



14.2.2019

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Tilinpäätöstiedote 2018

Kojamo Oyj



Sisältö

- Vuosi 2018 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Lauri Korpisen katu 10, Vantaa



Vuosi 2018

lyhyesti

Yleinen toimintaympäristö

- Kojamoon vaikuttavat erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa sekä makrotaloudelliset tekijät.
- Maailmankaupan arvioidaan hidastuvan kaupan esteiden lisääntyessä, minkä ennakoidaan hidastavan viennin kasvua.
- Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kehityksen arvioidaan jatkuvan nopeana ansiotason nousun kiihtyessä. Inflaation kiihtymisestä huolimatta kotitalouksien kulutuksen arvioidaan kiihtyvän vuonna 2019 edelliseen vuoteen verrattuna.
- Valtionvarainministeriön ennusteen mukaan investointien kasvu hidastuu selvästi vuonna 2019. Tämä johtuu erityisesti uusien rakennushankkeiden aloitusmäärien kääntymisestä laskuun. Lisäksi kaupan esteiden lisääntyminen ja maailmantalouden heikentyvät kasvunäkymät vähentävät teollisuuden ja muiden toimialojen investointihalukkuutta.

Liiketoimintaympäristön avainluvut	2020E	2019E
BKT:n kasvuennuste, %	1,3	1,5
Työttömyys, %	6,7	6,9
Inflaatio, %	1,6	1,4

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2018

Toimialan toimintaympäristö

Asuntojen hinnat

- Erot kasvukeskusten ja muiden alueiden asuntomarkkinoiden hintakehityksessä kasvavat edelleen (Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennuste).
- Kiihtynyt kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää, mikä nostaa hintoja kasvukeskuksissa.
- Entistä useampi päätyy myös omasta halustaan vuokra-asumiseen. Erityisesti suurten kaupunkien kantakaupunkialueilta on asuntojen hintojen noustessa ja lainaehto- ja kiristyessä yhä vaikeampaa ostaa asuntoa, jolloin asunnon vuokraaminen saattaa olla kotitaloudelle ainoa vaihtoehto päästä asumaan haluamalleen alueelle.

Toimialan avainluvut

	2019E	2018
Aloitettut asunnot, kpl	39 000	44 000
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl	n/a	45 000
Rakennuskustannukset, %	2,0	2,5
Asuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,2	1,2
Asuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,2–3,5	2,5–3,2
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,8	1,6
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,0–2,8	2,3–2,6

Kaupungistumisen vaikutukset

Vuokra-asumisen suosio kasvaa

- Suomalaisten muuttuvat asumispreferenssit liittyvät tiukasti isoihin trendeihin, kuten kaupungistumiseen, väestön ikääntymiseen ja digitalisaatioon.
- Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttäytyy yhä useammin helpompana, turvallisena ja joustavana asumisen vaihtoehtona. Moni kaupunkiin muuttava haluaa asua kaupungin sykkeessä palveluiden, harrastusmahdollisuuksien ja vapaa-ajan aktiviteettien lähetyillä.
- Palveluiden lisääntyvä kysyntä näkyy myös asumispreferensseissä. Asumiseen liittyvät tarpeet voidaan yhä useammin tyydyttää palveluiden eikä omistamisen kautta.

Alue	Väestön kasvuennuste	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus	
	2018–2028	2010	2017
Pääkaupunkiseutu*	9,8 %	41,9 %	44,5 %
Helsingin seutu**	9,1 %	37,7 %	40,1 %
Jyväskylä	5,9 %	40,2 %	42,9 %
Kuopio	6,1 %	36,5 %	38,9 %
Lahti	3,6 %	37,3 %	39,9 %
Oulu	9,7 %	36,7 %	40,0 %
Tampere	7,4 %	42,2 %	47,2 %
Turku	5,4 %	43,0 %	47,5 %
Muu Suomi	-0,6 %	23,8 %	25,0 %

*Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

**Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

Lähteet: Pellervon taloustutkimus, Tilastokeskus



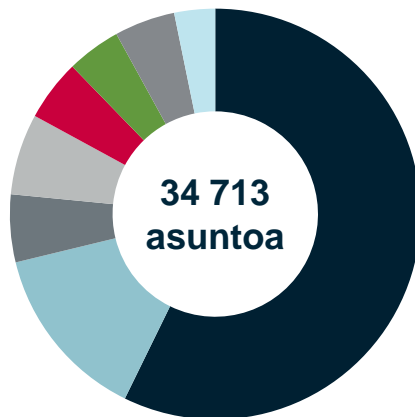
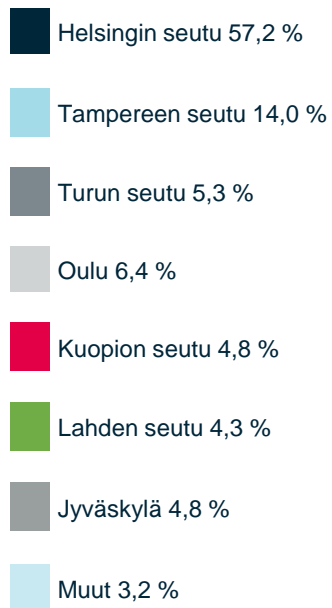
Menestyksekkäs ensimmäinen vuosi listattuna yhtiönä

- **Strategian toteuttaminen** eteni merkittävästi vuoden aikana: listautuminen kesäkuussa, eurobond-joukkovelkakirjalaina, merkittäviä portfoliokauppoja.
- **Ensimmäinen vuosi pörssilistattuna** yhtiönä menestyksekkäs: sijoituskiinteistöjen arvo nousi 8 %, nettovuokratuotto parani 8%, investoinnit ylittivät liikevaihdon.
- **Liikevaihto** oli 358,8 (337,0) milj. euroa, kasvua +6,5 %. Q4: 91,2 (85,7) milj. euroa, +6,4 %.
- **Nettovuokratuotto** kasvoi 234,0 (216,0) milj. euroon ja oli 65,2 (64,1) prosenttia liikevaihdosta. Q4: 60,0 (56,3) milj. euroa ja 65,8 (65,7) prosenttia liikevaihdosta.
- **Tulos ennen veroja** oli 277,3 (266,7) milj. euroa. Q4: 77,7 (58,8) milj. euroa.
- **Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)**, oli 116,4 (107,8) milj. euroa, kasvua +8,0 %. Q4: 34,7 (29,1) milj. euroa.
- **Vuokrausaste** parani ja oli 97,0 (96,7) %.
- **Sijoituskiinteistöjen käypä arvo** katsauskauden lopussa oli 5,1 (4,7) mrd. euroa.
- Konsernin **bruttoinvestoinnit** olivat yhteensä 365,2 (367,3) milj. euroa. Katsauskaudella ostettiin 1 049 (75) asuntoa, joista 981 asuntoa ostettiin OP Ryhmään kuuluvilta kiinteistörahastoilta. Katsauskaudella valmistui 1 258 (983) asuntoa.
- **Lumo-verkkokauppa** kasvoi edelleen voimakkaasti: Vuoden loppuun mennessä Lumo-verkkokaupassa oli tehty yhteensä jo noin 8 600 vuokrasopimusta.
- **Hallituksen ehdotus osingoksi:** 0,29 euroa osakkeelta.



