



9.5.2019
Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Osavuosisikatsaus 1–3/2019

Kojamo Oyj



Sisältö

- Tammi–maaliskuu 2019 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



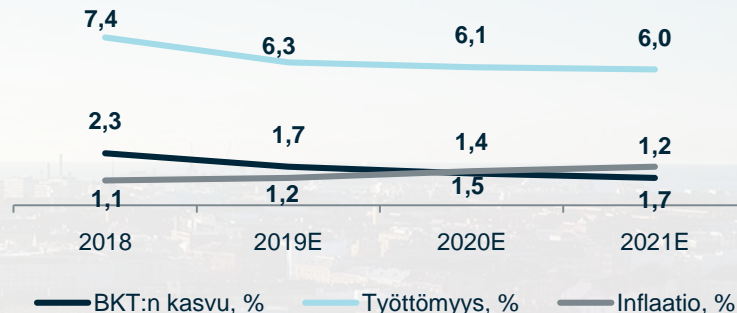
Tammi-maaliskuu 2019 lyhyesti

Toimintaympäristö

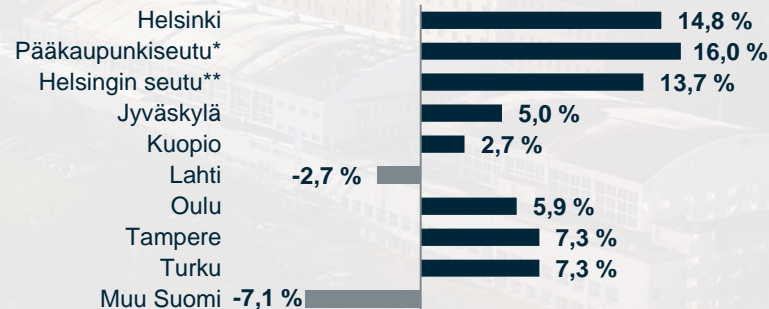
Yleinen toimintaympäristö

- Kojamoon vaikuttavat erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa, makrotaloudelliset tekijät sekä kaupungistumisen megatrendi.
- Maailmankaupan hidastuvan kasvun ennakoitaan hidastavan viennin kasvua. Yksityisten investointien kasvun arvioidaan jäävän vaisuksi vuonna 2019 ja uusien asuntojen rakentamisen arvioidaan vähenevän voimakkaasti.
- Kotimaisen kysynnän ennakoitaan ylläpitävän kasvua ja yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan jatkuvan vahvana. Hyvän työllisyyden kehityksen sekä kiihtyvän ansiotason nousun arvioidaan ylläpitävän käytettävissä olevien tulojen kasvua.

Liiketoimintaympäristön avainluvut



Väestön kasvuennuste 2017–2030



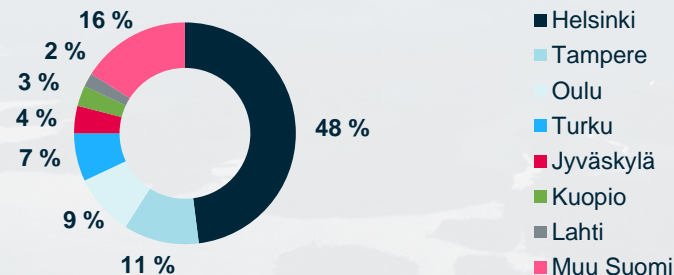
Asuntotuotanto ja hintakehitys

- Asuntotuotanto on palaamassa ennätyslukemista normaalille tasolle, rakennuslupien ja aloitusten lasku heijastuu vasta vuoteen 2020.
- Kiihtynyt kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää, mikä nostaa hintoja kasvukeskuksissa. Erot kasvukeskusten ja muiden alueiden asuntomarkkinoiden hintakehityksessä kasvavat edelleen.
- Entistä useampi päätyy myös omasta halustaan vuokra-asumiseen. Erityisesti suurten kaupunkien kantakaupunkialueilta on asuntojen hintojen noustessa ja lainaehtojen 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	46 200
Myönnetty rakennusluvut vuositasaalla*, kpl	41 263	51 118
Rakennuskustannukset, %	2,0	2,5
Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,2	1,2
Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,2–3,5	2,5–3,2
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,8	1,6
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,0–2,8	2,3–2,6

Asuntotuotantotarve 2016 – 2040

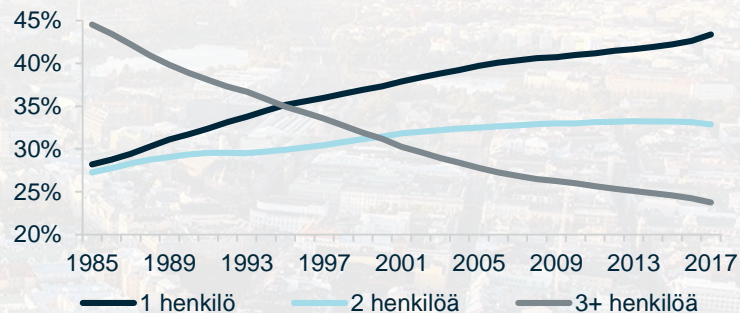


Toimintaympäristö

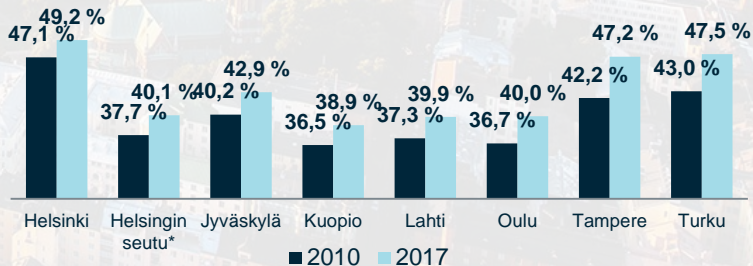
Vuokra-asumisen suosio kasvaa

- Alueellinen eriytyminen kiihtyy vuosien 2017–2040 aikana, ja kymmenen suurimman kaupunkiseudun merkitys kasvaa.
- Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttäyty yhä useammin helpompana, turvallisena ja joustavana asumisen vaihtoehtona.
- 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)





