



# Puolivuosikatsaus 1.1.–30.6.2017



# Sisältö

1. Luomme parempaa kaupunkiasumista
2. Avainluvut katsauskaudelta
3. Toimintaympäristö
4. Liiketoiminta ja strategian eteneminen
5. Tulevaisuuden näkymät





# Luomme parempaa kaupunkiasumista

## **Strategisten tavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi monipuolistimme rahoitustamme.**

- Julkinen luottoluokitus (Moody's Baa2 vakain näkymin) ja Irlannin pörssiin listattu Eurobond tukevat yhtiön tavoitetta investoida Lumo-koteihin kaupungistuvassa Suomessa.
- Kasvatamme merkittävästi vakuudettoman rahoituksen osuutta.

## **Investoimme vuokra-asuntoihin helpottaaksemme muun muassa työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa.**

- Kojamolla on rakenteilla 1 835 Lumo-asuntoa.
- Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaamme erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään.
- Kojamon osuus koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.
- Viiden vuoden aikana olemme investoineet Lumo-liiketoimintaan lähes 1,5 miljardia euroa.
- Uskomme, että uusilla ajatuksilla syntyy parempaa kaupunkiasumista ja hyvinvoiva maa.

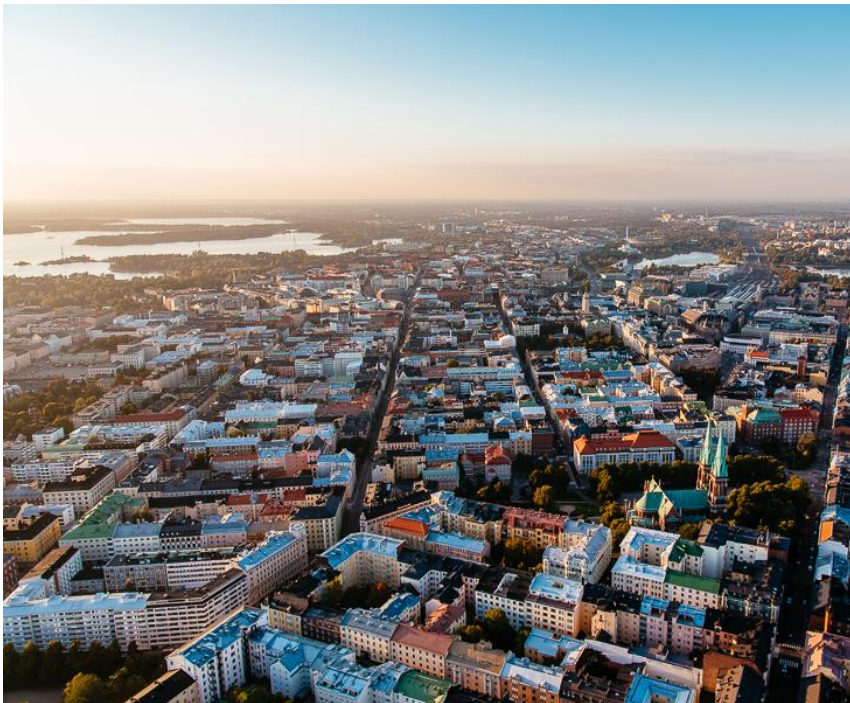
## **Kehitämme toimintaamme voimakkaasti.**

- Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin.
- Lumo-verkkokaupan kautta kuukausittaisten asuntovuokrausten määrä on yli 300.
- Yhtiömme tavoitteena on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosijoitusyhtiö.
- Haluamme tarjota erinomaista asiakaskokemusta joka päivä. Asiakaskokemus rakentuu tavastamme toimia, ammattitaidostamme, asenteestamme asiakkaidemme palvelemiseen ja halustamme ratkaista asiakkaan ongelmat kerralla kuntoon.

# Avainluvut katsauskaudelta



- Bruttoinvestoinnit olivat 129,4 M€
- Liikevaihto oli 167,2 M€.
- Nettovuokratuotto oli 106,0 M€.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,6 %.
- Vuokra-asuntoja 33 877 ja markkinaosuus noin 4 %.
- Rakenteilla oli 1 835 vuokra-asuntoa.
- Myimme 1 459 asuntoa.
- Lumo-verkkokaupassa on vuokrattu noin 2 500 asuntoa.



Kaupungistuminen on jatkunut voimakkaana, mikä näkyi kerrostalorakentamisen lisääntymisenä kasvukeskuksissa. Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Kaupungistumisen odotetaan pitävän yllä kasvukeskusten kysyntää, ja samalla tarjonnan lisääntyminen kasvattaa hetkellisesti asiakkaiden vaihtoehtoja.