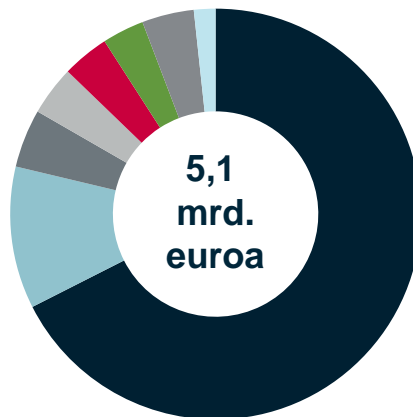
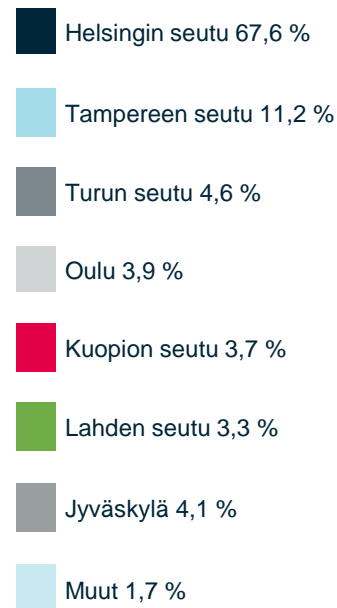
Asuntojen käyvästä arvosta 98,3 % seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla

Asuntojen määrä, %- osuudet



Asuntoja yhteensä 34 713

Käypä arvo, %- osuudet

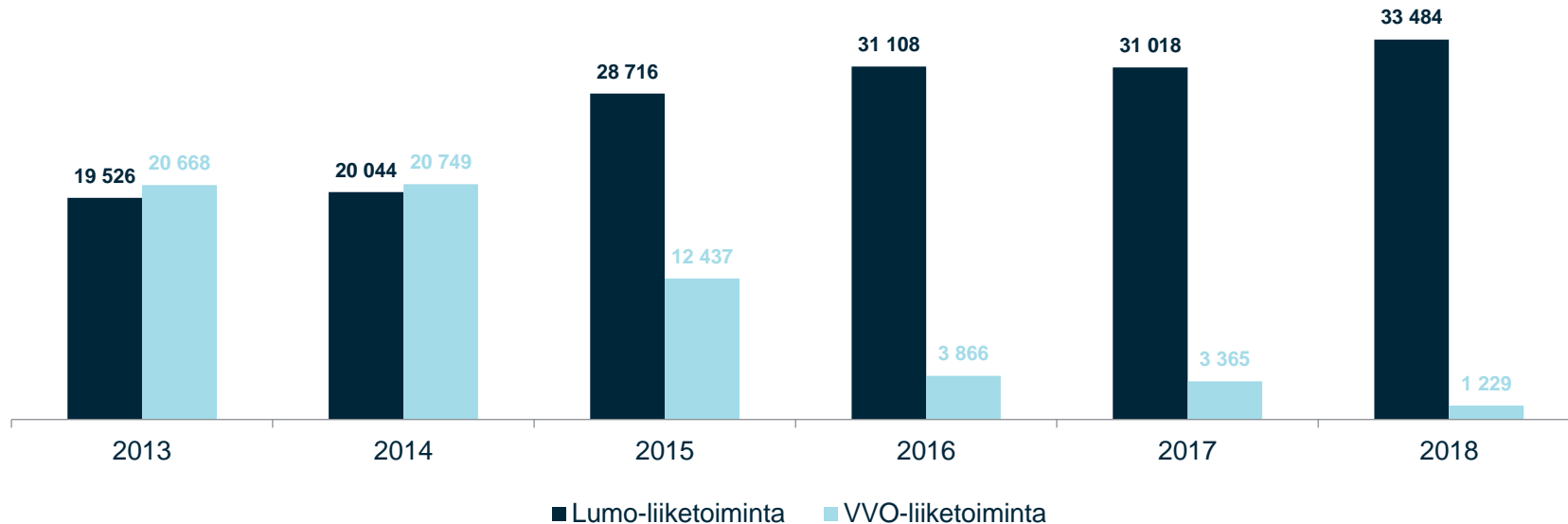


Sijoituskiinteistöjen
käypä arvo 5,1 mrd. €



Lumo-asuntojen määrä kasvoi 8 % vuonna 2018

- Vuoden lopussa Lumo-liiketoiminnassa oli 33 484 asuntoa.
- VVO-liiketoiminnassa oli 1 229 asuntoa.
- Kojamon asuntokannassa oli yhteensä 34 713 (34 383) asuntoa.



