



Parempaa kaupunkiasumista rakentamassa

Varsinainen yhtiökokous 2019
Jani Nieminen, toimitusjohtaja

Kojamo Oyj

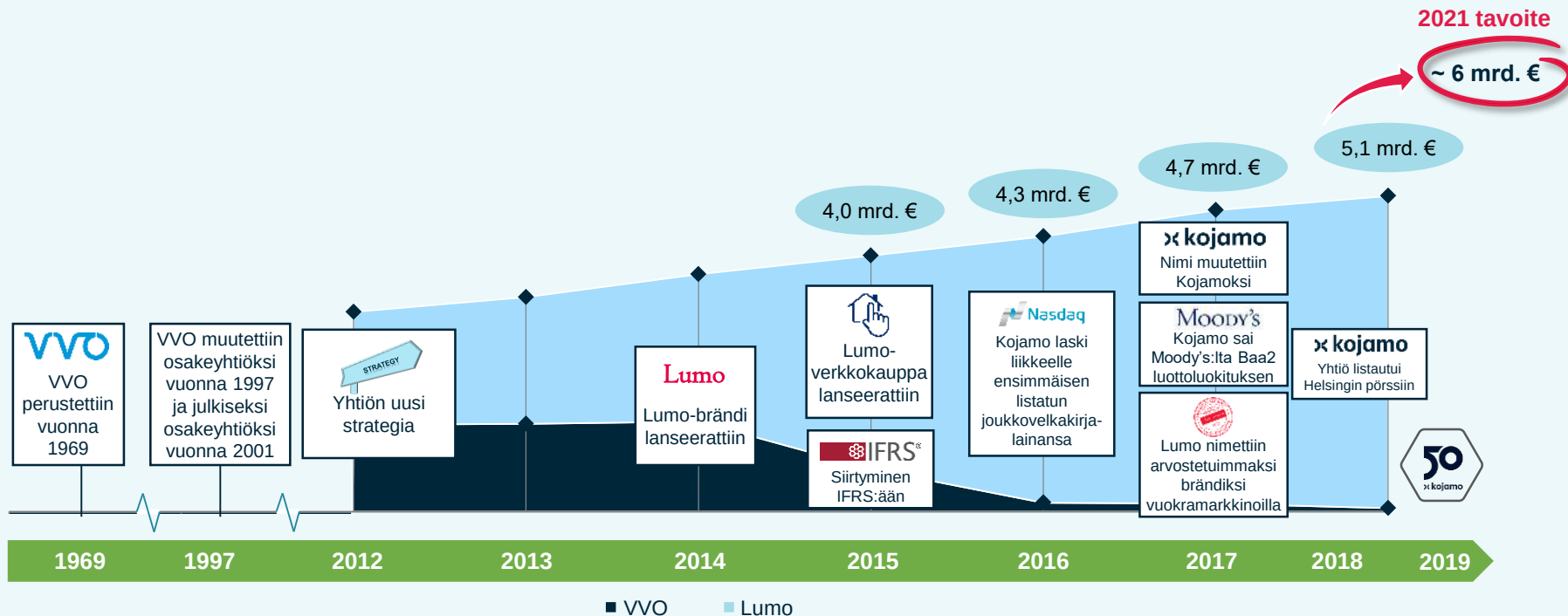


Sisältö

- Toimintaympäristö
- Vuosi 2018
- Näkymät



VVOsta Kojamoksi



Lähde: Yhtiö

Huomio: Kojamo siirtyi IFRS-standardiin tilikaudella 2015 ja siirtymisen yhteydessä laadittiin vertailuluvut vuodelle 2014. Taloudelliset tiedot tilikaudelta 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. Sijoituskiinteistöistä sisältyvät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistettut omaisuuserät kuten parkkipaikat.



Toimintaympäristö

Toimintaympäristö

- Kojamoon vaikuttavat erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa sekä makrotaloudelliset tekijät.
- Maailmankaupan arvioidaan hidastuvan kaupan esteiden lisääntyessä, minkä ennakoitaan 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.