Erot eri alueiden välillä kuitenkin kasvoivat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin, eli yksiöihin ja kaksioihin. Vuokrien nousu hidastui.

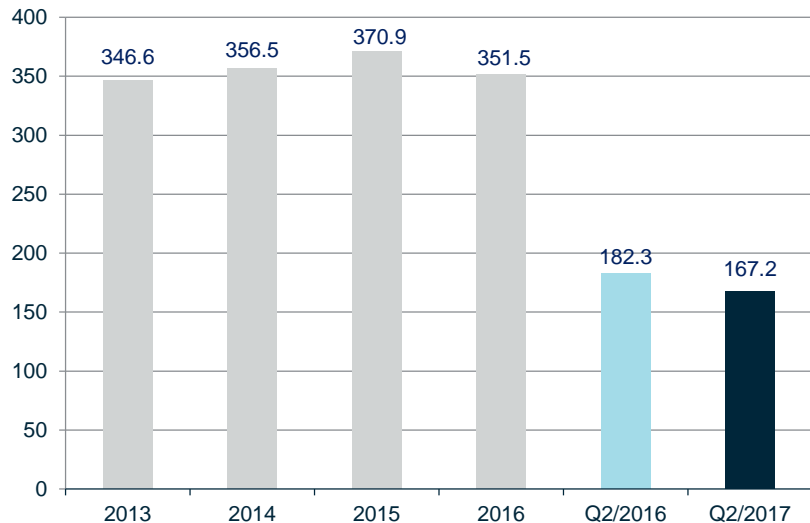


# Liiketoiminta ja strategian eteneminen

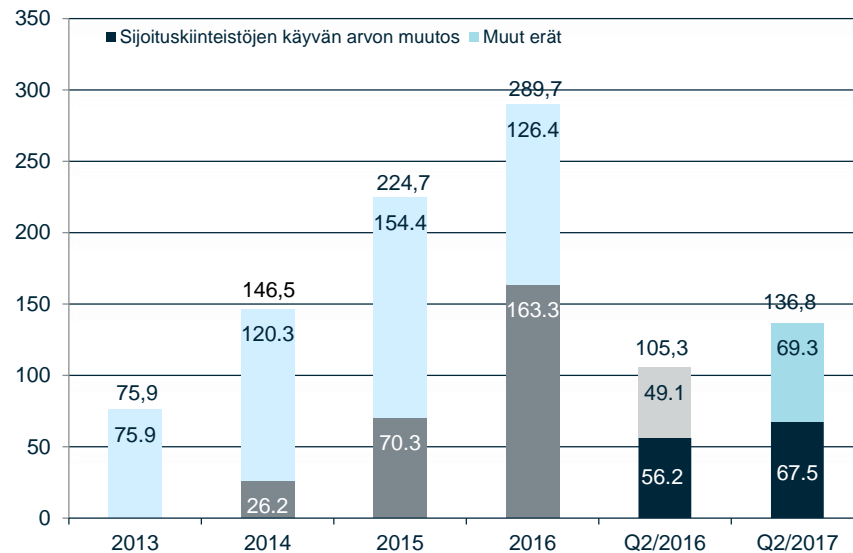


# Liikevaihto ja tulos ennen veroja kehittyi vakaasti

## Liikevaihto, M€



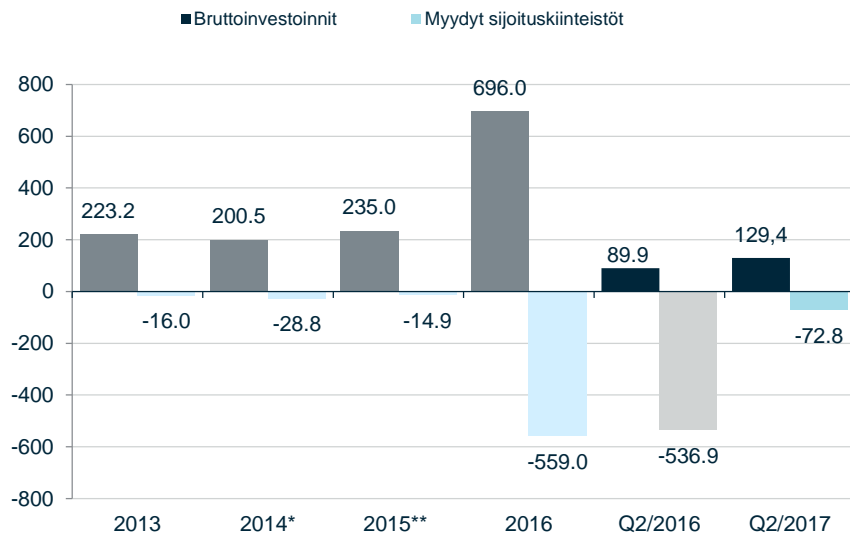
## Tulos ennen veroja, M€



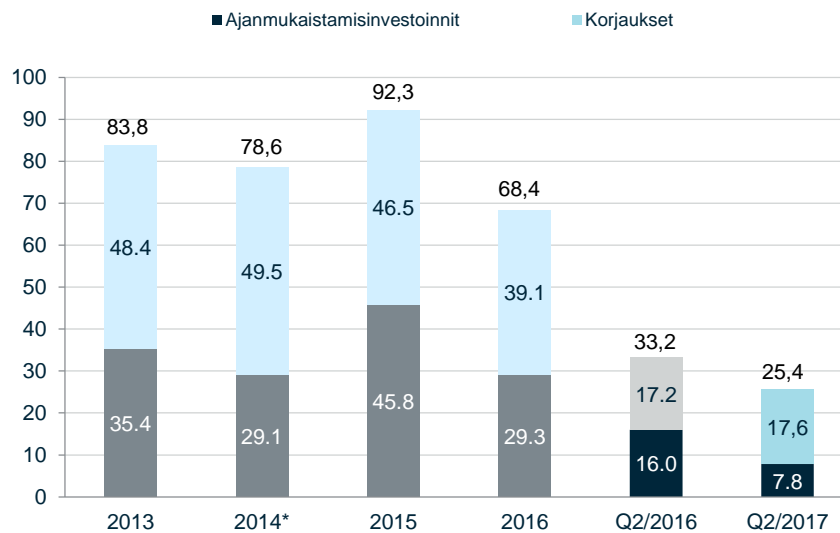