Avainluvut 1–3/2019

liikevaihto

91,5 M€

(88,2 M€, +3,7 %)

nettovuokratuotto

50,8 M€

(48,1 M€, +5,7 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

26,3 M€

(21,9 M€, +20,3 %)

kiinteistöjen käypä arvo

5,2 Mrd€

(4,9 Mrd€, +5,5 %)

bruttoinvestoinnit

38,0 M€

(203,7 M€, -81,3 %)

taloudellinen vuokrausaste

96,9 %

(96,3 %)

tulos ennen veroja

38,9 M€

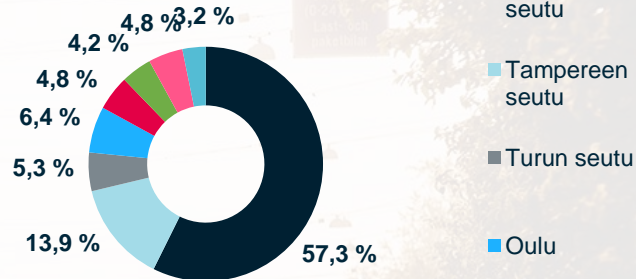
(48,9 M€, -20,4 %)



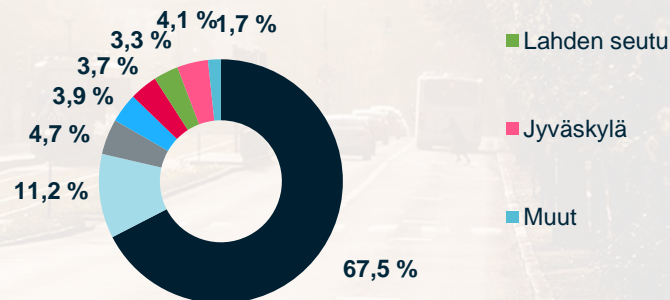
Asuntojen käyvästä arvosta 98,3 prosenttia seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessä

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Asuntojen käypä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa / asunto	Käypä arvo, euroa/m ²	Taloudellinen vuokraus-aste, %
Helsingin seutu	19 949	3 263	164	2 901	97,9
Tampereen seutu	4 848	541	112	2 183	96,1
Turun seutu	1 848	227	123	2 155	96,6
Oulu	2 220	190	86	1 627	95,6
Jyväskylä	1 659	196	118	2 193	91,9
Kuopion seutu	1 674	177	106	2 001	93,4
Lahden seutu	1 477	159	108	1 928	95,4
Muut	1 117	83	75	1 382	95,9
Yhteensä	34 792	5 202*	139	2 525	96,9

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet

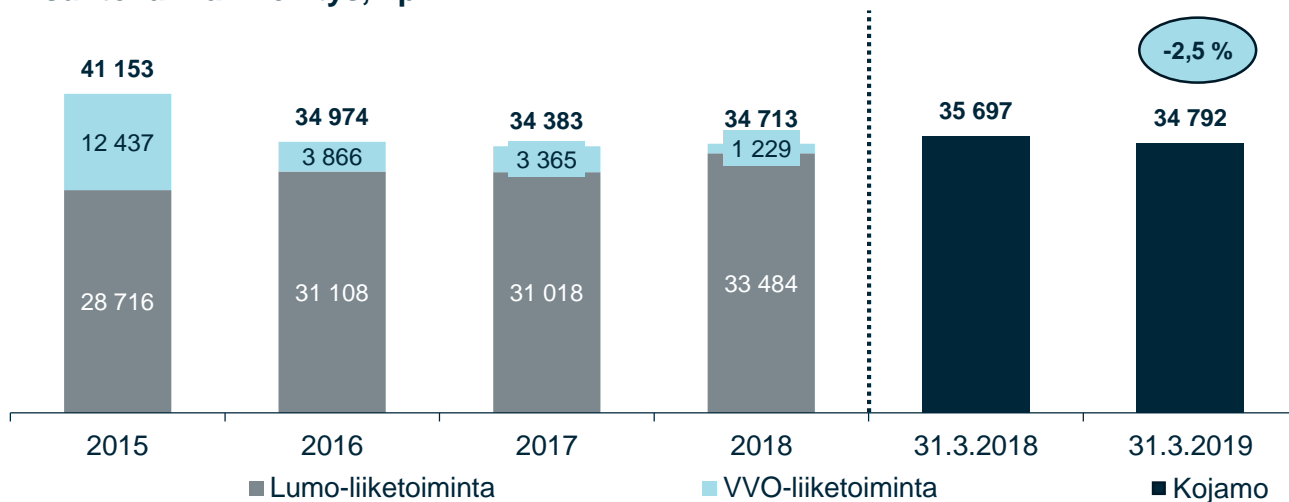




Asuntokanta kasvoi vuoden lopusta

- Kojamo luopui segmenttijaon raportoinnista vuoden 2019 alussa.
- Asuntokanta laski vertailukaudesta huhtikuussa 2018 toteutuneen portfoliomyynnin takia, mutta kasvoi lievästi vuoden lopusta.

