



24.8.2018

Jani Nieminen, toimitusjohtaja  
Erik Hjelt, talousjohtaja

# Puolivuosikatsaus 1–6/2018

Kojamo Oyj



# Sisältö

- Tammi–kesäkuu 2018 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Saariniemenkatu 6, Helsinki

# Puolivuosikatsauksen esittelevät



**Jani Nieminen**  
*toimitusjohtaja*



**Erik Hjelt**  
*talousjohtaja*



# Tammi-kesäkuu 2018 lyhyesti

## Yleinen makrotalouden kehitys

- **Yleinen toimintaympäristö**  
Kojamoon vaikuttavat Suomen asuntomarkkinoiden tilanne ja niihin liittyvät tekijät etenkin kasvukeskuksissa sekä makrotaloudelliset tekijät.
- **Suomi**  
Valtiovarainministeriön 6/2018 ennusteen mukaan Suomen BKT kasvaa 2,9 % vuonna 2018 ja 1,8 % vuonna 2019.
- Kotitalouksien kulutuskysyntää rajoittaa reaalisten käytettävissä olevien tulojen hidastuva kasvu.

## Kaupungistuminen

- **Rakentamisen volyyymi**  
Rakennusteollisuus ry:n (RT) mukaan kerrostaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien väheneminen jatkui toukokuussa: laskua keväällä noin kolmannes edellisvuodesta.
- RT:n mukaan lupia vuositasolla 46 400 ja aloitukset runsaat 48 000.
- **Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot**  
RT ennakoii sijoittajille rakennettavien vuokra-asuntojen määrän kasvavan 2018.
- **Rakennuskustannukset**  
RT arvioi rakennuskustannusten nousevan 2,5 % vuonna 2018.

## Asumistottumusten ja kotitalouksien rakenteen kehittyminen

- **Asuntojen hinnat**  
Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan asuntojen hintakehitys on eriytynyt voimakkaasti paitsi alueen myös asunnon huoneluvun suhteen. Suurin kysyntä kohdistuu edelleen pieniin asuntoihin kasvukeskuksissa.
- Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat nousivat maaliskuussa pääkaupunkiseudulla 1,3 % ja koko maassa keskimäärin 0,6 %.
- **Vuokrat**  
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat ennakkotietojen mukaan 1,8 prosenttia vuonna 2017. Edellisvuoteen verrattuna vuokrien nousu hidastui. PTT ennustaa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousevan 2,1 prosenttia vuonna 2018.



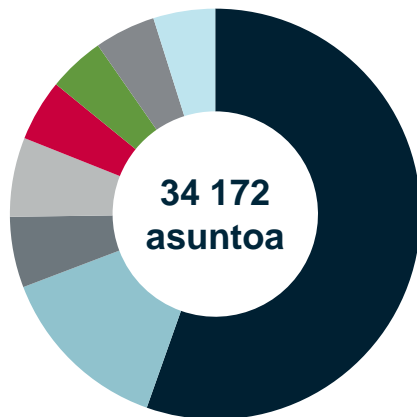
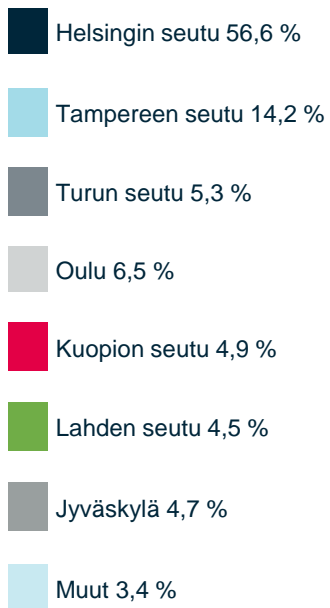
# Operatiivinen kehitys vahvaa ja investoinnit kasvoivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla

- **Liikevaihto** oli 178,0 (167,2) milj. euroa kasvua, + 6,4 %. Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 89,8 (83,6) milj. euroa, +7,3 %.
- **Nettovuokratuotto** kasvoi 109,5 (101,1) milj. euroon ja oli 61,5 prosenttia liikevaihdosta. Toisella vuosineljänneksellä nettovuokratuotto kasvoi 61,4 (55,6) milj. euroon ja nousi 68,4 prosenttiin liikevaihdosta.
- **Voitto** ennen veroja oli 140,5 (132,0) miljoonaa euroa. Toisen vuosineljänneksen voitto ennen veroja oli 91,5 (80,7) miljoonaa euroa.
- **Vuokrausaste** säilyi hyvänä ja oli 96,5 (96,6) %. Vuokrausaste parani toisella neljänneksellä.
- **Sijoituskiinteistöjen käypä arvo** katsauskauden lopussa oli 4,9 (4,4) mrd. euroa.
- Jatkoimme vahvoja investointeja Lumo-liiketoimintaan. Konsernin **bruttoinvestoinnit** olivat yhteensä 243,2 (129,4) milj. euroa. Alkuvuonna ostettiin 981 asuntoa OP-ryhmään kuuluvilta kiinteistörahastoilta. Katsauskaudella valmistui 689 asuntoa.
- **Lumo-verkkokauppa** kasvoi voimakkaasti: kesäkuun loppuun mennessä Lumo-verkkokaupassa oli tehty yhteensä yli 6 000 vuokrasopimusta.
- **Kojamon listautuminen** kesäkuussa oli olennainen merkkipaalu yhtiön kannalta.