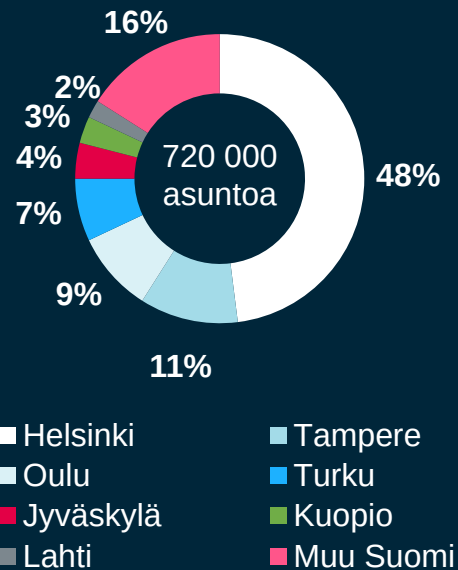
Liiketoimintaympäristön avainluvut	2020E	2019E
BKT:n kasvuennuste, %	1,3	1,5
Työttömyys, %	6,7	6,9
Inflaatio, %	1,6	1,4

Toimintaympäristö

Toimialan avainluvut	2019E	2018
Aloitettut asunnot, kpl	39 000	44 000
Myönnettyt 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

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, Pellervon taloustutkimus

Asuntotuotanto 2016 – 2040¹



¹ VTT, Asuntotuotantarve 2015-2040 kaupungistumisennuste

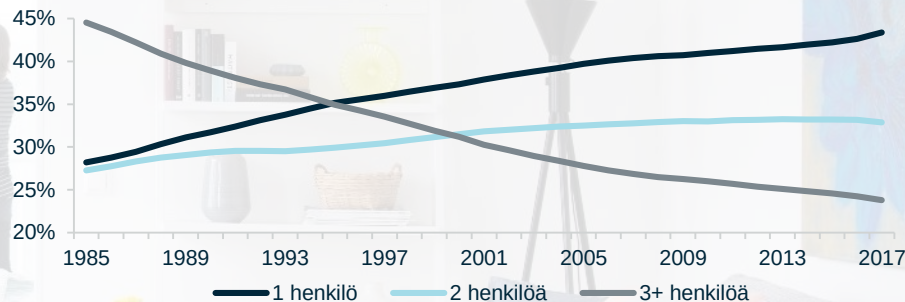


Vuokra-asumisen suosio kasvaa

- 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 lähetyvillä.
- Palveluiden lisääntyvä kysyntä näkyy myös asumispreferensseissä. Asumiseen liittyvät tarpeet voidaan yhä useammin tyydyttää palveluiden eikä omistamisen kautta.

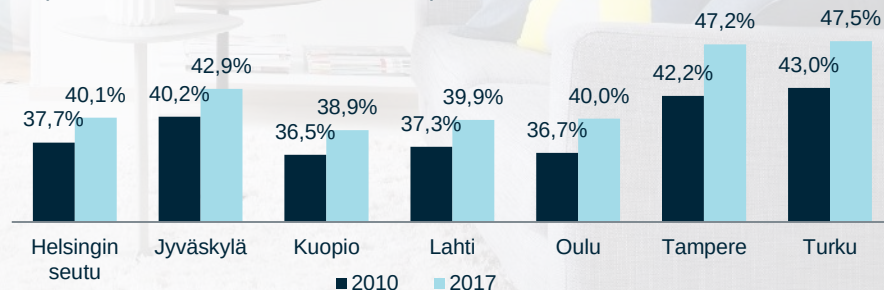
Kotitalouksien koon kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)



Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)





Vuosi 2018



Strategiamme

Megatrendit

Kaupungistuminen &
kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen &
perhekokojen
pienentyminen



