt.
- Kaupungistumisen voimakas jatkuminen kasvattaa alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudullakin erot eri alueiden välillä kasvavat.
- Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.
- Omistusasuntojen hintakehityksen odotetaan jatkuvan vakaana kasvukeskuksissa. Keskeisillä paikoilla sijaitsevien pienten asuntojen hintojen odotetaan nousevan hieman. Reuna-alueilla isojen asuntojen hinnat saattavat hieman laskea.

Kojamo-konsernin näkymät 2017

- Nettovuokratuottojen arvioidaan olevan 208–220 M€.
- Investointien ennakoidaan ylittävän 300 M€.
- Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan 96–107 M€.
- 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



Kojamo Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Missiona on: luomme parempaa kaupunkiasumista. Asuntosijoitusyhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,3 (3,7) miljardia euroa. Kojamo-konserni omisti katsauskauden lopussa 33 843 (37 293) vuokra-asuntoa.

Kojamo Oyj:n strategia

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekokojen pieneneminen



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



Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

Asuntojen jakauma

Helsingin seutu
18 503

Tampereen seutu
4 733

Turun seutu
1 852

Oulu
2 114

Kuopion seutu
1 697

Lahden seutu
1 505

Jyväskylä
1 541

Muut
1 898



Asuntoja
33 843



Asuntojen
keskipinta-ala
55,9 m²



Kiinteistöjä
1 369



Asukkaita lähes
55 000



Talojen keski-ikä
31,6 v.



Asuntoja
1,9 milj. asm²

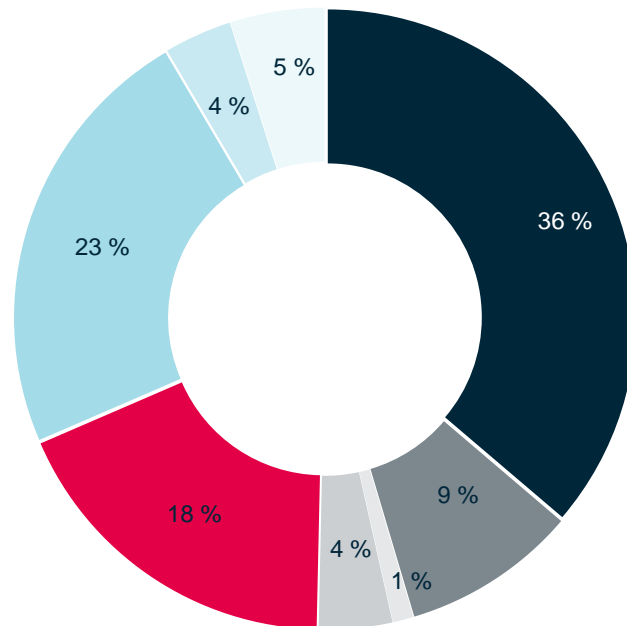


100 M€ verotuloja Suomeen

Konsernin verojalanjälki v. 2016

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

Työllistävä vaikutus **5 111** henkilötyövuotta.





Vastuu on osa toimintaamme

- Harmaan talouden torjuntamallit ylittävät lain vaatimukset.
- 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 julkisti valmistelevansa yhteistyössä Asuntosäätiön, Firan ja Helenin kanssa Helsingin Kalasatamaan monimuotoista asumisen korttelia, jossa tavoitteena on viedä energiatehokkuus tulevaisuuden vaatimusten tasolle. SunZEB-plusenergiamallissa käännetään auringosta rakennuksille aiheutuva yllämpökuorma uusiutuvan energian lähteeksi. Ensimmäisten talojen rakentaminen käynnistyy vuonna 2018.
- Kojamo-konserni on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Councilissa.



Virkeä kirittää nuoria menestykseen



- Virkeä-sponsoriurheilijoiksi valittiin Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle) Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (aitajuoksu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu).
- Virkeä-ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. Virkeä-joukkuetukea saavat vuonna 2016–2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta.
- Virkeä-ohjelman stipendejä myönnetään vuosittain 50 lupaavalle urheilijalle.