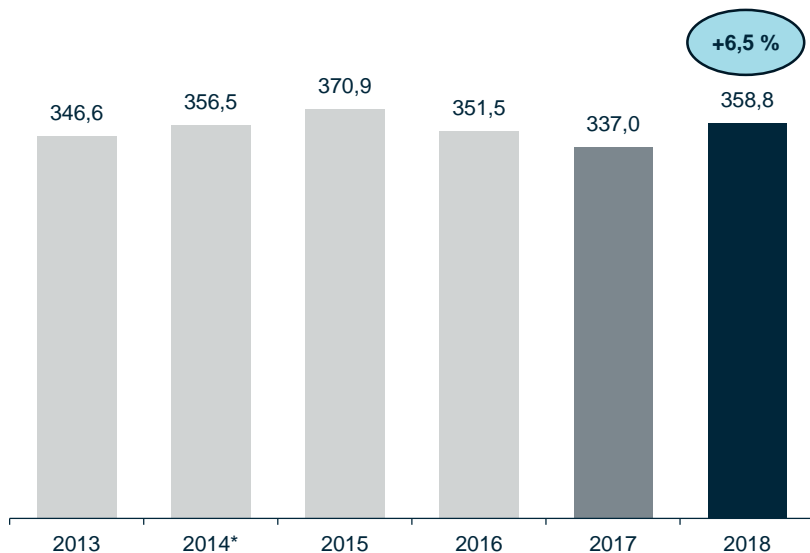


Taloudellinen kehitys

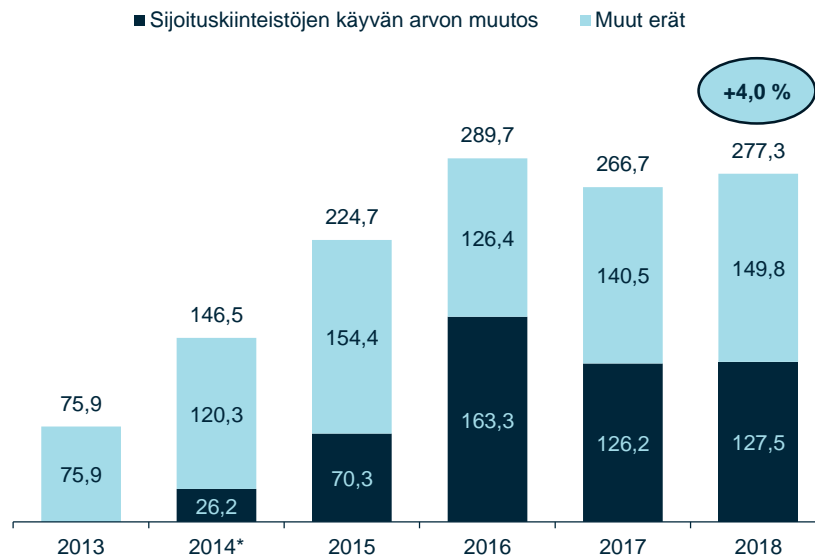


Liikevaihto ja tulos kasvoivat

Liikevaihto, M€



Tulos ennen veroja, M€

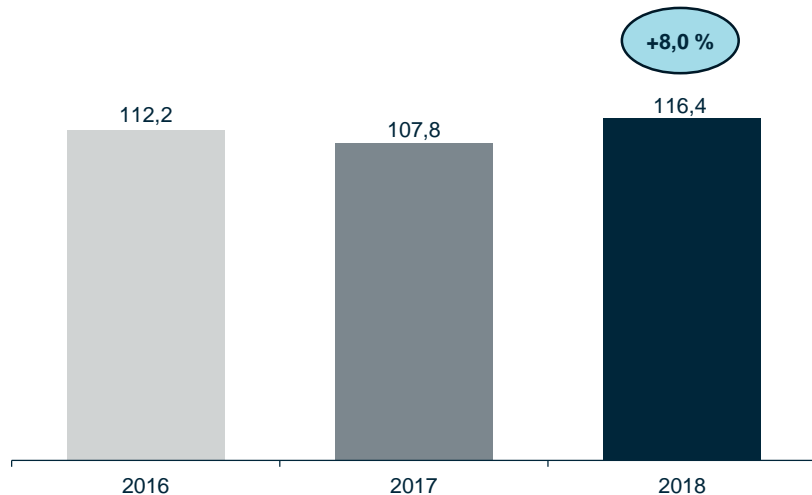


*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

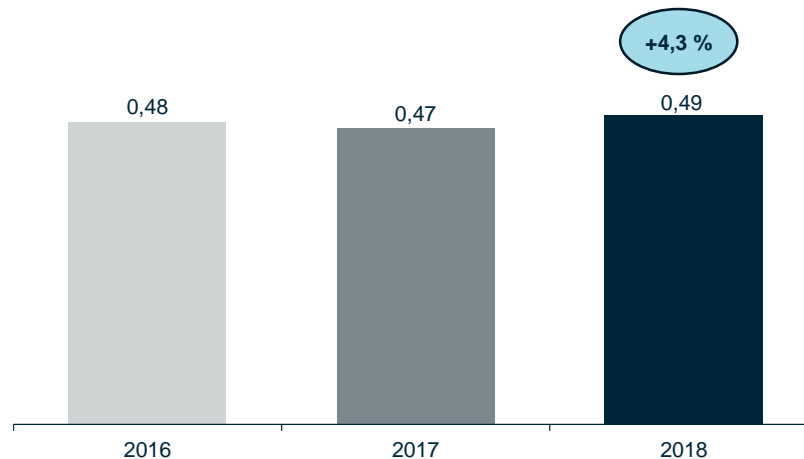


Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 8 prosenttia

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€



Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €¹⁾



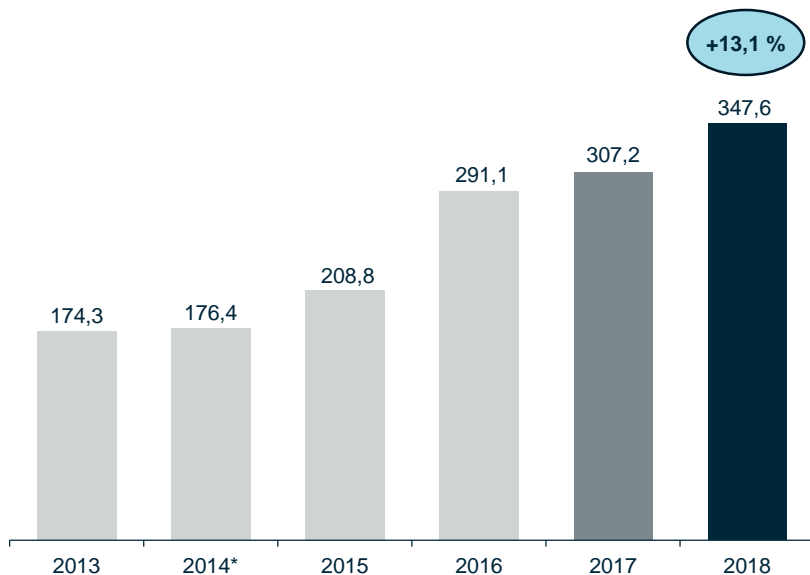
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen.