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

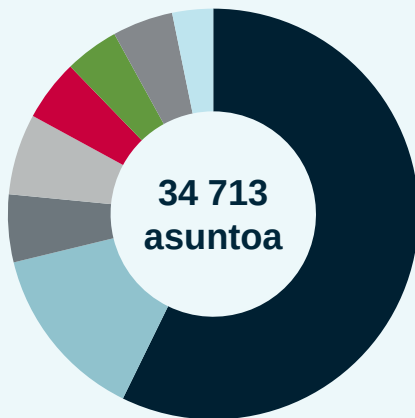
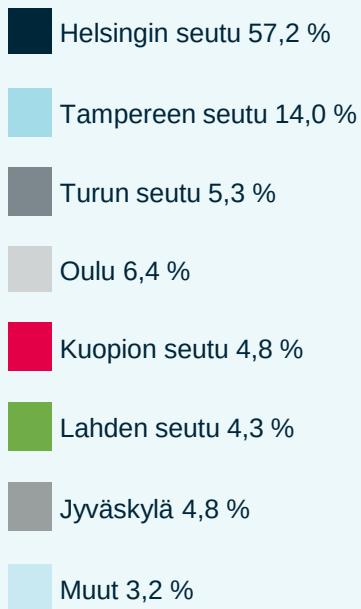


Rohkeus uudistaa



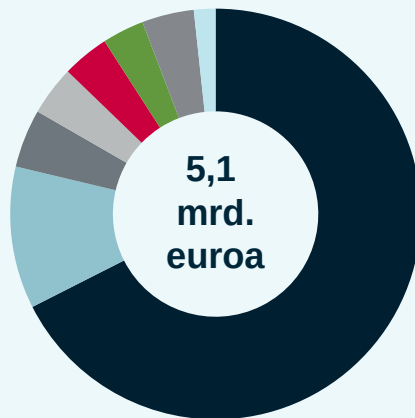
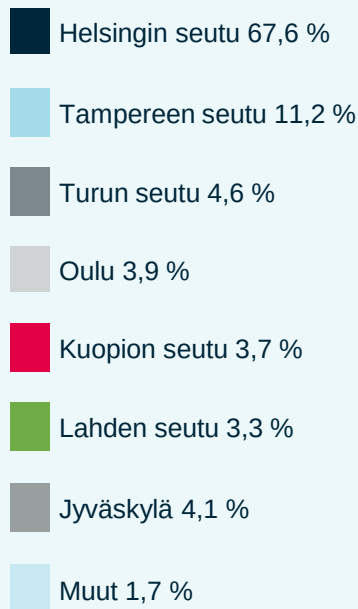
Asuntojen käyvästä arvosta 98,3 % seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla

Asuntojen määrä, %- osuudet



**Asuntoja yhteensä
34 713**

Käypä arvo, %- osuudet

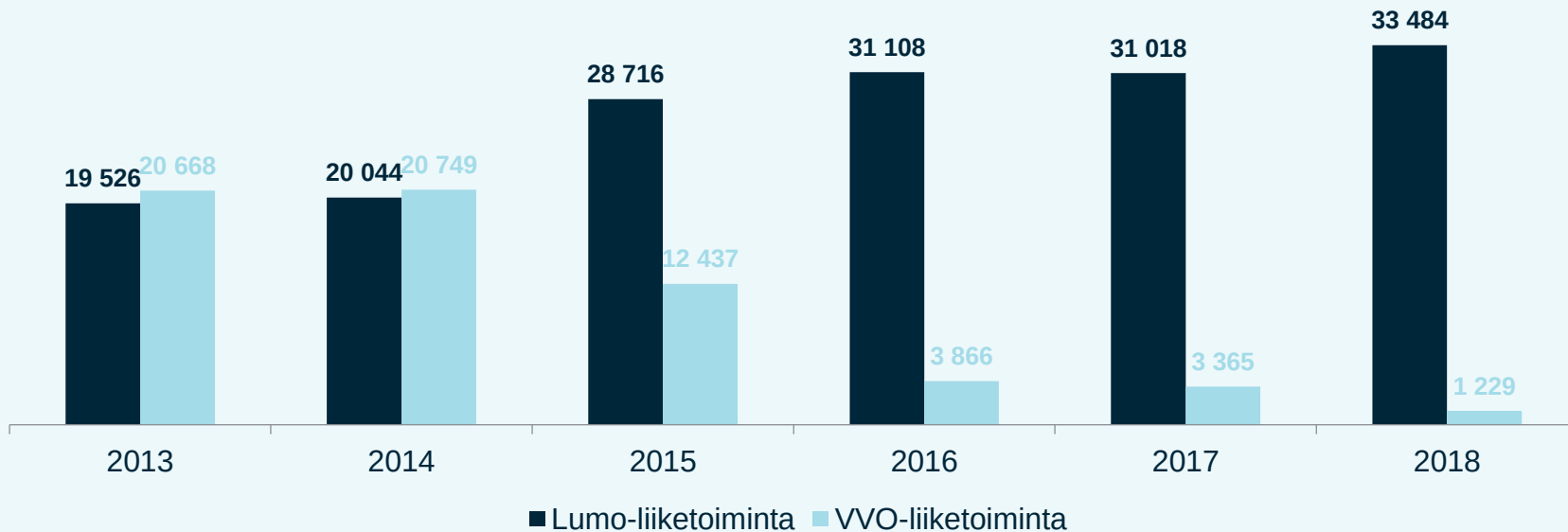


**Sijoituskiinteistöjen
käypä arvo 5,1 mrd.
€**



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.



Vuoden 2018 kohokohdat

7.2.2018

Sovimme 981 vuokra-asunnon ostopista. Osto toteutui 5.3.2018.

29.3.2018

Sovimme 1 594 vuokra-asunnon myynnistä. Myynti toteutui 30.4.2018.

15.6.2018

Kaupankäynti osakkeellamme alkoi Nasdaq Helsingissä.

22.11.2018

Julkistimme Smartpost-yhteistyön Postin kanssa

4.12.2018

Tiedotimme Tiina Kuusiston nimityksestä asiakkuuksista vastaavaksi liiketoimintajohtajaksi ja Ville Raition omistuksista ja sijoituksista vastaavaksi liiketoimintajohtajaksi.

12.10.2018

Julkistimme yhdessä kaukolämmön ohjauksen tekoälyratkaisuja toimittavan Leanheat Oy:n kanssa sopimuksen: Leanheatin tekoälypohjainen IoT ratkaisu ohjaa noin 29 000 Kojamon asunnon sisälämpötilaa.

21.5.2018

Kerroimme suunnittelevalle Nasdaq Helsingin päälistalle.

7.3.2018

Toteutimme onnistuneesti 500 miljoonan euron Eurobond-joukkovelkakirjalainan.



Kojamo vuonna 2018

liikevaihto

358,8 M€

(337,0 M€, +6,5 %)

nettovuokratuotto

234,0 M€

(216,0 M€, +8,3 %)

tulos ennen veroja

277,3 M€

(266,7 M€, +4,0 %)

vuokrausaste

97,0 %

(96,7 %)

kiinteistöjen käypä arvo

5,1 Mrd€

(4,7 Mrd€, +8,1 %)

bruttoinvestoinnit

365,2 M€

(367,3 M€, -0,6 %)

kassavirta ennen
käyttöpääoman muutosta (FFO)

