



# Osavuositarkastus 1–3/2020

7.5.2020  
Jani Nieminen, toimitusjohtaja  
Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj



# Sisältö

- Tammi–maaliskuu 2020 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka





# COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamon toimintaan

- Olemme siirtyneet sujuvasti etätyöskentelyyn.
  - Kaikki keskeiset toimintomme ovat edelleen käynnissä.
  - Fyysiset asiakaspalvelukeskukset on suljettu, mutta asiakaspalvelu toimii verkossa ja puhelimitse.
- Vuokraustoiminta jatkuu verkkokaupan kautta normaalisti.
  - Vuokrasopimukset on mahdollista tehdä ilman fyysistä kontaktia.
- Olemme ohjeistaneet asukkaitamme vastuulliseen toimintaan ja tarvittaessa olemme joustavia vuokranmaksun suhteen.
  - Olemme rajoittaneet yhteistilojen käyttöä sekä siirtäneet kiireettömiä korjauksia tulevaisuuteen.
- Uudiskohteiden rakentaminen ja kehityshankkeemme jatkuvat toistaiseksi normaalisti.
- Maksuvalmiutemme on hyvä, ja taloudellinen tilanteemme mahdollistaa operatiivisen toiminnan jatkamisen sekä kasvun.







# Tammi-maaliskuu 2020 lyhyesti

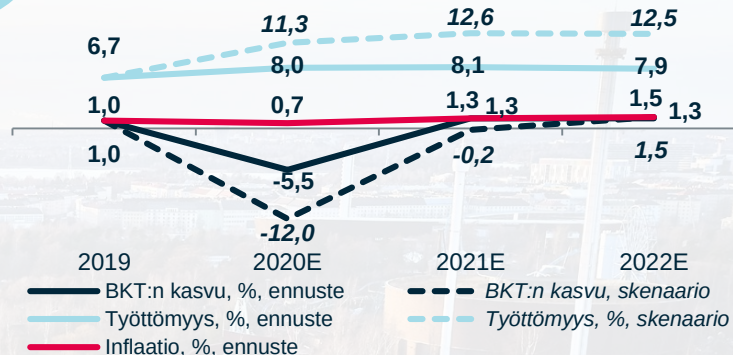


# Toimintaympäristö

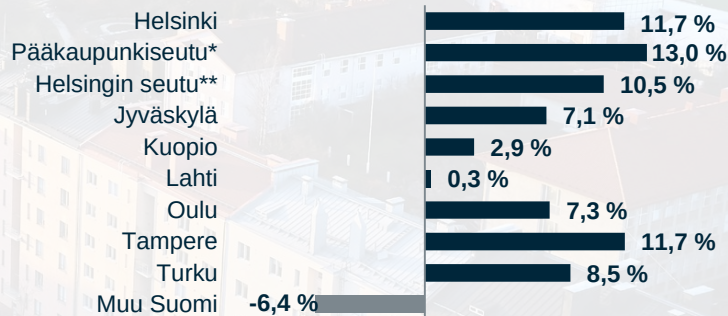
## Yleinen toimintaympäristö

- Koronaviruspandemia heikentää talouden aktiviteettia. Suomen BTK:n ennustetaan laskevan skenaariosta riippuen 5–12 % vuonna 2020.
- Koronaviruspandemian ja rajoitustoimien kesto vaikuttaa merkittävästi talouden kehitykseen. Tulevan kehityksen arvioiminen on poikkeuksellisen epävarmaa.
- Kaupungistumisen odotetaan kuitenkin jatkuvan ja suurimpien kaupunkiseutujen merkityksen kasvavan.

## Liiketoimintaympäristön avainluvut



## Väestön kasvuennuste 2019–2030



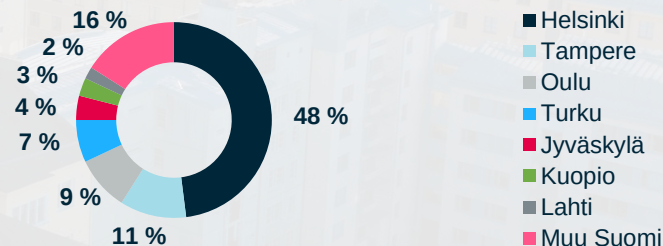
## Asuntotuotanto ja hintakehitys

- Asuntoaloitusten arvioidaan supistuvan useammalla tuhannella vuoteen 2021 asti, minkä jälkeen asuntoaloitusten määrä palaa lähemmäs pitkän aikavälin keskiarvoa, vajaaseen 32 000 asuntoaloi-tukseen vuodessa.
- Rakennusalalle koronan vaikutukset voivat näkyä työvoiman saannin vaikeutumisena, materiaali-pulana sekä uusien rakennushankkeiden aloitusten lykkäyksiä.

## Toimialan avainluvut

|                                                                    | 2020E             | 2019    |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| Aloitettut asunnot, kpl                                            | Laskee tuhansilla | 38 770  |
| Myönnetty rakennusluvat vuositason*, kpl                           | 36 234            | 42 219  |
| Rakennuskustannukset, %                                            | n/a               | 1,0     |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %          | 1,0               | 1,2     |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %  | 1,0–3,1           | 0,5–3,4 |
| Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %         | 1,6               | 1,4     |
| Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos % | 1,6–1,8           | 1,6–2,0 |

## Asuntotuotantotarve 2015 – 2040



\* Rullaava 12 kk, helmikuu 2020

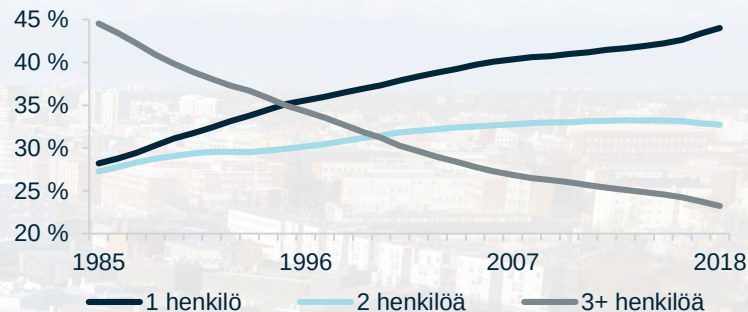
Lähteet: Asuntotuotanto ja hintakehitys: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 4/2020; Toimialan avainluvut: PTT, Tilastokeskus; Rakennus- ja asuntotuotanto 2020, helmikuu, RT; Asuntotuotantotarve: VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040. Koronapandemian jälkeisiä ennusteita on rajatusti saatavilla



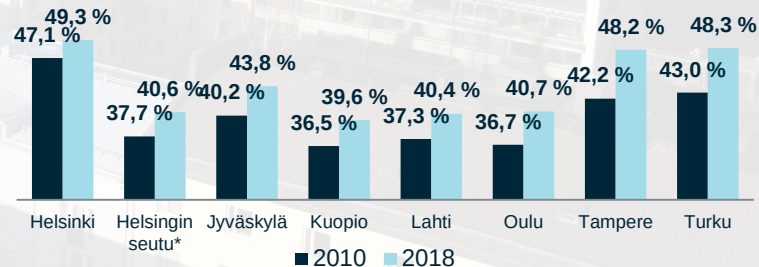
## Vuokra-asumisen suosio kasvaa

- Pidemmällä aikavälillä muuttoliike pitää vuokra-asuntojen kysynnän erityisesti hyvien yhteyksien varrella oleville asunnoille korkealla. Ihmisten asumistarpeissa korostuu yhä enemmän sijainnin ja palveluiden merkitys.
- Vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän, mikä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.
- Helsingissä vuokralla asuvia kotitalouksia on omistusasujia enemmän, lähivuosina myös Tampereella ja Turussa. Tämä on vahva merkki kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta.
- Koronaviruspandemian arvioidaan hidastavan asuntokauppaa ja epävarmuus kasvattaa vuokra-asumisen suosiota.

## Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



## Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



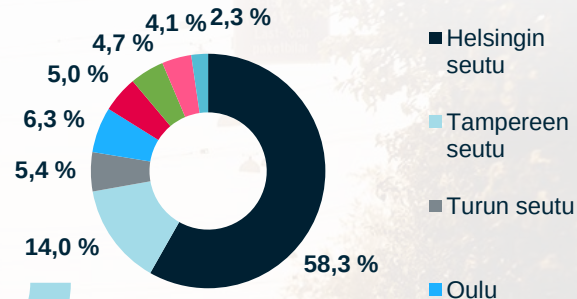




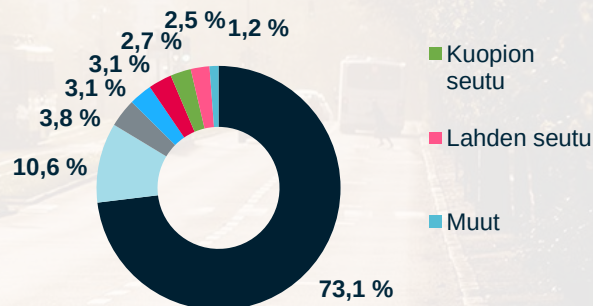
# Asuntojen käyvästä arvosta 98,8 prosenttia seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa

| Alue                      | Asuntojen määrä, kpl | Liike- ja muut vuokratavat tilat, kpl | Käypä arvo, M€            | Käypä arvo, tuhatta euroa / kpl | Käypä arvo, euroa / m <sup>2</sup> | Taloudellinen vuokrausaste, % |
|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Helsingin seutu           | 20 629               | 311                                   | 4 325                     | 207                             | 3 661                              | 97,3                          |
| Tampereen seutu           | 4 942                | 126                                   | 626                       | 124                             | 2 394                              | 96,1                          |
| Turun seutu               | 1 904                | 17                                    | 223                       | 116                             | 2 026                              | 98,3                          |
| Oulu                      | 2 220                | 19                                    | 182                       | 81                              | 1 548                              | 97,4                          |
| Jyväskylä                 | 1 771                | 2                                     | 184                       | 104                             | 1 979                              | 92,8                          |
| Kuopion seutu             | 1 674                | 47                                    | 162                       | 94                              | 1 763                              | 96,0                          |
| Lahden seutu              | 1 436                | 4                                     | 147                       | 102                             | 1 819                              | 95,9                          |
| Muut                      | 816                  | 20                                    | 70                        | 84                              | 1 499                              | 95,7                          |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>35 392</b>        | <b>546</b>                            | <b>5 919<sup>1)</sup></b> | <b>165</b>                      | <b>2 985</b>                       | <b>96,9</b>                   |
| Muu                       |                      |                                       | 425 <sup>2)</sup>         |                                 |                                    |                               |
| <b>Portfolio yhteensä</b> | <b>35 392</b>        | <b>546</b>                            | <b>6 344</b>              |                                 |                                    |                               |

## Asuntojen määrä, %-osuudet



## Käypä arvo, %-osuudet



## Avainluvut 1–3/2020

liikevaihto

95,7 M€

(91,5 M€, +4,6 %)

nettovuokratuotto

56,0 M€

(50,8 M€, +10,2 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman  
muutosta (FFO)

29,4 M€

(26,3 M€, +11,8 %)

kiinteistöjen käypä arvo

6,3 Mrd€

(5,2 Mrd€, +22,0 %)

bruttoinvestoinnit

62,1 M€

(38,0 M€, +63,4 %)

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

29,7 M€

(28,6 M€, +4,1 %)

voitto ennen veroja

51,7 M€

(38,9 M€, +32,8 %)

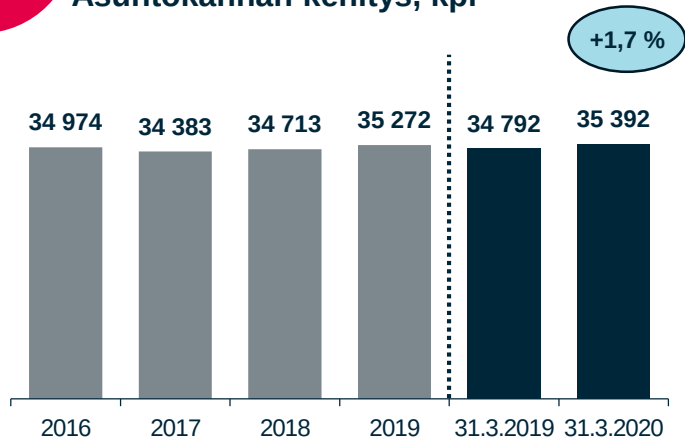




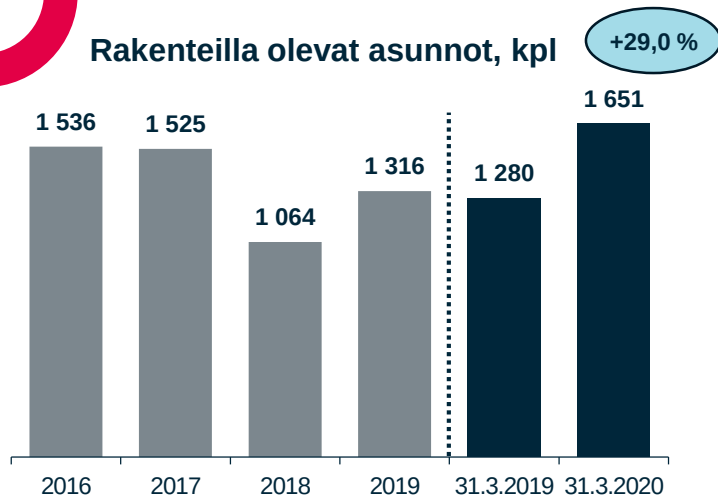
# Asuntokanta kasvaa edelleen

- Katsauskaudella myytiin 3 (1) asuntoa, ostettiin 0 (16) asuntoa ja valmistui 119 (61) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 454 (277) asunnon rakentaminen. Näiden lisäksi tehtiin sopimukset yli 600 asunnon rakentamiseksi tulevina vuosina.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl





# Vahvat lähtökohdat tulevaisuuden kasvun rakentamiseen

## Yhteistyösopimus 2.3.2020 SRV:n kanssa

- 676 asuntoa, 6 kohdetta, kauppahinta noin 197 M€
- Kaikki hankkeet käynnistyvät keväällä 2020
- Keskeiset sijainnit Helsingissä ja Espoossa
- Sopimus pitää sisällään mm. Redin kauppakeskuksen päälle rakennettavan, Suomen korkeimman vuokratornitalon
- Tornitalon stabiloitunut tuotto ja muiden kohteiden nettoalkutuotto on noin 4 %

## Yhteistyösopimukset vuonna 2019

### SRV

- 527 asuntoa, 6 kohdetta, kauppahinta noin 120 M€
- Hankkeet käynnistyvät pääosin vuonna 2020, yksi kohde jo valmistunut
- Keskeiset sijainnit Helsingin seudulla
- Nettoalkutuotto noin 4 %

### Hausia

- 378 asuntoa, 5 kohdetta, kauppahinta noin 90 M€
- Hankkeet käynnistyvät vuosina 2019 ja 2020
- Keskeiset sijainnit Espoossa
- Nettoalkutuotto noin 4 %