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

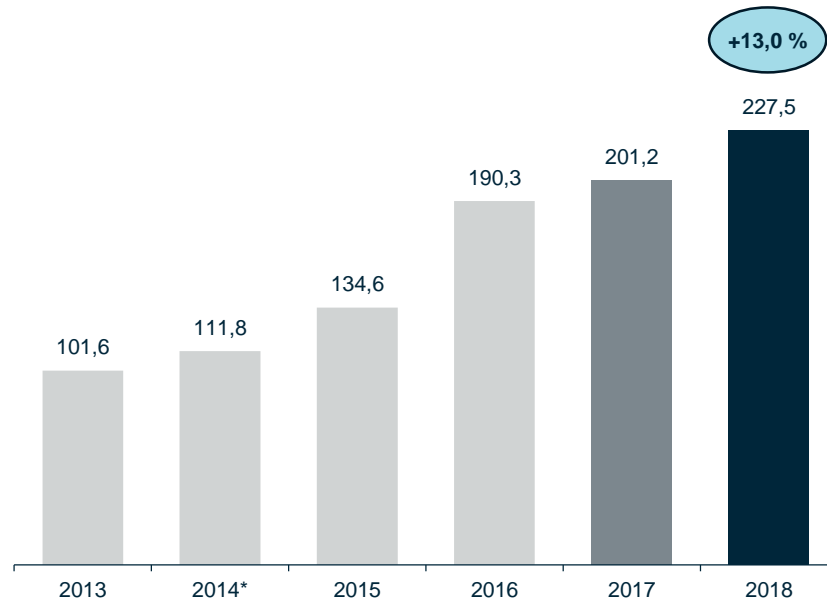


Lumo-liiketoiminnan liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat merkittävästi

Lumo-liiketoiminnan liikevaihto, M€



Lumo-liiketoiminnan nettovuokratuotto, M€

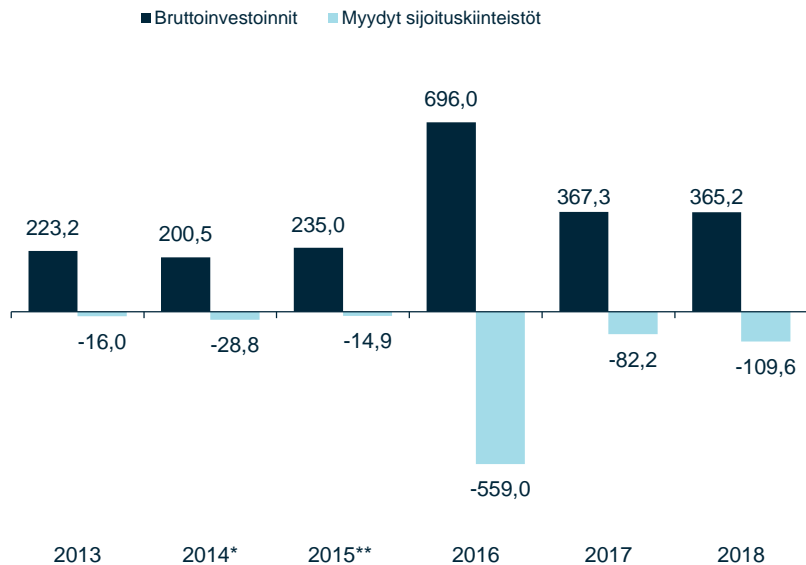


*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

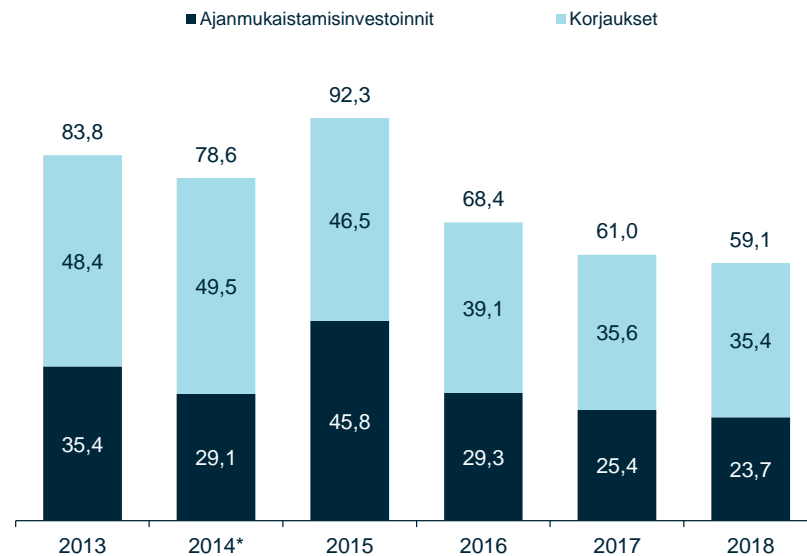


Investoinnit Lumo-liiketoimintaan jatkuivat

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

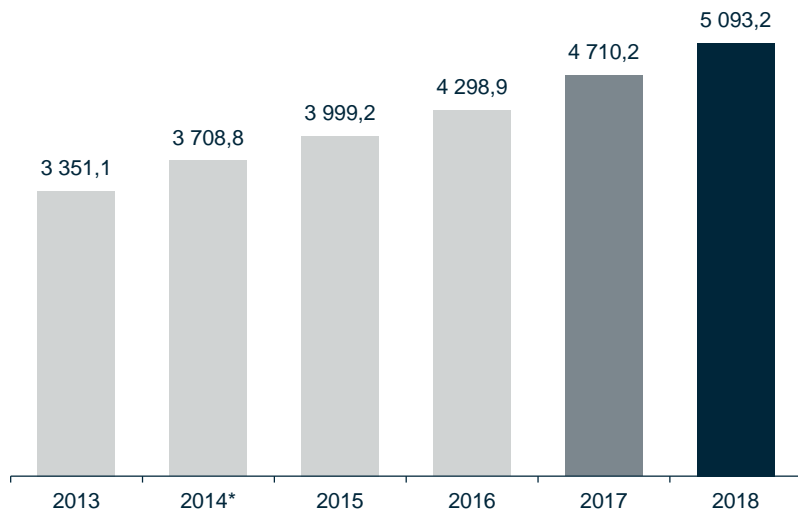
**Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.



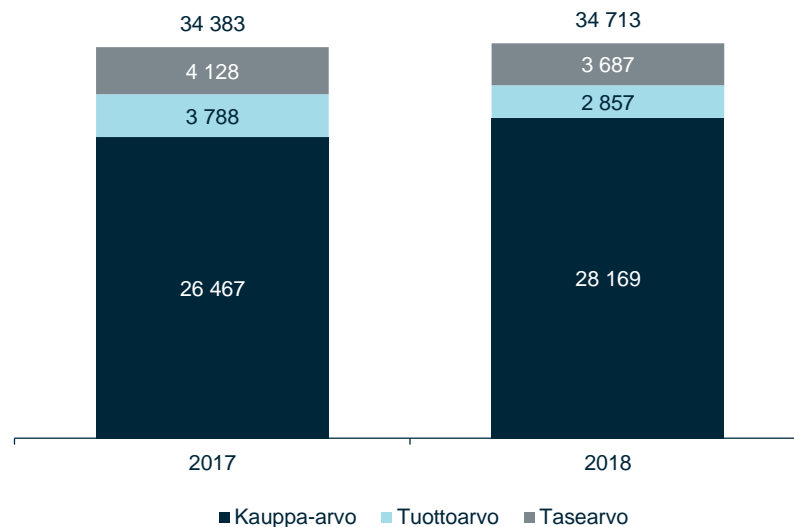
Sijoituskiinteistöjen arvo kasvaa strategian mukaisesti