# Investoinnit jatkuivat Lumo-liiketoimintaan

## Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



## Korjaustoiminta, M€



\*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

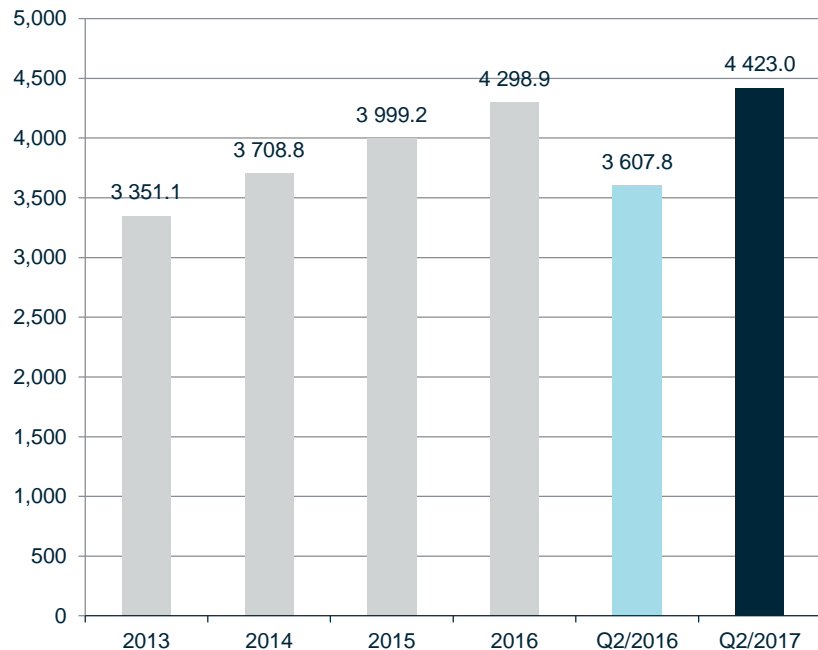
\*\*Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.





# Sijoituskiinteistöjen arvo kehittyi strategian mukaan

Käypä arvo, M€

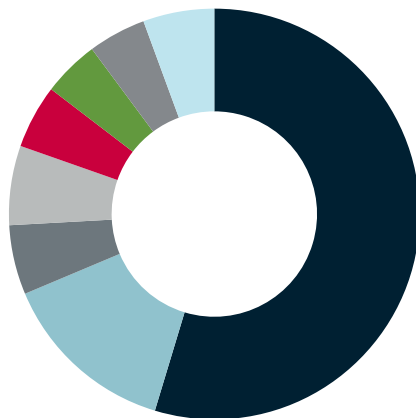
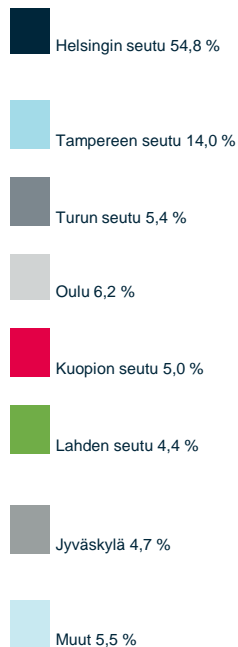


