



# Osavuositarkastus 1–9/2019

6.11.2019

Jani Nieminen, toimitusjohtaja

Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj



# Sisältö

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



# Tammi–syyskuu 2019 lyhyesti

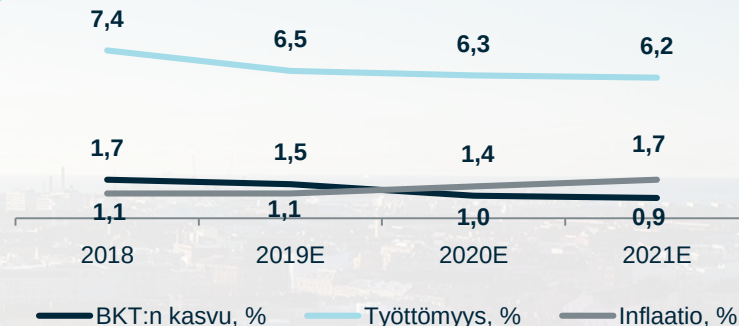


# Toimintaympäristö

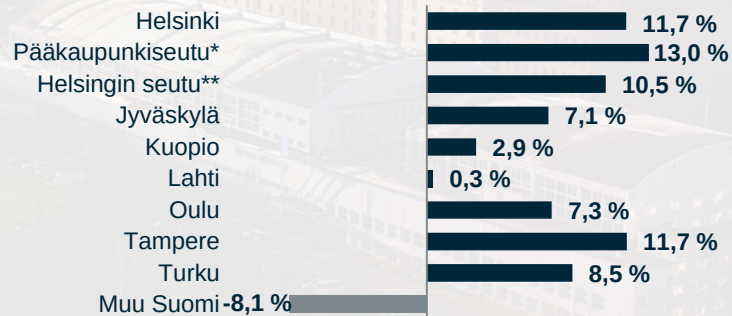
## Yleinen toimintaympäristö

- Kaupungistuminen etenee ja suurimpien kaupunkiseutujen merkitys kasvaa.
- Talouskasvun ennustetaan jatkuvan edelleen, mutta hidastuvan kansainvälisen talouden heikkenemisen takia. Maailmankaupan ja talouden hitaamman kasvun arvioidaan heijastuvan Suomen viennin kasvuun. Asuinrakennusinvestointien arvioidaan supistuvan, mutta pysyvän silti hyvällä tasolla.
- Yksityisen kulutuksen kasvun ennakoitaan jatkuvan ansiotason nousun sekä korkean työllisyyden tukemana. Kasvua kuitenkin hidastaa inflaation maltillinen kiihtyminen.

## Liiketoimintaympäristön avainluvut



## Väestön kasvuennuste 2019–2030



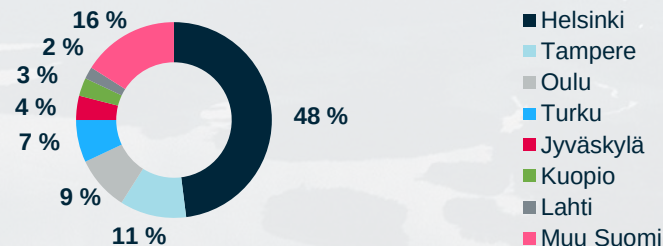
## Asuntotuotanto ja hintakehitys

- Asuntoaloitusten ennakoidaan vähenevän ennätyslukemista kohti normaalimpaa tasoa, rakennusvolyymin suurin pudotus ajoittuu vuoden 2020 loppupuolelle.
- Uudisrakentamisen arvioidaan keskittyvän talouskasvun heikentyessä entistä voimakkaammin suurimmille kaupunkiseuduille.
- Talouskasvun ennakoidusta hidastumisesta huolimatta tarve uusille asunnoille ei kaupungistumisen jatkuessa poistu. Kasvuseuduilla päästään arvion mukaan riittävään asuntotuotannon tasoon vuosina 2019 ja 2020, mutta huoli kohdistuu tarjonnan riittävyyteen sen jälkeen.
- Kiihtynyt kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää, mikä nostaa hintoja kasvukeskuksissa.

## Toimialan avainluvut

|                                                                    | 2019E   | 2018    |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Aloitettut asunnot, kpl                                            | 38 000  | 45 600  |
| Myönnetty rakennusluvat vuositasona*, kpl                          | 37 660  | 47 829  |
| Rakennuskustannukset, %                                            | 1,2     | 2,2     |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %          | 1,2     | 1,2     |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %  | 2,2–3,5 | 2,5–3,2 |
| Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %         | 1,8     | 1,6     |
| Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos % | 2,0–2,8 | 2,3–2,6 |

## Asuntotuotantotarve 2015 – 2040



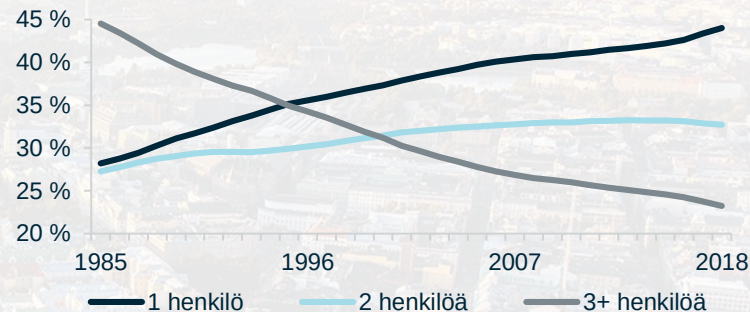


# Toimintaympäristö

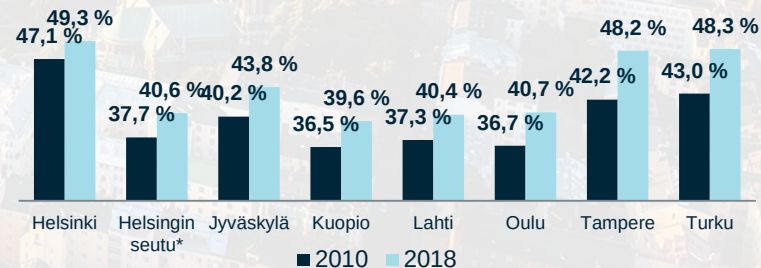
## Vuokra-asumisen suosio kasvaa

- Alueellisen eriytymisen arvioidaan kiihtyvän tulevien vuosien aikana, ja kymmenen suurimman kaupunkiseudun merkityksen kasvavan.
- Yhä useampi asuntokunta valitsee nykyään vuokralla asumisen, ja suhteellisesti eniten kasvaa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuminen.
- Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttäytyy yhä useammin helppona, 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 1–9/2019

liikevaihto

280,3 M€

(267,7 M€, +4,7 %)

nettovuokratuotto

187,2 M€

(174,0 M€, +7,6 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman  
muutosta (FFO)

106,1 M€

(81,8 M€, +29,8 %)

kiinteistöjen käypä arvo

5,4 Mrd€

(5,0 Mrd€, +7,6 %)

bruttoinvestoinnit

175,6 M€

(305,8 M€, -42,6 %)

voitto ilman  
arvonmuutoksia <sup>1)</sup>

120,4 M€

(112,1 M€, +7,5 %)

voitto ennen veroja

191,4 M€

(199,5 M€, -4,1 %)