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ ¹⁾
(katsauskauden lopussa)

+8,1 %



Asuntojen määrä arvostusluokittain, kpl
(katsauskauden lopussa)



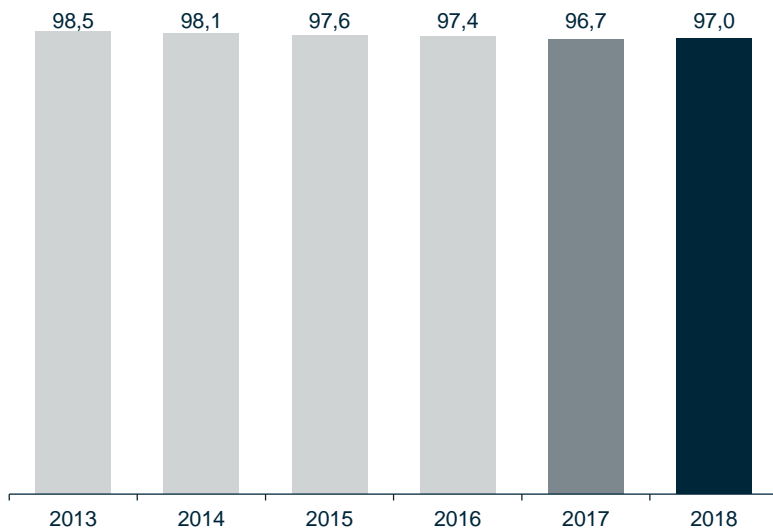
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

1) Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

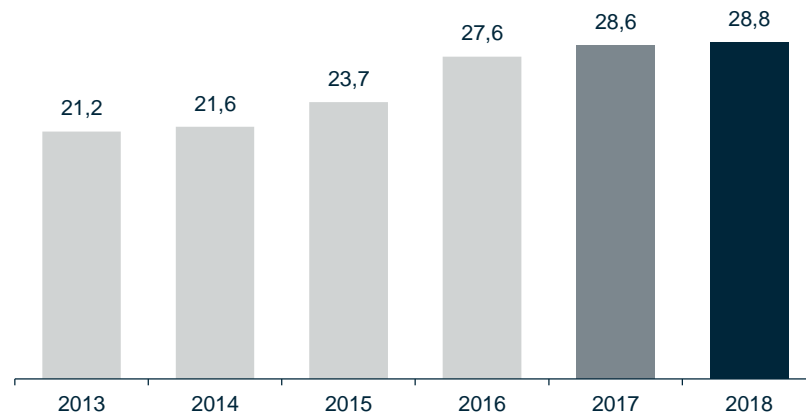
Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2018

Vuokrausaste nousi

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



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

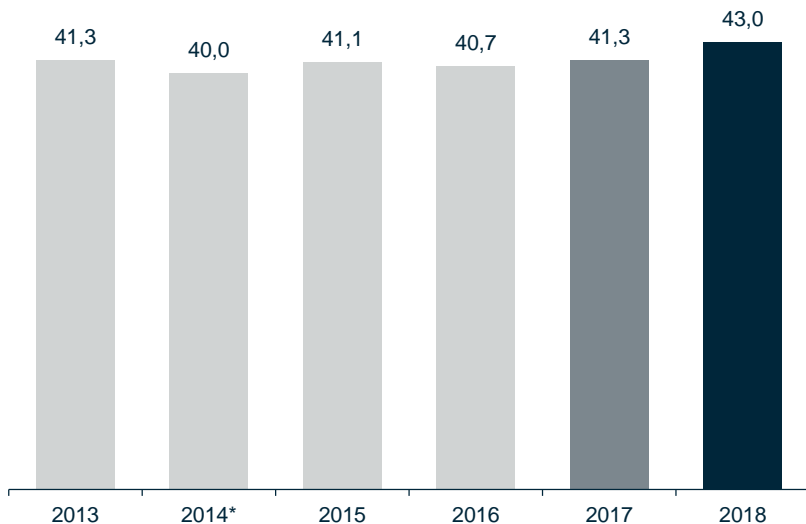
Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100

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

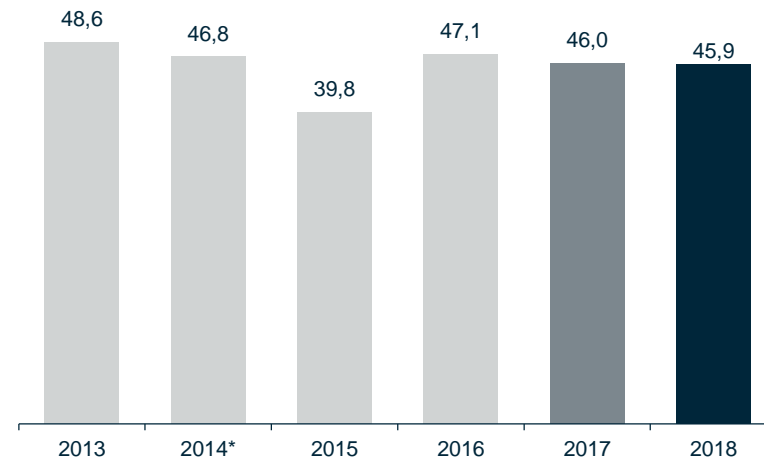


Omavaraisuusaste parani

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value, (LTV), %



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

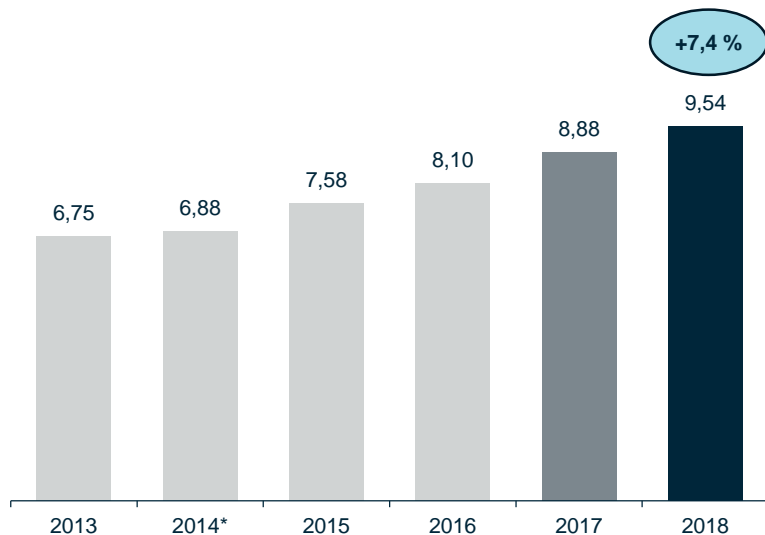
Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2018