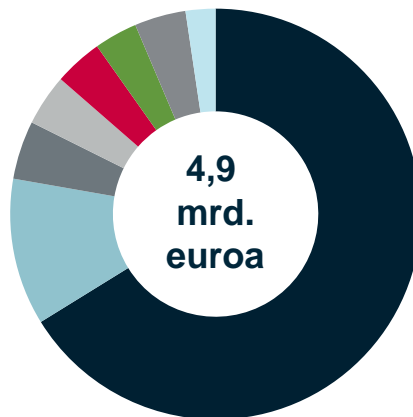
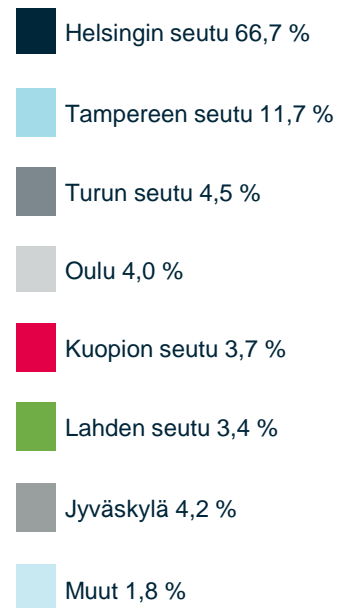
# Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla

## Asuntojen määrä, %- osuudet



Asuntoja yhteensä 34 172

## Käypä arvo, %- osuudet

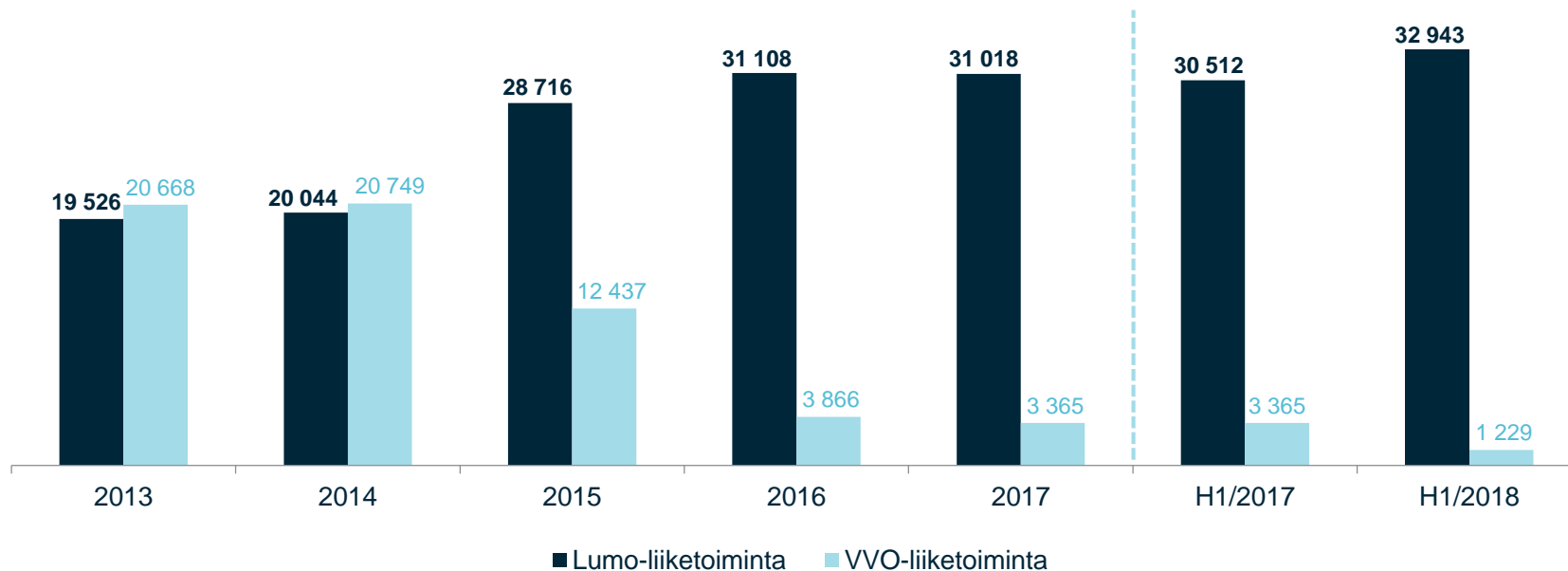


Sijoituskiinteistöjen  
käypä arvo 4,9 mrd. €



# Lumo-asuntojen määrä kasvoi strategiamme mukaisesti

- Lumo-asuntojen määrä kasvoi edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta 8 %.
- Katsauskauden päättyessä Lumo-liiketoiminnassa oli 32 943 asuntoa.
- VVO-liiketoiminnan asuntojen määrä laski 1 229 asuntoon.