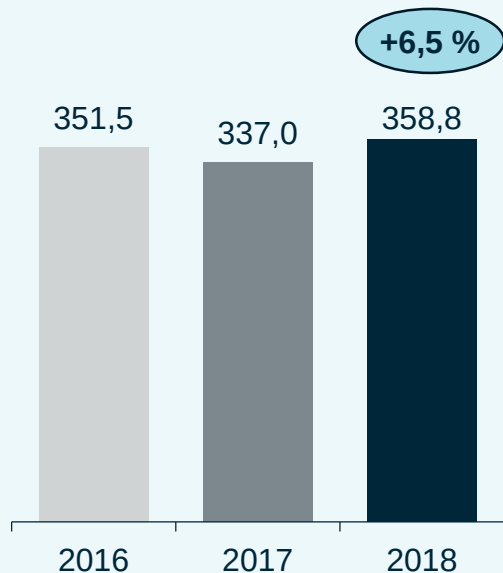
116,4 M€

(107,8 M€, +8,0 %)

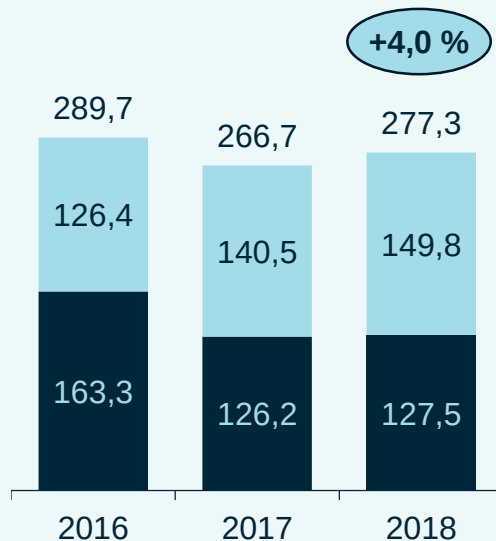


Liikevaihto, tulos ja kassavirta kasvoivat

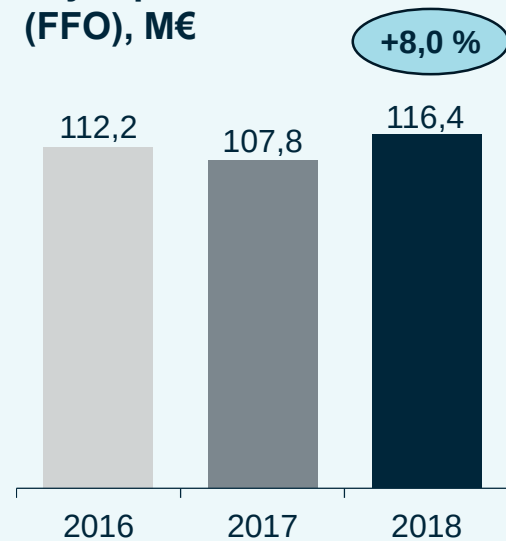
Liikevaihto, M€



Tulos ennen veroja, M€



Kassavirta ennen
käyttöpääoman muutosta
(FFO), M€



■ Muut erät

■ Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos

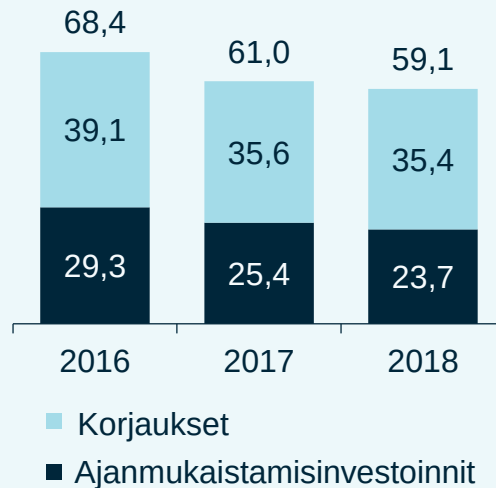


Investoinnit Lumo-liiketoimintaan jatkuivat

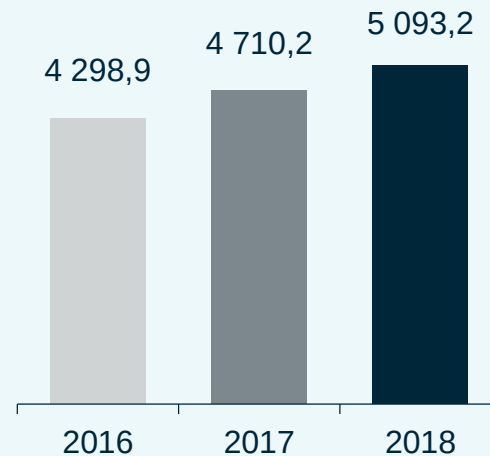
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



