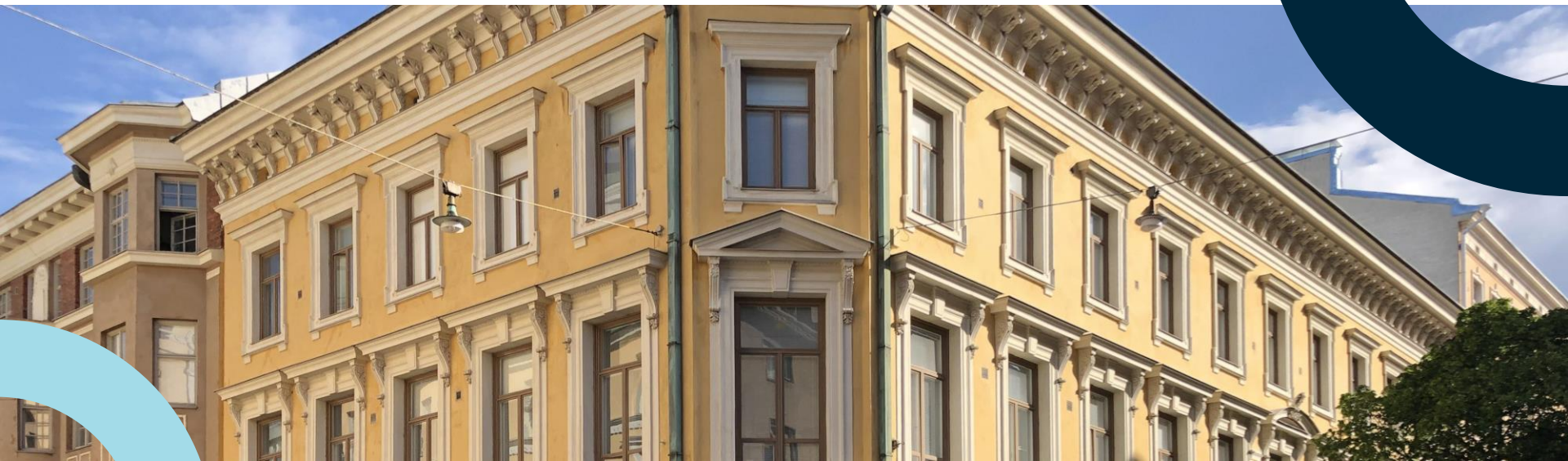




Parempaa kaupunkiasumista rakentamassa

Varsinainen yhtiökokous 2020
Jani Nieminen, toimitusjohtaja

Kojamo Oyj



Kojamo – Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö

35 272

vuokra-asuntoa 7
suurimmassa
kasvukeskuksessa

72 %

asunnoista
yksiöitä ja
kaksioita

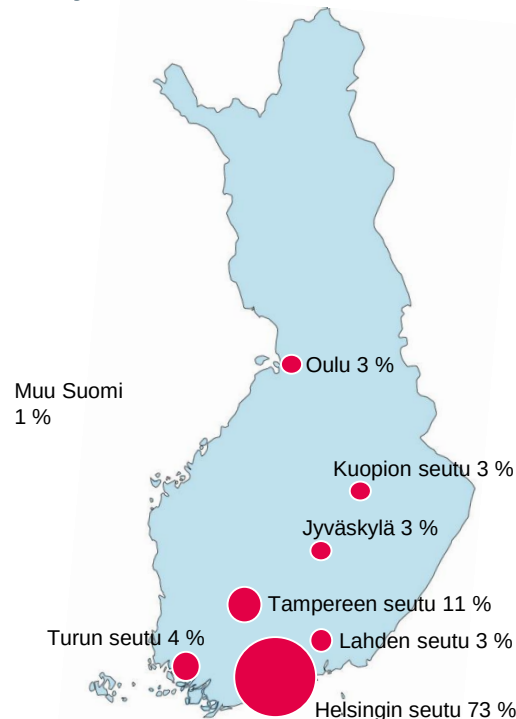
6,3

mrd. €, sijoitus-
kiinteistöjen käypä
arvo

- Kojamo on vuokra-asumisen rohkea uudistaja, joka toimii seitsemässä Suomen kasvukeskuksessa ja tarjoaa vuokra-asumista Lumo-brändin alla.
- Luomme parempaa kaupunkiasumista ja tavoitteenamme on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta

Esitetyt luvut perustuvat tilanteeseen 31.12.2019

**Kojamon asuntojen
maantieteellinen jakauma
käyvän arvon mukaan**

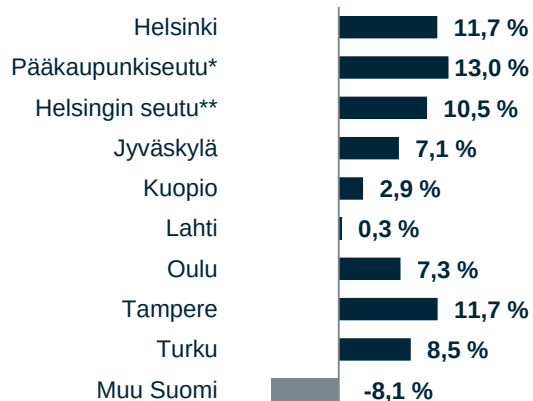




Vastaamme megatrendien luomiin mahdollisuuksiin

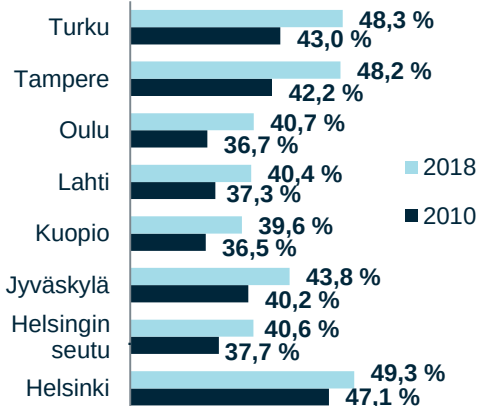
Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Väestönkasvu keskittyy Suomen kasvukeskuksiin.

Väestön kasvuennuste 2019–2030



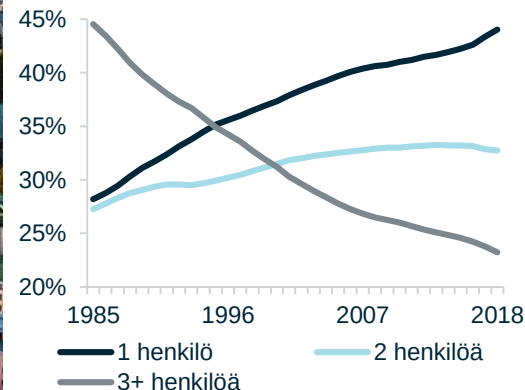
Yhä useampi asuntokunta valitsee nykyään vuokralla asumisen. Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttäytyy yhä useammin helppona, turvallisena ja joustavana asumisen vaihtoehtona.

Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys



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

Kotitalouksien koon kehitys



*Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa. **Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vihti.
Lähteet: Väestön kasvuennuste: Tilastokeskus; Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän sekä kotitalouksien koon kehitys: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2018