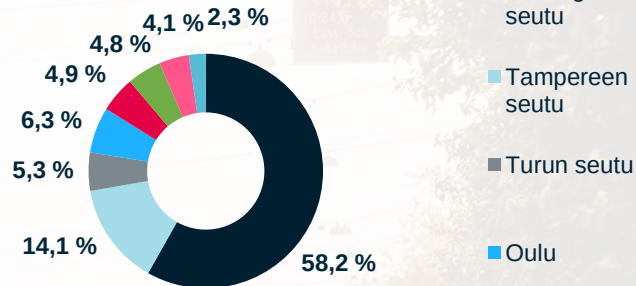




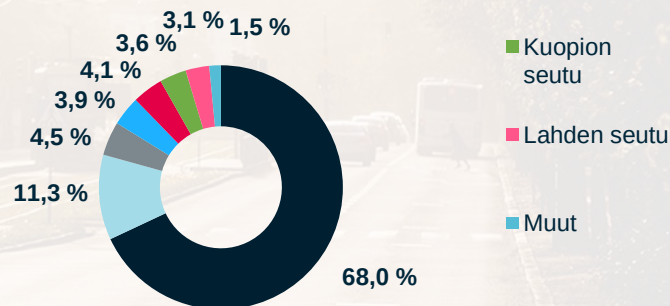
# Asuntojen käyvästä arvosta 98,5 prosenttia seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessä

| Alue            | Asuntojen määrä, kpl | Asuntojen käypä arvo, M€ | Käypä arvo, tuhatta euroa / asunto | Käypä arvo, euroa / m <sup>2</sup> | Taloudellinen vuokrausaste, % |
|-----------------|----------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Helsingin seutu | 20 398               | 3 420                    | 168                                | 2 990                              | 97,9 %                        |
| Tampereen seutu | 4 942                | 568                      | 115                                | 2 273                              | 96,6 %                        |
| Turun seutu     | 1 848                | 225                      | 122                                | 2 142                              | 97,3 %                        |
| Oulu            | 2 220                | 197                      | 89                                 | 1 685                              | 96,1 %                        |
| Jyväskylä       | 1 727                | 205                      | 119                                | 2 244                              | 93,0 %                        |
| Kuopion seutu   | 1 674                | 179                      | 107                                | 2 023                              | 93,9 %                        |
| Lahden seutu    | 1 436                | 158                      | 110                                | 1 963                              | 95,1 %                        |
| Muut            | 816                  | 77                       | 94                                 | 1 746                              | 95,3 %                        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>35 061</b>        | <b>5 376*</b>            | <b>143</b>                         | <b>2 619</b>                       | <b>97,1 %</b>                 |

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet

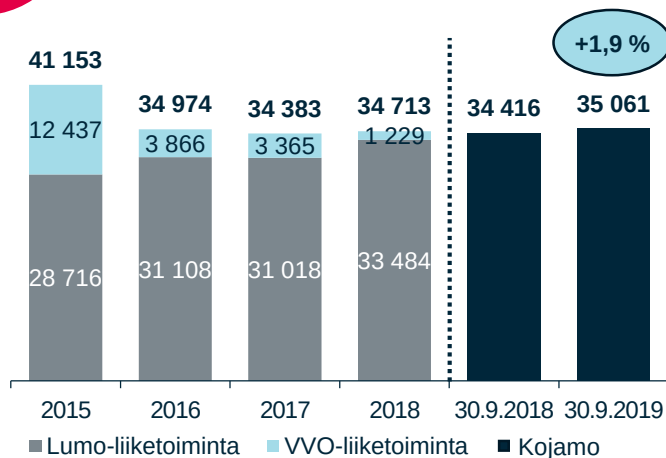




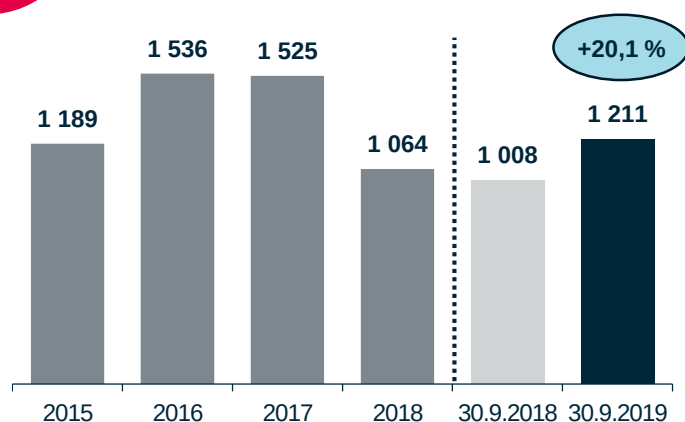
# Asuntokanta kasvaa

- Katsauskaudella myytiin 482 (1 842) asuntoa, ostettiin 117 (1 049) asuntoa ja valmistui 710 (895) asuntoa.
- Kojamo allekirjoitti sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa yhteensä yli 900 asunnon rakentamisesta Helsingin seudulle.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl





# Lumo rakentaa asiakaskokemuksen uudella tavalla

## Uuden asiakkaan palvelut

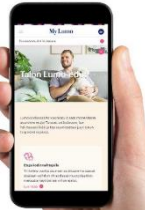


**Lumo**  
webstore

Avainkuriiri

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

## Asumisen aikaiset palvelut



**My Lumo**

**LEANHEAT**

**posti**  
SmartPOST

Helpponouto  
Asennuspalvelu

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





# Sähköiset palvelut sujuvoittavat arkea



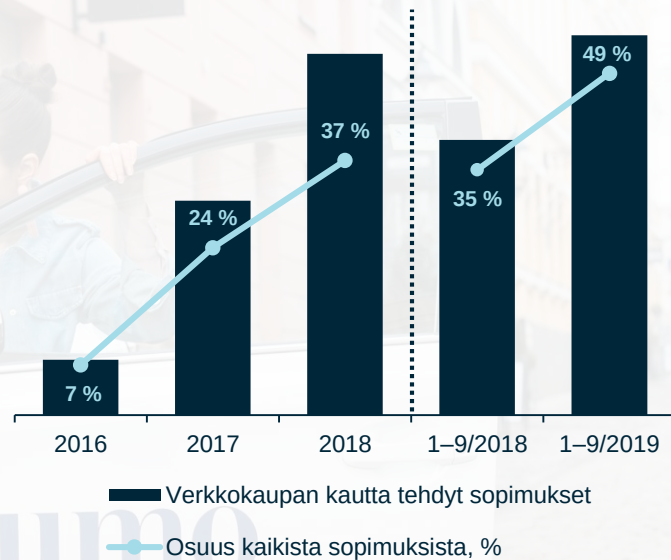
Verkkokaupan kautta yli

**13 000**

vuokrasopimusta tehty  
syyskuun 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.

## Verkkokaupan kautta tehdyt sopimukset



Osuudet laskettu vuokrasopimusten arvosta (alkuvuokra).