Asuntokannan kehitys, kpl





Lumo rakentaa asiakaskokemuksen uudella tavalla

Uuden asiakkaan palvelut

Asumisen aikaiset palvelut



Lumo
webstore

Avainkuriiri

 Henkilökohtainen esittely

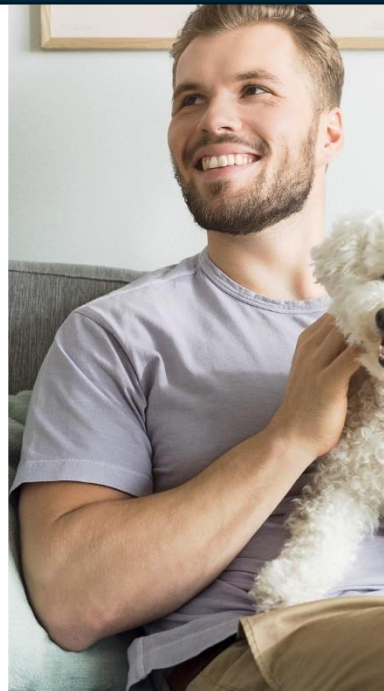
 Lemmikit terve-
tulleita

 Edullinen vuokra-
vakuus

 Laajakaista sisältyy vuokraan

 Muutto- ja asennus palvelu

 Sisustus-
maalit ilmaiseksi




My Lumo

LEANHEAT

post
SmartPOST

Helpponouto Asennuspalvelu

 Lumo-
talkkarit

 Piha-
koutsu

 Yhteistyö-
kumppaneiden etuja

 Yhteis-
käyttö-
auto

 Monipuoliset asukas-
tapahtumat

 Asiakas-
palvelu-
keskus



Sähköiset palvelut sujuvoittavat arkea



Lumo
webstore

Verkkokaupan kautta yli

10 000

vuokrasopimusta tehty
maaliskuun loppuun
mennessä

- Täysin automatisoitu palvelu, jossa vuokralainen voi valita asuntonsa ja vuokrata sen saman tien.
- Toimii pohjoismaisilla pankkitunnuksilla, joiden avulla tarkistetaan myös luottotiedot.
- Suurin osa pääkaupunkiseudun vuokrasopimuksista tehdään jo verkon kautta.



My
Lumo

My Lumo -sovellus
lanseerattu asukkaille
maaliskuun 2019 lopussa,
jo yli

7 000

käyttäjää

- Sähköinen palvelukanava, jonka avulla asukas voi maksaa vuokran, varata parkkipaikan tai tehdä vikailmoituksen.
- Jatkossa alusta muillekin asumisen palveluille, yhteiskehitys jatkuu asukkaiden ja kumppaneiden kanssa.

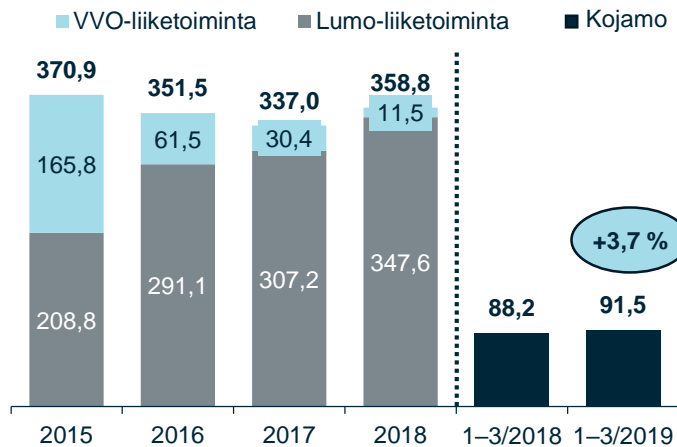
Taloudellinen kehitys



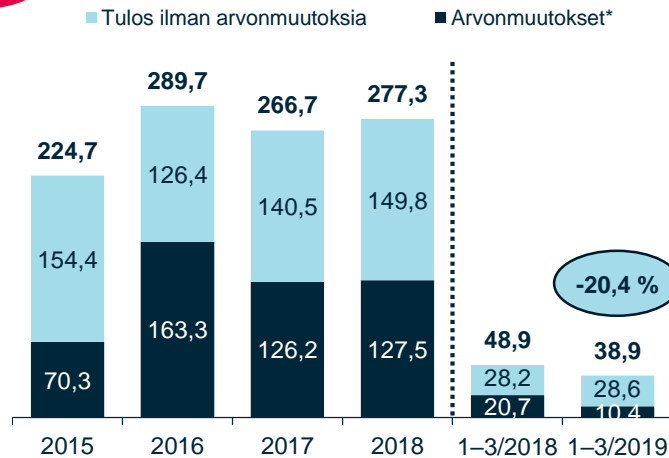
Liikevaihto kasvoi 3,7 prosenttia

- Liikevaihdon kehitystä tukivat vuonna 2018 ja katsauskaudella valmistuneet vuokra-asunnot sekä vuokratuottojen like for like -kasvu (LfL).
- Operatiivinen liiketoiminta kehittyi hyvin.

Liikevaihto, M€



Tulos ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

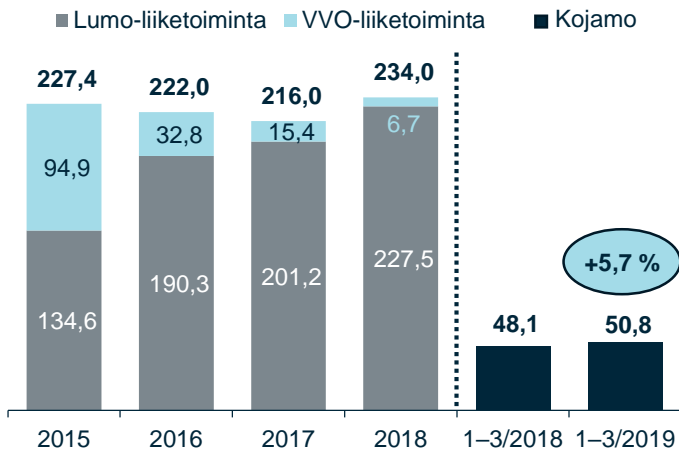




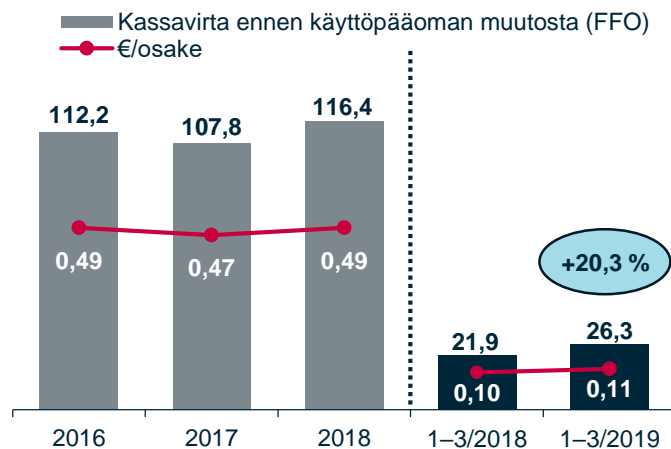
Nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat

- Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen like for like -kasvusta (LfL).
- FFO:n kasvuun vaikuttivat katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto ja lisäksi vertailukautta matalammat tuloverot.