M€	Q2/2017	Q4/2016	Muutos
Sijoituskiinteistöt	4 419,1	4 228,3	190,8
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	3,9	70,6	-66,7
Käypä arvo yhteensä	4 423,0	4 298,9	124,1
Käypään arvoon arvostaminen	67,5	163,3	

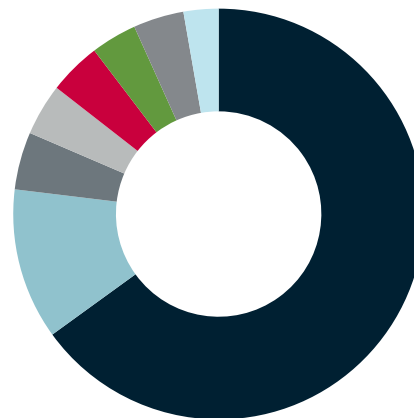
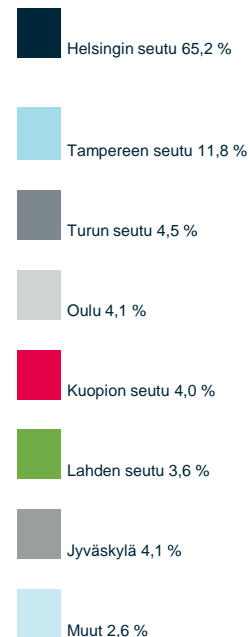


# Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla

## Asuntojen määrä, %- osuudet



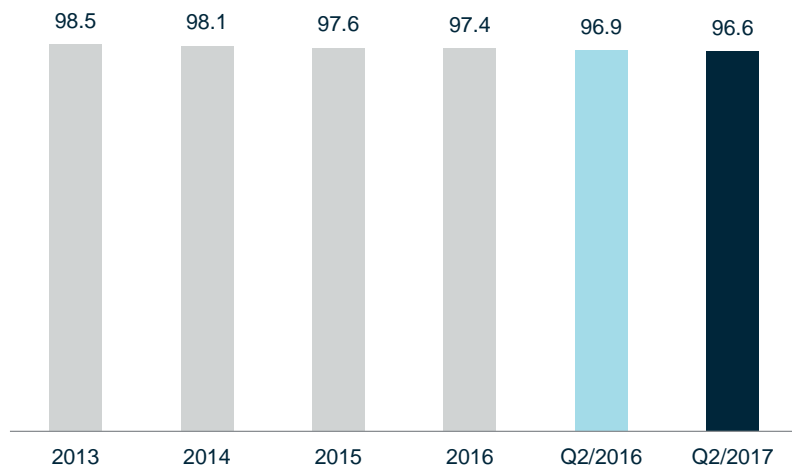
## Käypäarvo, %- osuudet



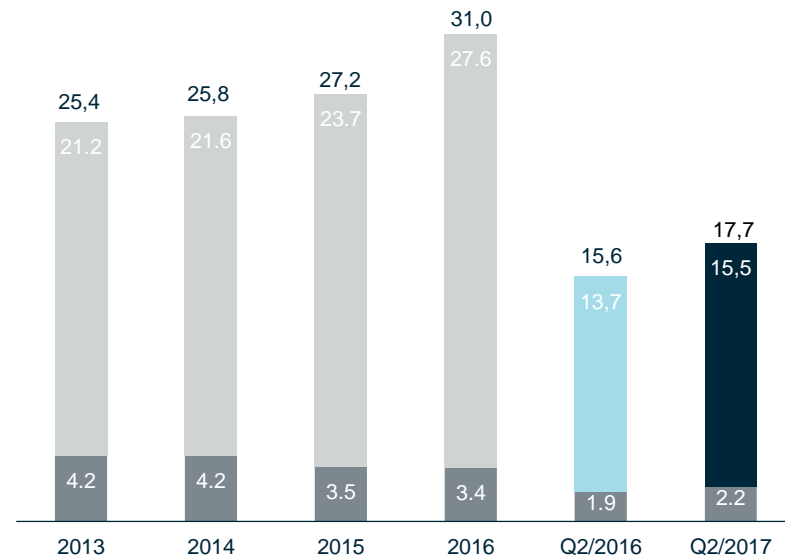


# Vuokrausaste pysyi korkeana

Taloudellinen vuokrausaste, %



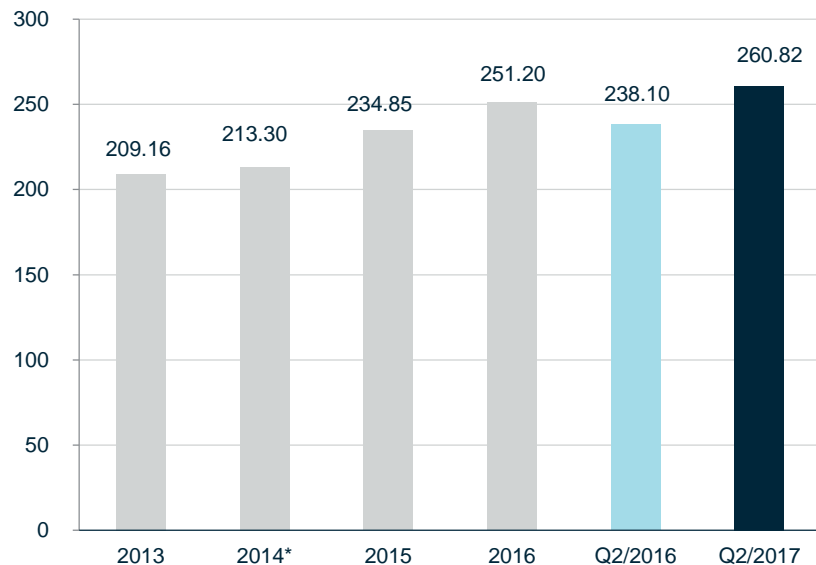
Vaihtuvuus, %    Sisäinen vaihtuvuus, %





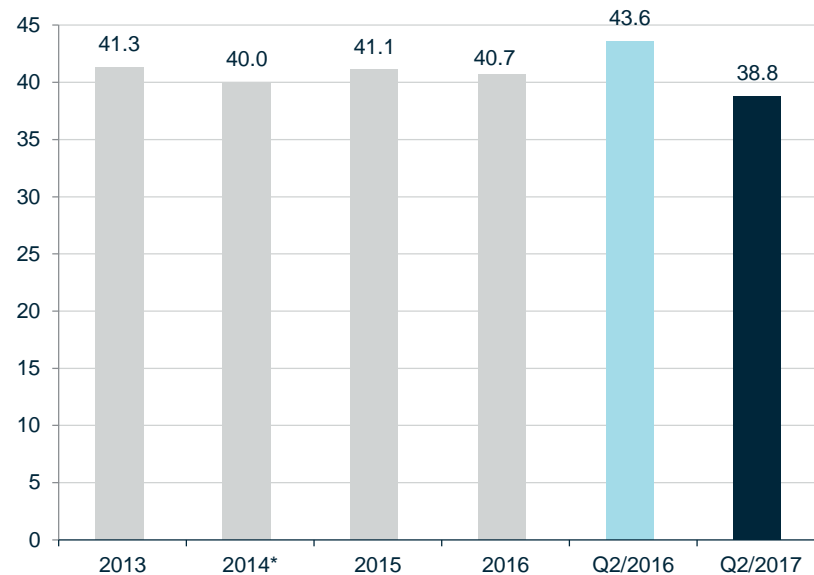
# Omavaraisuusaste säilyi vahvana

## Oma pääoma/osake, €



\*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

## Omavaraisuusaste, %



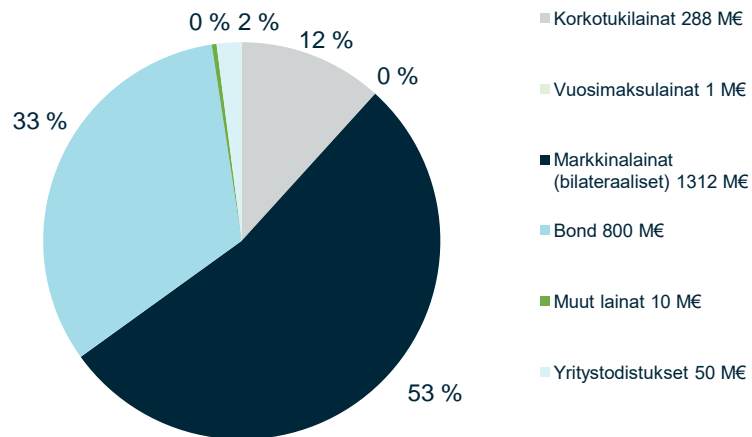
Yhtiön poikkeuksellisen suuret rahavarat laskivat Q2/2017 omavaraisuusastetta noin kahdella prosenttiyksiköllä.