# Kojamon 30.9.2019 rakenteilla olevien 1 211 asunnon arvioidut valmistumiset

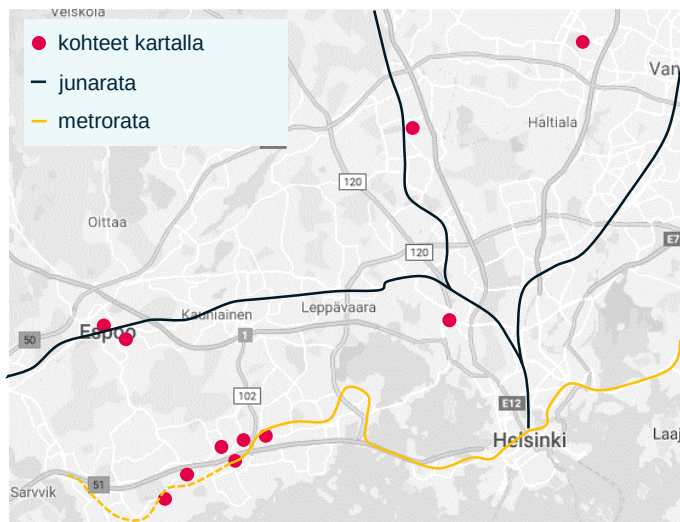
| Q4/2019                                                                                                                          | Q1/2020                                                                                                                 | Q3/2020                                                                                                                   | Q4/2020                                                                                                                                                                                                                                                 | 2021 →                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 62 kpl                                                                                                                           | 63 kpl                                                                                                                  | 188 kpl                                                                                                                   | 347 kpl                                                                                                                                                                                                                                                 | 495 kpl                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>As Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2</p>  | <p>As Oy Hyvinkään Astreankatu 27</p>  | <p>As Oy Järvenpään Pajalantie 23 F</p>  | <p>As Oy Helsingin Karibiankuja 4</p>                                                                                                                                 | <p>As Oy Helsingin Luotsikatu 1a</p>  <p>As Oy Helsingin Tenderinlenkki 8</p>                         |
| <p>Kojamo arvioi, että vuonna 2019 valmistuu yhteensä <b>772</b> asuntoa</p>                                                     | Q2/2020                                                                                                                 | <p>As Oy Helsingin Bahamankatu 8</p>     | <p>As Oy Espoon Uuno Kailaan katu 6</p>                                                                                                                               | <p>As Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5</p>  <p>As Oy Espoon Niittykummuntie 12 B &amp; 12 E</p>  |
|                                                                                                                                  | 56 kpl                                                                                                                  | <p>As Oy Turun Hippoksentie 31G</p>      | <p>As Oy Helsingin Keinulaudantie 2b</p>  <p>As Oy Vantaan Lauri Korpien katu 8</p>  | <p>As Oy Helsingin Höyrykatu 8</p>  <p>As Oy Helsingin Keinulaudantie 2a</p>                          |

Lisäksi Kojamo on allekirjoittanut sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa yhteensä 905 asunnon rakentamisesta. Ensimmäiset 42 asuntoa valmistuivat Q3/2019. Loput kohteet valmistuvat vuosina 2020–2023.



# Yhteistyösopimukset 905 asunnon rakentamisesta vahvistavat tulevaisuuden kasvua

## Yhteistyösopimuksiin kuuluvat kohteet kartalla



Kohteet sijaitsevat Helsingin seudulla, hyvien kulkuyhteysien äärellä.

- Kojamo tiedotti 30.8.2019 solmineensa sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa yhteensä 905 asunnon rakentamisesta.
- Näistä 42 asuntoa valmistui jo Q3/2019 aikana.
- Lopuista kohteista allekirjoitetaan erilliset toteutus sopimukset kohdekohtaisesti.

## Arvio sopimuksiin kuuluvien asuntojen valmistumisesta

2020

47 kpl

2022

470 kpl

2021

255 kpl

2023

91 kpl

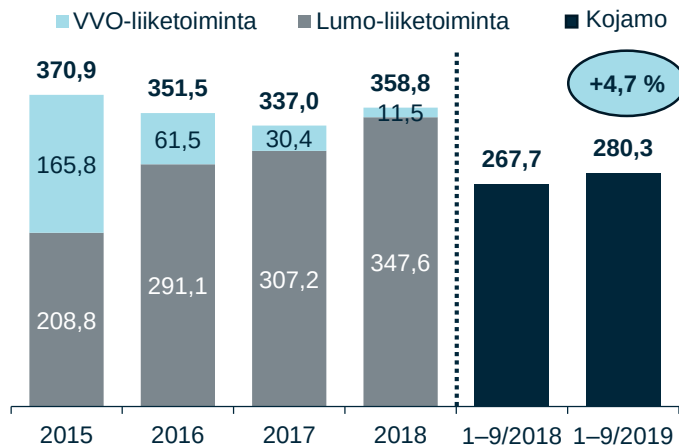


# Taloudellinen kehitys

# Liikevaihto kasvoi

- Liikevaihto kasvoi 4,7 prosenttia vertailukaudesta.
- Voitto ilman arvonmuutoksia kasvoi, mutta vertailukautta pienemmät arvonmuutokset vaikuttivat voittoon ennen veroja.

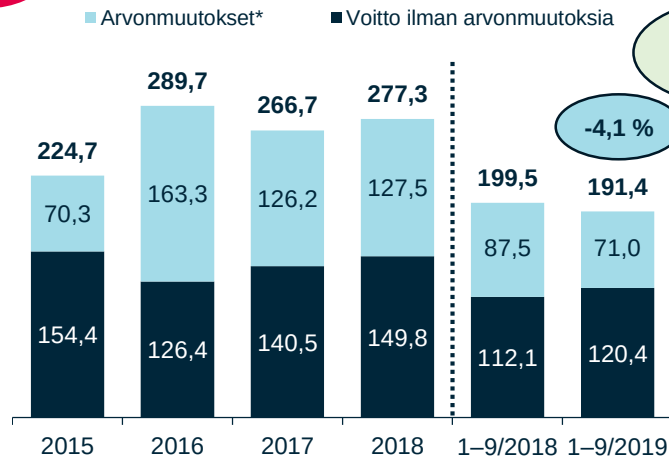
## Liikevaihto, M€



Konsernitason liikevaihto vuosilta 2015–2018 sisältää konserniyhdistelytoimenpiteet.

Kojamo Oy:n osavuosisiksaus 1–9/2019

## Voitto ennen veroja, M€



\* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Voitto ilman  
arvonmuutoksia  
+7,5 %

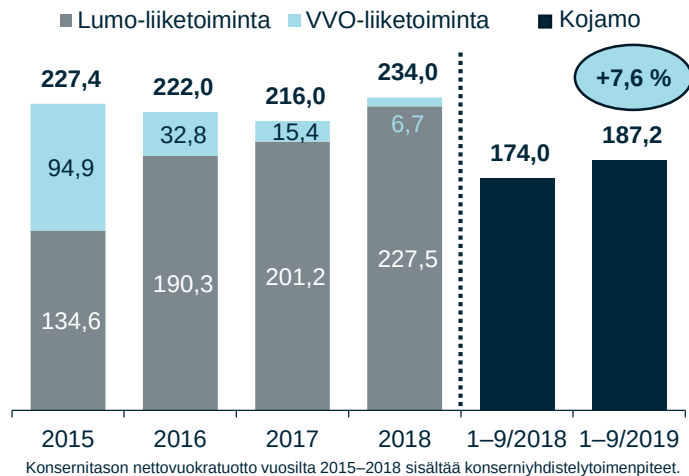
-4,1 %



# Nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat

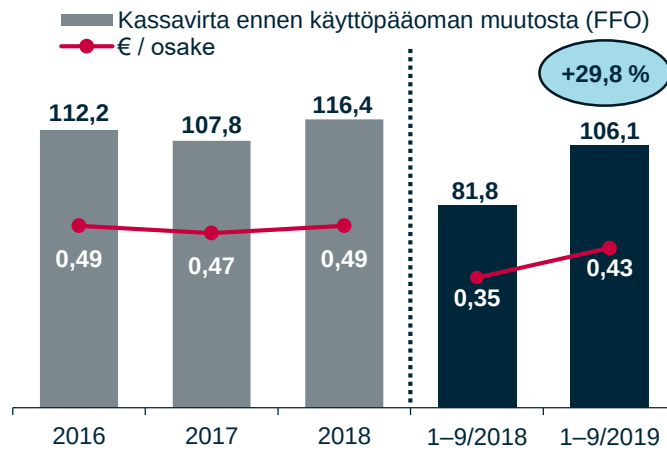
- Nettovuokratuotto kehittyi positiivisesti ja kasvoi 7,6 prosenttia.
- Parantuneen nettovuokratuoton lisäksi FFO:hon vaikuttivat vertailukautta matalammat tuloverot.