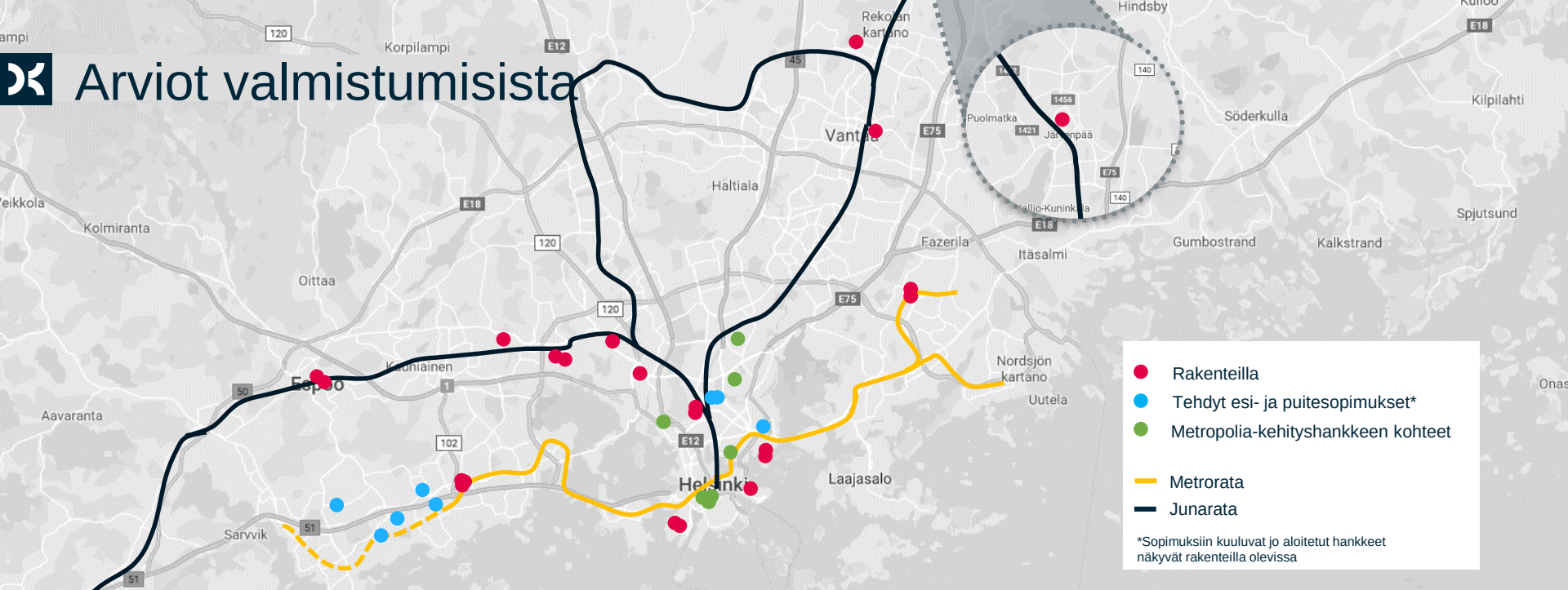
## Metropolia-kehityshanke

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

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



# Arviot valmistumisista



| Arvio valmistumisista, kpl** | Q2/<br>2020 | Q3/<br>2020 | Q4/<br>2020 | 2020*      | 2021         | 2022         | 2023       |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|--------------|------------|
| Rakenteilla olevat           | 82          | 106         | 225         | 532        | 1 010        | 204          | 24         |
| Sitovat esisopimukset        | -           | -           | -           | -          | 200          | 1 014        | 91         |
| <b>Yhteensä</b>              | <b>82</b>   | <b>106</b>  | <b>225</b>  | <b>532</b> | <b>1 210</b> | <b>1 218</b> | <b>115</b> |

Rakennusliikkeiden kanssa laadittujen esisopimusten lisäksi Kojamolla on rakennussuunnitteluvaiheessa ja tonttivarannossa olevia kohteita, jotka eivät sisälly tässä esitettyihin tietoihin.

\*Arvio koko vuoden valmistuneista sisältää myös Q1/2020 valmistuneet 119 asuntoa.

\*\*Eivät sisällä Metropolia-kehityshankkeiden asuntoja. Sopimuksiin kuuluvat asunnot, joiden rakentaminen on jo aloitettu näkyvät rivillä "Rakenteilla olevat"



# 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**

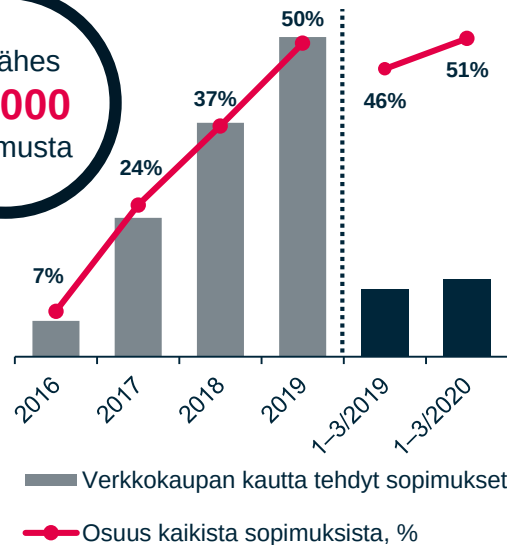


**Monipuoliset asukastapahtumat**

**Helpponouto  
Asennuspalvelu**

## Verkkokaupan kautta tehdyt sopimukset

Jo lähes  
**17 000**  
sopimusta



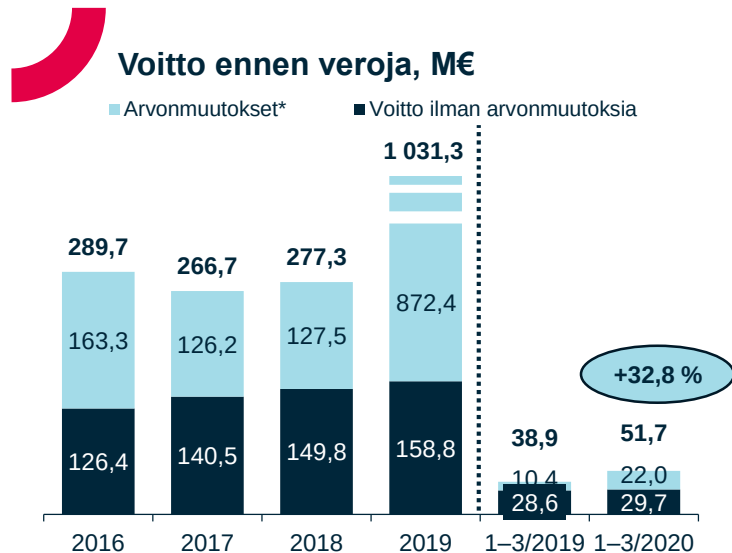
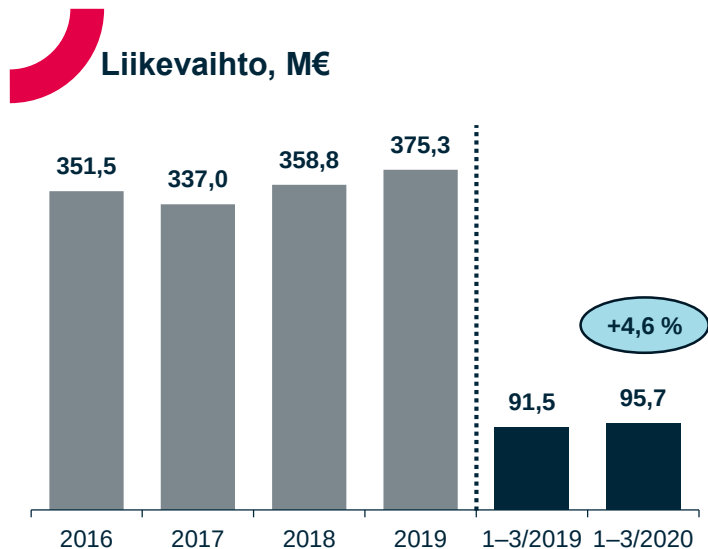
Osuudet laskettu vuokrasopimusten arvosta



# Taloudellinen kehitys

# Liikevaihto kasvoi

- Liikevaihto kasvoi 4,6 prosenttia vertailukaudesta johtuen pääasiassa sekä asuntokannan että Like-for-Like-vuokratuottojen kasvusta.



\* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

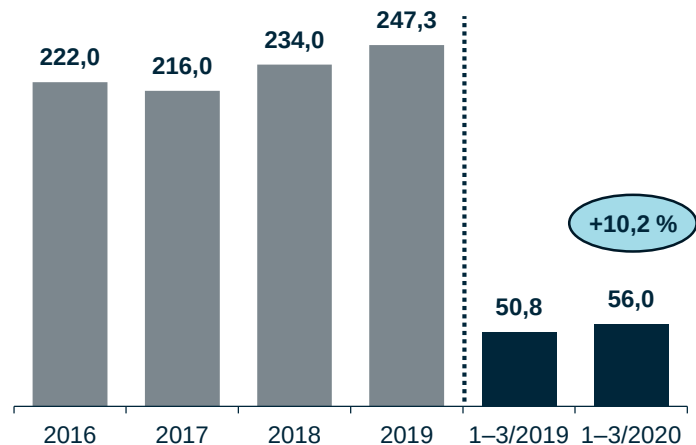




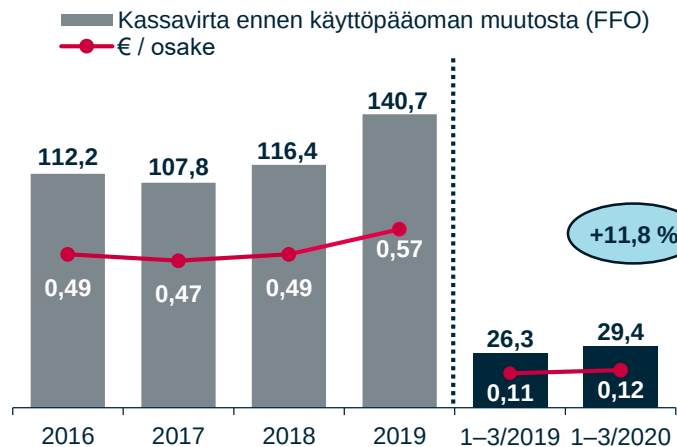
# Nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat

- Nettovuokratuotto kehittyi positiivisesti ja kasvoi 10,2 prosenttia.
- Kasvuun vaikuttivat asuntokannan kasvu, vuokratuottojen Like-for-Like-kasvu ja vertailukautta alhaisemmat ylläpitokulut

Nettovuokratuotto, M€



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



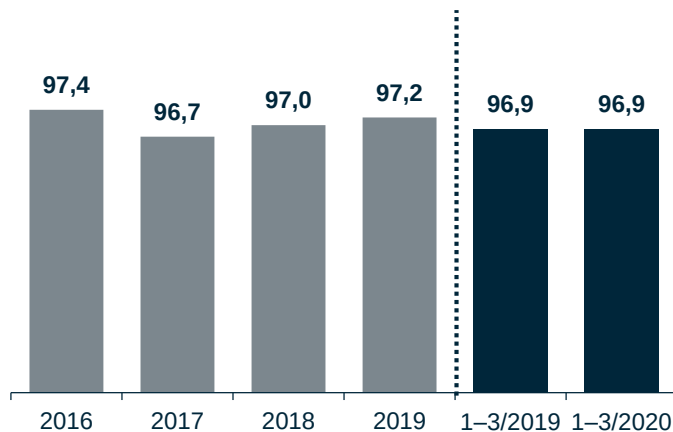
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi.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



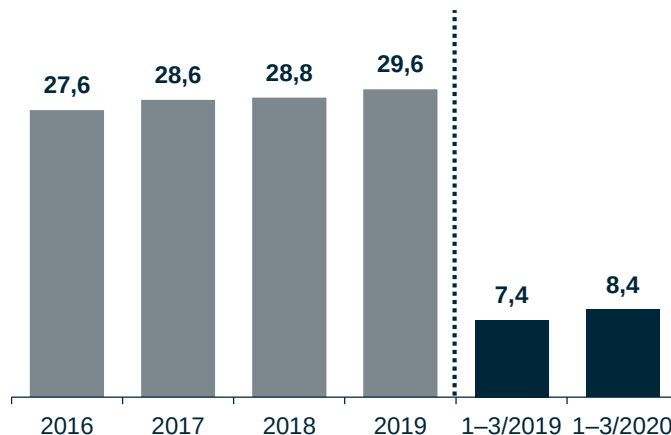
# Vuokrausaste edellisvuoden tasolla

- Taloudellinen vuokrausaste oli vertailukauden tasolla vaihtuvuuden lievästä kasvusta huolimatta

Taloudellinen vuokrausaste, %

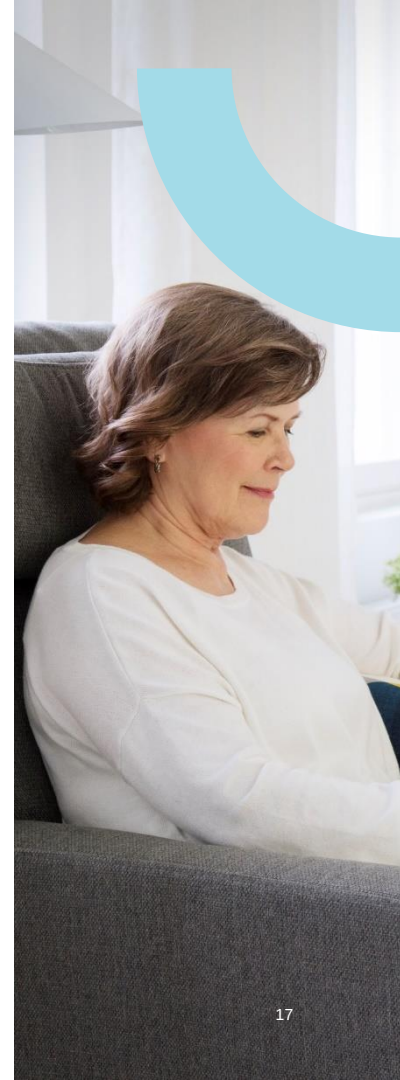


Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



**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 1-3/2020

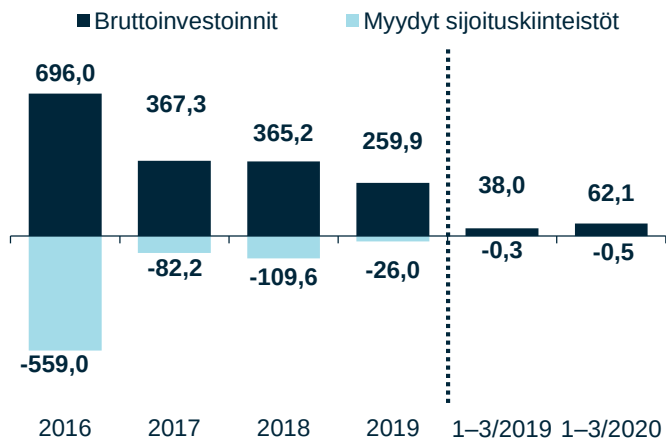




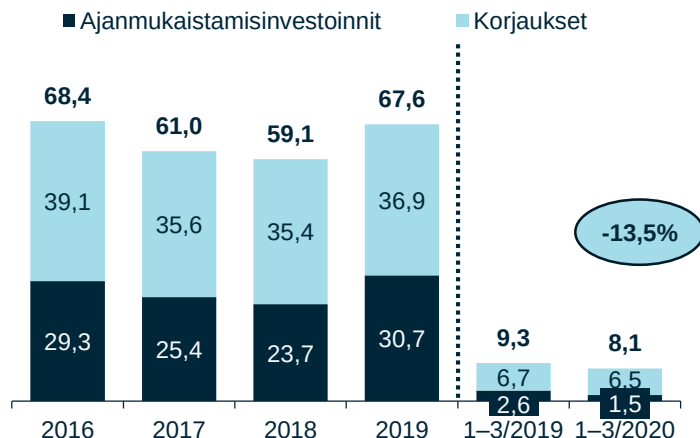
# Investoinnit etenevät strategian mukaisesti

- Kiireettömät korjaus- ja huoltotoimenpiteet siirretty myöhemmäksi COVID-19-pandemiasta johtuen

## Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



## Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



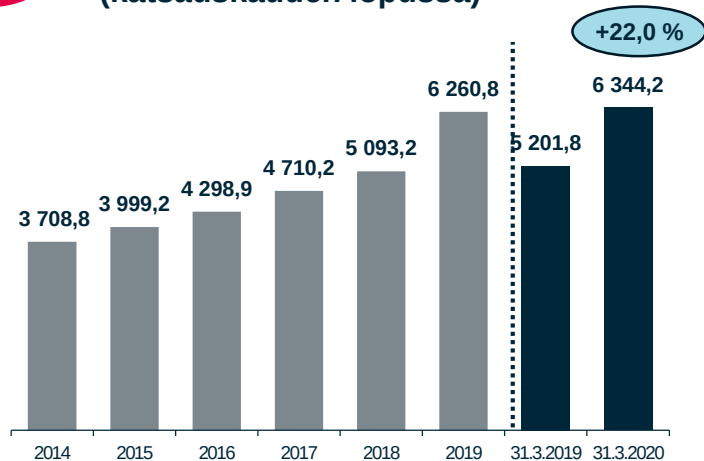




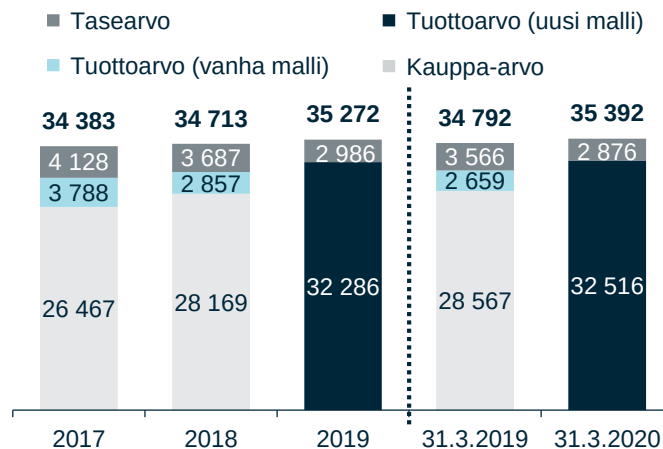
# Sijoituskiinteistöjen arvo 6,3 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa kasvatti merkittävästi siirtyminen kauppavomenetelmästä tuottoarvo-menetelmään 31.12.2019.