Nettovuokratuotto, M€



Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ja €/osake



Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. 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 osavuosisiksaus 1–3/2019



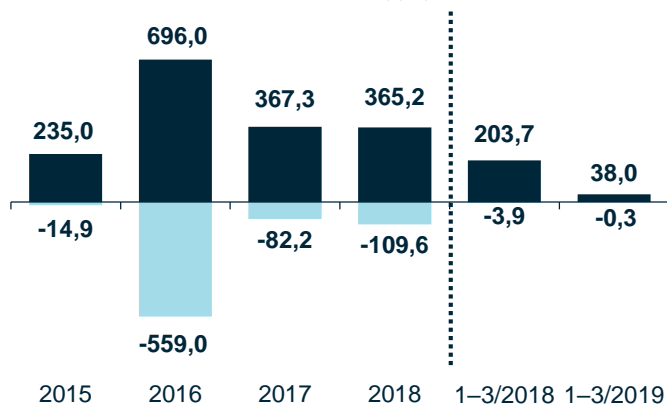


Bruttoinvestoinnit linjassa strategian kanssa

- Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaukset hieman vertailukautta pienemmät.

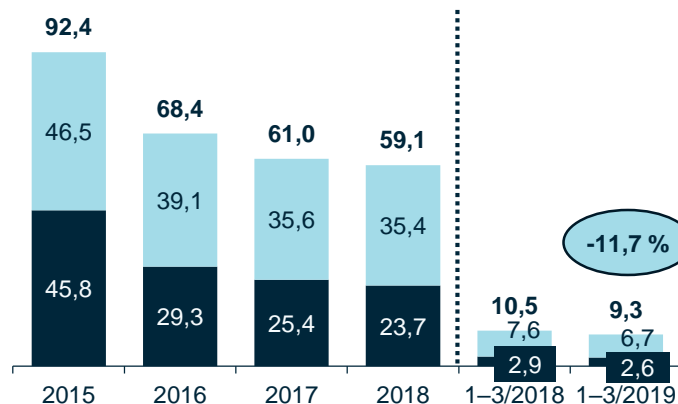
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€

■ Bruttoinvestoinnit ■ Myydyt sijoituskiinteistöt



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaukset, M€

■ Ajanmukaistamisinvestoinnit ■ Korjaukset

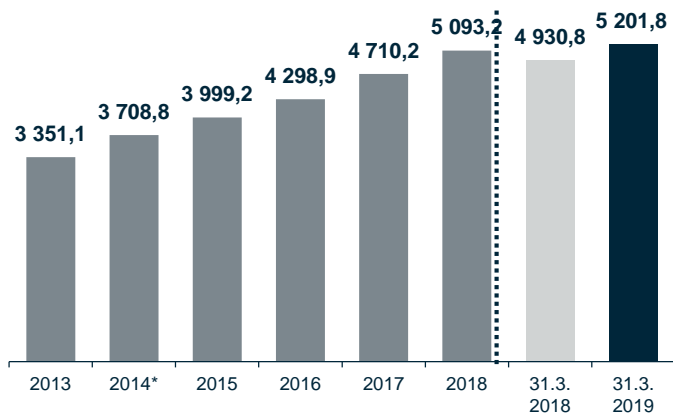




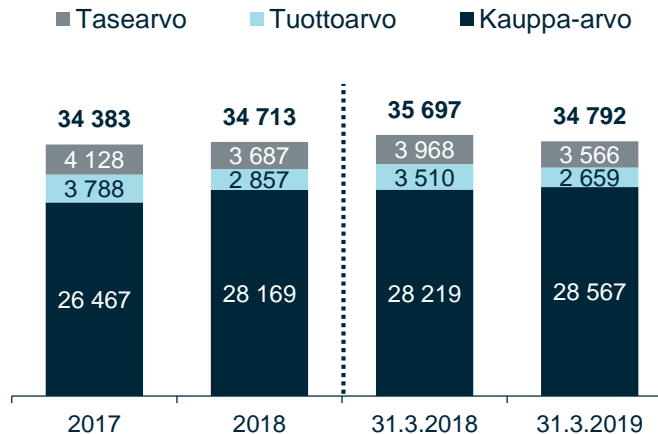
Sijoituskiinteistöjen arvo kasvaa strategian mukaisesti

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi sekä vuoden lopusta että vertailukaudesta.
- Kauppa-arvomenetelmällä arvostetut asunnot 82 % koko asuntokannasta.

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



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 osavuositiedot 1–3/2019





Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 31.3.2019

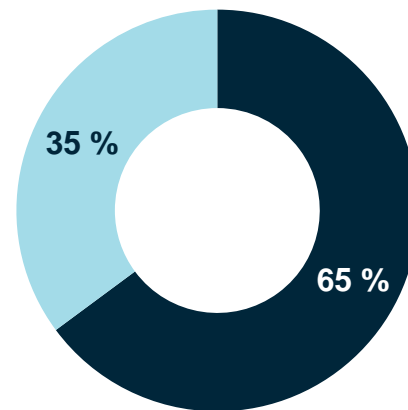
Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	M€	1 000 k-m ²
Tontit	54,3	78
Tontit ja vanha asuinrakennus	28,0	40
Käyttötarkoituksen muutokset	95,3	85
Yhteensä ¹⁾	177,6	203

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset (sis. tontit)	123,6	
Arvio tonttien osuudesta ¹⁾	24,7	37
Tonttien esisopimukset ja varaukset ¹⁾	48,9	73