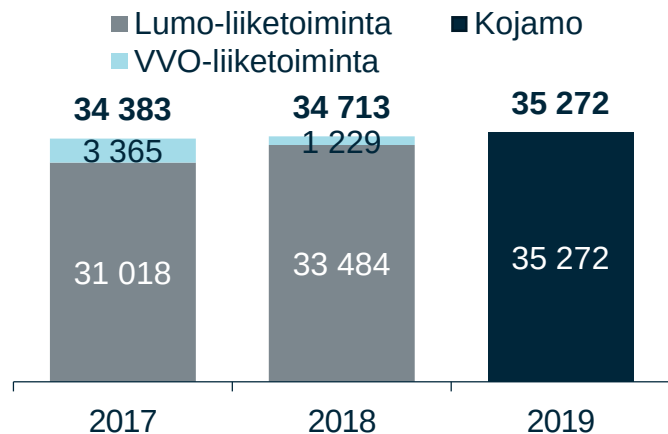


Vuosi 2019

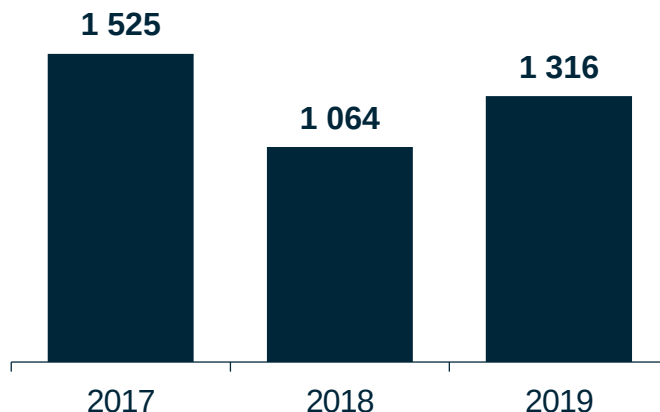
Asuntokanta kasvaa

- Tilikaudella myytiin 520 (1 908) asuntoa, ostettiin 260 (1 049) asuntoa ja valmistui 816 (1 258) asuntoa.
- Vuoden aikana aloitettiin 1 066 (797) asunnon rakentaminen. Näiden lisäksi tehtiin sopimukset yli 900 asunnon rakentamiseksi tulevinä vuosina.

Asuntokannan kehitys, kpl



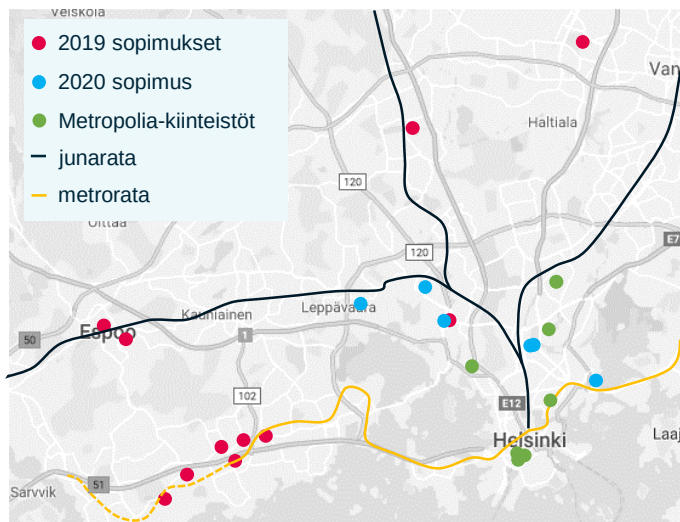
Rakenteilla olevat asunnot, kpl





Vahva kasvu jatkuu tulevaisuudessa

Yhteistyösopimuksiin kuuluvat kohteet ja Metropolia-kiinteistöt kartalla



Kohteet sijaitsevat Helsingin seudulla, hyvien kulkuyhteyksien äärellä.

Karttalähde: Google Maps

Yhteistyösopimukset

2019: 905 asunnon rakentamisesta SRV:n ja Hausian kanssa

- 42 valmistui vuonna 2019, 47 parhaillaan rakenteilla

2020: 676 asunnon rakentamisesta SRV:n kanssa

Arvio sopimuksiin kuuluvien asuntojen valmistumisesta

2020

47 kpl

2022

844 kpl

2021

557 kpl

2023

91 kpl

Metropolia-kehityshanke

Kojamo osti vuonna 2017 Helsingin kaupungilta 7 aiempaa oppilaitosrakennusta, jotka muutetaan asunnoiksi.

Kaavoitusvaihe on parhaillaan käynnissä, ja sen odotetaan valmistuvan vuoden 2020 aikana.