## Nettovuokratuotto, M€



Kojamo Oyj:n osavuosisikatsaus 1–9/2019

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



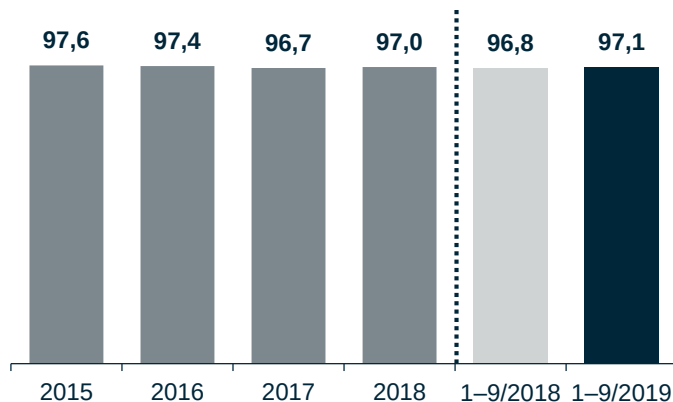
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.



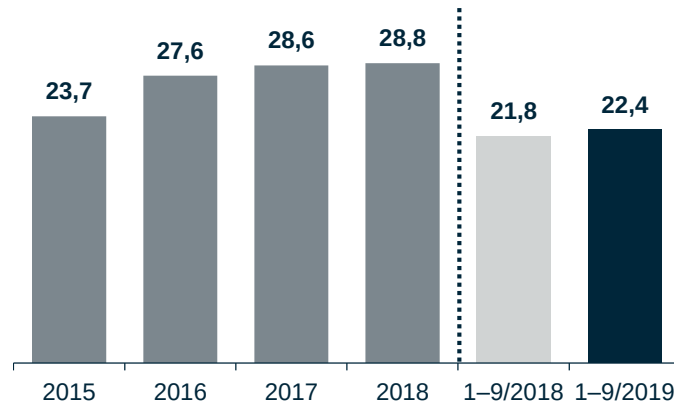
# Vuokrausaste nousi

- 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.

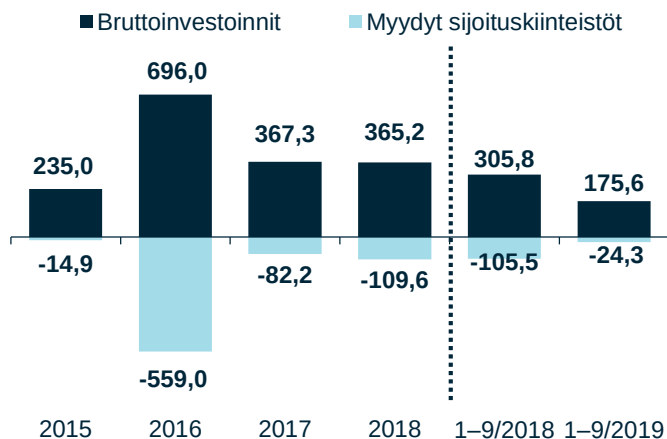
Kojamo Oyj:n osavuosisikatsaus 1-9/2019



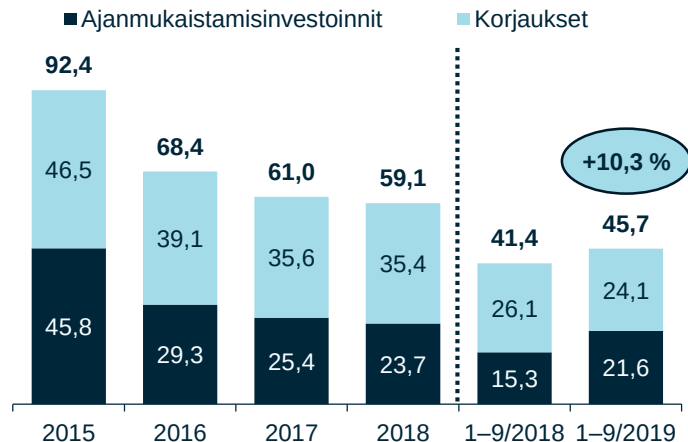
# Bruttoinvestoinnit

- Investoinnit etenevät strategian mukaisesti.
- Kauden aikana myytiin 478 strategiaan kuulumatonta asuntoa Olo Asunnoille.

## Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



## Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

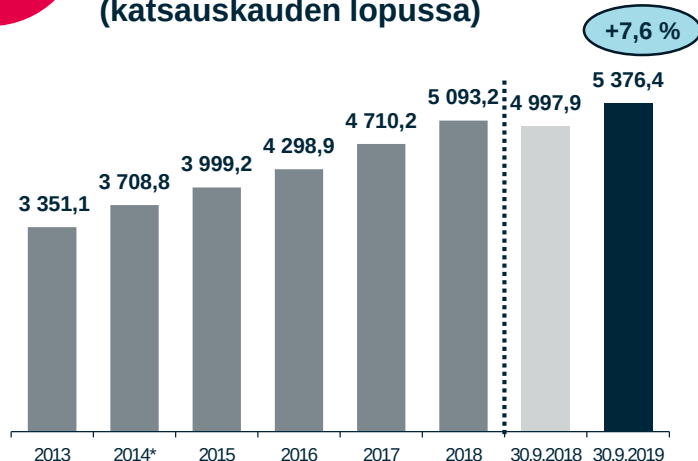




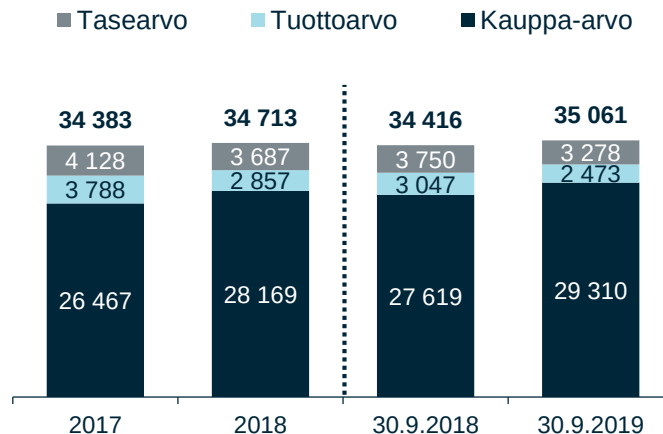
# Sijoituskiinteistöjen arvo kasvaa strategian mukaisesti