# Avainluvut

	4-6/2018	4-6/2017	Muutos,%	1-6/2018	1-6/2017	Muutos,%	2017
Liikevaihto, M€	89,8	83,6	7,3	178,0	167,2	6,4	337,0
Nettovuokratuotto, M€	61,4	55,6	10,4	109,5	101,1	8,3	216,0
Nettovuokratuotto, % liikevaihdosta	68,4	66,5		61,5	60,5		64,1
Tulos ennen veroja, M€	91,5	80,7	13,3	140,5	132,0	6,4	266,7
Bruttoinvestoinnit, M€	39,5	64,4	-38,7	243,2	129,4	87,9	367,3
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	17,6	31,0	-43,1	39,5	44,9	-12,1	107,8
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €	0,08	0,14	-43,9	0,17	0,20	-12,7	0,47
Taloudellinen vuokrausaste, %				96,5	96,6		96,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, mrd.euroa				4,9	4,4	11,3	4,7
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				34 172	33 877		34 383
Rakenteilla olevat Lumo-asunnot				1 214	1 835		1 525
Osakekohtainen EPRA NAV, euroa				11,17	10,59	5,5	11,11
Omavaraisuusaste, %				41,6	38,7		41,3
Luototusaste (LTV), %				46,7	46,1		46,0

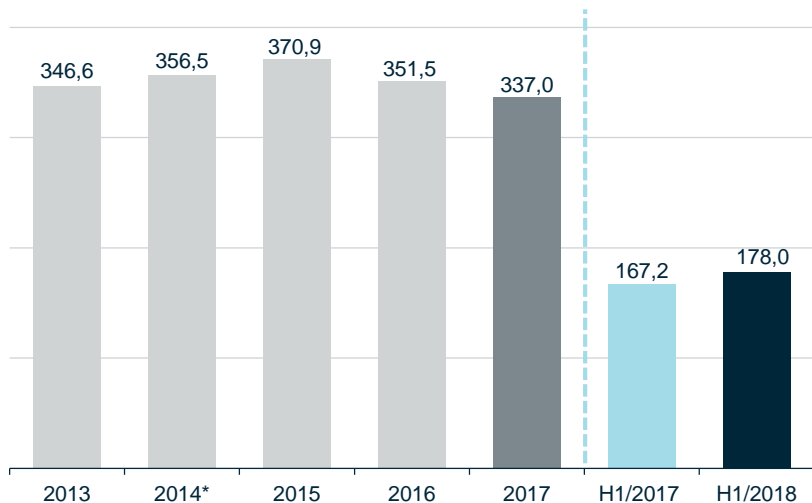


# Taloudellinen kehitys



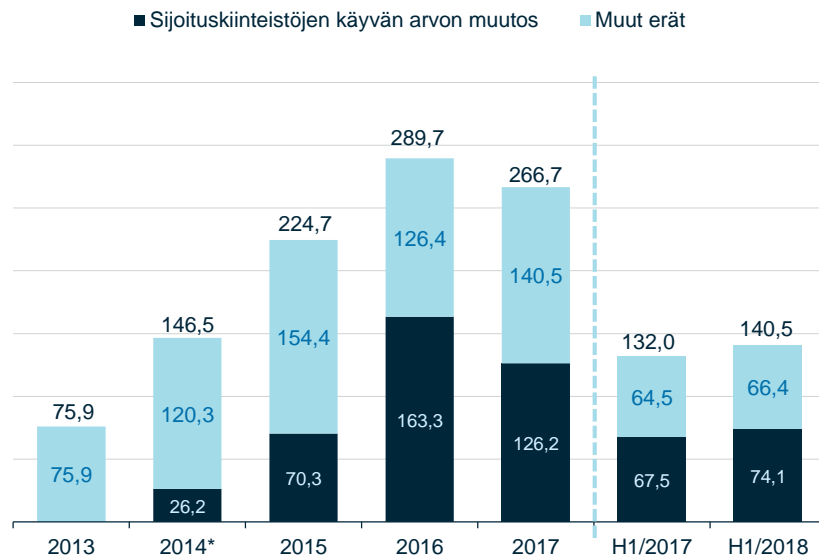
# Liikevaihto nousi alkuvuonna, tulos parani