# Monipuolistimme rahoituslähteitä, säilytimme tasapainoisen maturiteettijakauman

## Konsernin lainajakauma

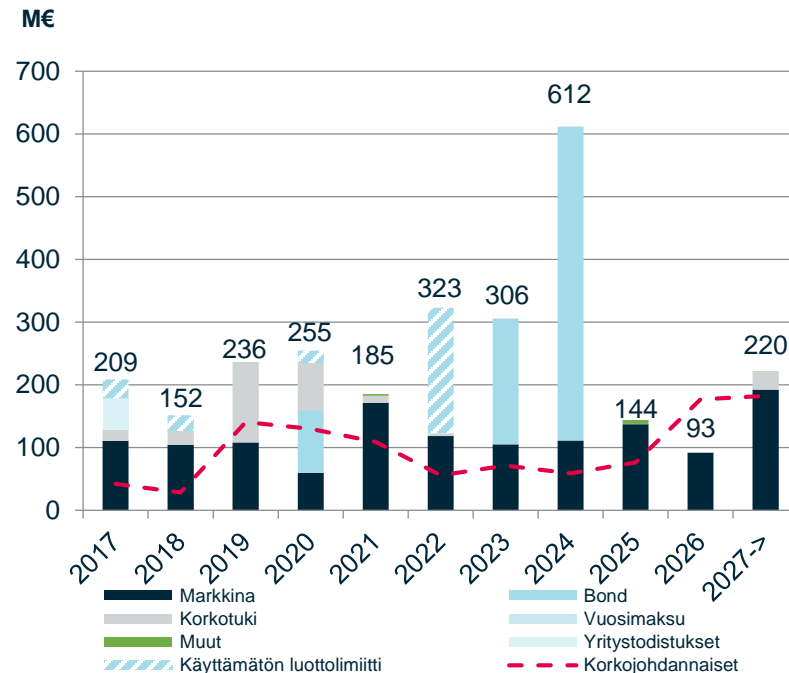
Lainat yhteensä 2,460 M€



Sisältää VVO -segmentin lainat yhteensä 46 M€, josta korkotukilainoja 32 M€ ja markkinalainoja 14 M€.