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 7,6 prosenttia.
- Kojamo siirtyy kauppaa-arvomenetelmästä tuottoarvo-menetelmään 31.12.2019.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ <sup>1)</sup>  
(katsauskauden lopussa)



Asuntojen määrä arvostusluokittain,  
kpl (katsauskauden lopussa)



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

1) Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1–9/2019







# Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 30.9.2019

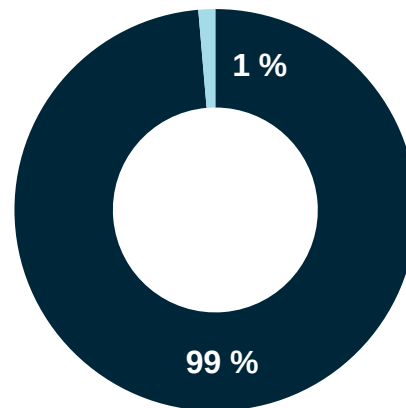
## Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet

|                               | M€           | 1 000<br>k-m <sup>2</sup> | Asunnot            |
|-------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------|
| Tontit                        | 44,4         | 72                        | ~1 200             |
| Tontit ja vanha asuinrakennus | 27,6         | 42                        | ~700 <sup>2)</sup> |
| Käyttötarkoituksen muutokset  | 85,5         | 77                        | ~1 200             |
| <b>Yhteensä <sup>1)</sup></b> | <b>157,5</b> | <b>191</b>                | <b>~3 100</b>      |

## Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

|                                                      | M€    | 1 000<br>k-m <sup>2</sup> | Asunnot |
|------------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------|
| Uudistuotannon esisopimukset<br>(sis. tontit)        | 236,3 |                           |         |
| Arvio tonttien osuudesta <sup>1)</sup>               | 35,2  | 59                        | 1 033   |
| Tonttien esisopimukset ja<br>varaukset <sup>1)</sup> | 44,2  | 64                        | ~1 000  |

## Tontti- ja kiinteistökehitys- varannon maantieteellinen jakautuminen neliöiden mukaan, %



■ Helsingin seutu

■ Muut

1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta, rakennusoikeudesta sekä asuntojen määrästä. 2) Johdon arvio, vanhoissa asuinrakennuksissa tällä hetkellä noin 300 asuntoa.

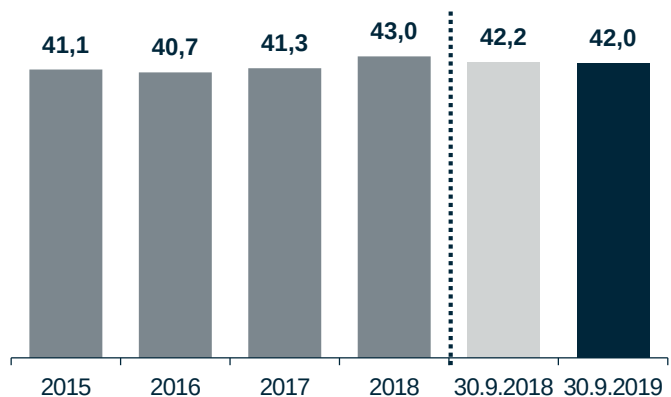




# Omavaraisuusaste ja Loan to Value

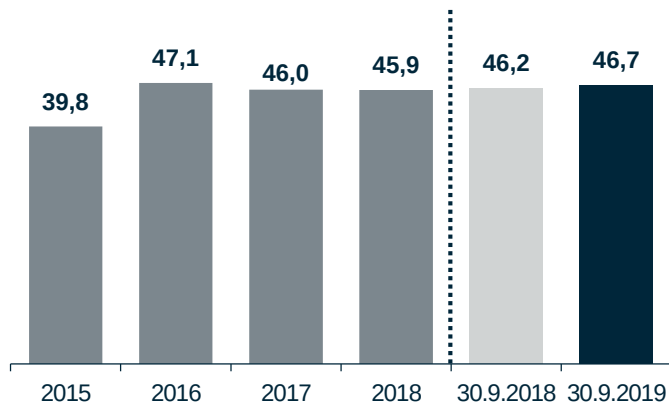
- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) olivat taloudellisten tavoitteiden mukaiset.

**Omavaraisuusaste, %**



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

**Loan to Value, (LTV), %**



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

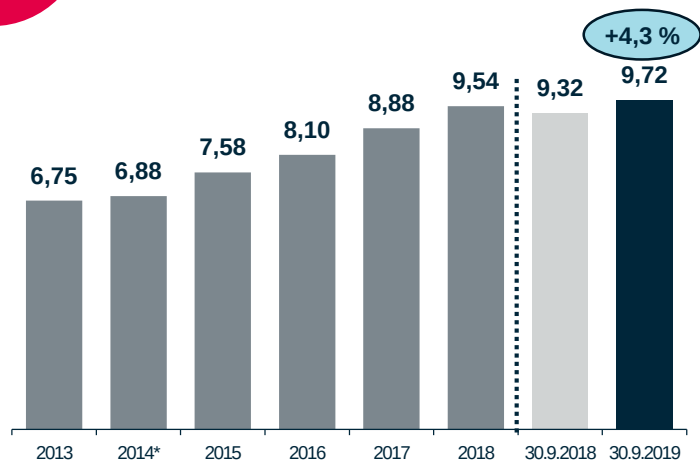




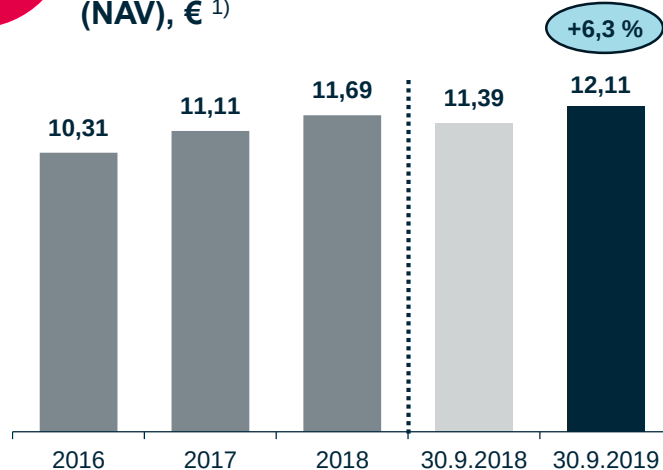
# Osakekohtainen EPRA NAV parani

- Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat.

Osakekohtainen oma pääoma, € <sup>1)</sup>



Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NAV), € <sup>1)</sup>



\* 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.

