



Kuva: Arkkitehtitoimisto Helin & Co, Voima Graphics Oy

Puolivuosikatsaus 1–6/2020

20.8.2020

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj



Sisältö

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



Tammi–kesäkuu 2020 lyhyesti



COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamon toimintaan

- Tilanne Suomessa on tällä hetkellä suhteellisen hyvä.
 - Rajoitukset on pääasiassa poistettu.
 - Varautuminen pandemian toiseen aaltoon on alkanut.
- Pandemian vaikutukset Kojamoon ovat olleet vähäiset.
 - Toimintamme on jatkunut lähes häiriöttä.
 - Likviditeetti on hyvällä tasolla ja olemme pystyneet tekemään uusia rahoitusjärjestelyjä.
 - Pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön, ja vuokra-asuntojen tarjonta markkinassa on kasvanut tilapäisesti.

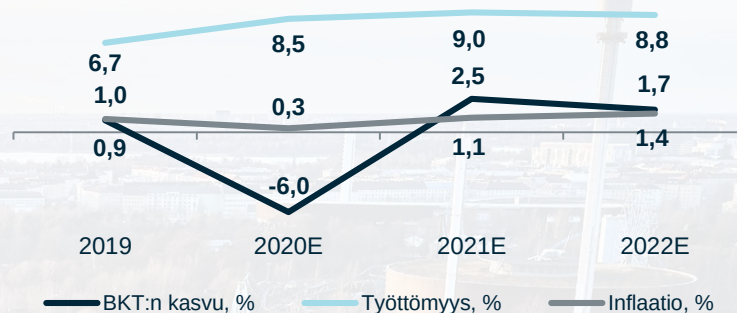


Toimintaympäristö

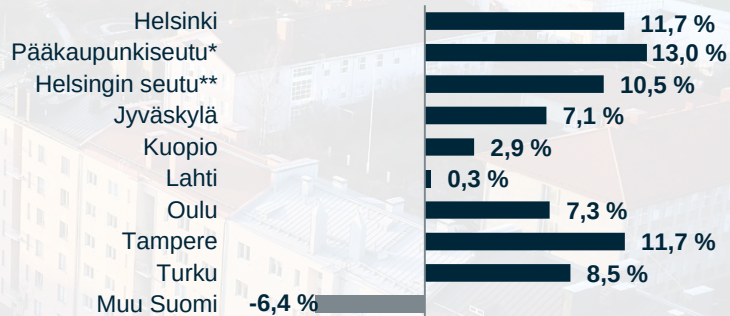
Yleinen toimintaympäristö

- Suomen bruttokansantuote on supistunut merkittävästi, mutta talous on alkanut toipua vuoden toisella puoliskolla rajoitusten poiston ansiosta.
- Talouden tulevaan kehitykseen vaikuttavat erityisesti pandemian mahdollinen toinen aalto ja Suomen keskeisten vientimaiden toipuminen.
- Pandemian vaikutusten odotetaan kuitenkin jäävän lyhytaikaisiksi, ja kaupungistumisen odotetaan jatkuvan.

Liiketoimintaympäristön avainluvut



Väestön kasvuennuste 2019–2030



Toimintaympäristö

Toimialan toimintaympäristö

- Pandemia on voimistanut uusien asuntoaloitusten määrän laskua, ja asuntotuotannon arvioidaan vuosina 2020 ja 2021 putoavan alle vuosittaisen asuntotarpeen.
- Asuntokauppa on hiljentynyt, kun epävarmuuden lisääntyessä ihmiset lykkäävät asunnon ostoa tulevaisuuteen.
- Tarjonta pitkäaikaisessa vuokra-asuntomarkkinassa on kasvanut, koska matkustusrajoitteiden vuoksi lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja on siirtynyt pitkäaikaiseen vuokraukseen.

Toimialan avainluvut

	2020E	2019
Aloitettut asunnot, kpl	28 000	38 700
Myönnetty rakennusluvat vuositasona*, kpl	35 479	40 281
Rakennuskustannukset, muutos %	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 2020 – 2040



* Rullaava 12 kk, toukokuu 2020

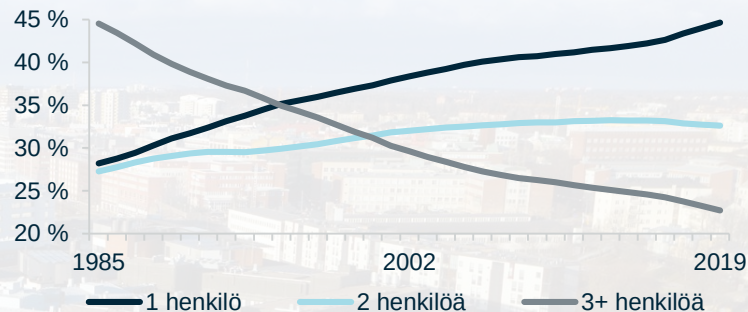
Lähteet: Toimialan toimintaympäristö: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 6/2020; Toimialan avainluvut: PTT, Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto 2020, toukokuu, Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus kevät 2020; Asuntotuotantotarve: VTT, Asuntotuotantotarve 2020–2040.

Toimintaympäristö

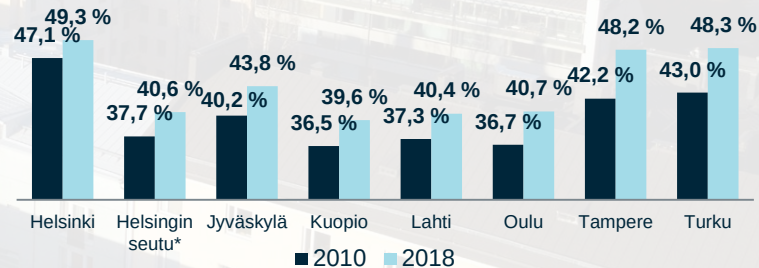
Pandemialla ei pitkäaikaisia vaikutuksia vuokramarkkinaaan

- 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.
- Koronaviruspandemia on hidastanut asuntokauppaa ja epävarmuus kasvattaa vuokra-asumisen suosiota.

Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



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

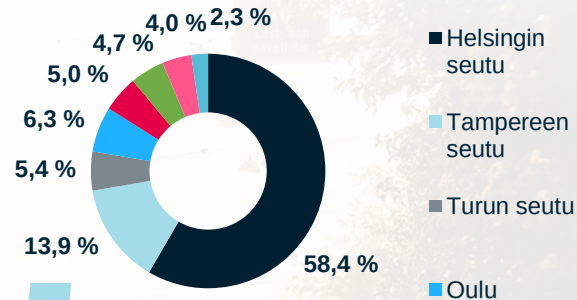




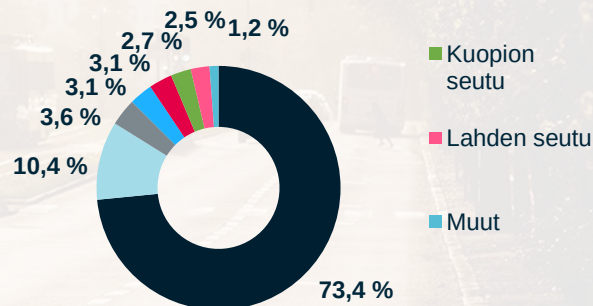
Portfolion käyvästä arvosta 98,8 prosenttia seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muut vuokratavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa / kpl	Käypä arvo, euroa / m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	20 719	315	4 395	209	3 713	96,6
Tampereen seutu	4 934	126	623	123	2 385	96,1
Turun seutu	1 904	17	216	113	1 969	97,4
Oulu	2 220	19	185	82	1 567	96,8
Jyväskylä	1 771	2	185	105	1 989	92,3
Kuopion seutu	1 674	47	161	94	1 758	95,1
Lahden seutu	1 436	4	148	103	1 832	95,8
Muut	816	20	71	85	1 515	95,0
Yhteensä	35 474	550	5 985¹⁾	166	3 015	96,3
Muu			502 ²⁾			
Portfolio yhteensä	35 474	550	6 486			96,3

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



Avainluvut 1–6/2020

liikevaihto

190,5 M€
(184,6 M€, +3,2 %)

nettovuokratuotto

124,9 M€
(117,7 M€, +6,2 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

71,5 M€
(66,4 M€, +7,6 %)

kiinteistöjen käypä arvo

6,5 Mrd€
(5,3 Mrd€, +22,3 %)

bruttoinvestoinnit

179,0 M€
(96,6 M€, +85,3 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

77,0 M€
(72,3 M€, +6,6 %)

voitto ennen veroja

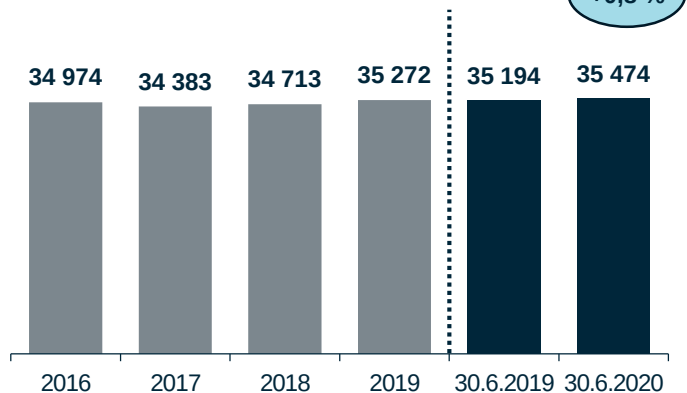
125,2 M€
(124,8 M€, +0,3 %)



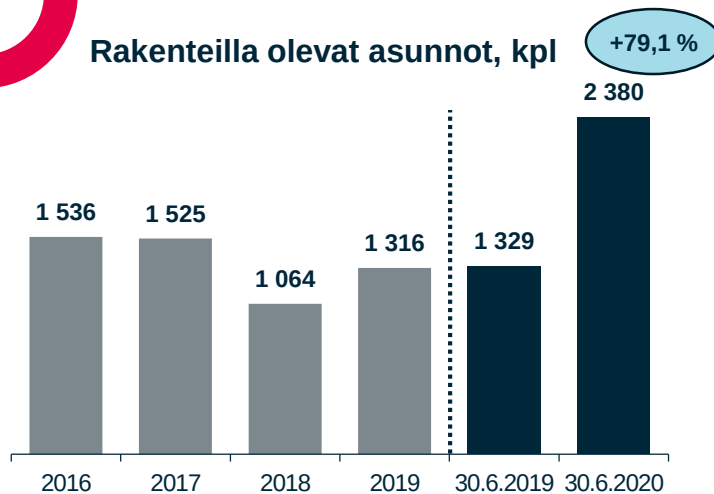
Lähes 2 400 asuntoa rakenteilla

- Katsauskaudella myytiin 18 (4) asuntoa, ostettiin 45 (99) asuntoa ja valmistui 201 (383) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 1 265 (648) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl





Hankeputkessa yli 4 500 asuntoa

- Ennätyselliset 2 380 asuntoa rakenteilla.
- Yhteistyösopimuksia yli 1 200 asunnon rakentamisesta.
- Metropolia-kiinteistökehitys-kokonaisuus tuo jopa 1 000 asuntoa, kun 7 entistä oppilaitos-rakennusta keskeisillä sijainneilla muutetaan asunnoiksi.