Tonttivarannon jakautuminen neliöiden mukaan, %



■ Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet

■ Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

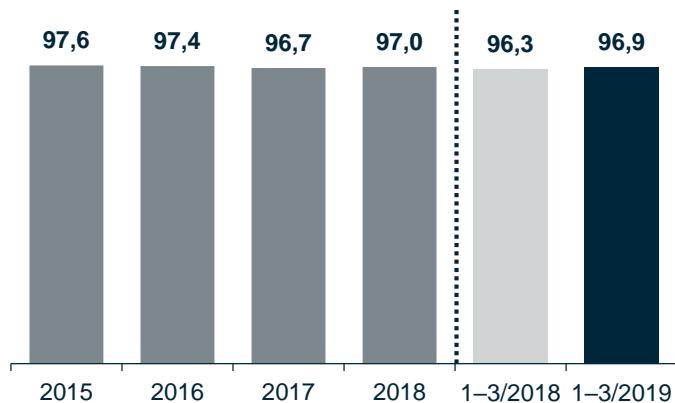
¹⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta



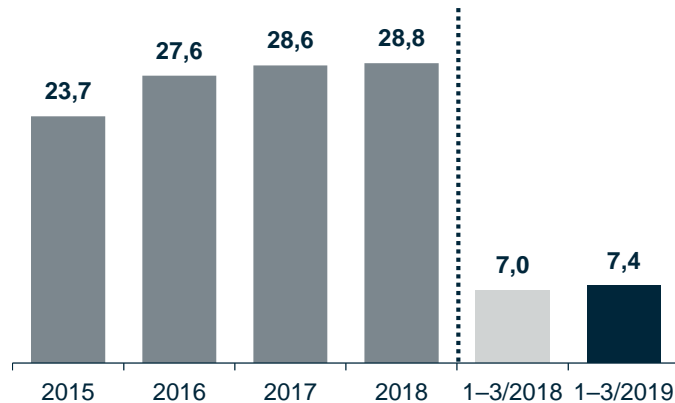
Vuokrausaste nousi

- Vuokrausaste nousi vaihtuvuuden lievästä kasvusta huolimatta.

Taloudellinen vuokrausaste, %

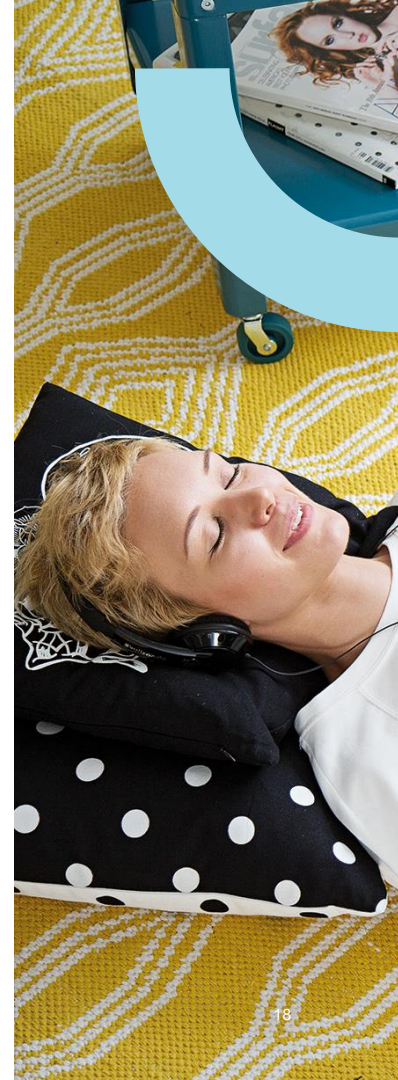


Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



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.

Kojamo Oyj:n osavuosisikatsaus 1-3/2019

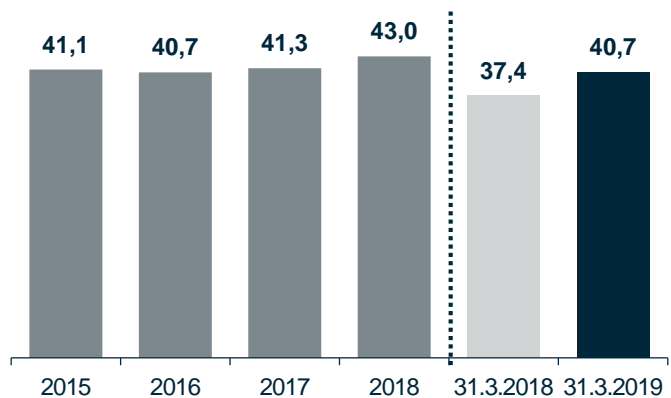




Omavaraisuusaste parani

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) olivat taloudellisten tavoitteiden mukaiset.

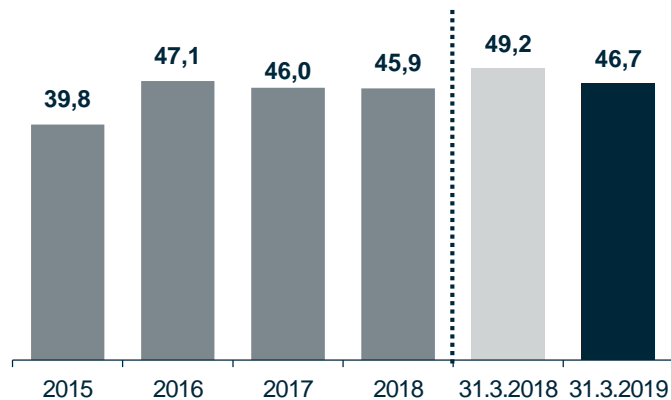
Omavaraisuusaste, %



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Kojamo Oyj:n osavuositarkastus 1–3/2019