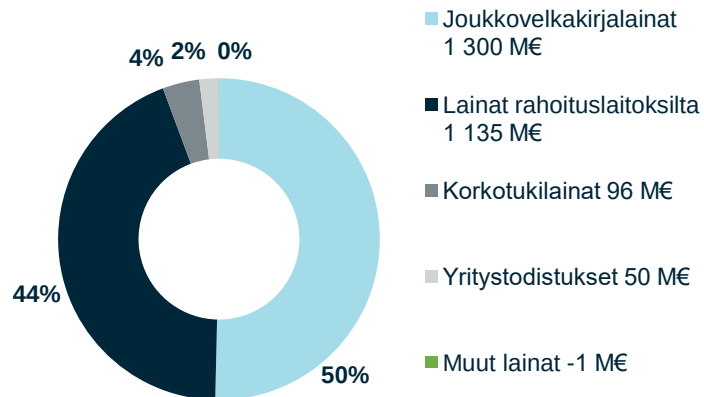




# Monipuolinen rahoitusrakenne

## Konsernin lainajakauma 30.9.2019

Lainat yhteensä 2 580 M€

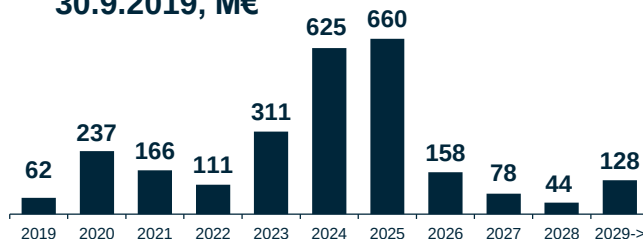


Lainoissa nimellismäärät, Muut-erään sisältyy lainojen aktivoidut transaktiokulut.  
1.1.2019 alkaen vuokrasopimusvelat 61,1 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

## Rahoituksen avainluvut



## Konsernin lainojen maturiteettijakauma 30.9.2019, M€





# Muutos sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostusmenetelmässä voimaan 31.12.2019

## Muutos

Kojamo siirtyy sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään.

## Muutoksen syy

Muutos mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

## Ulkoinen arvioitsija

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL)

## Voimaantulo

Muutoksen vaikutus kirjataan yhtiön konsernituloslaskelmaan ja -taseeseen siitä kaudesta lähtien, kun muutos tapahtuu, eli tilinpäätöksessä **31.12.2019**.

## Vaikutus

Mikäli Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo syyskuun 2019 lopun tilanteessa arvioitaisiin uudella arvostusmenetelmällä, olisi käypä arvo arviolta noin 760–840 miljoonaa euroa korkeampi kuin nyt käytössä olevalla kauppa-arvomenetelmällä.

Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta. Muutosta ei sovelleta takautuvasti.

Muutoksella ei tule olemaan vaikutusta Kojamon liikevaihtoon, kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) eikä uudistuotantoinvestointeihin ja asuntokannan ostoihin, joihin Kojamo on antanut näkymät vuodelle 2019.





# Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka





# Etenemme kohti strategisia tavoitteitamme

| Avainluku                              | Toteuma<br>30.9.2019 | Tavoite 12/2021 |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Mrd€ | 5,4                  | 6,0             |
| Asuntojen lukumäärä                    | 35 061               | n. 38 000       |
| Omavaraisuusaste, %                    | 42,0                 | > 40            |
| Loan to Value (LTV), %                 | 46,7                 | < 50            |
| FFO/liikevaihto, %                     | 37,9                 | > 32            |
| Nettosuositteluindeksi (NPS)           | 33                   | 40              |



# Kojamon näkymät 2019 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2019 edellisestä vuodesta 3–5 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2019 olevan 137–145 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 134–144 miljoonaa euroa). Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan olevan noin 190–210 miljoonaa euroa, sillä loppuvuoden aikana ei odoteta tapahtuvan merkittäviä asuntokohteiden ostoja (aiemmin olevan noin tai ylittävän 300 miljoonaa euroa. 300 miljoonan euron taso edellytti asuntokohteiden ostoja loppuvuoden aikana). Investointimäärän muutoksella ei ole oleellista vaikutusta vuoden 2019 tulokseen.

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.



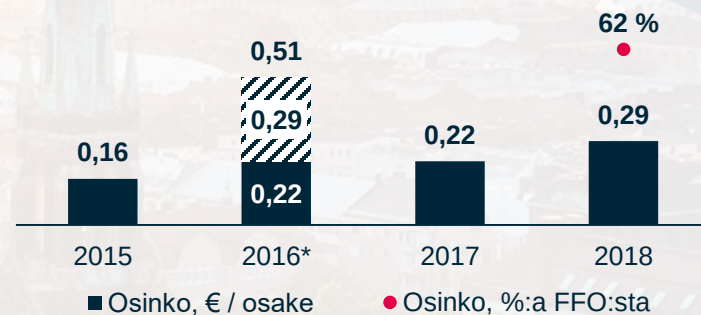




# Osinkopolitiikka

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.





# Yhteenveto

Strategian toteutus etenee ennakoidusti, keskeiset tunnusluvut paranivat katsauskaudella: liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.

Onnistumiset kehityshankkeissa tukevat tulevaisuuden kasvua: sopimukset yli 900 asunnon rakentamisesta tulevina vuosina.

Vuokrausaste saavutti 97,1 prosenttia vuokrauksen prosessien kehittämisen ja verkkokaupan kasvun ansiosta.



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

Tilinpäätöstiedote 2019  
julkaistaan  
**13.2.2020**





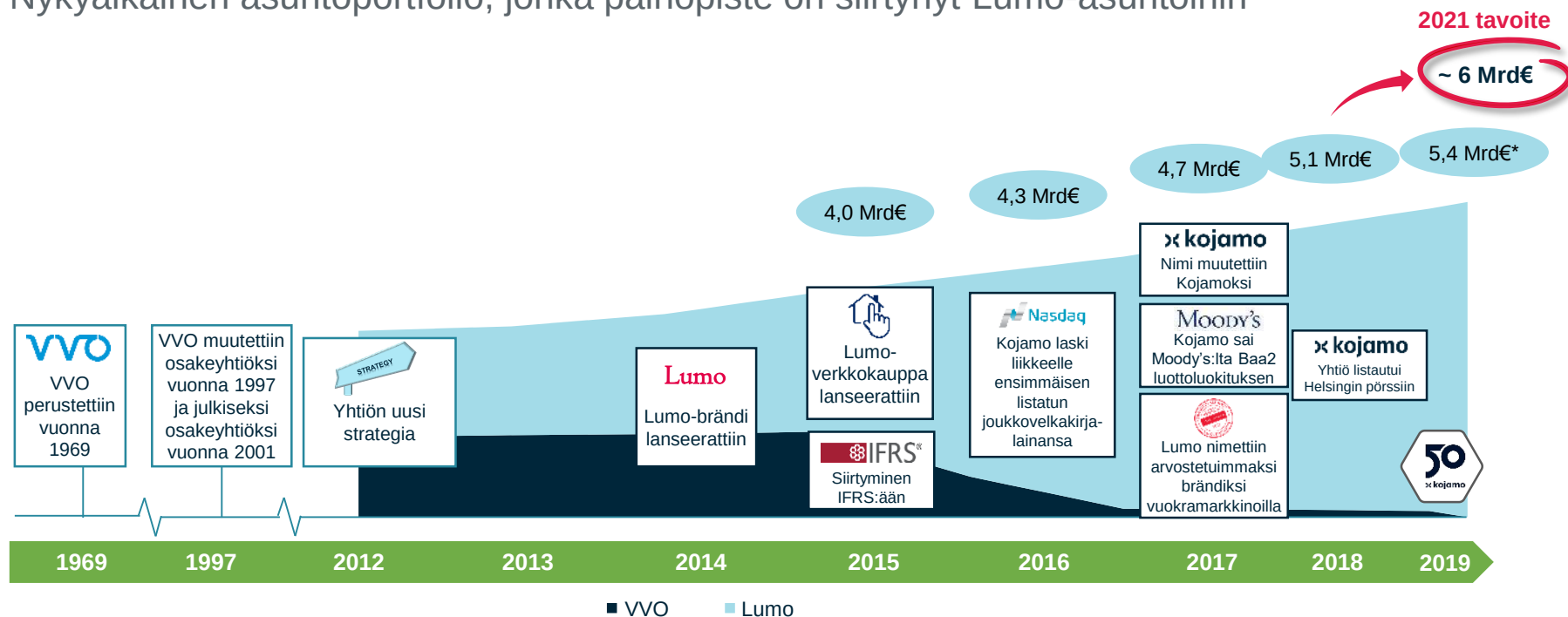
# Liitteet





# Kojamon historia: VVO:sta 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 valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