Rakenteilla olevia kohteita

Lauri Korpisen katu 8,
Vantaa



Niittykatu 15,
Espoo



Lumo One,
Työpajankatu 17A,
Helsinki



Höyrykatu 8,
Helsinki



Runoratsunkatu 11,
Espoo



Kirkkojärventie 10 D,
Espoo



Luotsikatu 1a,
Helsinki



Vinsentinaukio 4,
Helsinki



Strömbergintie 4E,
Helsinki



Niittykummuntie 12 B,
Espoo



Fregatti Dygdenin kuja
5, Helsinki



Lapinmäentie 10,
Helsinki



Tenderinlenkki 8,
Helsinki



Leineläntie 10,
Vantaa

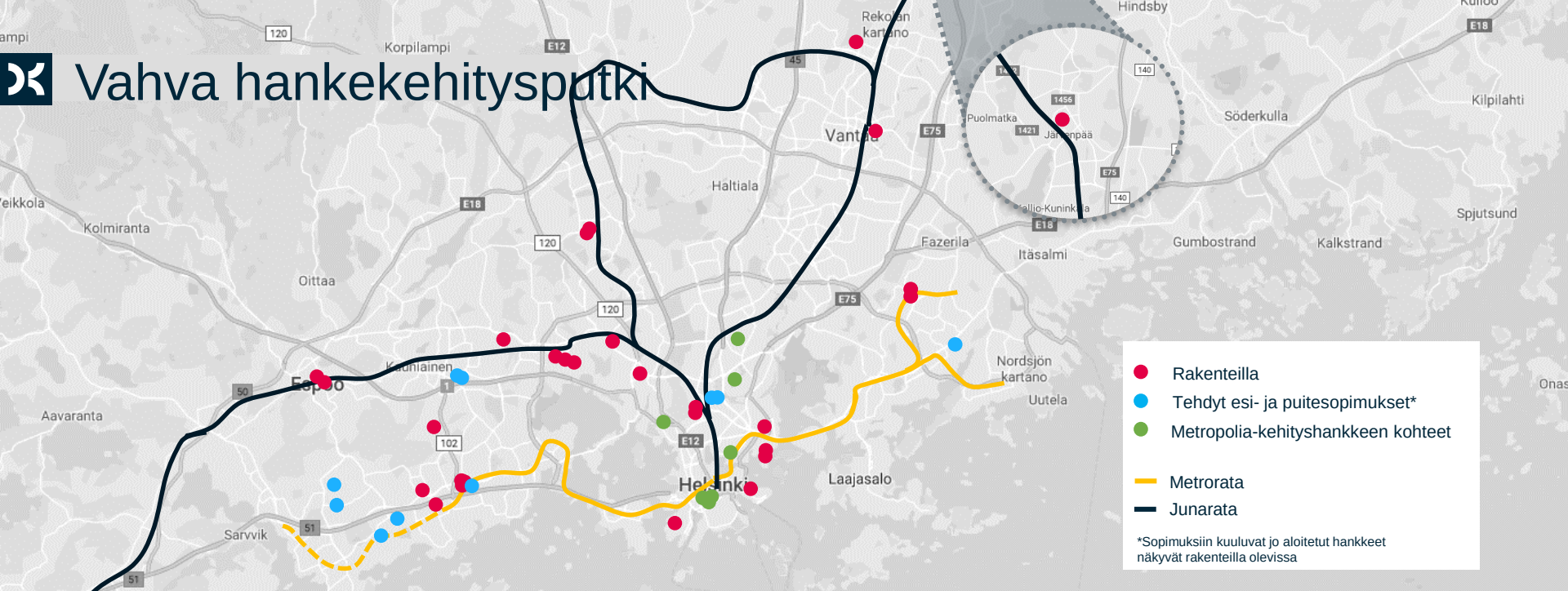


Niittykummuntie 12 E,
Espoo





Vahva hankekehityspotki



- Rakenteilla
- Tehdyt esi- ja puitesopimukset*
- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata

*Sopimuksiin kuuluvat jo aloitetut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa

Arvio valmistumisista, kpl***	Q3/ 2020	Q4/ 2020	2020**	2021	2022	2023
Rakenteilla olevat	106	225	532	1 141	802	106
Sitovat esisopimukset	-	-	-	120	1 041	91
Yhteensä	106	225	532	1 261	1 843	197

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

**Arvio koko vuoden valmistuneista sisältää myös H1/2020 valmistuneet 201 asuntoa.

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



Digitaalinen tiekarttamme ohjaa meidät tästä päivästä vuoteen 2023 strategiamme mukaisesti

- Kojamo on edelläkävijä verkkokaupassa tehtävän suoravuokrauksen ansiosta. Nyt tuomme suoravuokrauksen palvelumme keskiöön pääasialliseksi vuokrausmuodoksi.
- Vahvistamme asemaamme digitalisoimalla koko asiakaspolun, jossa yhdistyvät urbaanin asumisen kokemus ja palvelut.
- Hyödynnämme teknologiaa ja uudistamme toimintamalleja operatiivisen erinomaisuuden toteuttamiseksi.
- Nostamme datan hyödyntämisen muutoksen keskiöön tukemaan johtamista, operatiivista toimintaa ja asiakastyötä.

Asiakaskokemus ja palvelullistuminen

Toiminnan skaalautuvuus, työntekijäkokemus

Kiinteistöjen ja palveluiden digitalisaatio

Tiedolla johtaminen ja tekoäly

Mahdollistava teknologia ja IT-arkkitehtuuri



Lumo rakentaa asiakaskokemuksen uudella tavalla

Uuden asiakkaan palvelut



Lumo
webstore



Henkilökohtainen esittely

**0–
250 €**

Edullinen vuokravakuus



Muutto- ja asennuspalvelu



Lemmikit tervetulleita



Laajakaista sisältyy vuokraan



**Vastuulliset sisustusmaalit
ilmaiseksi**



Avainkuriiri

Asumisen aikaiset palvelut



**My
Lumo**

**posti
SmartPOST**

LEANHEAT



Lumo-talkkarit



Yhteistyökumppaneiden etuja



Pihakoutsu



Yhteiskäyttöauto



Asiakaspalvelukeskus



Monipuoliset asukastapahtumat



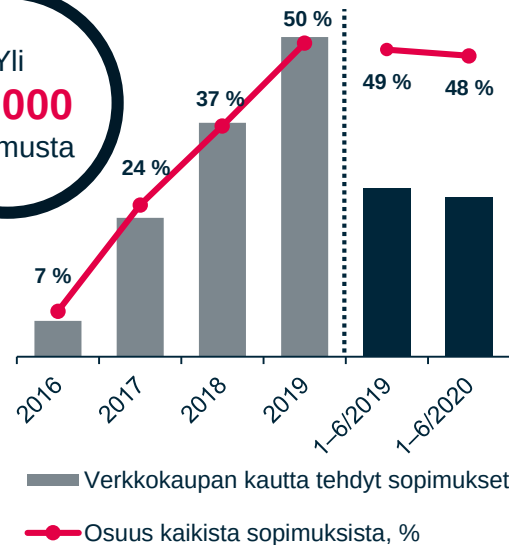
Helpponouto



Asennuspalvelu

Verkkokaupan kautta tehdyt sopimukset

Yli
18 000
sopimusta



Osuudet laskettu vuokrasopimusten arvosta.



Kojamon vastuullisuusohjelma etenee

- Osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä toteutimme touko-kesäkuussa 2020 vastuullisuuden olennaisuusanalyysin.
 - Olennaisuusanalyysin avulla varmistimme, että vastuullisuustyömme keskittyy strategiamme, liiketoimintamme sekä sidosryhmiemme kannalta olennaisimpiin vastuullisuusteemoihin.
 - Julkaisemme vastuullisuusohjelmamme vuoden 2020 aikana.
- Osallistuimme kesällä 2020 ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) –arviointiin.

-7,5 %

Tavoite energiankulutuksen
tehostamiselle vuosina
2017–2025, josta
saavutettu

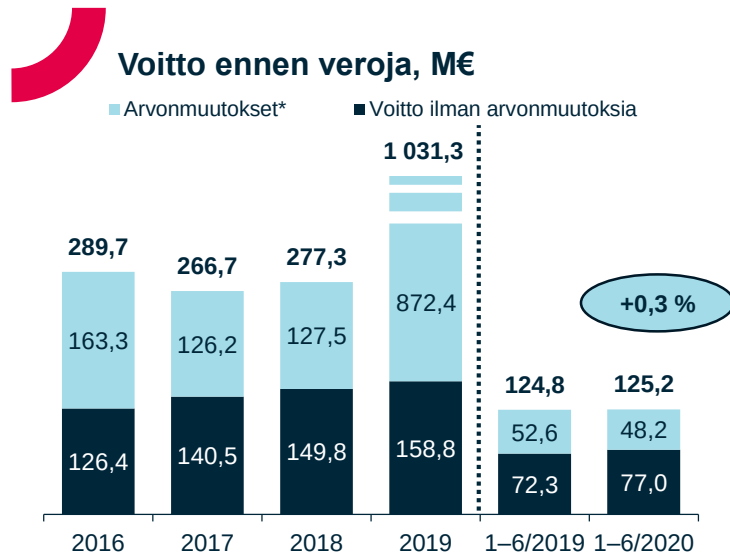
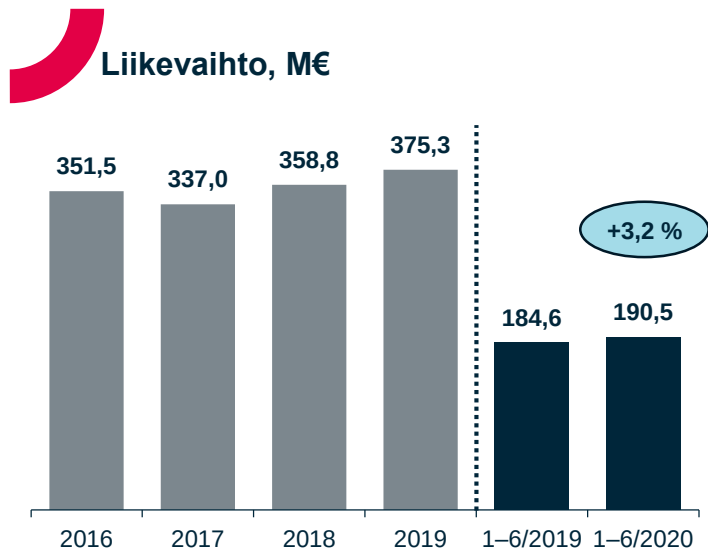
73 %*

* = VAETS II –ohjelman mukaisesti, tilanne 2019 lopussa.

