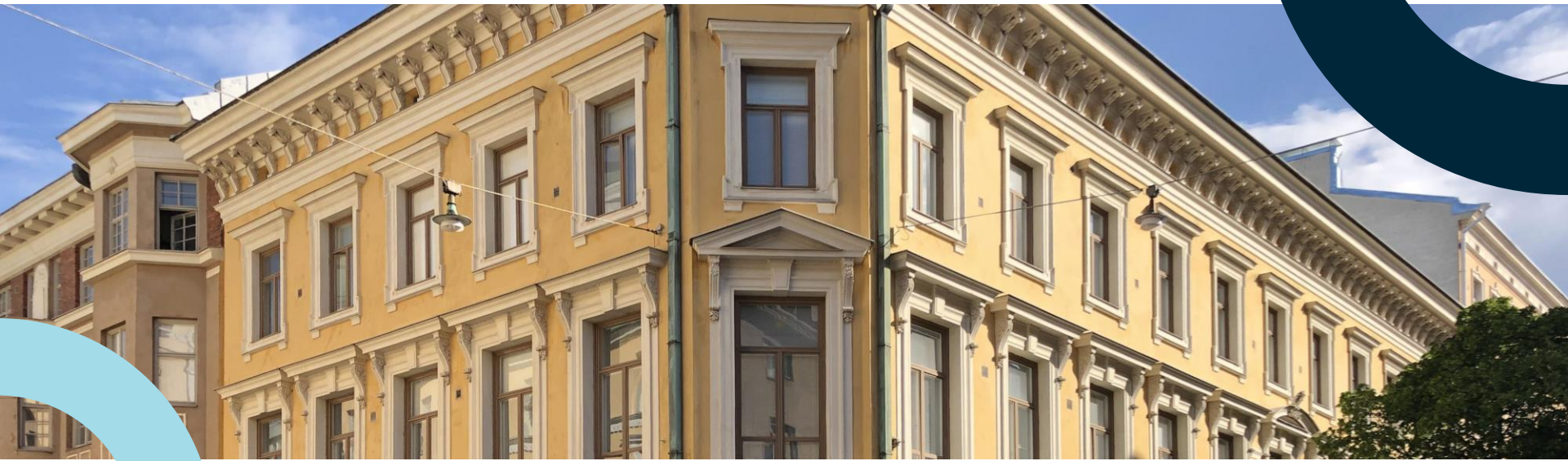
kojamo



# Tilinpäätöstiedote 1–12/2019

13.2.2020
Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj

# Sisältö

- Vuosi 2019 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Päivitetty strategia
- Näkymät ja osinkopolitiikka

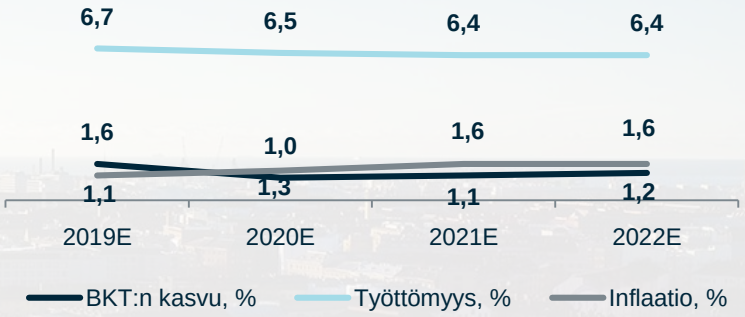
# Vuosi 2019 lyhyesti

# Toimintaympäristö

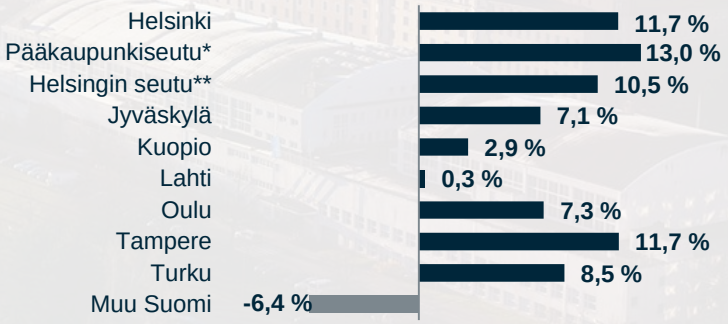
## Yleinen toimintaympäristö

- Kaupungistuminen jatkuu odotettua voimakkaammin ja suurimpien kaupunkiseutujen merkitys kasvaa.
- Maailmantalouden tilanne on yhä epävarma, vaikka joitain tasaantumisen merkkejä on olemassa.
- Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu tasaisena. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvua pitää yllä ansiotason nousu sekä korkeana pysyttelevä työllisyys.