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



**Asuntojen määrä arvostusluokittain, kpl**  
(katsauskauden lopussa)



1) Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.  
Kojamo Oyj:n osavuositarkastus 1–3/2020





# Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 31.3.2020

|                                        | Rakenteilla olevat kohteet | Sitovat esisopimukset | Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet <sup>1</sup> | Yhteensä |
|----------------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------|----------|
| Investointi / toteutuneet kustannukset | 205,0                      | -                     | 161,2                                                      | 366,2    |
| Loppuun saattamisen kustannukset       | 198,3                      | 331,7                 | -                                                          | 530,1    |
| 1 000 k-m <sup>2</sup>                 |                            |                       | 193                                                        |          |
| Asunnot                                | 1 651                      | 1 305                 | ~3 000 <sup>2</sup>                                        | ~6 000   |

Tontti- ja kiinteistökehitysvarannosta **99** prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla

Kojamo arvioi, että vuonna 2020 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin **300–360** miljoonaa euroa.

## Vuonna 2020 valmistuvia kohteita

As Oy Helsingin  
Bahamankatu 8



As Oy Järvenpään  
Pajalantie 23 F



As Oy Helsingin  
Karibiankuja 4



As Oy Espoon Uuno  
Kailaan katu 6



As Oy Espoon  
Kirkkojärventie 10 C



As Oy Helsingin  
Keinulaudantie 2b



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



# Kojamon rakenteilla olevia kohteita

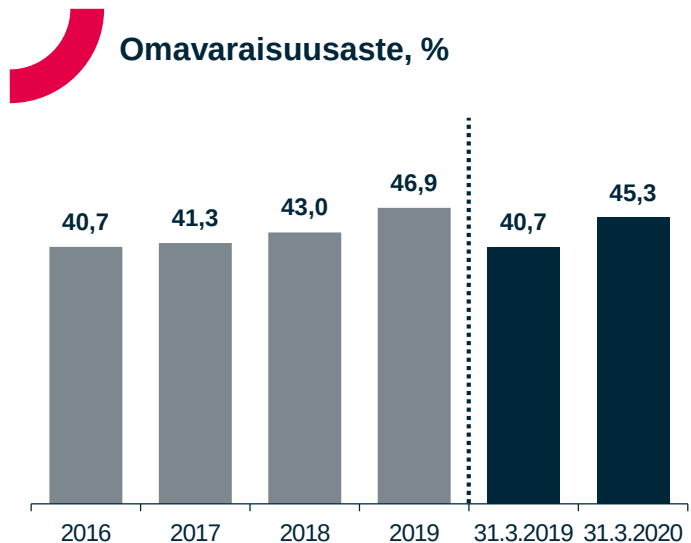




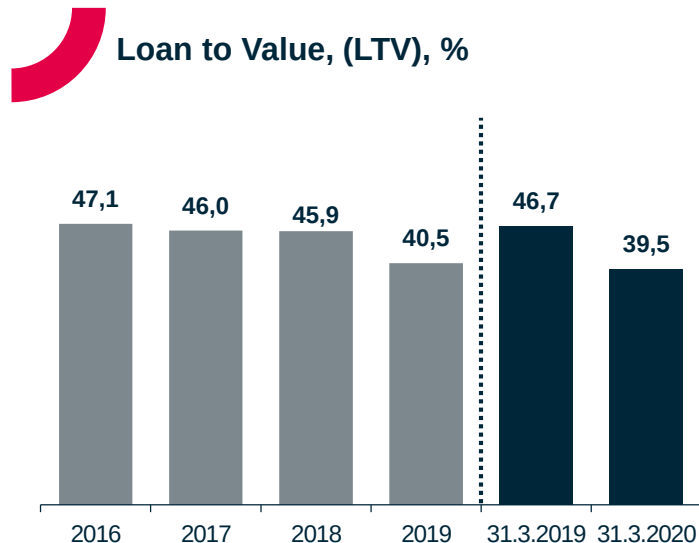


# Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV)

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvistuivat merkittävästi.



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

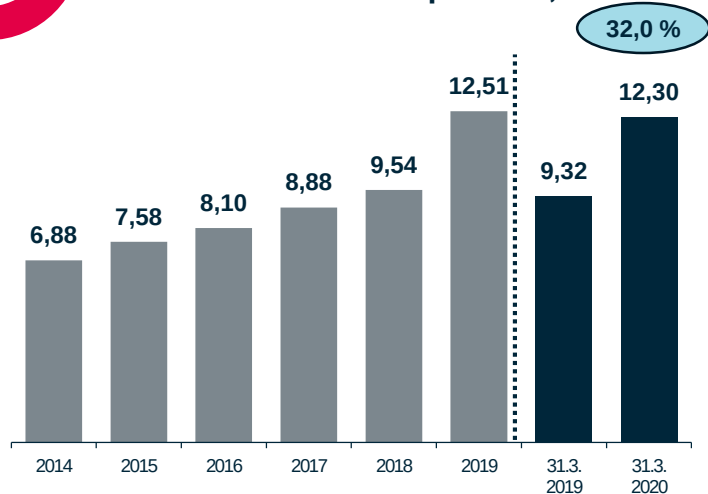




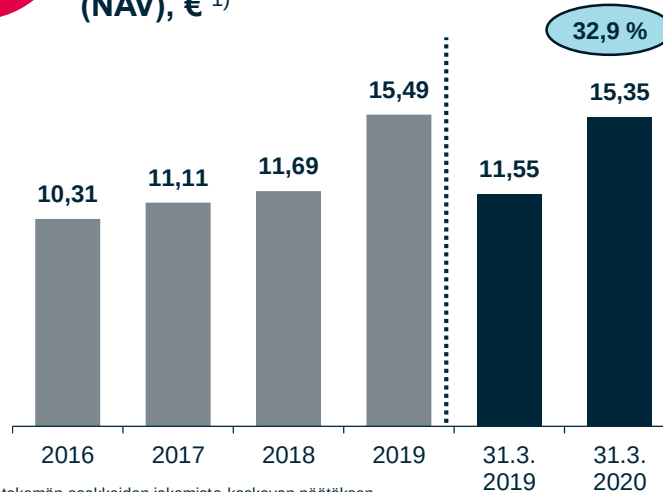
# Osakekohtainen EPRA NAV parani

- Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat merkittävästi.

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



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



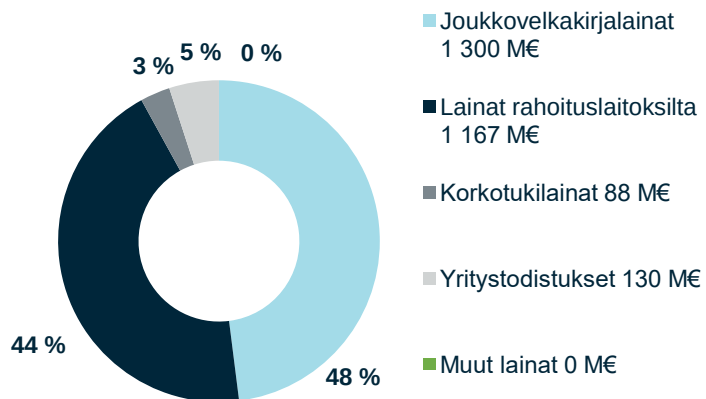
<sup>1)</sup> Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.



# Monipuolinen rahoitusrakenne

## Konsernin lainajakauma 31.3.2020

Lainat yhteensä 2 685 M€

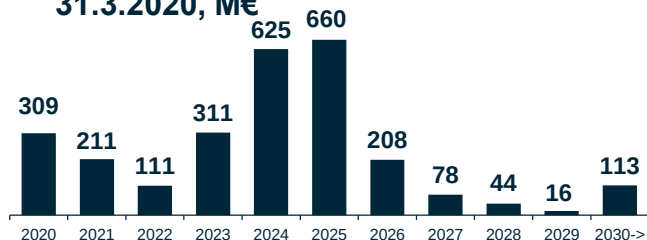


Lainoissa nimellismäärät, Muut-erään sisältyy lainojen aktivoidut transaktiokulut.  
1.1.2019 alkaen vuokrasopimusvelat 60,6 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

## Rahoituksen avainluvut



## Konsernin lainojen maturiteettijakauma 31.3.2020, M€







# Kojamon maksuvalmius hyvällä tasolla

## Tehtyjä toimenpiteitä

- Allekirjoitimme OP Yrityspankki Oyj:n kanssa maaliskuussa 75 miljoonan euron määräisen reaalivakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 5,5-vuotinen ja rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Katsauskauden lopussa laina oli nostamatta.
- Katsauskauden jälkeen huhtikuun alussa allekirjoitimme Danske Bankin kanssa 50 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen. Lisäksi allekirjoitimme huhtikuussa EIP:n kanssa 34 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen
- Olemme varmuuden vuoksi kasvattaneet rahavaroja lisäämällä liikkeeseen laskettujen yritystodistusten määrää.
- Monipuolinen rahoitusrakenne tukee rahoituksen saatavuutta. Kojamon vahva rahoitusasema mahdollistaa operatiivisen toiminnan ja strategisen kasvun jatkamisen suunnitellusti.
- Perustimme maaliskuussa EMTN (Euro Medium Term Notes) -joukkovelkakirja-ohjelman, jonka puitteissa on tarkoitus laskea liikkeeseen vakuudettomia Eurobondeja.