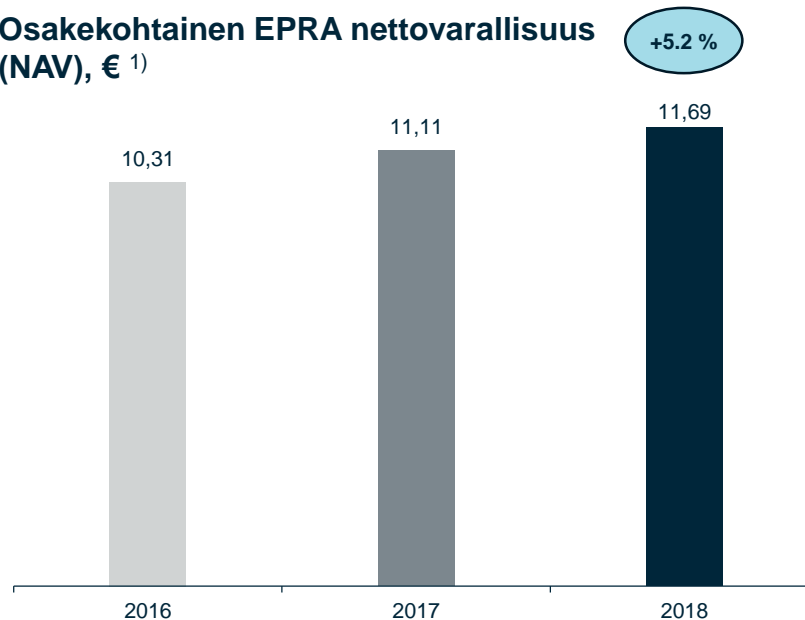


Osakekohtainen EPRA NAV parani

Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾



Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NAV), € ¹⁾



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

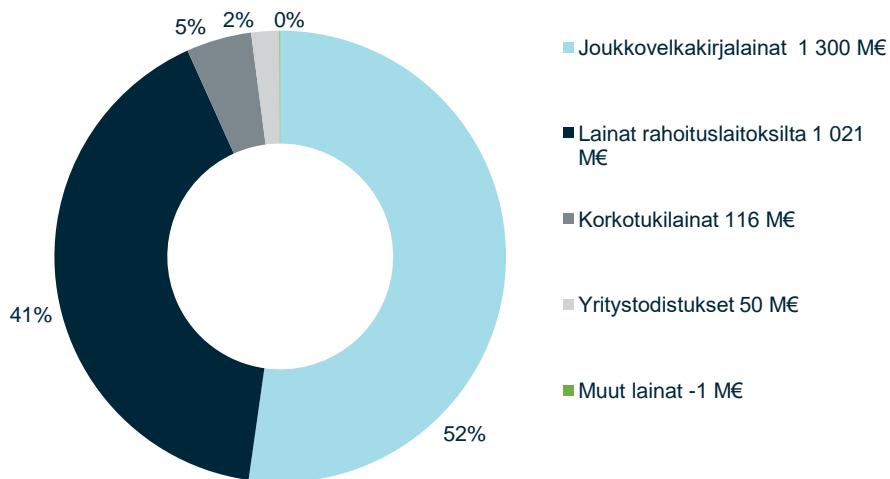
Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2018



Monipuolinen rahoitusrakenne

Konsernin lainajakauma 31.12.2018

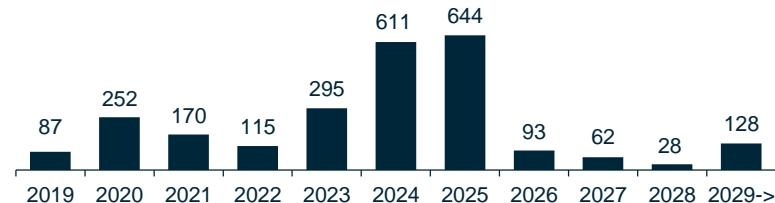
Lainat yhteensä 2 486 M€



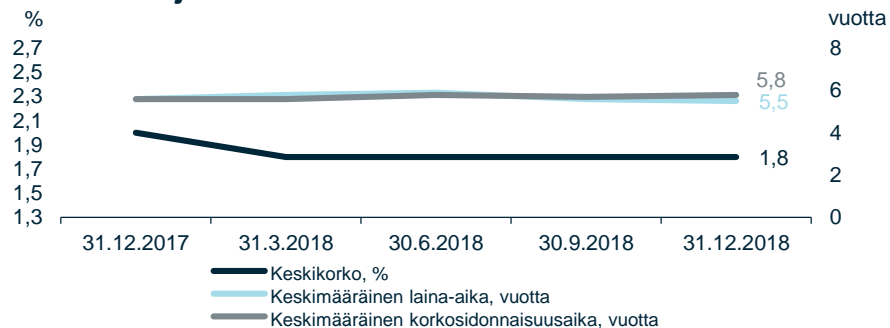
Lainoissa nimellismäärät, Muut-erään sisältyy lainojen aktivoidut transaktiokulut. Sisältää VVO-segmentin lainat yhteensä 34 M€, josta korkotukilainoja 30 M€ ja rahoituslaitoslainoja 4 M€.

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2018

Konsernin lainojen maturiteettijakauma 31.12.2018, M€: keskimääräinen laina-aika 5,5 vuotta



Konsernin lainojen keskiporkko, keskimääräinen laina-aika ja korkosidonnaisuusaika



Keskiporkko sisältää korkojohdannaiset.



Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Etenemme kohti strategisia tavoitteitamme

Avainluku	Toteuma 31.12.2018	Tavoite 12/2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	5,1 mrd. euroa	6,0 mrd. euroa
Asuntojen lukumäärä	34 713	n. 38 000
Omavaraisuusaste, %	43,0	> 40
Loan to Value (LTV), %	45,9	< 50
FFO/liikevaihto, %	32,4	> 32
Nettosuositteluindeksi (NPS)	35	40



Avaintoimenpiteitä vuonna 2018 strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi

Avainluku	Toimenpiteet
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	<ul style="list-style-type: none">Hankimme sijoituskiinteistöjä 338,9 M€ ja myimme 109,6 M€ arvosta, teimme ajanmukaistamisinvestointeja 23,7 M€.Voitto käypään arvoon arvostamisesta 127,5 M€.
Asuntojen lukumäärä	<ul style="list-style-type: none">Ostimme 981 asunnon portfolion OP Ryhmään kuuluvilta rahastoilta.Asuntoja valmistui 1 258 kpl, rakenteilla vuoden lopussa 1 064 kpl.
Omavaraisuusaste, %	<ul style="list-style-type: none">Osakeanti toi yhtiölle 150 miljoonan euron bruttovarat.Tilikauden voitto vähennettynä osinkoehdotuksen mukaisella määrällä oli 150 M€.
Loan to Value (LTV), %	

Avainluku	Toimenpiteet
FFO/liikevaihto, %	<ul style="list-style-type: none">Kasvun lisäksi onnistuimme parantamaan myös suhteellista kannattavuuttamme.
Nettosuositteluindeksi (NPS)	<ul style="list-style-type: none">Kehitimme palvelutarjontaamme ja asiakaskokemusta vuoden aikana.