Taloudellinen kehitys

Liikevaihto kasvoi

- Liikevaihto kasvoi johtuen pääasiassa asuntokannan ja Like-for-Like-vuokratuottojen kasvusta.



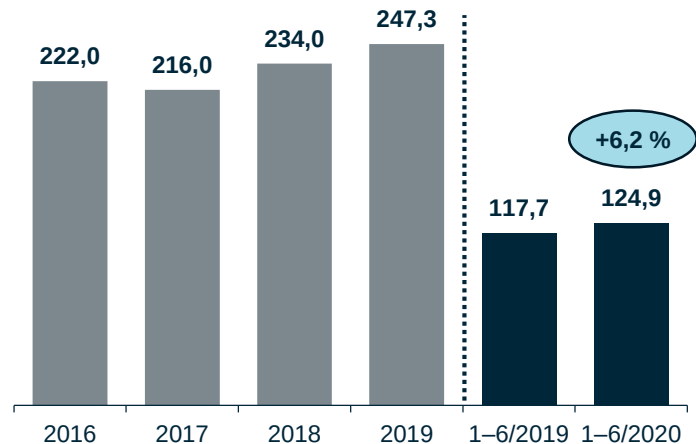
* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta



Nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat

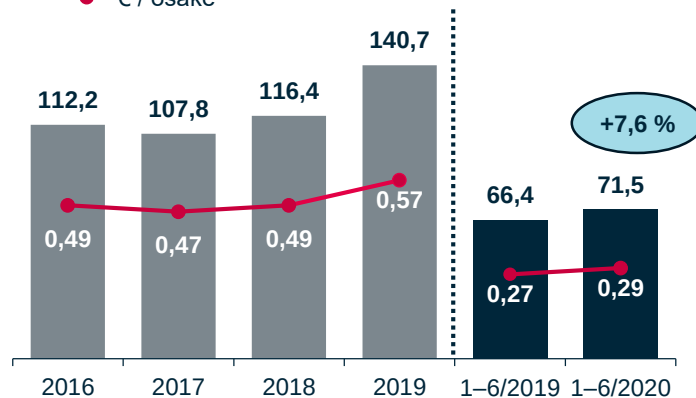
- Nettovuokratuoton positiivinen kehitys jatkui.
- Kasvuun vaikuttivat asuntokannan kasvu, vuokratuottojen Like-for-Like-kasvu ja vertailukautta alhaisemmat ylläpitokulut.

Nettovuokratuotto, M€



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

— Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)
— € / osake



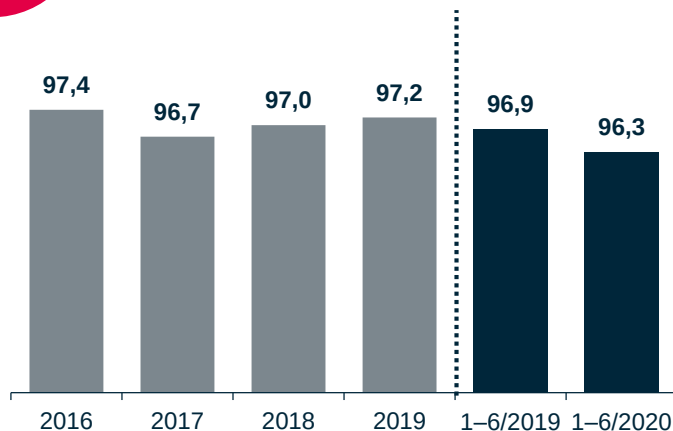
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi.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



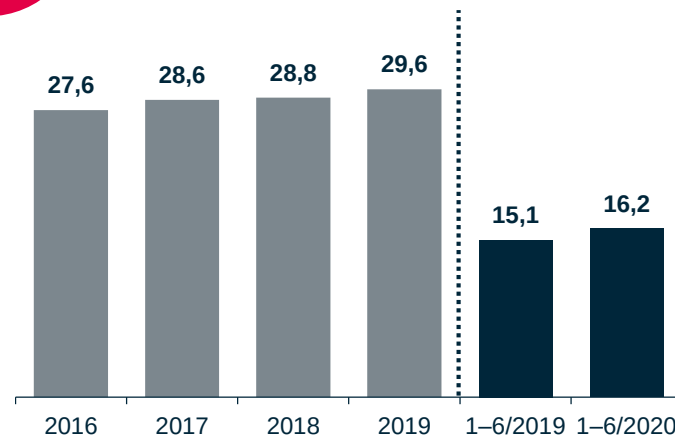
Taloudellinen vuokrausaste hyvällä tasolla COVID-19-pandemiasta huolimatta

- COVID-19-pandemia on vaikuttanut tilapäisesti sekä tarjonnan määrän kasvuun että muuttoliikkeeseen.
- Katsauskauden jälkeen heinäkuussa ja elokuun alussa uusien sopimusten määrä on kasvanut merkittävästi.