## Tilanne 31.3.2020

**237,3 M€** (206,5)

Rahavarat

**70,9 M€** (187,5)

Likvidit rahoitusvarat

**250** miljoonan euron  
yritystodistusohjelmasta käytössä

**129,9** (50,0) milj. euroa

**300** miljoonan euron sitovat  
luottolimiitit ja **5** miljoonan euron ei-  
sitova luottolimiitti, jotka  
katsauskauden lopussa  
käyttämättä



# Strategiatavoitteet 2020–2023

| Avainluku                     | Toteuma 1–3/2020 | Strategiatavoite |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Liikevaihdon vuosikasvu, %    | 4,6              | 4–5 %            |
| Vuosittaiset investoinnit, M€ | 62,1             | 200–400 M€       |
| FFO/liikevaihto, %            | 30,7             | > 36             |
| Loan to Value (LTV), %        | 39,5             | < 50             |
| Omavaraisuusaste, %           | 45,3             | > 40             |
| Nettosuositteluindeksi (NPS)  | 36               | 40               |



# Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka





# Kojamon näkymät 2020 (täsmennetty)

**Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2020 edellisestä vuodesta 2–6 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2020 olevan 146–158 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 142–156 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, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.





# COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamon näkymiin

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Operatiivinen toiminta</b> | <p>Johto arvioi, että yhtiön operatiivinen toiminta jatkuu pääosin häiriöttä</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Asuntojen vuokraaminen jatkuu lähes normaalisti verkkokaupan mahdollistamana</li><li>• Vuokrasaamisten ei odoteta merkittävästi kasvavan lähiaikoina</li></ul>                                                                                                                                                          |
| <b>Kysyntä</b>                | <p>Johto arvioi vuokra-asuntojen kysynnän säilyvän vahvana myös jatkossa</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pandemiasta johtuvat rajoitukset voivat lyhyellä aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen ja estää muuttovirtoja</li><li>• Epävarmuuden arvioidaan heikentävän asuntolainanottohalukkuutta, ja näin lisäävän vuokra-asumisen suosiota</li></ul>                                                                             |
| <b>Investoinnit ja kasvu</b>  | <p>Kojamo jatkaa kasvustrategiansa toteuttamista</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Toistaiseksi kaikki kehityshankkeet ovat edenneet suunnitellusti, mutta rakennusyrityksien mahdolliset pandemiasta johtuvat haasteet voivat kuitenkin viivästyttää Kojamon hankkeita</li><li>• Kojamon johto arvioi, että hankkeiden mahdollisella viivästymisellä ei ole olennaista vaikutusta kuluvan vuoden liikevaihtoon eikä FFO:hon</li></ul> |
| <b>Rahoitus</b>               | <p>Kojamon taloudellinen asema ja maksuvalmius ovat hyvät</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kojamo on pystynyt monipuolisen rahoitusrakenteensa ansiosta tekemään rahoitusjärjestelyjä keskeytyksettä.</li><li>• Kojamon johto arvioi, että mikäli rahoitusmarkkinat jatkuvat epävakaina, uuden rahoituksen hinta voi nousta merkittävästi.</li></ul>                                                                                  |

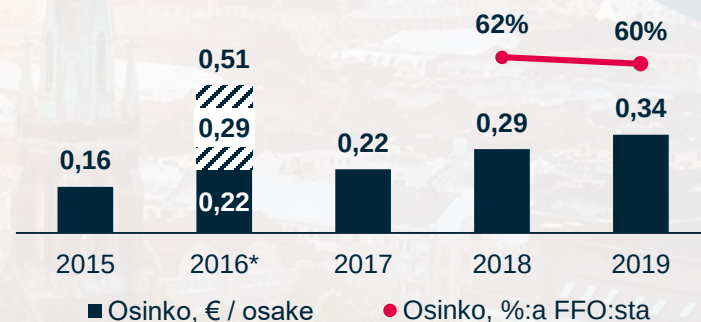




# Osinkopolitiikka

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

Vuosi alkoi vahvasti, ja liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat.

Investoinnit etenivät suunnitellusti: alkuvuonna ilmoitettu yhteistyösopimus SRV:n kanssa tukee ennestään vahvaa hankeputkea.

Olemme hyvässä asemassa jatkamaan toimintaamme ja kasvuamme COVID-19-pandemiasta huolimatta.



# 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)

Puolivuosikatsaus tammi-  
kesäkuulta 2020  
julkaistaan  
**20.8.2020**

Kojamon ensimmäinen  
**pääomamarkkinapäivä**  
järjestetään Helsingissä  
**29.9.2020**  
olosuhteiden salliessa.

Varaa päivä, lisätietoa tulossa  
myöhemmin!





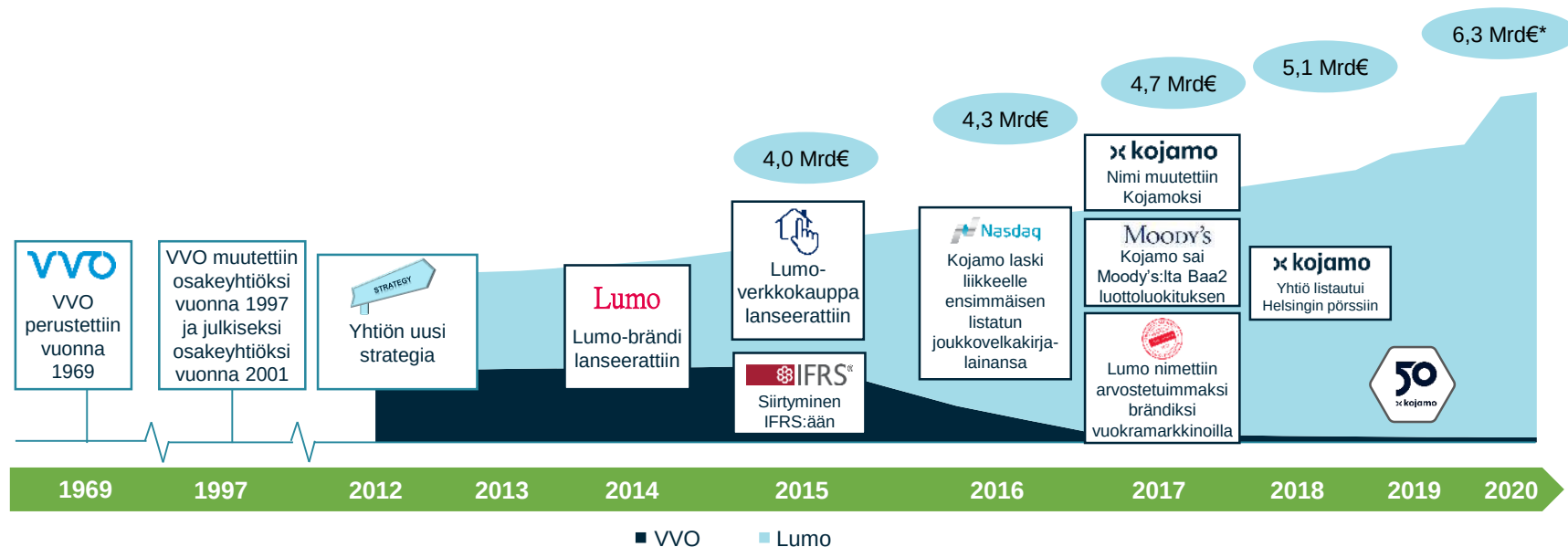
# Liitteet





# 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.

\* 31.3.2020



# Uusi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostusmenetelmä 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 verrokkiyhtiöihin.

## Ulkoinen arvioitsija

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL)

## Voimaantulo

Uusi arvostusmenetelmä otettiin käyttöön 31.12.2019. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta, ja sitä ei sovelleta takautuvasti.