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

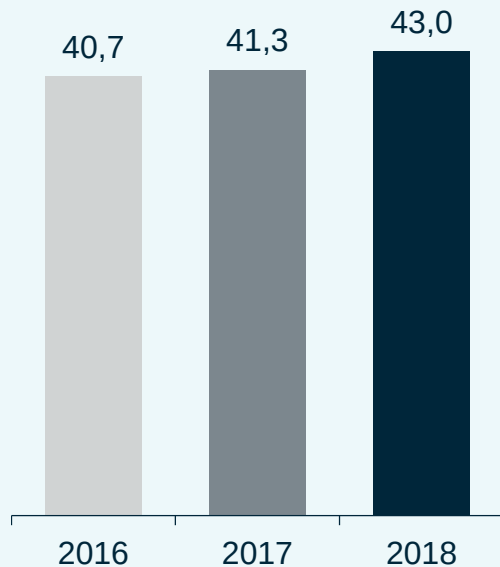


1) Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

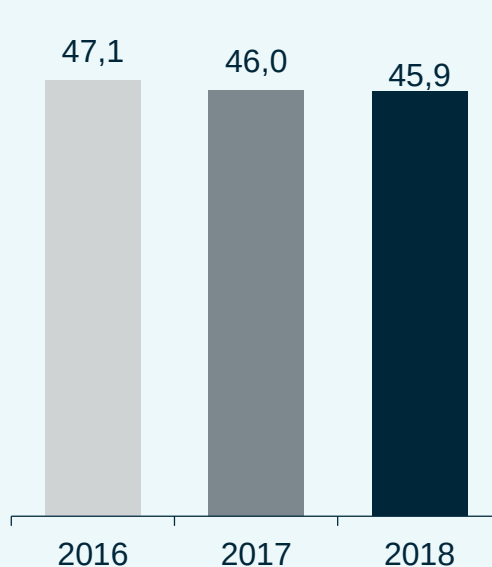


Omavaraisuusaste parani

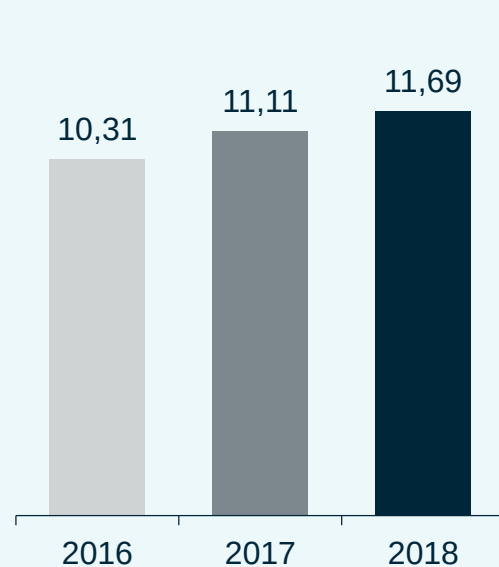
Omavaraisuusaste, %



Loan to Value, (LTV), %



Osakekohtainen EPRA
nettovarallisuus (NAV), €



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

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.