\* 30.9.2019



# Strategiamme

## Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekokojen 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 ratkaisuksista, 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 asumismukavuutta parantamassa |
| <b>Lumo</b>                                      | ✓                                                                                                        | ✓                                                                     | ✓                                                                                                 | ✓                                                                                          |
| Yleinen markkina-käytäntö Suomessa <sup>1)</sup> | ✗                                                                                                        | ✗                                                                     | ✗                                                                                                 | ✗                                                                                          |



# Vastuullisuus näkyy arjessamme

**29 000**

asuntomme sisälämpötilaa ohjataan Leanheatin IoT-ratkaisulla

**Eko-  
tehokasta  
autoilua**

– yhteiskäyttöautot Lumo-asukkaiden käytettävissä

**Kaikki**

omalle tonttivarannolle rakennettu uudistutuotanto 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 FlnZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti. Lisäksi Kojamo painottaa kiinteistöportfolioonsa 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 vuonna 2017 alkaneen 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, ja kesästä lähtien kaikki käytössä olevat autot ovat itselatautuvia hybridejä.
- Harmaan talouden torjuntamallit ylittävät lain vaatimukset.







# Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.9.2019)

| 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. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry                                                      | 15 081 498         | 6,1          |
| 5. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry                                           | 14 305 038         | 5,8          |
| 6. Rakennusliitto ry                                                                      | 13 290 191         | 5,4          |
| 7. Ammattiliitto PRO ry                                                                   | 12 460 270         | 5,0          |
| 8. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry                                                     | 9 401 963          | 3,8          |
| 9. Stiftelsen för Åbo Akademi sr                                                          | 2 198 763          | 0,9          |
| 10. Suomen Elintarviketööläisten Liitto SEL ry, Finlands Livsmedelsarbetareförbund SEL rf | 1 582 790          | 0,6          |
| Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat                              | 66 020 179         | 26,7         |
| Muut osakkeenomistajat                                                                    | 21 091 818         | 8,5          |
| <b>Yhteensä</b>                                                                           | <b>247 144 399</b> | <b>100,0</b> |

Lähde: Euroclear Finland

## Osakkeenomistajien määrän kehitys



## Liputusrajan ylittävät liputusilmoitukset

| Osakkeenomistaja          | Ilmoituspäivä | Ylitetty raja | Omistus ilmoituksen mukaan |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Stichting PGGM Depositary | 21.6.2018     | 5 %           | 6,07 %                     |



# Avainluvut

|                                                                          | 7–9/2019 | 7–9/2018 | Muutos,% | 1–9/2019 | 1–9/2018 | Muutos,% | 2018   |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------|
| Liikevaihto, M€                                                          | 95,7     | 89,7     | 6,7      | 280,3    | 267,7    | 4,7      | 358,8  |
| Nettovuokratuotto, M€                                                    | 69,5     | 64,5     | 7,8      | 187,2    | 174,0    | 7,6      | 234,0  |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %                                      | 72,6     | 71,9     |          | 66,8     | 65,0     |          | 65,2   |
| Voitto ennen veroja, M€                                                  | 66,6     | 59,1     | 12,7     | 191,4    | 199,5    | -4,1     | 277,3  |
| Bruttoinvestoinnit, M€                                                   | 79,0     | 62,6     | 26,3     | 175,6    | 305,8    | -42,6    | 365,2  |
| Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€                       | 39,7     | 42,3     | -6,1     | 106,1    | 81,8     | 29,8     | 116,4  |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, € <sup>1)</sup> | 0,16     | 0,17     | -5,9     | 0,43     | 0,35     | 22,9     | 0,49   |
| Taloudellinen vuokrausaste, %                                            |          |          |          | 97,1     | 96,8     |          | 97,0   |
| Sijoituskiinteistöt, Mrd€                                                |          |          |          | 5,4      | 5,0      | 7,6      | 5,1    |
| Omistuksessa olevat vuokra-asunnot                                       |          |          |          | 35 061   | 34 416   |          | 34 713 |
| Rakenteilla olevat vuokra-asunnot                                        |          |          |          | 1 211    | 1 008    |          | 1 064  |
| Osakekohtainen EPRA NAV, € <sup>1)</sup>                                 |          |          |          | 12,11    | 11,39    | 6,3      | 11,69  |
| Omavaraisuusaste, %                                                      |          |          |          | 42,0     | 42,2     |          | 43,0   |
| Loan to Value (LTV), % <sup>2)</sup>                                     |          |          |          | 46,7     | 46,2     |          | 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) IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.



# Tuloslaskelma

| M€                                                                | 7–9/2019    | 7–9/2018    | 1–9/2019     | 1–9/2018     | 1–12/2018    |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Liikevaihto</b>                                                | <b>95,7</b> | <b>89,7</b> | <b>280,3</b> | <b>267,7</b> | <b>358,8</b> |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut                                       | -17,3       | -16,7       | -69,0        | -67,6        | -89,5        |
| Korjaukset                                                        | -8,9        | -8,6        | -24,1        | -26,1        | -35,4        |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                                          | <b>69,5</b> | <b>64,5</b> | <b>187,2</b> | <b>174,0</b> | <b>234,0</b> |
| Hallinnon kulut                                                   | -8,6        | -8,0        | -28,3        | -28,3        | -38,6        |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut                               | 0,5         | 0,3         | 1,4          | 1,1          | 1,1          |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot                  | 0,3         | -0,1        | 0,2          | 0,9          | 1,0          |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                      |             |             | 0,1          | 0,0          | 0,1          |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta | 18,4        | 13,4        | 71,0         | 87,5         | 127,5        |
| Poistot ja arvonalentumiset                                       | -0,3        | -0,2        | -0,9         | -0,6         | -0,8         |
| <b>Liikevoitto</b>                                                | <b>79,9</b> | <b>69,9</b> | <b>230,7</b> | <b>234,5</b> | <b>324,2</b> |
| Rahoitustuotot ja -kulut                                          | -13,3       | -10,8       | -39,3        | -35,0        | -47,1        |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista                                |             |             |              |              | 0,2          |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                                        | <b>66,6</b> | <b>59,1</b> | <b>191,4</b> | <b>199,5</b> | <b>277,3</b> |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                    | -9,2        | -2,8        | -17,2        | -30,6        | -34,1        |
| Laskennallisten verojen muutos                                    | -4,2        | -8,6        | -21,1        | -10,1        | -21,4        |
| <b>Tilikauden voitto</b>                                          | <b>53,2</b> | <b>47,6</b> | <b>153,1</b> | <b>158,8</b> | <b>221,8</b> |