Lumo rakentaa asiakaskokemuksen uudella tavalla

Uuden asiakkaan palvelut



Lumo
webstore



Henkilökohtainen esittely

0–
250 €

Edullinen vuokravakuus



Muutto- ja asennuspalvelu



Lemmikit tervetulleita



Laajakaista sisältyy vuokraan



Sisustusmaalit ilmaiseksi

Avainkuriiri

Asumisen aikaiset palvelut



**My
Lumo**

posti
SmartPOST

LEANHEAT



Lumo-talkkarit



Yhteistyökumppaneiden etuja



Pihakoutsi



Yhteiskäyttöauto



Asiakaspalvelukeskus



Monipuoliset asukastapahtumat

Helpponouto
Asennuspalvelu

Verkkokaupan kautta tehdyt sopimukset

Jo yli
15 000
sopimusta



Osuudet laskettu vuokrasopimusten arvosta (alkuvuokra).



Vastuullisuus näkyy arjessamme

Harmaan talouden torjunnassa

toimintamallimme ovat lain vaatimuksia tiukemmat

90

miljoonaa euroa verojalanjälki

4 951

vuotta välillinen työllistämisaikutus

0

tietoturvarikkomusta tai -poikkeamaa

Innostavimmat työpaikat

-tunnustus kolmatta vuotta peräkkäin

75 %

Henkilöstötyytyväisyysindeksi korkealla tasolla (verrokkiryhmä: 68 %)

93,7

työolosuhde-mittari korkealla tasolla

Kuulumme

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

Vesisertifioitu

kiinteistösähkö kaikissa kiinteistöissä

-1,2 %

veden ominaiskulutus (l/m^3)

-1,4 %

kiinteistöjen lämpöindeksi (kWh/m^3)

1 503

valmistunutta,

1 136

rakenteilla asuntoja lähes nollaenergia-taloissa

-1,2 %

kiinteistöjen kokonaisenergian kulutus (kWh/m^3)