Kojamon näkymät 2019

- **Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2019 edellisestä vuodesta 2–7 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2019 olevan 126–141 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 ja hallituksen osingonjakoehdotus

- Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2018 oli 396 982 112,49 euroa, josta tilikauden voitto on 114 878 205,40 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.
- Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan **0,29 euroa osakkeelta** eli yhteensä 71 671 875,71 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 325 310 236,78 euroa.

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.

Hallituksen ehdotuksen mukainen osinko vastaa 62 %:a FFO:sta.

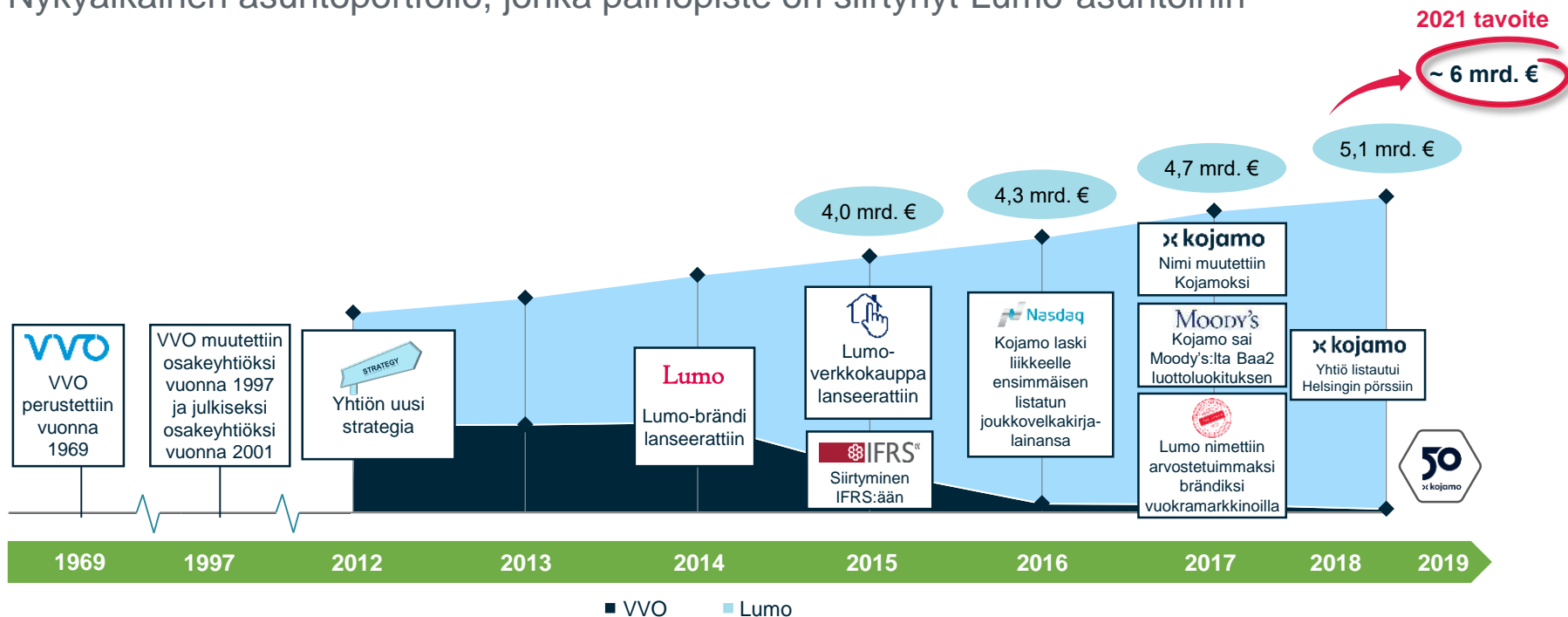


Liitteet



Kojamon historia: VVOsta Kojamoksi

Nykyaikainen asuntoportfolio, jonka painopiste on siirtynyt Lumo-asuntoihin



Lähde: Yhtiö

Huomio: Kojamo siirtyi IFRS-standardiin tilikaudella 2015 ja siirtymisen yhteydessä laadittiin vertailuluvut vuodelle 2014. Taloudelliset tiedot tilikausilta 2012 ja 2013 on laadittu FAS:in mukaisesti ja siten, näitä vuosia koskevat taloudelliset tiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia IFRS-standardien mukaan laadittujen taloudellisten tietojen kanssa.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo vuosien 2015-2018 lopussa. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistettut omaisuuserät kuten parkkipaikat.



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



Asiakaskokemus on kaiken keskiössä

- Keskitymme erinomaisen asiakaskokemuksen tuottamiseen. Se syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuista, helposta ja vaivattomasta asioinnista ja sujuvista sähköisistä palveluista. Asuntomme sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.
- Kehitämme uusia asumisen palveluja ja ratkaisuja yhdessä asukkaidemme ja yhteistyökumppaneidemme kanssa. Tarjoamalla kyvykkyytemme palvelu- ja innovaatioalustaksi edistämme kaupunkiasumisen palvelullistumista.





Vastuullisuus on osa toimintaamme

- Kojamo on sitoutunut kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisiin asuntoratkaisuihin. Kojamon kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FlNZEK-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti. Lisäksi Kojamo painottaa kiinteistöportfolionsa kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa.
- Kojamo ja kaukolämmön ohjauksen tekoälyratkaisuja toimittava Leanheat Oy solmivat lokakuussa 2018 sopimuksen, jonka mukaan Leanheatin tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa noin 26 000 Kojamon omistaman asunnon sisälämpötilaa. Sopimus kattaa 80 prosenttia Kojamon omistamasta asuntokannasta.
- Kojamo liittyi valtakunnalliseen Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen saavutettuaan vuonna 2016 päättyneen edellisen sopimuksen tavoitteet. Uuden kauden tavoitteena on 7,5 % energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.
- Ilmasto- ja ympäristöjohtaminen on tavoitteellista. Olemme Helsingin kaupungin ilmastokumppani ja ainoa suomalainen kiinteistöalan toimija Climate Leadership Coalitionissa.
- Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa.
- Harmaan talouden torjuntamallit ylittävät lain vaatimukset.
- Arvio Kojamo-konsernin maksamista veroista ja veronluonteisista maksuista on noin 106 miljoonaa euroa.



Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.12.2018)

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. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	15 081 498	6,1
6. Rakennusliitto Ry	14 880 053	6,0
7. Ammattiliitto PRO	13 460 270	5,4
8. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	13 401 963	5,4
9. Tehy Ry	2 479 419	1,0
10. Suomen Elintarviketyöläisten Liitto Sel Ry, Finlands Livsmedelsarbetare	2 110 790	0,9
Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	59 472 460	24,1
Muut osakkeenomistajat	18 915 835	7,7
Yhteensä	247 144 399	100,0

31.12.2018 Kojamolla oli yli 3 100 osakkeenomistajaa.

Hallintarekisteröityjä ja suoria ulkomaisia osakkeenomistajia oli 24,1 %.

21.6.2018 vastaanotetun liputusilmoituksen mukaan Stichting PGGM Depositary omistaa 6,07 % Kojamon osakkeista ja äänimäärästä.



Avainluvut

	10–12/2018	10–12/2017	Muutos,%	2018	2017	Muutos, %
Liikevaihto, M€	91,2	85,7	6,4	358,8	337,0	6,5
Nettovuokratuotto, M€	60,0	56,3	6,6	234,0	216,0	8,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	65,8	65,7		65,2	64,1	
Tulos ennen veroja, M€	77,7	61,3	26,8	277,3	266,7	4,0
Bruttoinvestoinnit, M€	59,4	173,7	-65,8	365,2	367,3	-0,6
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	34,7	29,1	19,3	116,4	107,8	8,0
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, € ¹⁾	0,14	0,13	7,7	0,49	0,47	4,3
Taloudellinen vuokrausaste, %				97,0	96,7	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, mrd. € ²⁾				5,1	4,7	8,1
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				34 713	34 383	1,0
Rakenteilla olevat Lumo-asunnot				1 064	1 525	-30,2
Osakekohtainen EPRA NAV, €				11,69	11,11	5,2
Omavaraisuusaste, %				43,0	41,3	
Loan to Value (LTV), % ³⁾				45,9	46,0	
Osinko/osake, € ^{1) 4)}				0,29	0,22	31,8

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. 2) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä. 3) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä. 4) Hallituksen ehdotus yhtiökokoukselle.



Konsernin tuloslaskelma

M€	10–12/2018	10–12/2017	2018	2017
Liikevaihto	91,2	85,7	358,8	337,0
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-21,9	-21,2	-89,5	-85,4
Korjaukset	-9,3	-8,2	-35,4	-35,6
Nettovuokratuotto	60,0	56,3	234,0	216,0
Hallinnon kulut	-10,3	-10,5	-38,6	-37,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	0,4	1,1	0,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	1,0	1,0	2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	0,0	0,1	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	40,0	25,5	127,5	126,2
Poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,3	-0,8	-1,1
Liikevoitto	89,7	72,4	324,2	307,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,2	-11,2	-47,1	-40,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,2	0,1	0,2	0,1
Voitto ennen veroja	77,7	61,3	277,3	266,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,4	-5,9	-34,1	-28,6
Laskennallisten verojen muutos	-11,3	-4,4	-21,4	-25,1
Tilikauden voitto	63,0	50,9	221,8	212,9



Konsernin tase

M€	Konserni 31.12.2018	Konserni 31.12.2017
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	0,2	0,4
Sijoituskiinteistöt	5 093,2	4 706,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	30,5	31,0
Osuudet osakkuusyrittäksistä	2,2	1,7
Rahoitusvarat	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	5,3	5,3
Johdannaissopimukset	1,5	6,5
Laskennalliset verosaamiset	10,8	10,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	5 144,3	4 762,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,0	3,7
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	0,4	0,6
Johdannaissopimukset	0,7	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	9,3	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	8,3	8,8
Rahoitusvarat	172,3	49,3
Rahavarat	150,1	117,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä	341,1	177,0
VARAT	5 485,4	4 943,5



Konsernin tase

M€	Konserni 31.12.2018	Konserni 31.12.2017
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-23,9	-23,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	164,4	17,9
Kertyneet voittovarot	2 123,7	1 950,6
Emoyhtiön omistajien osuus	2 358,1	2 038,6
Oma pääoma yhteensä	2 358,1	2 038,6
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	2 391,7	2 109,8
Laskennalliset verovelat	499,0	478,3
Johdannaissopimukset	44,6	48,3
Varaukset	0,6	0,8
Muut pitkäaikaiset velat	14,0	14,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 949,9	2 652,0
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	93,9	173,2
Johdannaissopimukset	0,1	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	13,5	9,1
Ostovelat ja muut velat	69,9	70,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	177,3	252,9
Velat yhteensä	3 127,2	2 904,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT	5 485,4	4 943,5

Segmentti-informaatio

	Lumo 2018	Lumo 2017	VVO 2018	VVO 2017	Konserni 2018	Konserni 2017
Liikevaihto, M€	347,6	307,2	11,5	30,4	358,8	337,0
Nettovuokratuotto, M€	227,5	201,2	6,7	15,4	234,0	216,0
Tase, M€	5 435,7	4 835,5	67,9	211,6	5 485,4	4 943,5
Oma pääoma, M€	2 336,3	1 990,3	22,2	48,3	2 358,1	2 038,6
Omavaraisuusaste, %	43,0	41,2	32,8	22,9	43,0	41,3
Asunnot, lkm	33 484	31 018	1 229	3 365	34 713	34 383
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,0	96,6	97,4	98,1	97,0	96,7
Henkilöstö keskimäärin	306	285	13	25	319	310



Konsernin rahoituksen avainluvut

	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017
Omavaraisuusaste, %	43,0	42,2	41,6	37,4	41,3
Korkokate (interest cover)	4,3	4,3	4,2	4,2	4,2
Loan to Value (LTV), %	45,9	46,2	46,7	49,2	46,0
Suojausaste, %	94	94	92	87	111
Keskikorko, % ¹⁾	1,8	1,8	1,8	1,8	2,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,5	5,6	5,9	5,8	5,6
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,8	5,7	5,8	5,6	5,6

1) Sisältäen korkojohdannaiset.



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja

Jani Nieminen, puh. 020 508 3201

Talousjohtaja

Erik Hjelt, puh. 020 508 3225

Sijoittajasuhdepäällikkö

Maija Hongas, puh. 020 508 3004

www.kojamo.fi