Kojamo Oyj:n puolivuosisiksaus 1.1. - 30.6.2017

## Konsernin lainojen maturiteettijakauma

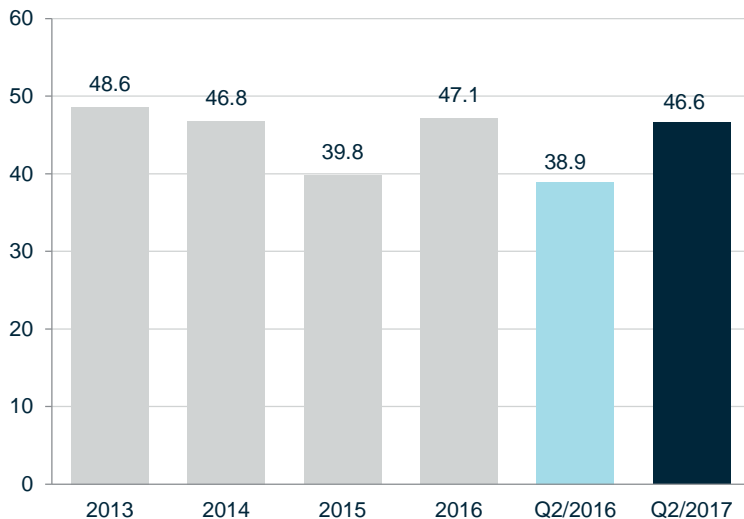




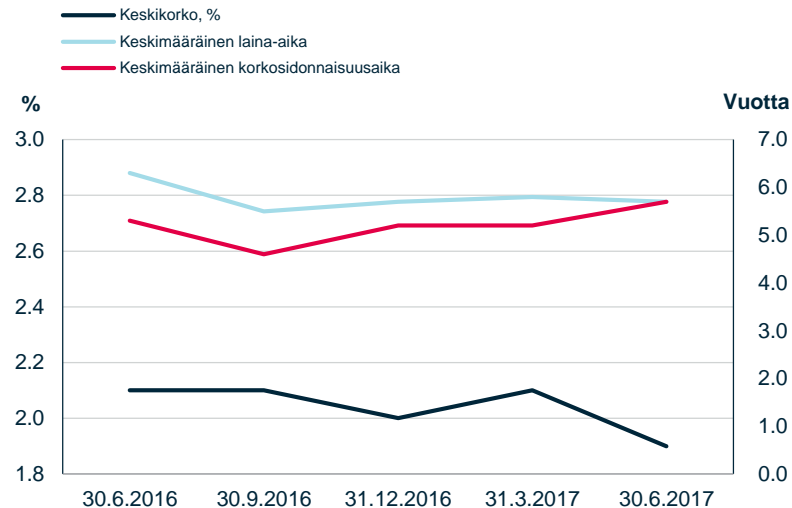
# Maltillinen LTV ja vahvat rahoituksen tunnusluvut

## LTV (Loan to Value), %

### Konserni



## Konsernin lainojen keskiporko, maturiteetti ja korkosidonnaisuusaika



# Strategiset avainluvut

Avainluku	Toteuma Q2/2017	Tavoite 2021
Asuntovarallisuus	4,4 miljardia € 33 877 asuntoa	6,0 miljardia € 38 000 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto, %	31,7	32,0
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	38,7	40,0
Nettosuositteluindeksi	31	40



# Tulevaisuuden näkymät

## Markkinanäkymät

- Suomen talouden kasvuennusteita on nostettu jo selvästi yli kahden prosentin (VM 6/2017 2,4 %). Kasvuodotukset perustuvat kotitalouksien kulutuksen ja rakentamisen lisäksi kaikkien päätoimialojen kasvuun. Yksityisen kulutuksen kasvua tukee työllisyyden koheneminen.
- 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.
- Omistusasuntojen hintakehityksen odotetaan jatkuvan vakaana kasvukeskuksissa.

## 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 4,4 (3,6) miljardia euroa. Kojamo-konserni omisti katsauskauden lopussa 33 877 (32 736) 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



# Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla

## Asuntojen jakauma

Helsingin seutu  
**18 551**

Tampereen seutu  
**4 749**

Turun seutu  
**1 827**

Oulu  
**2 114**

Kuopion seutu  
**1 697**

Lahden seutu  
**1 505**

Jyväskylä  
**1 587**

Muut  
**1 847**



Asuntoja  
**33 877**



Asuntojen  
keskipinta-ala  
**55,8 m<sup>2</sup>**



Kiinteistöjä  
**1 364**



Asukkaita lähes  
**55 000**



Talojen keski-ikä  
**31,5 v.**



Asuntoja  
**1,9 milj. asm<sup>2</sup>**

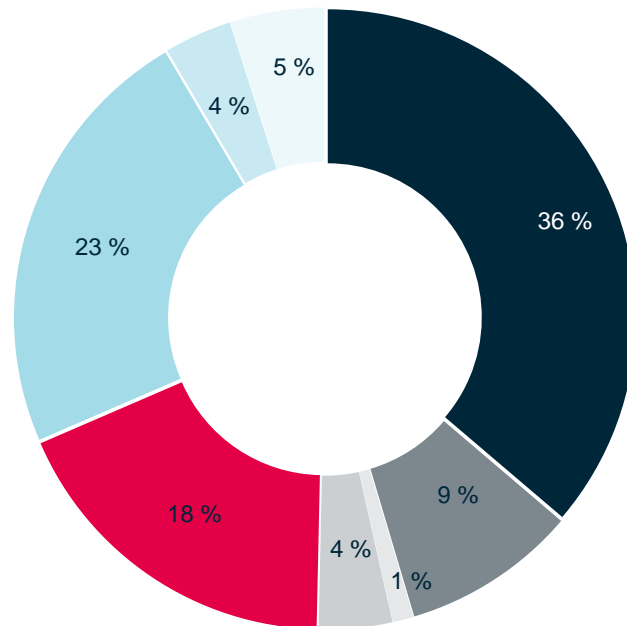


# 100 M€ verotuloja Suomeen

## 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.
- 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.



# Konsernituloslaskelma

M €	1-6/2017	1-6/2016	1-12/2016
<b>Liikevaihto</b>	<b>167,2</b>	<b>182,3</b>	<b>351,5</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-43,6	-48,6	-90,3
Korjaukset	-17,6	-17,2	-39,1
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>106,0</b>	<b>116,5</b>	<b>222,0</b>
Hallinnon kulut	-18,0	-17,4	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,1	-1,4	-0,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,3	-26,9	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	67,5	56,2	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	-0,6	-0,6	-1,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>156,1</b>	<b>126,6</b>	<b>335,6</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-19,3	-21,2	-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista			0,1
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>136,8</b>	<b>105,3</b>	<b>289,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-17,3	-19,8	-35,4
Laskennallisten verojen muutos	-10,5	-0,2	-22,1
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>109,0</b>	<b>85,3</b>	<b>232,3</b>