## Liikevaihto, M€



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

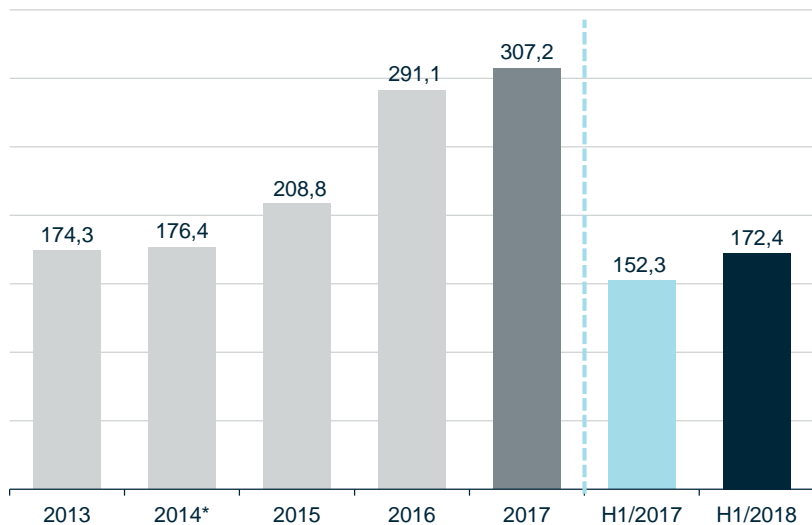
## Tulos ennen veroja, M€



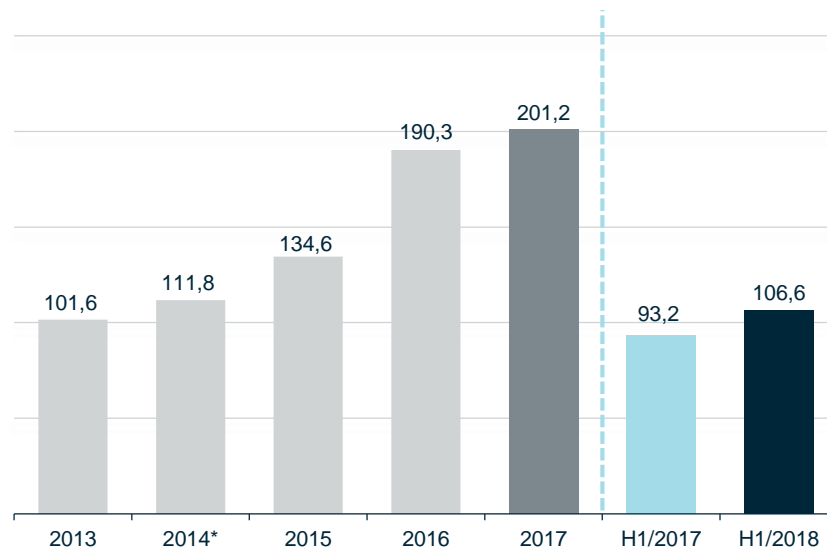


# Lumo-liiketoiminnan liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat edellisvuodesta

## Lumo-liiketoiminnan liikevaihto, M€



## Lumo-liiketoiminnan nettovuokratuotto, M€

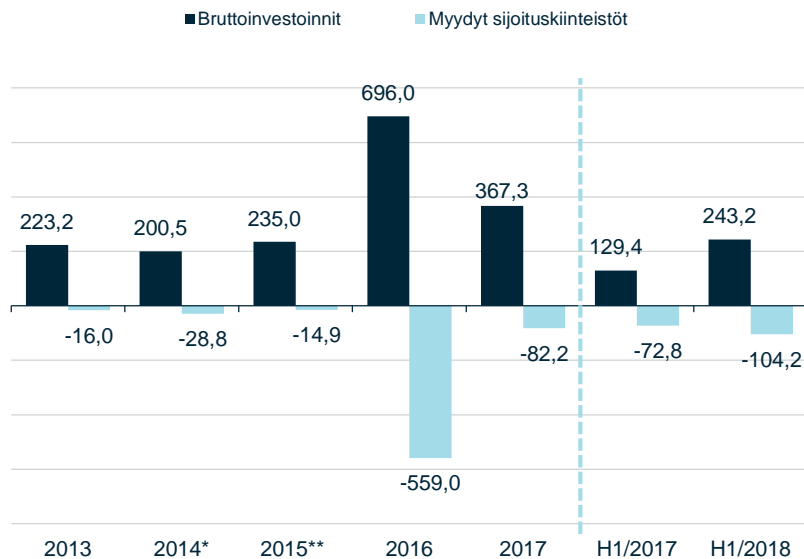


\*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

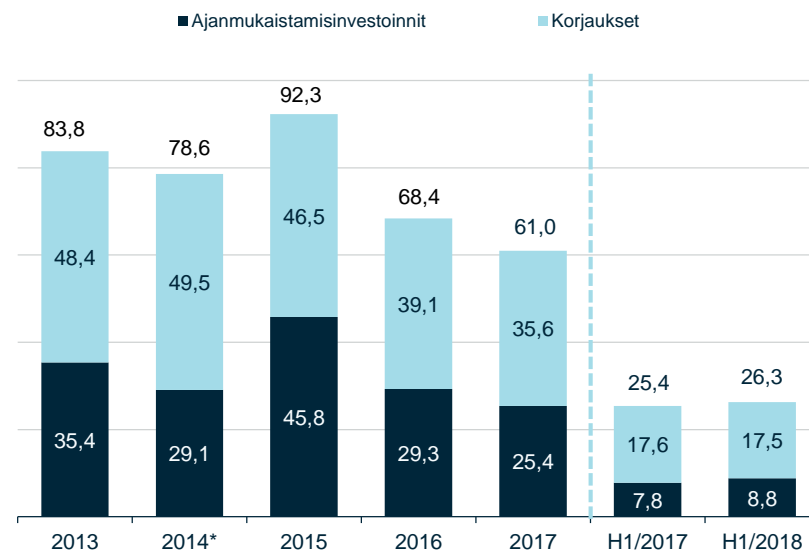


# Investoinnit Lumo-liiketoimintaan jatkuivat

## Bruttoinvestoinnit ja mydyt sijoituskiinteistöt, M€



## Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



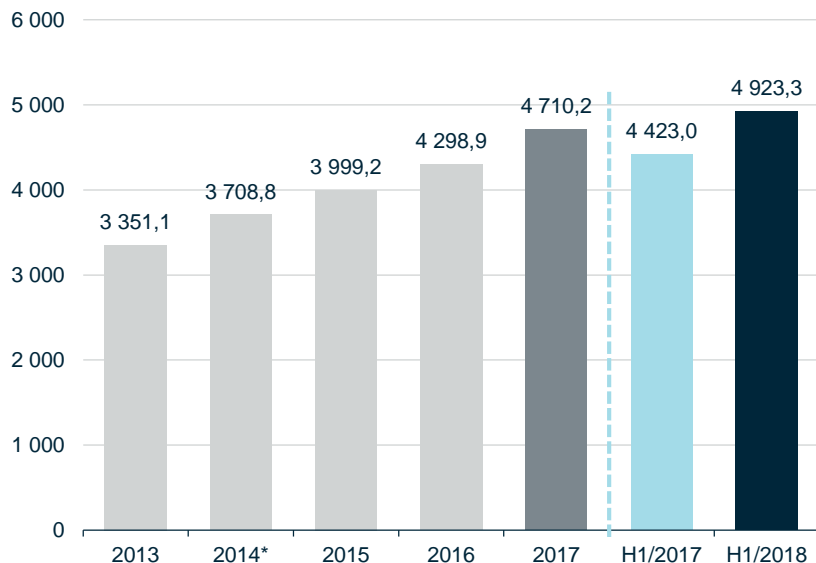
\*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