Kaikki

Kojamon toimistot WWF:n Green Office –sertifioituja

Yhteiskäyttö-autot

asukkaidemme käytössä

29 000

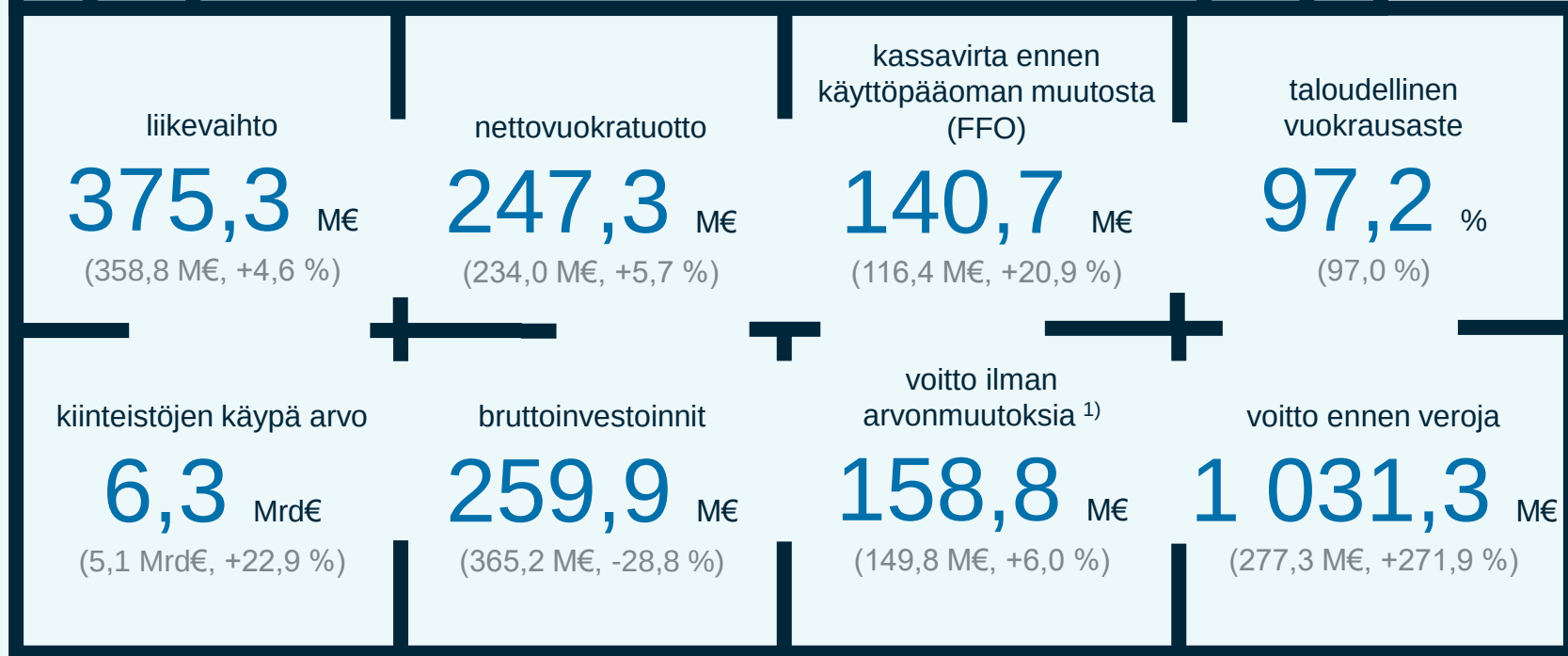
asuntomme sisälämpötilaa ohjaa tekoäly

-1,0 %

jätteet (kg/asunto)



Avainluvut 2019



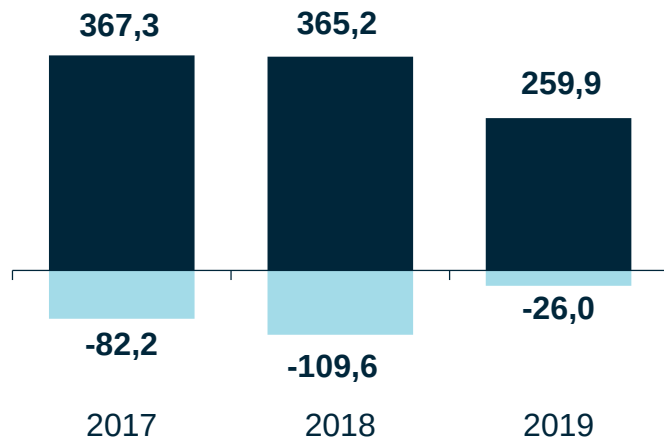
1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta



Investoinnit etenevät strategian mukaisesti

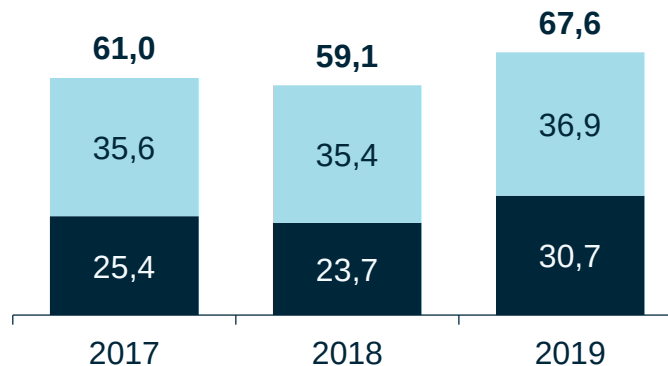
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€

- Myydyt sijoituskiinteistöt
- Bruttoinvestoinnit



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

- Ajanmukaistamisinvestoinnit
- Korjaukset





Uusi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostusmenetelmä voimaan 31.12.2019

Muutos

Kojamo siirtyy sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään. Muutosta ei sovelleta takautuvasti.

Muutoksen syy

Muutos mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

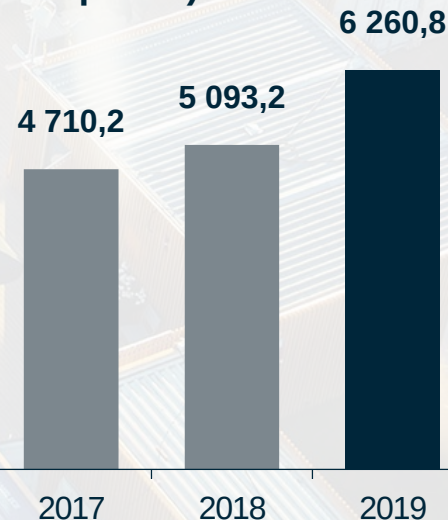
Menetelmän kuvaus

Uusi arvostusmenetelmä perustuu 10 vuoden diskonttaamalla tehtävään kassavirtalaskentaan (DCF). Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisättynä. Käytetyt painotetut tuottovaatimukset ovat seuraavat:

- Pääkaupunkiseutu **3,84 %**
- Muu Suomi **5,05 %**
- Konserni yhteensä **4,25 %**

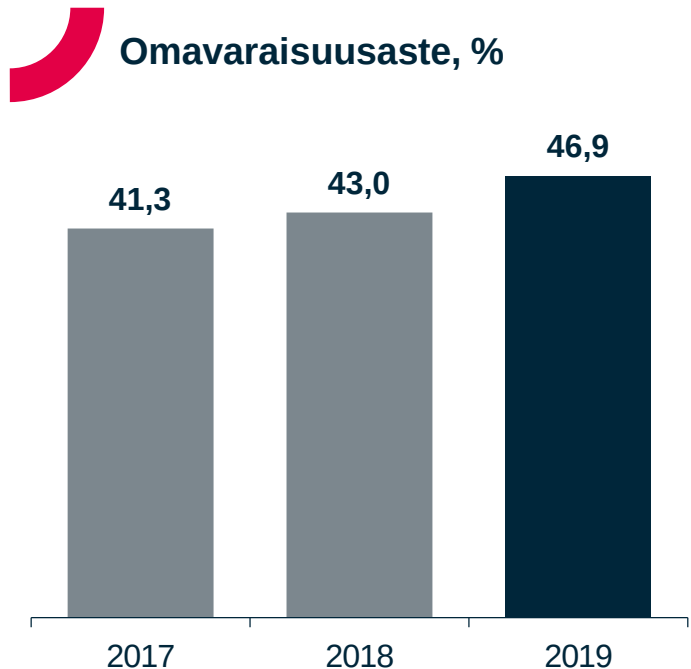
JLL on antanut Kojamon arvonmäärityksestä lausunnon, ja arvioinnin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ (katsauskauden lopussa)

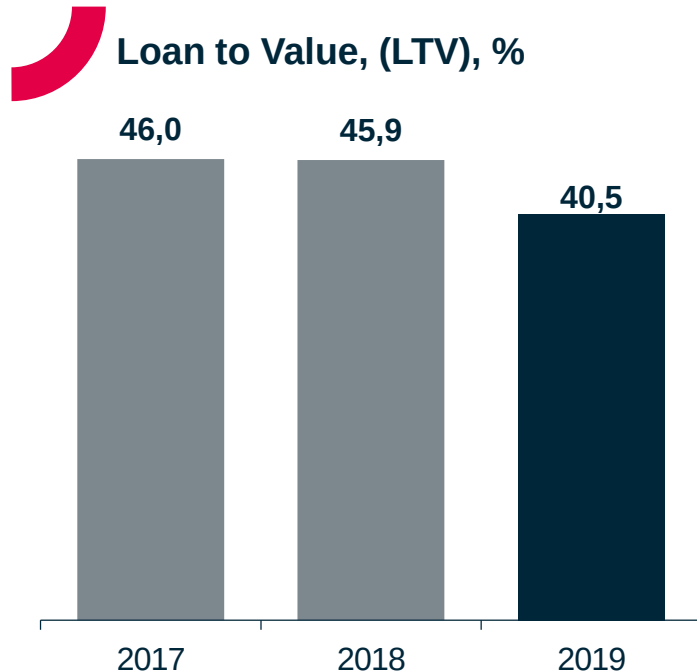




Omavaraisuusaste ja Loan to Value vahvistuivat merkittävästi



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.