M €	Konserni 30.6.2017	Konserni 30.6.2016	Konserni 31.12.2016
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,9	0,8
Sijoituskiinteistöt	4 419,1	3 607,8	4 228,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	31,1	31,3	31,0
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,2	1,0	1,2
Rahoitusvarat	0,5	0,6	0,6
Pitkäaikaiset saamiset	5,8	3,2	5,6
Johdannaissopimukset	5,4		2,0
Laskennalliset verosaamiset	12,7	18,7	15,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>4 476,2</b>	<b>3 663,5</b>	<b>4 284,8</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,9		70,7
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	0,9	0,9	0,9
Johdannaissopimukset	0,1		0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,1	2,6	7,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13,2	11,8	6,8
Rahoitusvarat	84,2	64,6	69,0
Rahavarat	401,2	310,4	132,0
<b>Lyhytaikaiset varat</b>	<b>504,6</b>	<b>390,3</b>	<b>216,7</b>
<b>VARAT</b>	<b>4 984,8</b>	<b>4 053,8</b>	<b>4 572,2</b>





# Tase

M €	Konserni 30.6.2017	Konserni 30.6.2016	Konserni 31.12.2016
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-27,7	-56,8	-40,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot	1 846,7	1 707,7	1 788,0
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>	<b>1 930,7</b>	<b>1 762,6</b>	<b>1 859,5</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus			
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 930,7</b>	<b>1 762,6</b>	<b>1 859,5</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	2 248,1	1 431,4	1 796,1
Laskennallinen verovelka	464,4	430,6	453,4
Johdannaissopimukset	54,3	81,5	68,3
Varaukset	1,2	0,8	1,0
Muut pitkäaikaiset velat	6,9	6,9	7,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>2 774,9</b>	<b>1 951,3</b>	<b>2 325,9</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat			1,0
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat lyhytaikaiset	211,9	282,0	326,8
Johdannaissopimukset	0,6	1,6	0,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	15,9	15,8	9,9
Ostovelat ja muut velat	50,8	40,6	48,3
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>279,1</b>	<b>339,9</b>	<b>385,8</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3 054,0</b>	<b>2 291,2</b>	<b>2 712,6</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>	<b>4 984,8</b>	<b>4 053,8</b>	<b>4 572,2</b>



# Liiketoiminta

	Lumo 1-6/2017	Lumo 1-6/2016	VVO 1-6/2017	VVO 1-6/2016	Konserni 1-6/2017	Konserni 1-6/2016
Liikevaihto, M€	152,3	138,4	15,2	44,6	167,2	182,3
Liikevoitto, M€	149,4	134,1	6,7	-8,3	156,1	126,6
Tulos ennen veroja, M€	131,4	117,6	5,4	-13,0	136,8	105,3
Tase, M€	4 880,1	3 854,9	180,1	317,8	4 984,8	4 053,8
Oma pääoma, M€	1 886,0	1 657,4	44,7	105,4	1 930,7	1 762,6
Omavaraisuusaste, %	38,7	43,0	24,9	33,9	38,8	43,6
Asunnot, lkm	30 512	28 870	3 365	3 866	33 877	32 736
Taloudellinen käyttöaste, %	95,5	95,7	98,2	97,9	95,7	95,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,5	96,8	98,2	98,4	96,6	96,9
Vaihtuvuus, %	18,3	16,2	11,9	11,2	17,7	15,6
Henkilöstö keskimäärin	281	234	25	65	306	299

# Rahoituksen avainluvut

## Konserni

	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016
Omavaraisuusaste, %	38,8*	40,6	40,7	39,5	43,6
Korkokate (interest cover)	4,2	4,5	4,8	5,0	5,1
Suojausaste, %	83,0	79,0	77,0	71,0	74,0
Keskikorko, %	1,9	2,1	2,0	2,1	2,1
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,7	5,8	5,7	5,5	6,3
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,7	5,2	5,2	4,6	5,3

\*Yhtiön poikkeuksellisen suuret rahavarat laskivat Q2/2017 omavaraisuusastetta noin kahdella prosenttiyksiköllä.



# Kiitos!

**Yhteystiedot:**

**Toimitusjohtaja**

**Jani Nieminen, puh. 020 508 3201**

**Talousjohtaja**

**Erik Hjelt, puh. 020 508 3225**