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



# Sijoituskiinteistöjen arvo kehittyi strategian mukaisesti

## Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ (katsauskauden lopussa)



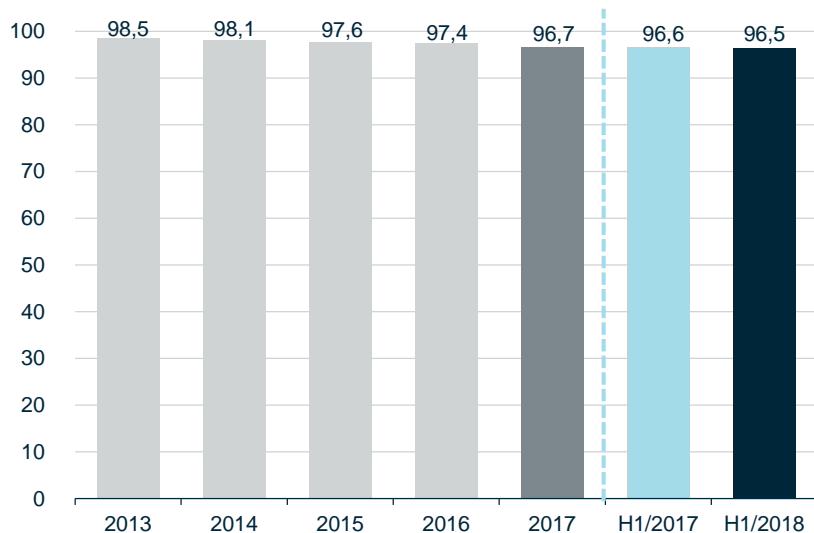
\*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 710,2	4 298,9	4 298,9
Hankitut sijoituskiinteistöt	233,0	120,1	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	8,8	7,8	25,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-104,2	-72,8	-82,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,4	1,6	3,3
Siirrot omaan käyttöön	0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	74,1	67,5	126,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 923,3	4 423,0	4 710,2

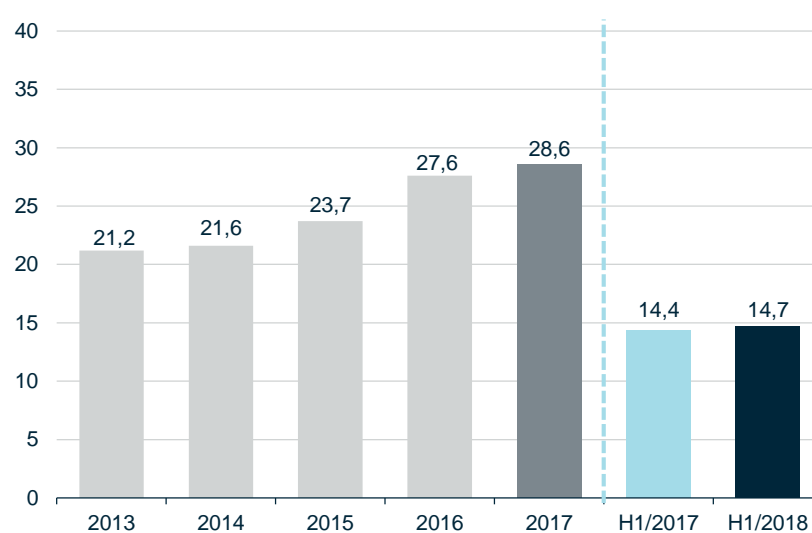


# Vuokrausaste säilyi hyvänä ja nousi toisella neljänneksellä

## Taloudellinen vuokrausaste, %



## Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



**Taloudellinen vuokrausaste** = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) \* 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.

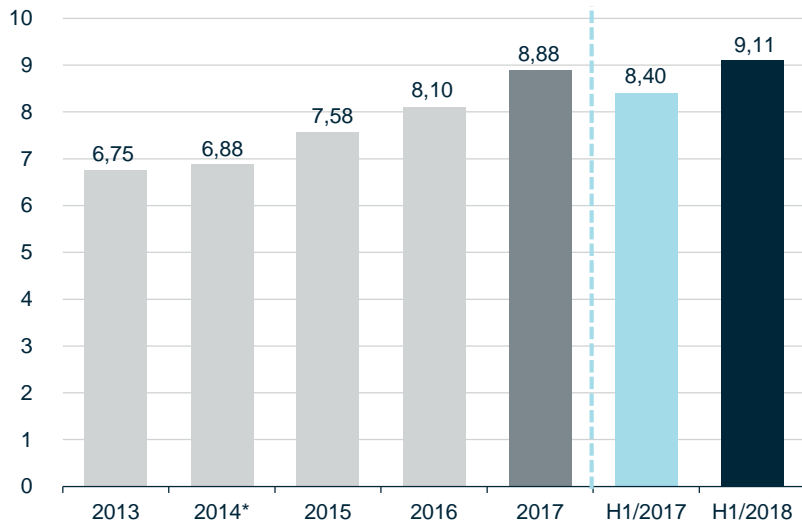
**Vaihtuvuus** = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) \* 100

Vaihtuvuuden laskentatapaa on muutettu 1.1.2017 alkaen, vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan uutta laskentatapaa.