| M€                                                      | 30.9.2019      | 30.9.2018      | 31.12.2018     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>                                            |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                              |                |                |                |
| Aineettomat hyödykkeet                                  | 0,2            | 0,3            | 0,2            |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 5 376,4        | 4 997,9        | 5 093,2        |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                    | 31,0           | 30,6           | 30,5           |
| Osuudet osakkuusyrityksistä                             | 2,2            | 2,0            | 2,2            |
| Rahoitusvarat                                           | 0,6            | 0,5            | 0,6            |
| Pitkäaikaiset saamiset                                  | 4,9            | 5,4            | 5,3            |
| Johdannaissopimukset                                    | 0,3            | 4,3            | 1,5            |
| Laskennalliset verosaamiset                             | 20,1           | 9,0            | 10,8           |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                     | <b>5 435,8</b> | <b>5 050,0</b> | <b>5 144,3</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                              |                |                |                |
| Vaihto-omaisuus                                         | 0,3            | 0,4            | 0,4            |
| Johdannaissopimukset                                    | 0,4            | 0,4            | 0,7            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 0,1            | 6,0            | 9,3            |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                         | 8,7            | 10,6           | 8,3            |
| Rahoitusvarat                                           | 152,0          | 164,8          | 172,3          |
| Rahavarat                                               | 130,0          | 229,1          | 150,1          |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                     | <b>291,4</b>   | <b>411,3</b>   | <b>341,1</b>   |
| <b>VARAT</b>                                            | <b>5 727,2</b> | <b>5 461,2</b> | <b>5 485,4</b> |



# Tase

| M€                                                   | 30.9.2019      | 30.9.2018      | 31.12.2018     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <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                                 | -61,1          | -14,9          | -23,9          |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto               | 164,4          | 164,4          | 164,4          |
| Kertyneet voittovarot                                | 2 204,7        | 2 060,5        | 2 123,7        |
| <b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>                    | <b>2 401,8</b> | <b>2 303,8</b> | <b>2 358,1</b> |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                           | <b>2 401,8</b> | <b>2 303,8</b> | <b>2 358,1</b> |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                           |                |                |                |
| Lainat                                               | 2 424,8        | 2 432,2        | 2 391,7        |
| Laskennalliset verovelat                             | 520,2          | 488,1          | 499,0          |
| Johdannaissopimukset                                 | 92,3           | 35,8           | 44,6           |
| Varaukset                                            | 0,5            | 0,7            | 0,6            |
| Muut pitkäaikaiset velat                             | 13,9           | 13,9           | 14,0           |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                  | <b>3 051,7</b> | <b>2 970,7</b> | <b>2 949,9</b> |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                           |                |                |                |
| Lainat                                               | 215,9          | 105,5          | 93,9           |
| Johdannaissopimukset                                 | 0,1            | 0,3            | 0,1            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 3,4            | 15,2           | 13,5           |
| Ostovelat ja muut velat                              | 54,3           | 65,7           | 69,9           |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                  | <b>273,7</b>   | <b>186,7</b>   | <b>177,3</b>   |
| <b>Velat yhteensä</b>                                | <b>3 325,4</b> | <b>3 157,4</b> | <b>3 127,2</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                           | <b>5 727,2</b> | <b>5 461,2</b> | <b>5 485,4</b> |

# Rahoituksen avainluvut

|                                              | 30.9.2019 | 30.6.2019 | 31.3.2019 | 31.12.2018 | 30.9.2018 |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Omavaraisuusaste, %                          | 42,0      | 41,9      | 40,7      | 43,0       | 42,2      |
| Korkokatekerroin (interest cover)            | 4,4       | 4,4       | 4,3       | 4,3        | 4,3       |
| Loan to Value (LTV), % <sup>1) 2)</sup>      | 46,7      | 46,9      | 46,7      | 45,9       | 46,2      |
| Suojausaste, %                               | 90        | 89        | 93        | 94         | 94        |
| Keskikorko, % <sup>3)</sup>                  | 1,8       | 1,8       | 1,8       | 1,8        | 1,8       |
| Keskimääräinen laina-aika, vuotta            | 4,9       | 5,1       | 5,3       | 5,5        | 5,6       |
| Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta | 5,2       | 5,4       | 5,6       | 5,8        | 5,7       |

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

2) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

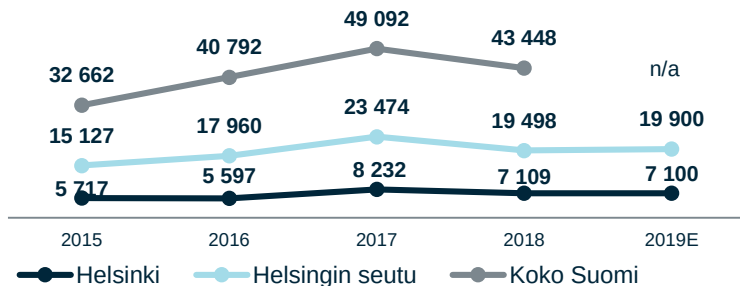
3) Sisältää korkojohdannaiset.



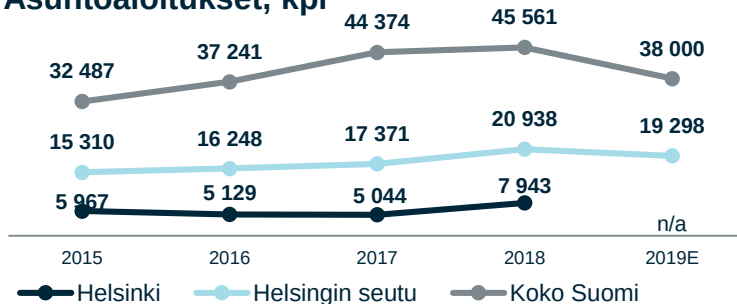


# Asuntotuotannon kehitys

## Myönnetyt rakennusluvat, kpl

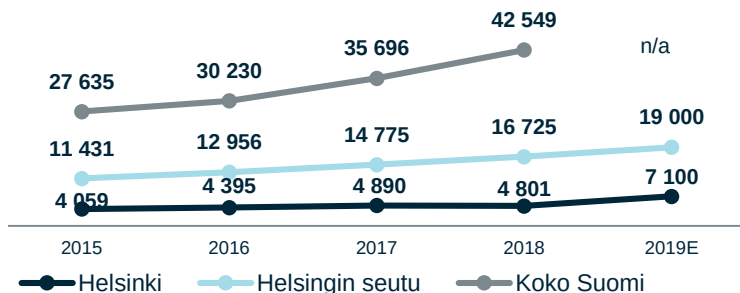


## Asuntoaloitukset, kpl

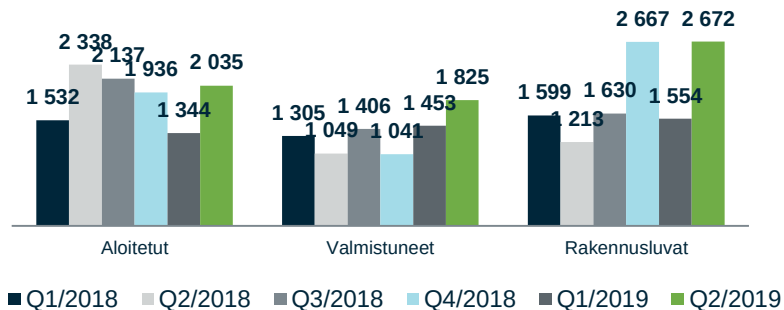


Koko Suomen 38 000 ennustetusta asuntoaloituksesta 72 %  
kerrostaloasuntoja (74 % vuonna 2018).

## Valmistuneet asunnot, kpl



## Kehitys vuosineljänneksittäin Helsingissä, kpl





# 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", "pyrkä", "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.