Taloudellinen vuokrausaste, %

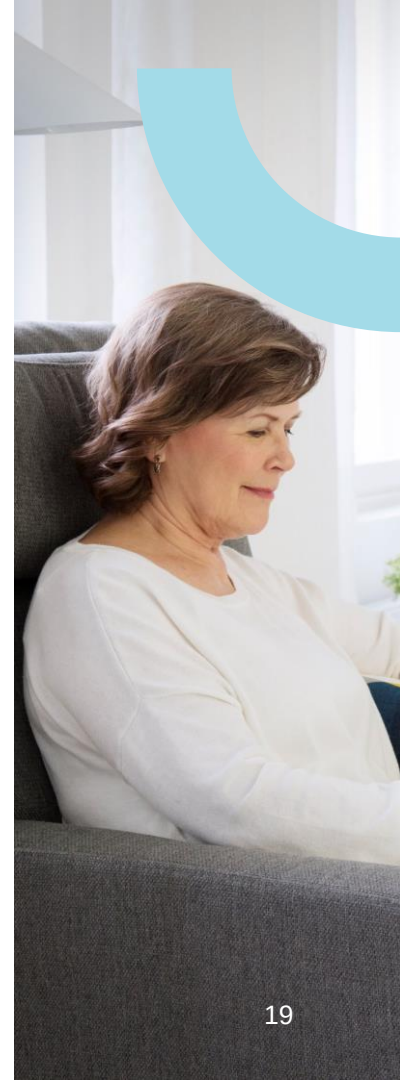


Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



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 puolivuosisiksaus 1-6/2020



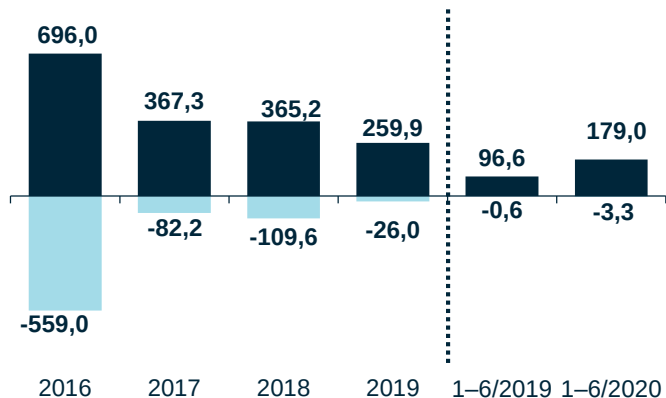


Vahvaa menestystä investoinneissa

- Olemme aloittaneet runsaasti uusia kiinteistökehityshankkeita keskeisillä sijainneilla Helsingin seudulla.

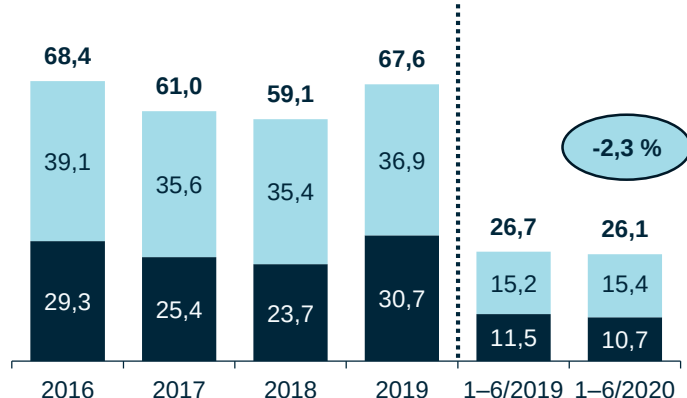
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€

■ Bruttoinvestoinnit ■ Myydyt sijoituskiinteistöt



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

■ Ajanmukaistamisinvestoinnit ■ Korjaukset

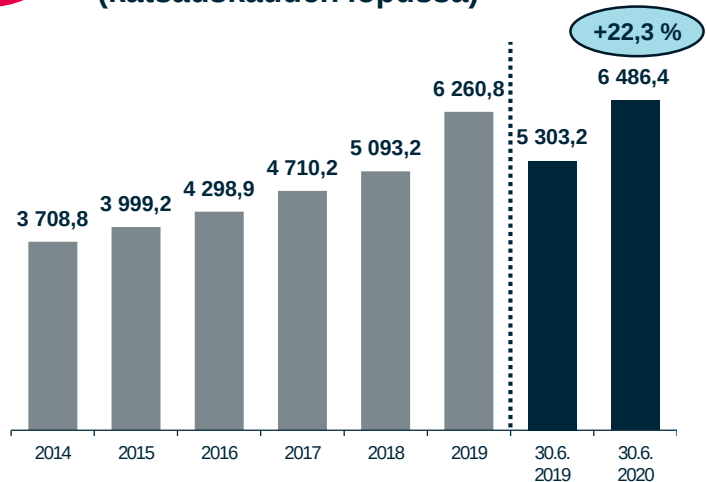




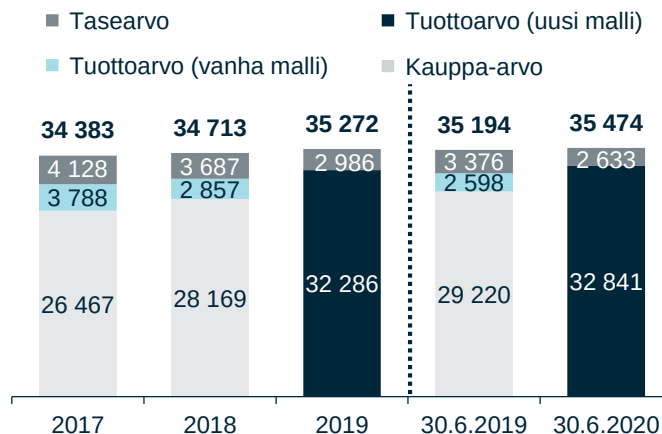
Sijoituskiinteistöjen arvo 6,5 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa kasvatti merkittävästi siirtyminen kauppavomenetelmästä tuottoarvo-menetelmään 31.12.2019.
- Käypä arvo on kehittynyt positiivisesti katsauskauden aikana.

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



Asuntojen määrä arvostusluokittain, kpl
(katsauskauden lopussa)



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

Kojamo Oyj:n puolivuosisikatsaus 1–6/2020



Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 30.6.2020

	Rakenteilla olevat kohteet	Sitovat esisopimukset	Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet ¹	Yhteensä
Investointi / toteutuneet kustannukset	282,1	-	154,6	436,7
Loppuun saattamisen kustannukset	304,7	269,5	-	574,2
1 000 k-m ²			192	
Asunnot	2 380	1 252	~3 000 ²	~6 500

Tontti- ja kiinteistökehitysvarannosta **100 %** sijaitsee Helsingin seudulla.

Kojamo arvioi, että vuonna 2020 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin **320–370** miljoonaa euroa.