## Menetelmän kuvaus

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

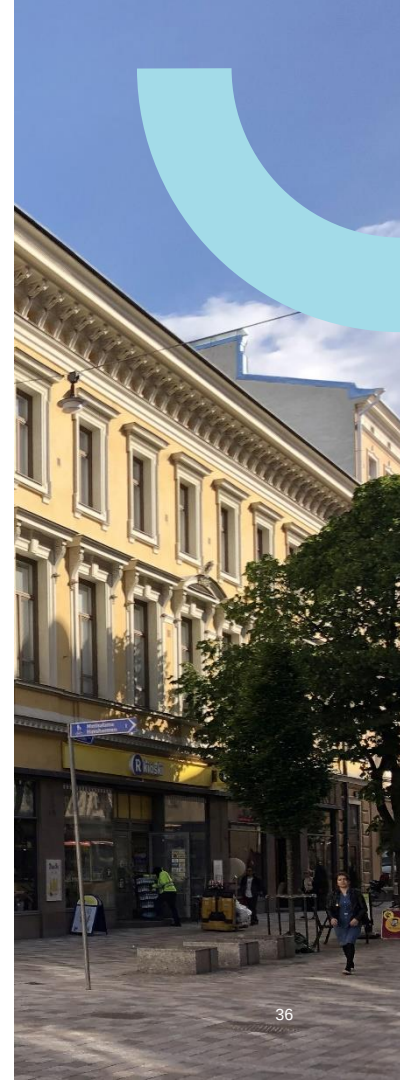
- Pääkaupunkiseutu 3,85 %
- Muu Suomi 5,05 %
- Konserni yhteensä 4,25 %

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



# Uusi strategiakausi 2020–2023

- Strategiamme on osoittautunut vahvaksi ja jatkamme sen pohjalta myös tulevaisuudessa.
- Hallitus on hyväksynyt päivitetyt strategiset tavoitteet ja painopisteet vuosille 2020–2023.
- Haemme vahvaa kasvua optimoidulla rahoitusrakenteella ja kannattavaa liiketoimintaa alan parhailla toimintamalleilla. Meillä on kyky toteuttaa kasvua monikanavaisesti ja reagoida nopeasti mahdollisuuksiin. Panostamme vahvasti palvelullistumiseen ja hyödynnämme digitalisaation tuomia ratkaisuja toiminnassamme.







# 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 kasvua optimoidulla rahoitusrakenteella.

## Operatiivinen erinomaisuus

Luomme kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla.

## Vastuullisuus ja kestävä kehitys

Vastuullisuus on DNA:ssamme ja osa kaikkien kojamolalaisten työtä.

## Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

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

## Uusiutuminen digitalisaatio- ratkaisuin

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





# Vastuullisuuden ydin on missiossamme: Luomme parempaa kaupunkiasumista

- Raporttoimamme yritys vastuuteemat – ympäristö, asiakaskokemus, henkilöstö ja taloudellinen vastuu – perustuvat keskusteluihin sekä jatkuvaan yhteydenpitoon sidosryhmiemme kanssa että omaan arvioomme olennaisimmista teemoista. Näihin sidosryhmiin kuuluvat asiakkaat, henkilöstö, omistajat, rahoittajat, yhteistyökumppanit, kansalaisjärjestöt ja paikalliset toimijat, viranomaiset ja päättäjät sekä media.
- Raporttoimme vuodelta 2019 ensimmäistä kertaa soveltaen Global Reporting Initiativen (GRI):n raportointiviitekehystä sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia.
- Osallistumme vuonna 2020 ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arviointiin.

## **YMPÄRISTÖ**

Vastuullisuus ja  
kestävä kehitys

## **ASIAKKAAT**

Paras  
asiakaskokemus

## **HENKILÖSTÖ**

Osaavin henkilöstö ja  
energinen työpaikka

## **TALOUDELLINEN**

### **VASTUU**

Vastuullinen  
yrityskansalainen

Vahva kasvu | Operatiivinen erinomaisuus | Uusiutuminen digitalisaatoratkaisuin





# Vastuullisuus näkyy arjessamme

## Harmaan talouden torjunnassa

toimintamallimme ovat lain vaatimuksia tiukemmat

90

miljoonaa euroa verojalanjälki

0

tietoturva-rikkomusta tai -poikkeamaa

4 951

vuotta välillinen työllistämisaikutus

## Innostavimmat työpaikat

-tunnustus kolmatta vuotta peräkkäin

75 %

Henkilöstötyytyväisyysindeksi korkealla tasolla (verrokkiryhmä: 68 %)

93,7

työolosuhde-mittari korkealla tasolla

-7,5%

Tavoite energiankulutuksen vähentämiselle vuosina 2017–2025 VAETS II –ohjelman mukaisesti

## Kaikki

Kojamon toimistot WWF:n Green Office –sertifioituja

## Yhteiskäyttö-autot

asukkaidemme käytössä

## Vesi-sertifioitu

kiinteistösähkö kaikissa kiinteistöissä

1 706

valmistunutta,

1 586

rakenteilla asuntoja lähes nollaenergia-taloissa

29 000

asuntomme sisälämpötilaa ohjaa tekoöly

-1,2 %

veden ominaiskulutus ( $\text{l/m}^3$ )

-1,4 %

kiinteistöjen lämpöindeksi ( $\text{kWh/m}^3$ )

-1,2 %

kiinteistöjen kokonaisenergian kulutus ( $\text{kWh/m}^3$ )

-1,0 %

jätteet ( $\text{kg/asunto}$ )



# Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.3.2020)

| Osakkeenomistaja                                             | Osakkeita          | % osakkeista |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|
| Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat | 84 338 152         | 34,1         |
| 1. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen                  | 28 037 814         | 11,3         |
| 2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma                   | 26 862 375         | 10,9         |
| 3. Teollisuusliitto ry                                       | 25 311 700         | 10,2         |
| 4. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry                         | 15 081 498         | 6,1          |
| 5. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry              | 12 400 000         | 5,0          |
| 6. Rakennusliitto ry                                         | 11 308 609         | 4,6          |
| 7. Ammattiliitto PRO ry                                      | 9 960 270          | 4,0          |
| 8. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry                        | 8 000 000          | 3,2          |
| 9. Stiftelsen för Åbo Akademi sr                             | 2 198 763          | 0,9          |
| 10. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo                    | 1 795 345          | 0,7          |
| Muut osakkeenomistajat                                       | 21 849 873         | 8,8          |
| <b>Yhteensä</b>                                              | <b>247 144 399</b> | <b>100,0</b> |

Lähde: Euroclear Finland

## Osakkeenomistajien määrän kehitys



## Liputusrajan ylittävät liputusilmoitukset

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



# Avainluvut

|                                                           | 1–3/2020 | 1–3/2019 | Muutos,% | 2019    |
|-----------------------------------------------------------|----------|----------|----------|---------|
| Liikevaihto, M€                                           | 95,7     | 91,5     | 4,6      | 375,3   |
| Nettovuokratuotto, M€                                     | 56,0     | 50,8     | 10,2     | 247,3   |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %                       | 58,6     | 55,6     |          | 65,9    |
| Voitto ennen veroja, M€                                   | 51,7     | 38,9     | 32,8     | 1 031,3 |
| Bruttoinvestoinnit, M€                                    | 62,1     | 38,0     | 63,4     | 259,9   |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€         | 29,4     | 26,3     | 11,8     | 140,7   |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € | 0,12     | 0,11     | 9,1      | 0,57    |
| Taloudellinen vuokrausaste, %                             | 96,9     | 96,9     |          | 97,2    |
| Sijoituskiinteistöt, Mrd€                                 | 6,3      | 5,2      | 22,0     | 6,3     |
| Omistuksessa olevat vuokra-asunnot                        | 35 392   | 34 792   | 1,7      | 35 272  |
| Rakenteilla olevat vuokra-asunnot                         | 1 651    | 1 280    | 29,0     | 1 316   |
| Osakekohtainen EPRA NAV, €                                | 15,35    | 11,55    | 32,9     | 15,49   |
| Omavaraisuusaste, %                                       | 45,3     | 40,7     |          | 46,9    |
| Loan to Value (LTV), %                                    | 39,5     | 46,7     |          | 40,5    |