Loan to Value, (LTV), %



* IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

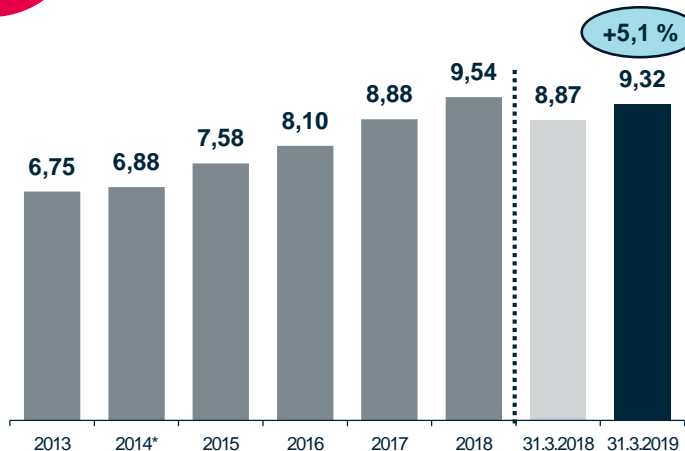




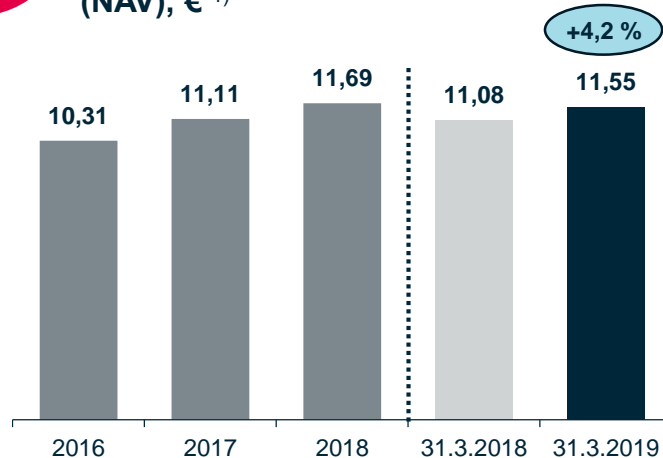
Osakekohtainen EPRA NAV parani

- Osakekohtainen oma pääoma parani 5,1 prosenttia ja osakekohtainen EPRA NAV 4,2 prosenttia.

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.

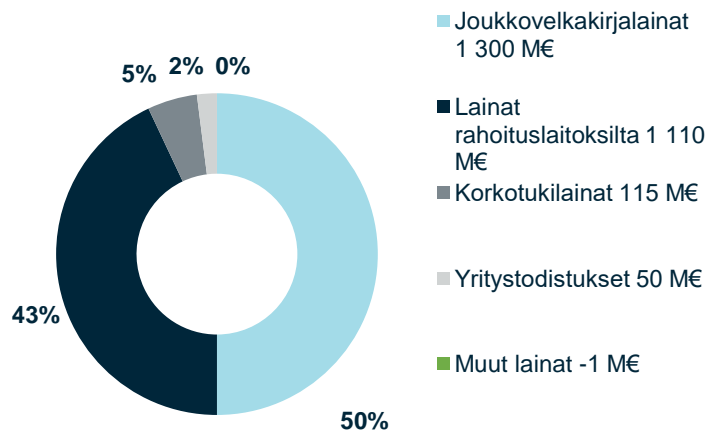




Monipuolinen rahoitusrakenne

Konsernin lainajakauma 31.3.2019

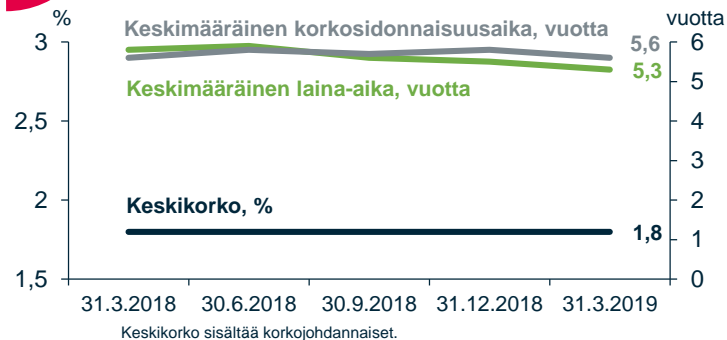
Lainat yhteensä 2 573 M€



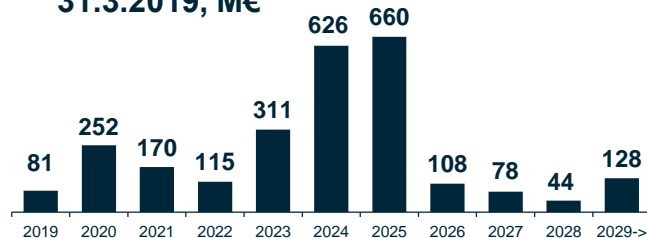
Lainoissa nimellismäärät, Muut-erään sisältyy lainojen aktivoidut transaktiokulut.
1.1.2019 alkaen vuokrasopimusvelat 61,2 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Kojamo Oyj:n osavuosisikatsaus 1–3/2019

Rahoituksen avainluvut



Konsernin lainojen maturiteettijakauma 31.3.2019, M€



Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Etenemme kohti strategisia tavoitteitamme

Avainluku	Toteuma 31.3.2019	Tavoite 12/2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Mrd€	5,2	6,0
Asuntojen lukumäärä	34 792	n. 38 000
Omavaraisuusaste, %	40,7	> 40
Loan to Value (LTV), %	46,7	< 50
FFO/liikevaihto, %	28,8	> 32
Nettosuositteluindeksi (NPS)	28	40



Kojamon näkymät 2019 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2019 edellisestä vuodesta 2–7 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2019 olevan 130–143 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 126–141 miljoonaa euroa). Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa.

Näkymissä on otettu huomioon 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.

Osinkohistoria



* Sisältää lisäosinkoa 0,29 euroa / osake.

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.

Keskeiset tunnusluvut parantuivat katsauskaudella: liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, FFO parani jopa 20 %.

Etenemme hyvin kohti strategista kasvutavoitettamme: sijoituskiinteistöjen arvo kasvoi 5,2 miljardiin euroon ja kartoitamme jatkuvasti investointimahdollisuuksia.

Maaliskuun lopulla lanseeratulla My Lumo –sovelluksella jo 7 000 käyttäjää, verkkokaupan kautta saatu jo yli 10 000 sopimusta.