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

Kojamo Oy:n puolivuosisiksaus 1–6/2020

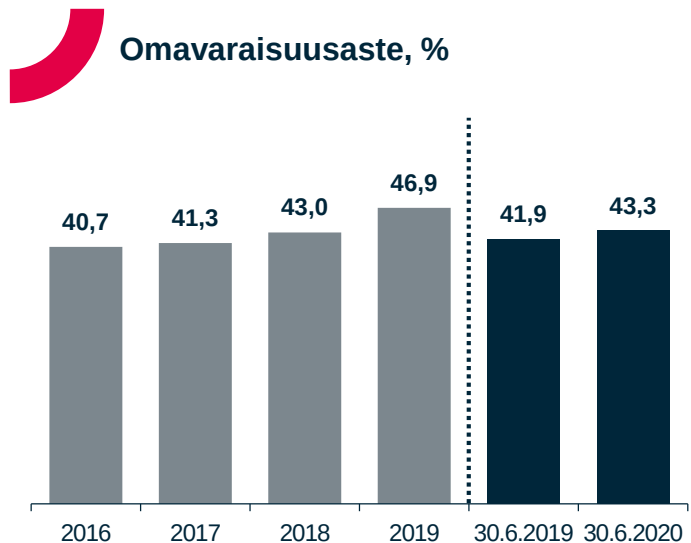
Vuonna 2020 valmistuvia kohteita



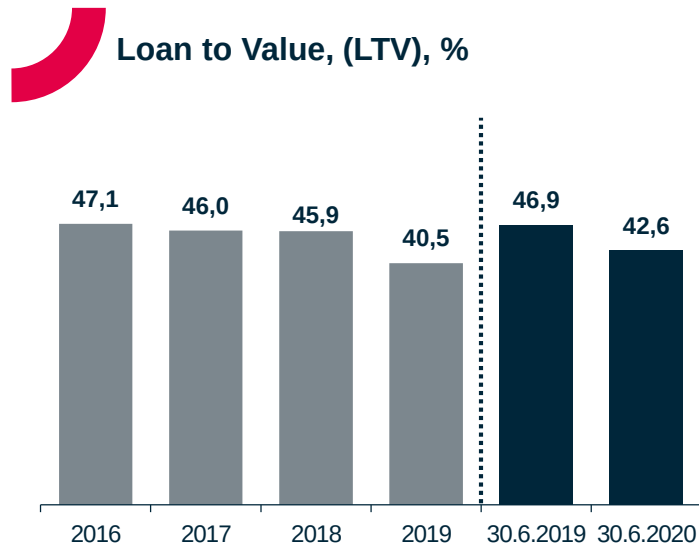


Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV)

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



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

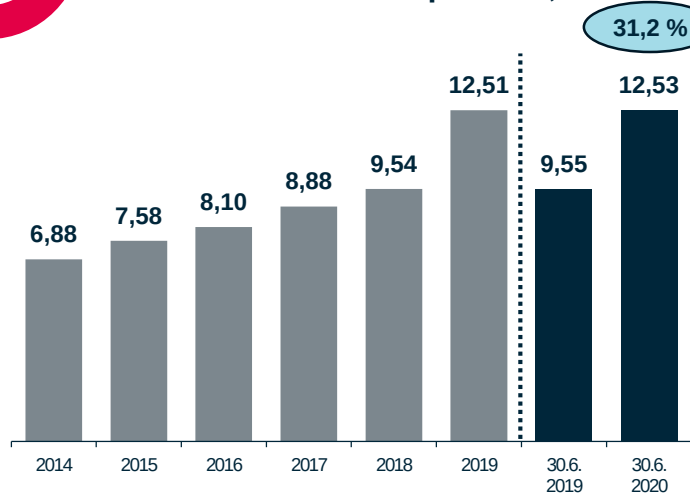




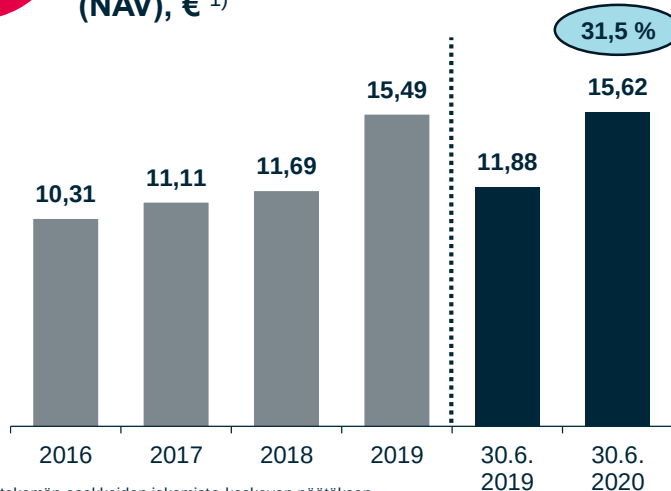
Osakekohtainen EPRA NAV parani

- Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat merkittävästi.
- Siirrymme EPRA:n ohjeistuksen mukaan käyttämään uudistettuja tunnuslukuja nettovarallisuuden esittämiseen tilinpäätöksessä 2020.

Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾



Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NAV), € ¹⁾



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.



Kojamon maksuvalmius on hyvällä tasolla

500 miljoonan euron joukkovelkakirjan liikkeeseenlasku

- Kojamo toteutti onnistuneesti 27.5.2020 EMTN-ohjelman alla 500 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun.
- Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta saatavat varat käytetään pääasiassa Kojamon kasvun rahoittamiseen.

Maturiteetti:	7 vuotta
Eräpäivä:	27.5.2027
Vuotuinen kuponkikorko:	1,875 %

Tilanne 30.6.2020

449,2 M€ (139,1)
Rahavarat

146,3 M€ (127,4)
Likvidit rahoitusvarat

250 miljoonan euron
yritystodistusohjelmasta käytössä
109,9 (50,0) milj. euroa

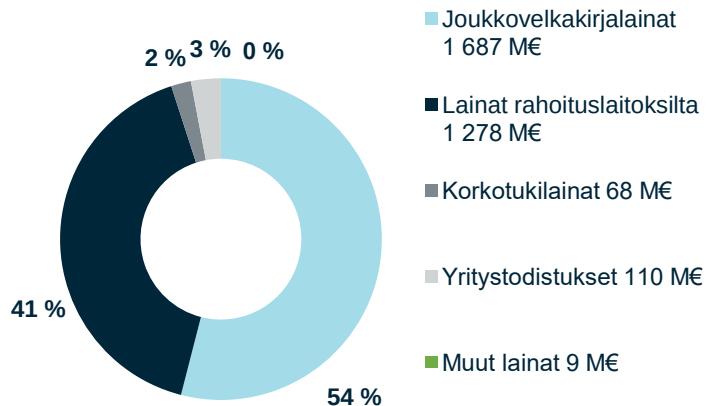
300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit
ja **5** miljoonan euron ei-sitova
luottolimiitti, jotka katsauskauden
lopussa käyttämättä



Monipuolinen rahoitusrakenne

Konsernin lainajakauma 30.6.2020

Lainat yhteensä 3 151 M€

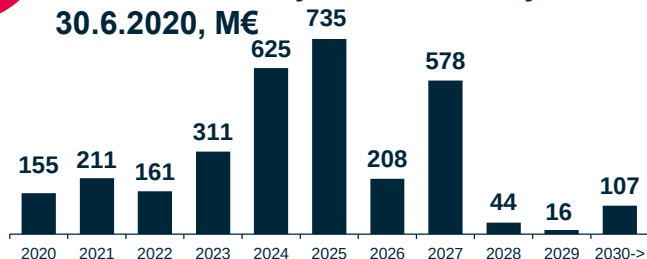


Lainojen pääomat IFRS-lukuja. Lisäksi vuokrasopimusvelat 62,1 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Rahoituksen avainluvut



Konsernin lainojen maturiteettijakauma 30.6.2020, M€





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–6/2020	Strategiatavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	3,2	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	179,0	200–400
FFO/liikevaihto, %	37,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	42,6	< 50
Omavaraisuusaste, %	43,3	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	37	40



Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Kojamon näkymät 2020 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2020 edellisestä vuodesta 2–5 prosenttia (aiemmin 2–6 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2020 olevan 146–158 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.





COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamon näkymiin

Operatiivinen toiminta

Johto arvioi, että yhtiön operatiivinen toiminta jatkuu pääosin häiriöttä.