# Tuloslaskelma

| M€                                                                | 1–3/2020    | 1–3/2019    | 1–12/2019      |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------|
| <b>Liikevaihto</b>                                                | <b>95,7</b> | <b>91,5</b> | <b>375,3</b>   |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut                                       | -33,1       | -33,9       | -91,1          |
| Korjaukset                                                        | -6,5        | -6,7        | -36,9          |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                                          | <b>56,0</b> | <b>50,8</b> | <b>247,3</b>   |
| Hallinnon kulut                                                   | -10,2       | -9,3        | -38,7          |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut                               | 0,6         | 0,4         | 1,7            |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot                  | -0,1        | 0,0         | 0,1            |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                      |             |             | 0,2            |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta | 22,0        | 10,4        | 872,4          |
| Poistot ja arvonalentumiset                                       | -0,3        | -0,3        | -1,1           |
| <b>Liikevoitto</b>                                                | <b>68,1</b> | <b>52,0</b> | <b>1 081,9</b> |
| Rahoitustuotot ja -kulut                                          | -16,3       | -13,1       | -50,8          |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista                                | 0,0         | 0,0         | 0,2            |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                                        | <b>51,7</b> | <b>38,9</b> | <b>1 031,3</b> |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                    | -4,6        | -3,6        | -19,9          |
| Laskennallisten verojen muutos                                    | -5,7        | -3,2        | -186,2         |
| <b>Tilikauden voitto</b>                                          | <b>41,5</b> | <b>32,2</b> | <b>825,2</b>   |



| M€                                                      | 31.3.2020      | 31.3.2019      | 31.12.2019     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>                                            |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                              |                |                |                |
| Aineettomat hyödykkeet                                  | 0,2            | 0,2            | 0,2            |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 6 344,2        | 5 201,8        | 6 260,8        |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                    | 30,7           | 31,3           | 30,9           |
| Osuudet osakkuusyrityksistä                             | 2,4            | 2,2            | 2,4            |
| Rahoitusvarat                                           | 0,7            | 0,6            | 0,7            |
| Pitkäaikaiset saamiset                                  | 3,1            | 5,2            | 3,2            |
| Johdannaissopimukset                                    |                | 0,4            | 0,2            |
| Laskennalliset verosaamiset                             | 18,6           | 15,7           | 14,4           |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                     | <b>6 400,0</b> | <b>5 257,4</b> | <b>6 312,8</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                              |                |                |                |
| Vaihto-omaisuus                                         | 0,1            | 0,4            | 0,1            |
| Johdannaissopimukset                                    | 0,3            | 0,4            | 0,3            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 0,8            | 2,2            | 0,1            |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                         | 8,2            | 7,5            | 7,7            |
| Rahoitusvarat                                           | 70,9           | 187,5          | 132,1          |
| Rahavarat                                               | 237,3          | 206,5          | 137,3          |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                     | <b>317,7</b>   | <b>404,4</b>   | <b>277,6</b>   |
| <b>VARAT</b>                                            | <b>6 717,7</b> | <b>5 661,9</b> | <b>6 590,4</b> |



# Tase

| M€                                                   | 31.3.2020      | 31.3.2019      | 31.12.2019     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <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                                 | -51,5          | -37,2          | -44,7          |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto               | 164,4          | 164,4          | 164,4          |
| Kertyneet voittovarot                                | 2 833,5        | 2 083,4        | 2 877,0        |
| <b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>                    | <b>3 040,2</b> | <b>2 304,4</b> | <b>3 090,6</b> |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                           | <b>3 040,2</b> | <b>2 304,4</b> | <b>3 090,6</b> |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                           |                |                |                |
| Lainat                                               | 2 313,2        | 2 534,9        | 2 429,3        |
| Laskennalliset verovelat                             | 692,0          | 503,8          | 683,8          |
| Johdannaissopimukset                                 | 78,4           | 61,3           | 69,8           |
| Varaukset                                            | 0,5            | 0,6            | 0,5            |
| Muut pitkäaikaiset velat                             | 4,9            | 13,9           | 5,1            |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                  | <b>3 089,0</b> | <b>3 114,4</b> | <b>3 188,4</b> |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                           |                |                |                |
| Lainat                                               | 432,4          | 99,8           | 244,9          |
| Johdannaissopimukset                                 | 1,4            | 0,1            | 0,2            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 0,9            | 0,6            | 2,0            |
| Ostovelat ja muut velat                              | 153,8          | 142,6          | 64,3           |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                  | <b>588,4</b>   | <b>243,0</b>   | <b>311,4</b>   |
| <b>Velat yhteensä</b>                                | <b>3 677,4</b> | <b>3 357,5</b> | <b>3 499,8</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                           | <b>6 717,7</b> | <b>5 661,9</b> | <b>6 590,4</b> |



# Rahoituksen avainluvut

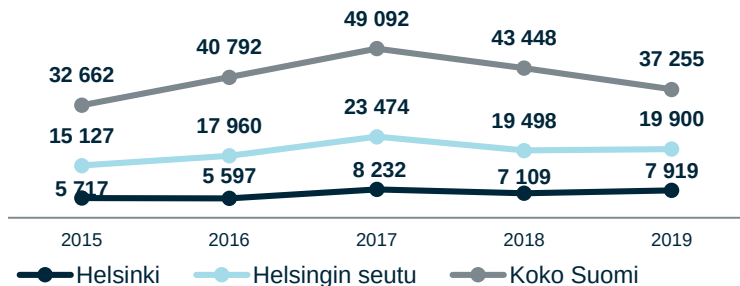
|                                              | 31.3.2020 | 31.12.2019 | 30.9.2019 | 30.6.2019 | 31.3.2019 |
|----------------------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Omavaraisuusaste, %                          | 45,3      | 46,9       | 42,0      | 41,9      | 40,7      |
| Korkokatekerroin (interest cover)            | 4,3       | 4,3        | 4,4       | 4,4       | 4,3       |
| Loan to Value (LTV), %                       | 39,5      | 40,5       | 46,7      | 46,9      | 46,7      |
| Suojausaste, %                               | 85        | 88         | 90        | 89        | 93        |
| Keskikorko, % <sup>1)</sup>                  | 1,8       | 1,8        | 1,8       | 1,8       | 1,8       |
| Keskimääräinen laina-aika, vuotta            | 4,4       | 4,7        | 4,9       | 5,1       | 5,3       |
| Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta | 4,6       | 4,9        | 5,2       | 5,4       | 5,6       |

1) Sisältää korkojohdannaiset

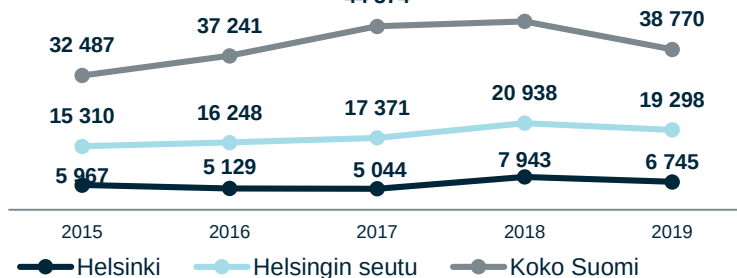


# Asuntotuotannon kehitys

## Myönnetyt rakennusluvat, kpl

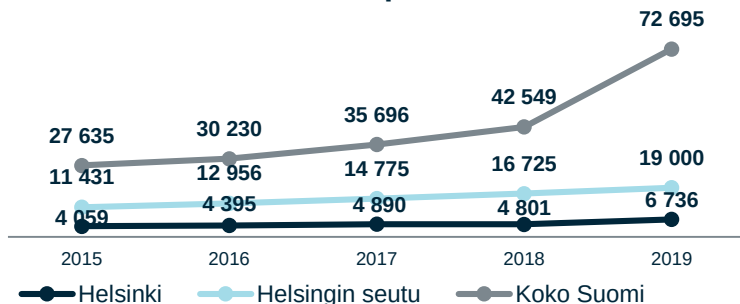


## Asuntoaloitukset, kpl

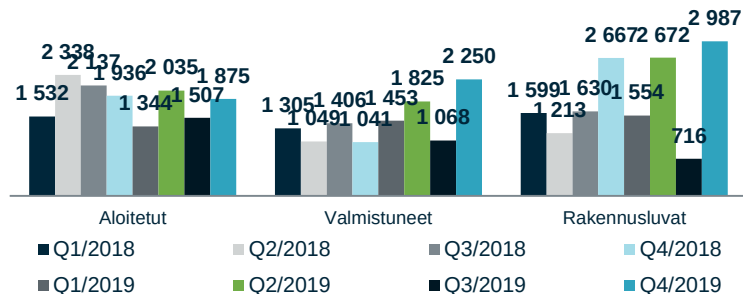


Vuonna 2019 Suomen 38 770 asuntoaloituksesta 74 % kerrostaloasuntoja (74 % vuonna 2018).

## 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", "pyrkiä", "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.