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

Osavuositiedot tammi-
kesäkuulta 2019 julkaistaan
23.8.2019

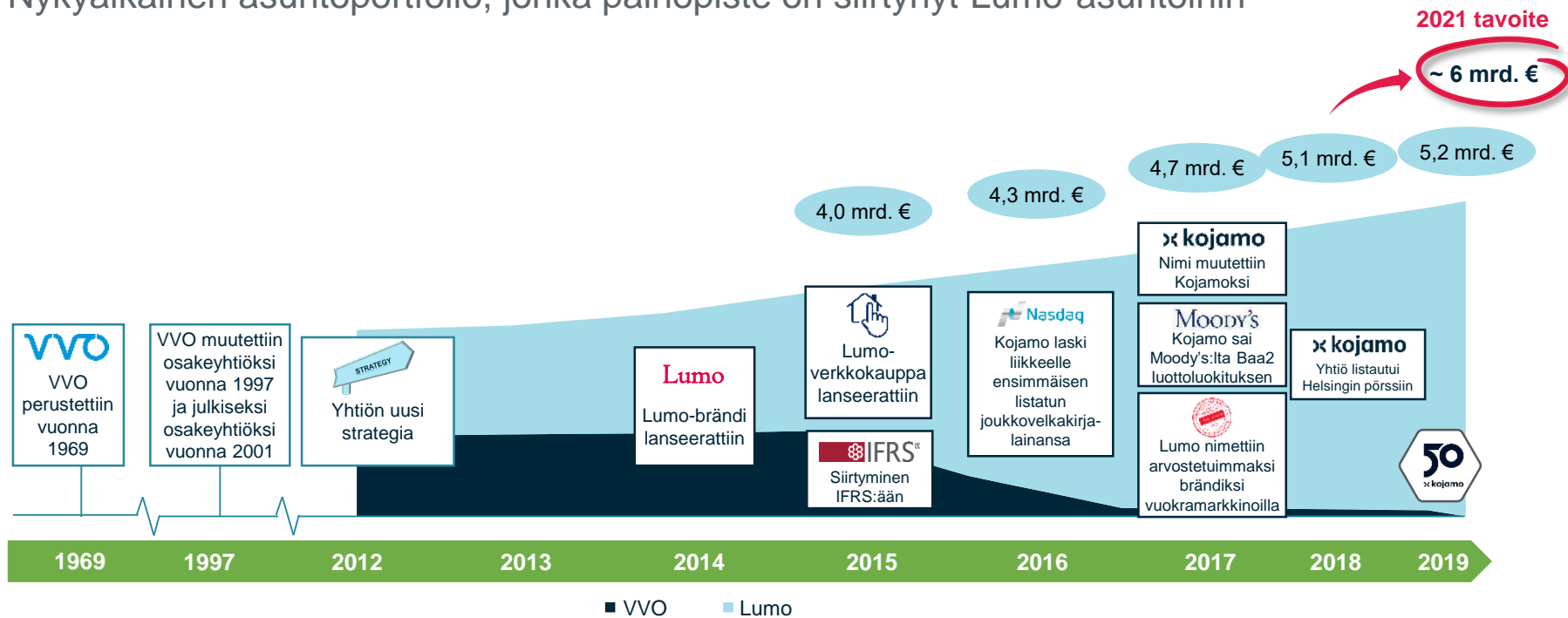


Liitteet



Kojamon historia: VVOsta Kojamoksi

Nykyaikainen asuntoportfolio, jonka painopiste on siirtynyt Lumo-asuntoihin



Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Yllä oleva kuvaaja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitystä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

*31.3.2019



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

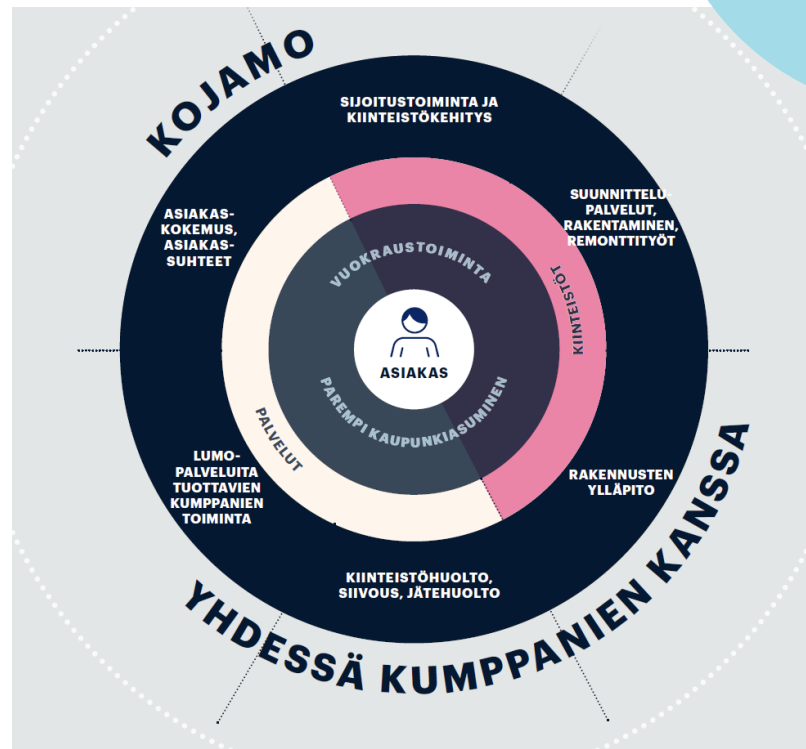


Rohkeus uudistaa



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.





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⁾	✗	✗	✗	✗

Lähde: Yhtiö ¹⁾ Yleinen markkinakäytäntö määritelty niin, että yli 75% markkinoista asunnon määrällä mitattuna soveltaa käytäntöä



Vastuullisuus näkyy arjessamme

29 000

asuntomme sisälämpötilaa ohjataan Leanheatin IoT-ratkaisulla

**Eko-
tehokasta
autoilua**

– yhteiskäyttöautot Lumo-asukkaiden käytettävissä

Kaikki

omalle tonttivarannolle rakennettu uudistuotanto lähes nollaenergia-rakennuksia FInZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti

**Harmaan
talouden
torjunnassa**

toimintamallimme ovat lain vaatimuksia tiukemmat

7,5 %

energiansäästö tavoitteena vuoteen 2025 mennessä valtakunnallisen Vuokratalojen (VAETS II) energiatehokkuus-sopimuksen 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



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 FInZEB-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 29 000 Kojamon asunnon sisälämpötilaa. Sopimus kattaa 80 % 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.
- 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.