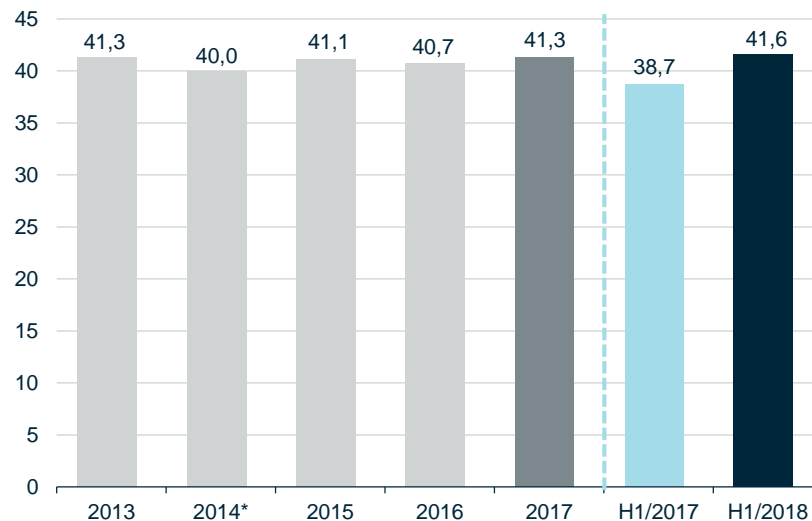
# Omavaraisuusaste parani

## Oma pääoma/osake, €



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

## Omavaraisuusaste, %



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä

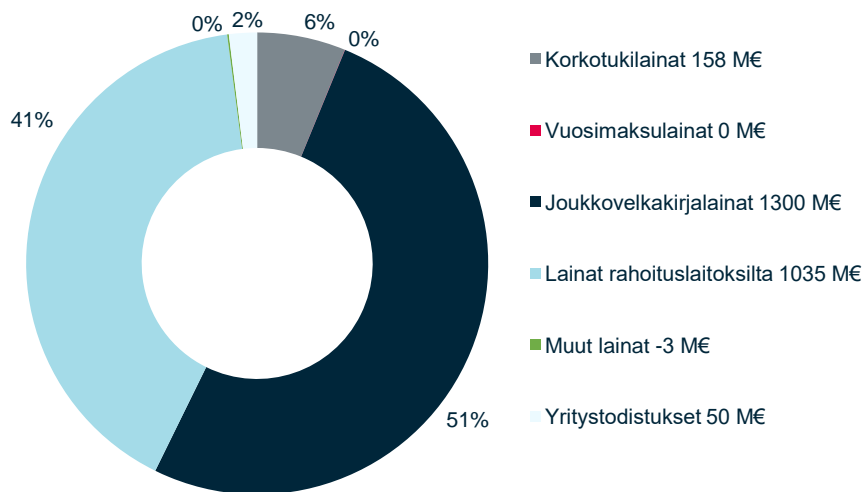




# Monipuolinen rahoitusrakenne

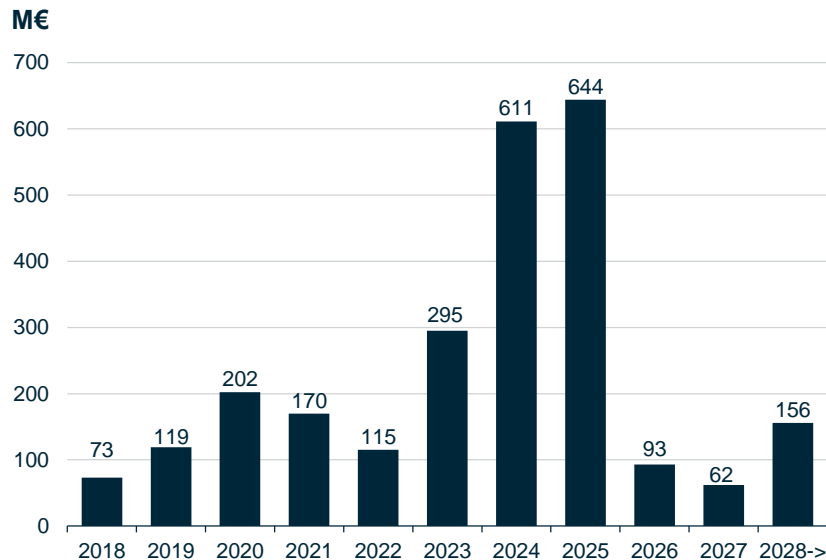
## Konsernin lainajakauma 30.6.2018

Lainat yhteensä 2 540 M€



Lainoissa nimellismäärät, Muut-erään sisältyy lainojen aktivoidut transaktiokulut. Sisältää VVO -segmentin lainat yhteensä 34 M€, josta korkotukilainoja 30 M€ ja rahoituslaitoslainoja 4 M€.