- Asuntojen vuokraaminen jatkuu lähes normaalisti verkkokaupan mahdollistamana.
- Vuokrasaamisten ei odoteta merkittävästi kasvavan lähiaikoina.

Kysyntä

Johto arvioi vuokra-asuntojen kysynnän säilyvän vahvana myös jatkossa.

- Pandemiasta johtuvat rajoitukset voivat lyhyellä aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen ja estää muuttovirtoja.
- Epävarmuuden arvioidaan heikentävän asuntolainanottohalukkuutta, ja näin lisäävän vuokra-asumisen suosiota.

Investoinnit ja kasvu

Kojamo jatkaa kasvustrategiansa toteuttamista.

- Toistaiseksi kaikki kehityshankkeet ovat edenneet suunnitellusti, mutta rakennusyrityksien mahdolliset pandemiasta johtuvat haasteet voivat kuitenkin viivästyttää Kojamon hankkeita.
- Kojamon johto arvioi, että hankkeiden mahdollisella viivästymisellä ei ole olennaista vaikutusta kuluvan vuoden liikevaihtoon eikä FFO:hon.

Rahoitus

Kojamon taloudellinen asema ja maksuvalmius ovat hyvät.

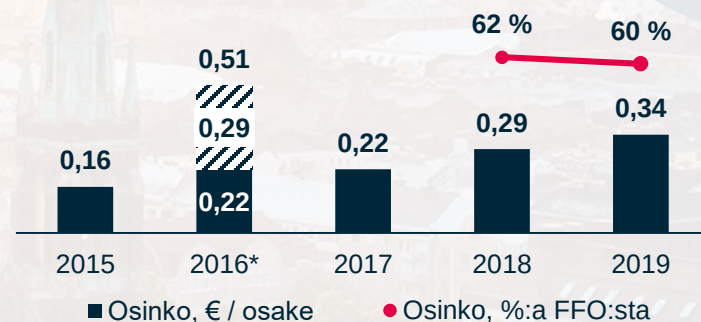
- Kojamo on pystynyt monipuolisen rahoitusrakenteensa ansiosta tekemään rahoitusjärjestelyjä keskeytyksettä.



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

Vuoden ensimmäinen puolisko sujui vahvasti, liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat.

Kiinteistökehitys-investoinnit ovat edenneet vahvasti ja rakenteilla on ennätysmäärä uusia asuntoja.

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



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja
Jani Nieminen, puh. +358 20 508 3201

Talousjohtaja
Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Sijoittajasuhdepäällikkö
Maija Hongas, puh. +358 20 508 3004

www.kojamo.fi

Osavuositiedot
tammi–syyskuulta 2020
julkaistaan
5.11.2020

Kojamon
pääomamarkkinapäivä siirtyy
keväälle 2021.

Järjestämme loppusyksystä
virtuaalisen Investors' Dayn
2.12.2020
Lisätietoa tapahtumasta tulossa
myöhemmin.



Liitteet



Uusi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostusmenetelmä voimaan 31.12.2019

Muutos

Kojamo siirtyi 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:

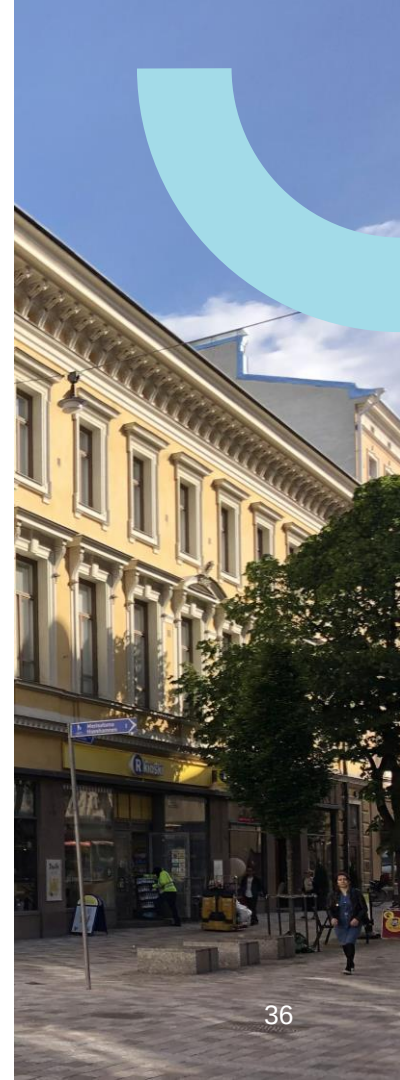
- Pääkaupunkiseutu 3,84 %
- Muu Suomi 5,05 %
- Konserni yhteensä 4,25 %

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 digitalisaatoratkaisuin

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 kojamolaisten 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

- Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä.
- Toteutimme keväällä 2020 vastuullisuuden olennaisuusanalyysin. Olennaisuusanalyysin tulokset luovat perustan vastuullisuusohjelmallemme, jonka julkaisemme vuoden 2020 aikana.
- Osallistuimme vuonna 2020 ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arviointiin.
- Raportoimme vuodelta 2019 ensimmäistä kertaa soveltaen Global Reporting Initiativen (GRI):n raportointiviitekehystä sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia.

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

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

-7,5 %
Tavoite energiankulutuksen tehostamiselle vuosina 2017–2025, josta saavutettu **73 %***

Kojamon toimistoista **100 %** WWF:n Green Office –sertifioituja

Yhteiskäyttö-autot
asukkaidemme käytössä

Vesisertifioitu
kiinteistösähkö **100%** kiinteistöissä

1 936 valmistunutta, **2 042** rakenteilla, asuntoa lähes nollaenergia-taloissa

29 000 asuntomme sisälämpötilaa ohjaa tekoäly **(80 %)**

-1,2 %
veden ominaiskulutus (l/m³)

-1,4 %
kiinteistöjen lämpöindeksi (kWh/m³)

-1,2 %
kiinteistöjen kokonaisenergian kulutus (kWh/m³)

-1,0 %
jätteet (kg/asunto)



Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.6.2020)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	87 751 533	35,5
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	10 208 609	4,1
7. Ammattiliitto PRO ry	8 560 270	3,5
8. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7 400 000	3,0
9. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 731 113	1,1
10. Stiftelsen för Åbo Akademi sr	2 198 763	0,9
Muut osakkeenomistajat	21 849 873	8,8
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Kojamo Oyj:n puolivuosisikatsaus 1–6/2020

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Muut liputusrajan ylittävät osakkeenomistajat

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



Avainluvut

	4–6/2020	4–6/2019	Muutos, %	1–6/2020	1–6/2019	Muutos, %	2019
Liikevaihto, M€	94,8	93,1	1,9	190,5	184,6	3,2	375,3
Nettovuokratuotto, M€	68,9	66,8	3,1	124,9	117,7	6,2	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	72,7	71,8		65,6	63,8		65,9
Voitto ennen veroja, M€	73,5	85,9	-14,4	125,2	124,8	0,3	1 031,3
Bruttoinvestoinnit, M€	116,9	58,6	99,6	179,0	96,6	85,3	259,9
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	42,1	40,1	4,9	71,5	66,4	7,6	140,7
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €	0,17	0,16	6,3	0,29	0,27	7,4	0,57
Taloudellinen vuokrausaste, %				96,3	96,9		97,2
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				6,5	5,3	22,3	6,3
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				35 474	35 194	0,8	35 272
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				2 380	1 329	79,1	1 316
Osakekohtainen EPRA NAV, €				15,62	11,88	31,5	15,49
Omavaraisuusaste, %				43,3	41,9		46,9
Loan to Value (LTV), %				42,6	46,9		40,5