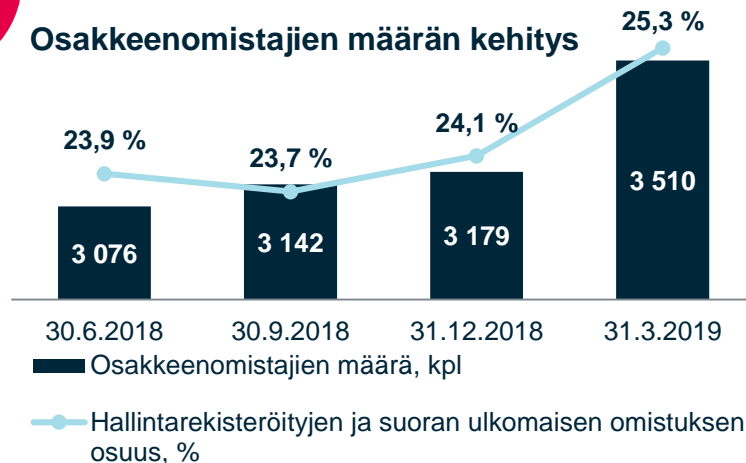




Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.3.2019)

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	12 460 270	5,0
8. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	12 401 963	5,0
9. Stiftelsen för Åbo Akademi	2 226 763	0,9
10. Suomen Elintarviketöyläisten Liitto Sel Ry, Finlands Livsmedelsarbetar	1 978 790	0,8
Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	62 540 781	25,3
Muut osakkeenomistajat	18 232 170	7,4
Yhteensä	247 144 399	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Katsauskauden jälkeen 25.4.2019 Kojamo vastaanotti liputusilmoituksen Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:ltä, jonka mukaan sen omistus Kojamossa on 24.4.2019 laskenut alle 5 %:n.

Lähde: Euroclear Finland

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



Avainluvut

	1–3/2019	1–3/2018	Muutos,%	2018
Liikevaihto, M€	91,5	88,2	3,7	358,8
Nettovuokratuotto, M€	50,8	48,1	5,7	234,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	55,6	54,5		65,2
Tulos ennen veroja, M€	38,9	48,9	-20,4	277,3
Bruttoinvestoinnit, M€	38,0	203,7	-81,3	365,2
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	26,3	21,9	20,3	116,4
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, € ¹⁾	0,11	0,10	10,0	0,49
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	96,3		97,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, mrd. € ²⁾	5,2	4,9	5,5	5,1
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot	34 792	35 697		34 713
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot	1 280	1 251		1 064
Osakekohtainen EPRA NAV, €	11,55	11,08	4,2	11,69
Omavaraisuusaste, %	40,7	37,4		43,0
Loan to Value (LTV), % ^{3) 4)}	46,7	49,2		45,9

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) IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä



Tuloslaskelma

M€	1–3/2019	1–3/2018	1–12/2018
Liikevaihto	91,5	88,2	358,8
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-33,9	-32,5	-89,5
Korjaukset	-6,7	-7,6	-35,4
Nettovuokratuotto	50,8	48,1	234,0
Hallinnon kulut	-9,3	-9,1	-38,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,4	0,3	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,6	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,1
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	10,4	20,7	127,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,8
Liikevoitto	52,0	60,4	324,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,1	-11,5	-47,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,0		0,2
Voitto ennen veroja	38,9	48,9	277,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,6	-7,1	-34,1
Laskennallisten verojen muutos	-3,2	-3,2	-21,4
Tilikauden voitto	32,2	38,7	221,8



M€	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,2	0,4	0,2
Sijoituskiinteistöt	5 201,8	4 834,4	5 093,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	31,3	30,8	30,5
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,2	1,8	2,2
Rahoitusvarat	0,6	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset	5,2	5,3	5,3
Johdannaissopimukset	0,4	5,3	1,5
Laskennalliset verosaamiset	15,7	11,1	10,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä	5 257,4	4 889,6	5 144,3
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat		96,7	
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,4	0,4	0,4
Johdannaissopimukset	0,4	0,1	0,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,2	5,0	9,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	7,5	11,6	8,3
Rahoitusvarat	187,5	85,7	172,3
Rahavarat	206,5	354,4	150,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	404,4	457,2	341,1
VARAT	5 661,9	5 443,5	5 485,4



M€	31.3.2019	31.3.2018	31.12.2018
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	-37,2	-16,6	-23,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	164,4	17,9	164,4
Kertyneet voittovarot	2 083,4	1 939,3	2 123,7
Emoyhtiön omistajien osuus	2 304,4	2 034,3	2 358,1
Oma pääoma yhteensä	2 304,4	2 034,3	2 358,1
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 534,9	2 513,7	2 391,7
Laskennalliset verovelat	503,8	483,4	499,0
Johdannaissopimukset	61,3	40,8	44,6
Varaukset	0,6	0,8	0,6
Muut pitkäaikaiset velat	13,9	15,5	14,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 114,4	3 054,1	2 949,9
Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat		0,2	
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	99,8	221,0	93,9
Johdannaissopimukset	0,1	0,4	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,6	6,9	13,5
Ostovelat ja muut velat	142,6	126,4	69,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	243,0	354,8	177,3
Velat yhteensä	3 357,5	3 409,2	3 127,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT	5 661,9	5 443,5	5 485,4

Rahoituksen avainluvut

	31.3.2019	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018
Omavaraisuusaste, %	40,7	43,0	42,2	41,6	37,4
Korkokatekerroin (interest cover)	4,3	4,3	4,3	4,2	4,2
Loan to Value (LTV), % ^{1) 2)}	46,7	45,9	46,2	46,7	49,2
Suojausaste, %	93	94	94	92	87
Keskikorko, % ³⁾	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,3	5,5	5,6	5,9	5,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,6	5,8	5,7	5,8	5,6

1) IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

2) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

3) Sisältää korkojohdannaiset.



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.