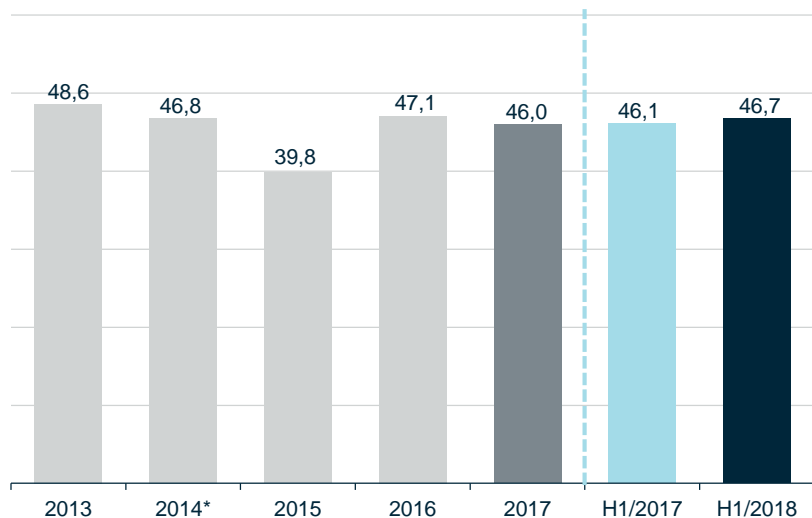
## Konsernin lainojen maturiteettijakauma 30.6.2018: keskimaturiteetti 5,9 vuotta





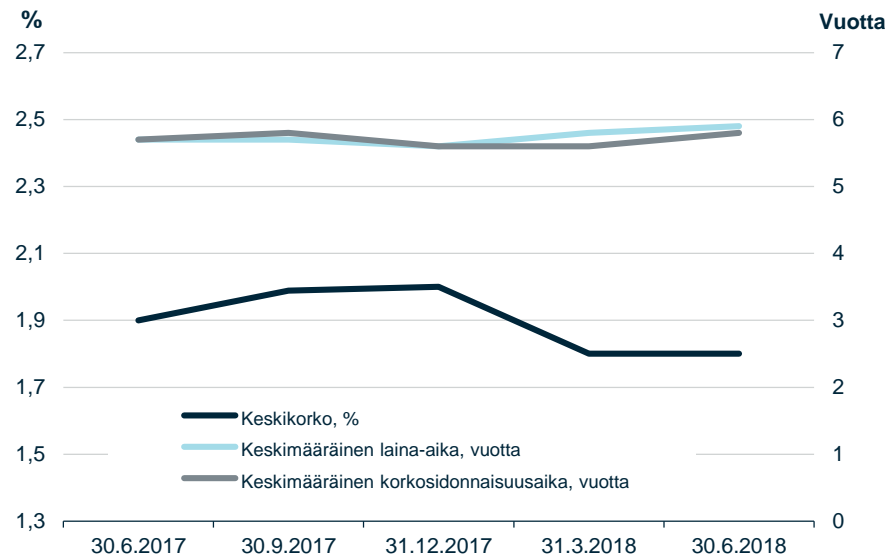
# Vahvat rahoituksen tunnusluvut

## Konsernin luototusaste (LTV, Loan to Value), %



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

## Konsernin lainojen keskiporkko, maturiteetti ja korkosidonnaisuusaika





# Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



# Etenemme kohti strategisia tavoitteitamme

Avainluku	Tavoite 2021	Toteuma 30.6.2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	6,0 mrd. euroa	4,9 mrd. euroa
Asuntojen lukumäärä	n. 38 000	34 172
Omavaraisuusaste, %	> 40	41,6
Loan to Value, %	< 50	46,7
FFO/liikevaihto, %	> 32	22,2 *
Nettosuositteluindeksi	40	36

\* Ei oikaistu kiinteistöverojen kirjauskäytännön muutoksella



# Kojamon näkymät 2018 (ennallaan)

- **Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2018 edellisestä vuodesta 3–9 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2018 olevan 103–116 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja. Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa.**
- Näkymissä on otettu huomioon vuonna 2018 toteutuneiden asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrä. Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettovuokratuotosta, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.
- Näkymät perustuvat myös muuttoliikkeen ylläpitämään vahvaan kysyntään, joka kasvattaa like-for-like -vuokratuottoja. Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



# Osinkopolitiikka

**Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia FFO:sta, edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellinen asema.**





# Liitteet



# Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.7.2018)

	Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
1.	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	32 359 243	13,1
2.	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	30 398 089	12,3
3.	Teollisuusliitto Ry	28 954 557	11,7
4.	Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	15 630 222	6,3
5.	Rakennusliitto Ry	14 880 053	6,0
6.	Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	14 164 742	5,7
7.	Ammattiliitto PRO	13 460 270	5,4
8.	Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	13 401 963	5,4
9.	Sähköalojen ammattiliitto ry	2 704 781	1,1
10.	Tehy Ry	2 479 419	1,0
	Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	58 498 178	23,7
	Muut suomalaiset osakkeenomistajat	20 212 882	8,2
	<b>Yhteensä</b>	<b>247 144 399</b>	<b>100,0</b>

Listautumisen jälkeen Kojamolla oli noin 2 700 osakkeenomistajaa.

31.7.2018 omistajia oli yhteensä 3 089.

Kymmenen suurimman omistajan omistus IPO-prosessin jälkeen oli yhteensä 68,2 %.