Konsernituloslaskelma

M €	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Liikevaihto	83,6	95,9	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-23,7	-28,3	-90,3
Korjaukset	-7,2	-6,9	-39,1
Nettovuokratuotto	52,6	60,8	222,0
Hallinnon kulut	-8,5	-9,7	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,4	0,8	-0,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,7	1,0	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	23,5	14,1	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,2
Liikevoitto	67,6	66,7	335,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-9,3	-12,4	-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista			0,1
Voitto ennen veroja	58,3	54,3	289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-12,5	-14,8	-35,4
Laskennallisten verojen muutos	1,1	4,6	-22,1
Tilikauden voitto	46,9	44,0	232,3



M €	Konserni 31.3.2017	Konserni 31.3.2016	Konserni 31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,7	1,0	0,8
Sijoituskiinteistöt	4 314,4	3 522,1	4 228,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	30,8	31,5	31,0
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,2	1,0	1,2
Rahoitusvarat	0,5	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset	5,7	2,9	5,6
Johdannaissopimukset	3,9		2,0
Laskennalliset verosaamiset	13,9	16,6	15,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	4 371,2	3 575,7	4 284,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,9	187,3	70,7
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,9	0,9	0,9
Johdannaissopimukset	0,2		0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	10,2	1,4	7,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15,7	13,5	6,8
Rahoitusvarat	69,1	66,7	69,0
Rahavarat	122,3	138,0	132,0
Lyhytaikaiset varat	218,3	220,4	216,7
VARAT	4 593,4	3 983,4	4 572,2



Tase

M €	Konserni 31.3.2017	Konserni 31.3.2016	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	-33,0	-48,8	-40,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot	1 784,6	1 666,4	1 788,0
Emoyhtiön omistajien osuus	1 863,3	1 729,3	1 859,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,6	
Oma pääoma yhteensä	1 863,3	1 729,9	1 859,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	1 871,8	1 247,3	1 796,1
Laskennallinen verovelka	452,6	425,8	453,4
Johdannaissopimukset	60,5	71,3	68,3
Varaukset	0,9	0,9	1,0
Muut pitkäaikaiset velat	6,9	6,7	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 392,7	1 752,0	2 325,9
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat		137,0	1,0
Lyhytaikaiset velat			
Lainat lyhytaikaiset	215,8	259,4	326,8
Johdannaissopimukset	0,6	1,6	0,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	20,7	21,3	9,9
Ostovelat ja muut velat	100,2	82,1	48,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	337,3	364,5	385,8
Velat yhteensä	2 730,1	2 253,5	2 712,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT	4 593,4	3 983,4	4 572,2



Liiketoiminta

	Lumo 1-3/2017	Lumo 1-3/2016	VVO 1-3/2017	VVO 1-3/2016	Konserni 1-3/2017	Konserni 1-3/2016
Liikevaihto, M€	76,2	68,5	7,5	27,8	83,6	95,9
Liikevoitto, M€	64,2	51,7	3,4	14,6	67,6	66,7
Tulos ennen veroja, M€	55,6	42,2	2,8	11,7	58,3	54,3
Tase, M€	4 440,1	3 622,7	232,2	537,4	4 593,4	3 983,4
Oma pääoma, M€	1 820,7	1 605,8	42,6	124,5	1 863,3	1 729,9
Omavaraisuusaste, %	41,1	44,4	18,4	23,4	40,6	43,5
Asunnot, lkm	30 478	28 901	3 365	8 392	33 843	37 293
Taloudellinen käyttöaste, %	95,8	95,6	98,4	97,8	96,0	95,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,7	96,7	98,4	98,3	96,8	96,9
Vaihtuvuus, %	9,4	7,9	5,9	4,9	9,1	7,6
Henkilöstö keskimäärin	271	225	24	66	295	290

Rahoituksen avainluvut

	Lumo-liiketoiminta					Konserni	
	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.3.2017	31.12.2016
Omavaraisuusaste, %	41,1	40,0	38,8	43,0	44,4	40,6	40,7
Korkokate (interest cover)	4,5	4,7	5,0	4,9	4,6	4,5	4,8
Suojausaste, %	79,0	77,0	71,0	74,0	72,0	79,0	77,0
Keskikorko, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,2	2,1	2,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,3	5,2	4,9	5,6	5,6	5,8	5,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,4	5,4	4,8	5,6	5,4	5,2	5,2



Olemme nyt Kojamo.



Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja

Jani Nieminen, puh. 020 508 3201

Talousjohtaja

Erik Hjelt, puh. 020 508 3225