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



Parempaa kaupunkiasumista mahdollistavat palvelut

	Uniikki Lumo-verkkokauppa	Lumo on koti täynnä palveluita	Aktiviteetteja ja muita etuja asiakkaille	Asiakaskokemuksen jatkuva parantaminen
	✓ Ainoa asuntosijoitusyhtiö, jonka verkkoalusta tarjoaa kaikki palvelut asunnon valinnasta muuttoon asti	✓ Kattavat palvelut, jotka tekevät asumisesta helpompaa ja mukavampaa	✓ Aktiviteetteja ja muita etuja, kuten ilmaisia tapahtumia rikastamassa asumista Lumo-yhteisöissä	✓ Kehittyvät digitaaliset asumispalvelut ja älykotiratkaisut asumis-mukavuutta parantamassa
Lumo	✓	✓	✓	✓
Yleinen markkina-käytäntö Suomessa ¹	✗	✗	✗	✗



Lumo rakentaa asiakaskokemuksen uudella tavalla

Uuden asiakkaan palvelut



Lumo
webstore

Avainkuriiri

	Henkilökohtainen esittely		Lemmikit terve- tulleita
0– 250 €	Edullinen vuokra- vakuus		Laajakaista sisältyy vuokraan
	Muutto- ja asennus palvelu		Sisustus- maalit ilmaiseksi

Asumisen aikaiset palvelut



My Lumo

LEANHEAT

posti
SmartPOST

Helpponouto Asennuspalvelu

	Lumo- talkkarit		Piha- koutsu
	Yhteistyö- kumppaneiden etuja		Yhteis- käyttö- auto
	Monipuoliset asukas- tapahtumat		Asiakas- palvelu- keskus



Vastuullisuus näkyy arjessamme

29 000

asuntomme sisälämpötilaa ohjataan Leanheatin IoT-ratkaisulla

**Eko-
tehokasta
autoilua**

– yhteiskäyttöautot Lumo-asukkaiden käytettävissä

Kaikki

uudistuotanto omalle tonttivarannolle lähes nollaenergiarakennuksia FInZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti

**Harmaan
talouden
torjunnassa**

toimintamallimme ovat lain vaatimuksia tiukemmat

7,5 %

energiansäästö tavoitteena vuoteen 2025 mennessä valtakunnallisen Vuokratalojen (VAETS II) energiatehokkuussopimuksen mukaisesti

2. sija

Vastuullinen kesäduuni -kilpailussa suurten yhtiöiden sarjassa

Kaikki

Kojamon toimitilat mukana tai siirtymässä WWF:n Green Office -järjestelmään

Kuulumme

Climate Leadership Coalitioniin, joka tähtää hiilineutraaliin ja luonnonvaroja kestävästi hyödyntävään toimintaan



Näkymät

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.





Tärkeää tietoa

Tätä esitystä ei tule tulkita tarjoukseksi myydä tai tarjouspyynnöksi ostaa arvopapereita millään lainkäyttöalueella. Minkään osan tästä esityksestä tai sen jakelun, ei tule muodostaa perustetta, eikä siihen tule luottaa perusteena, sopimukselle, sitoumukselle tai investointipäätökselle.

Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin kuuluvat lausumat koskien Kojamon liiketoiminnan strategiaa, operatiivisia ja taloudellisia tavoitteita, taloudellista tilaa, kannattavuutta, toiminnan tulosta ja markkinatietoa sekä muut lausumat, jotka eivät ole historiallista tietoa. Lausumat, joiden yhteydessä on käytetty sanoja "aikoa", "arvioida", "ennakoida", "ennustaa", "jatkua", "odottaa", "olettaa", "pyrkii", "saattaa", "suunnitella", "tavoitella", "tulla", "tähdätä", "uskoa", "voisi" ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia, mutta kyseiset lausumat eivät rajoitu näihin ilmaisuihin. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja lukuisia tekijöitä, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet seuraukset tai todellinen liiketoiminnan tulos eroavat olennaisesti ennakoidusta. Näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin ei tule tukeutua liikaa. Lukuun ottamatta laista johtuvaa jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta, Kojamo ei sitoudu julkisesti päivittämään tai arvioimaan uudelleen mitään tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tapahtumien tai olosuhteiden perusteella tai muusta syystä.