Tuloslaskelma

M€	4–6/2020	4–6/2019	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Liikevaihto	94,8	93,1	190,5	184,6	375,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-17,1	-17,8	-50,2	-51,7	-91,1
Korjaukset	-8,8	-8,5	-15,4	-15,2	-36,9
Nettovuokratuotto	68,9	66,8	124,9	117,7	247,3
Hallinnon kulut	-9,9	-10,5	-20,1	-19,8	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,7	0,5	1,3	0,9	1,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,6	0,0	-0,7	0,0	0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1		0,1	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	26,2	42,2	48,2	52,6	872,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-0,5	-0,6	-1,1
Liikevoitto	85,0	98,9	153,1	150,9	1 081,9
Rahoitustuotot ja -kulut	-11,5	-13,0	-27,8	-26,1	-50,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista			0,0	0,0	0,2
Voitto ennen veroja	73,5	85,9	125,2	124,8	1 031,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,2	-4,4	-8,7	-8,0	-19,9
Laskennallisten verojen muutos	-10,8	-13,7	-16,4	-16,9	-186,2
Tilikauden voitto	58,6	67,8	100,1	100,0	825,2



M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,1	0,2	0,2
Sijoituskiinteistöt	6 484,0	5 279,5	6 260,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	30,6	31,2	30,9
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,4	2,2	2,4
Rahoitusvarat	0,7	0,6	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	3,1	5,1	3,2
Johdannaissopimukset	0,0	0,4	0,2
Laskennalliset verosaamiset	17,8	17,7	14,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	6 538,7	5 336,9	6 312,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	2,4	23,8	
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,3	0,1
Johdannaissopimukset	0,4	0,3	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,8	2,4	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10,2	8,8	7,7
Rahoitusvarat	146,3	127,4	132,1
Rahavarat	449,2	139,1	137,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	608,1	278,2	277,6
VARAT	7 149,2	5 638,9	6 590,4



Tase

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-54,8	-49,4	-44,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	2 892,3	2 151,3	2 877,0
Emoyhtiön omistajien osuus	3 095,8	2 360,1	3 090,6
Oma pääoma yhteensä	3 095,8	2 360,1	3 090,6
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 907,2	2 386,9	2 429,3
Laskennalliset verovelat	701,0	516,4	683,8
Johdannaissopimukset	82,3	77,0	69,8
Varaukset	0,4	0,6	0,5
Muut pitkäaikaiset velat	4,8	14,0	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 695,7	2 994,8	3 188,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat		0,2	
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	305,7	229,2	244,9
Johdannaissopimukset	1,0	0,1	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,3	0,7	2,0
Ostovelat ja muut velat	49,8	53,6	64,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	357,7	283,7	311,4
Velat yhteensä	4 053,5	3 278,7	3 499,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT	7 149,2	5 638,9	6 590,4

Rahoituksen avainluvut

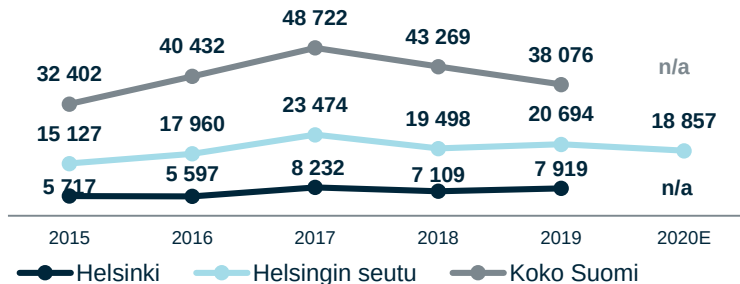
	30.6.2020	31.3.2020	31.12.2019	30.9.2019	30.6.2019
Omavaraisuusaste, %	43,3	45,3	46,9	42,0	41,9
Korkokatekerroin (interest cover)	4,3	4,3	4,3	4,4	4,4
Loan to Value (LTV), %	42,6	39,5	40,5	46,7	46,9
Suojausaste, %	87	85	88	90	89
Keskikorko, % ¹⁾	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,8	4,4	4,7	4,9	5,1
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,8	4,6	4,9	5,2	5,4

1) Sisältää korkojohdannaiset

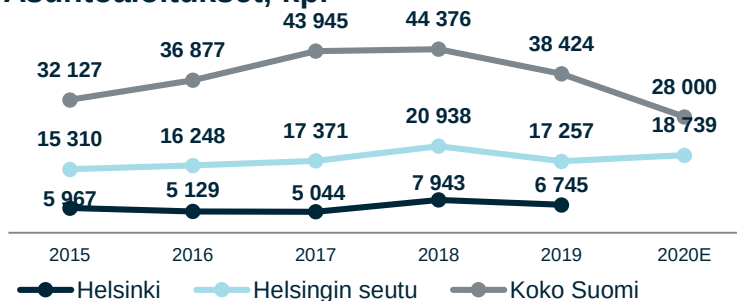


Asuntotuotannon kehitys

Myönnetyt rakennusluvut, kpl

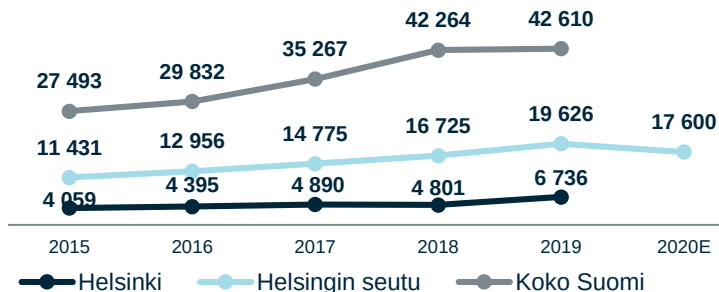


Asuntoaloitukset, kpl

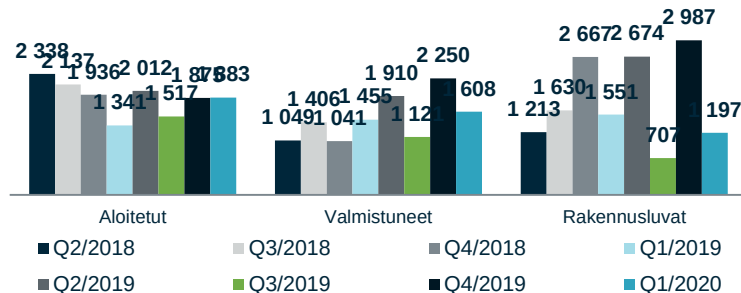


Vuonna 2019 Suomen 38 424 asuntoaloituksesta 74 % kerrostaloasuntoja (74 % vuonna 2018).

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.