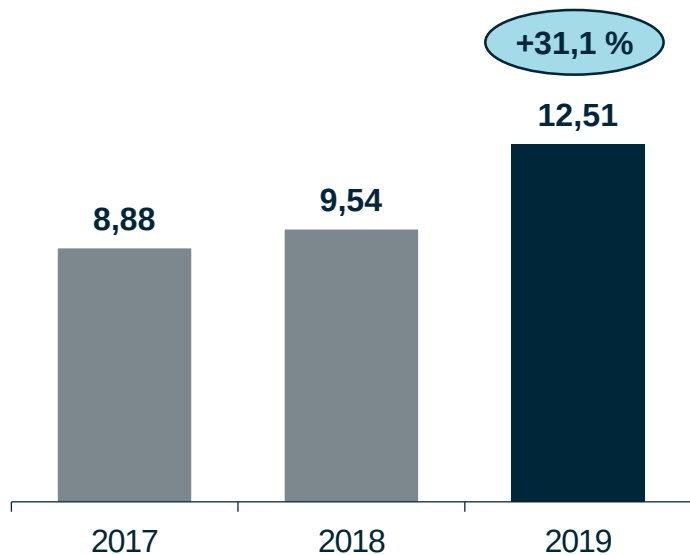
IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.



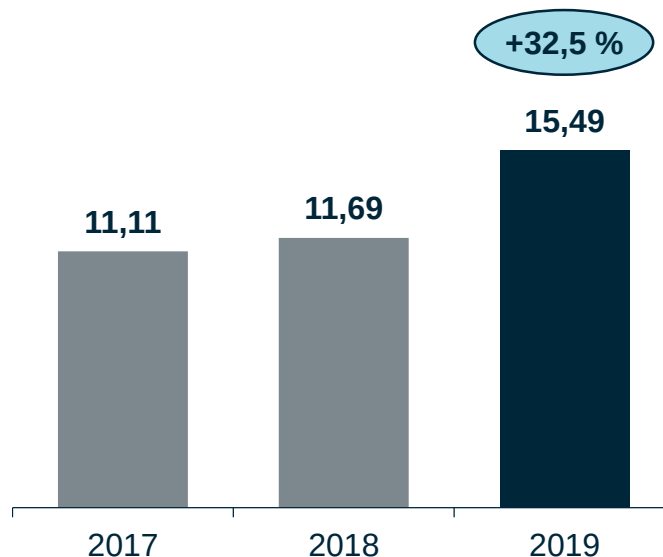


Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat merkittävästi

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.

Päivitetty strategia



Strategiamme 2020-2023

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekokojen pientyminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Visio

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Strategiset painopisteet

- ▶ Paras asiakaskokemus
- ▶ Vahva kasvu
- ▶ Operatiivinen erinomaisuus
- ▶ Vastuullisuus ja kestävä kehitys
- ▶ Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- ▶ Uusiutuminen digitalisaatoratkaisu

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Strategiset painopisteet 2020–2023

Paras asiakas- kokemus

Tarjoamme asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä tuotamme lisäarvoa palveluin.

Vahva kasvu

Etsimme monikanavaista ja kannattavaa kasvu optimoidulla rahoitusrakenteella.

Operatiivinen erinomaisuus

Luomme kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys

Vastuullisuus on DNA:ssamme ja osa kaikkien kojamolaisten työtä.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Olemme tunnettuja dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista. Varmistamme osaamisen kehittämisellä ja työntekijäkokemuksella tulevaisuuden kilpailukyvyyn.

Uusiutuminen digitalisaatio- ratkaisuin

Parannamme liiketoimintaamme ja tuotamme lisäarvoa asiakkaillemme ja työntekijöillemme hyödyntäen digitalisaation ratkaisuita.



Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Aikaisempi tavoite (12/2021)	Tavoite 12/2023
Liikevaihdon vuosikasvu, %	-	4–5 %
Vuosittaiset investoinnit, M€	-	200–400 M€
FFO/liikevaihto, %	> 32	> 36
Loan to Value (LTV), %	< 50	< 50
Omavaraisuusaste, %	> 40	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	40	40

Lisäksi aikaisempia tavoitteita olivat sijoituskiinteistöjen käypä arvo 6 miljardia euroa sekä asuntojen lukumäärä noin 38 000 kpl. Aiemmat tavoitteet oli asetettu vuoden 2021 loppuun.

Näkymät



Kojamon näkymät 2020

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2020 edellisestä vuodesta 2–6 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2020 olevan 142–156 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

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, säädosympäristöön 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", "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.