Hallintarekisteröityjä ja suoria ulkomaisia osakkeenomistajia oli 23,7 %.





# Konsernin tuloslaskelma

M€	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	2017
<b>Liikevaihto</b>	<b>89,8</b>	<b>83,6</b>	<b>178,0</b>	<b>167,2</b>	<b>337,0</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-18,4	-17,6	-50,9	-48,5	-85,4
Korjaukset	-9,9	-10,4	-17,5	-17,6	-35,6
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>61,4</b>	<b>55,6</b>	<b>109,5</b>	<b>101,1</b>	<b>216,0</b>
Hallinnon kulut	-11,2	-9,5	-20,2	-18,0	-37,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,4	0,4	0,7	-0,1	0,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,4	0,5	1,0	1,3	2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0		0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	53,4	44,0	74,1	67,5	126,2
Poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,3	-0,4	-0,6	-1,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>104,2</b>	<b>90,7</b>	<b>164,6</b>	<b>151,3</b>	<b>307,0</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,7	-10,0	-24,1	-19,3	-40,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista					0,1
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>91,5</b>	<b>80,7</b>	<b>140,5</b>	<b>132,0</b>	<b>266,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-20,7	-4,8	-27,8	-17,3	-28,6
Laskennallisten verojen muutos	1,7	-12,0	-1,4	-9,5	-25,1
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>72,5</b>	<b>64,0</b>	<b>111,2</b>	<b>105,2</b>	<b>212,9</b>



M€	Konserni 30.6.2018	Konserni 30.6.2017	Konserni 31.12.2017
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,5	0,4
Sijoituskiinteistöt	4 923,3	4 419,1	4 706,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	30,7	31,1	31,0
Osuudet osakkuusyrittäksistä	2,6	1,2	1,7
Rahoitusvarat	0,5	0,5	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	5,5	5,8	5,3
Johdannaissopimukset	3,0	5,4	6,5
Laskennalliset verosaamiset	11,1	13,6	10,9
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>4 977,0</b>	<b>4 477,2</b>	<b>4 762,7</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat		3,9	3,7
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	0,4	0,9	0,6
Johdannaissopimukset	0,5	0,1	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	9,0	5,1	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	11,0	8,4	8,8
Rahoitusvarat	180,6	64,1	49,3
Rahavarat	242,9	421,2	117,8
<b>Lyhytaikaiset varat</b>	<b>444,5</b>	<b>499,8</b>	<b>177,0</b>
<b>VARAT</b>	<b>5 421,5</b>	<b>4 980,9</b>	<b>4 943,5</b>



# Tase

M€	Konserni 30.6.2018	Konserni 30.6.2017	Konserni 31.12.2017
<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	-19,4	-27,7	-23,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	164,6	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot	2 013,4	1 842,9	1 950,6
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>	<b>2 252,4</b>	<b>1 926,9</b>	<b>2 038,6</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>2 252,4</b>	<b>1 926,9</b>	<b>2 038,6</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	2 434,8	2 248,1	2 109,8
Laskennallinen verovelka	480,2	464,4	478,3
Johdannaissopimukset	41,1	54,3	48,3
Varaukset	0,7	1,2	0,8
Muut pitkäaikaiset velat	14,0	6,9	14,8
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>2 970,8</b>	<b>2 774,9</b>	<b>2 652,0</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat lyhytaikaiset	105,4	211,9	173,2
Johdannaissopimukset	0,4	0,6	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	24,1	15,9	9,1
Ostovelat ja muut velat	68,3	50,8	70,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>198,3</b>	<b>279,1</b>	<b>252,9</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>3 169,1</b>	<b>3 054,0</b>	<b>2 904,9</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>	<b>5 421,5</b>	<b>4 980,9</b>	<b>4 943,5</b>

# Segmentti-informaatio

	Lumo 1-6/2018	Lumo 1-6/2017	VVO 1-6/2018	VVO 1-6/2017	Konserni 1-6/2018	Konserni 1-6/2017
Liikevaihto, M€	172,4	152,3	5,7	15,2	178,0	167,2
Nettovuokratuotto, M€	106,6	93,2	3,1	8,2	109,5	101,1
Tase, M€	5 371,9	4 876,5	66,0	179,8	5 421,5	4 980,9
Oma pääoma, M€	2 232,8	1 882,4	20,0	44,5	2 252,4	1 926,9
Omavaraisuusaste, %	41,6	38,6	30,3	24,8	41,6	38,7
Asunnot, lkm	32 943	30 512	1 229	3 365	34 172	33 877
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,5	96,5	96,4	98,2	96,5	96,6
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	14,9	14,9	8,1	9,7	14,7	14,4
Henkilöstö keskimäärin	312	281	13	25	325	306



# Konsernin rahoituksen avainluvut

	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017	30.9.2017	30.6.2017
Omavaraisuusaste, %	41,6	37,4	41,3	40,2	38,7
Korkokate (interest cover)	4,2	4,2	4,2	4,1	4,2
LTV, %	46,7	49,2	46,0	45,9	46,1
Suojausaste, %	92	87	111	88	83
Keskikorko, %	1,8	1,8	2,0	2,0	1,9
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,9	5,8	5,6	5,7	5,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,8	5,6	5,6	5,8	5,7



# Kiitos!

## Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja

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

Talousjohtaja

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

[www.kojamo.fi](http://www.kojamo.fi)