## Liiketoimintaympäristön avainluvut




## Väestön kasvuennuste 2019–2030






* Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa, ** Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vihti
Lähteet: Yleinen toimintaympäristö, liiketoimintaympäristön avainluvut: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12/2019; Väestön kasvuennuste: Tilastokeskus, Väestöennuste 2019

# Toimintaympäristö

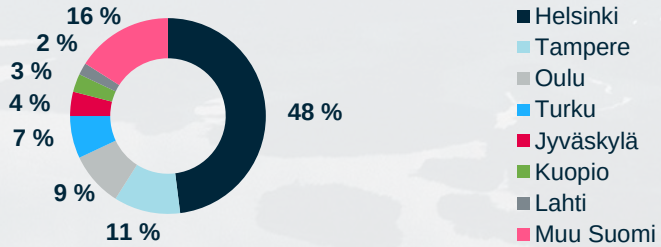
## Asuntotuotanto ja hintakehitys

- Asuntoaloitusten ennakoidaan vähenevän ennätyslukemista kohti normaalimpaa tasoa, rakennusvolyymin suurin pudotus ajoittuu vuoden 2020 loppupuolelle.
- Uudisrakentamisen arvioidaan keskittyvän talouskasvun heikentyessä entistä voimakkaammin suurimmille kaupunkiseuduille.
- Talouskasvun ennakoidusta hidastumisesta huolimatta tarve uusille asunnoille ei kaupungistumisen jatkuessa poistu. Kasvuseuduilla päästään arvion mukaan riittävään asuntotuotannon tasoon vuosina 2019 ja 2020, mutta huoli kohdistuu tarjonnan riittävyyteen sen jälkeen.
- Asuntojen hintakehitys polarisoituu yhä vahvemmin.

## Toimialan avainluvut

| | 2020E | 2019 |
|---|---|---|
| Aloitetut asunnot, kpl | 32 000 | 38 000 |
| Myönnetyt rakennusluvat vuositasolla*, kpl | n/a | 37 013 |
| Rakennuskustannukset, % | 1,0 | 1,2 |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos % | 1,0 | 1,2 |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos % | 1,0–3,1 | 0,5–3,4 |
| Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos % | 1,6 | 1,4 |
| Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos % | 1,6–1,8 | 1,6–2,0 |

## Asuntotuotantotarve 2015 – 2040






* Rullaava 12 kk, marraskuu 2019

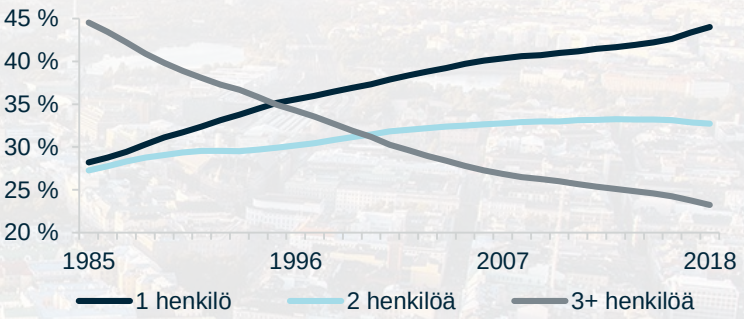
Lähteet: Asuntotuotanto ja hintakehitys: Pellervon taloustutkimuksen (PTT) Asuntomarkkinat 2020 –ennuste ja Rakennusteollisuuden (RT) suhdannekatsaus lokakuu 2019; Toimialan avainluvut: PTT, Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto 2019, marraskuu, RT; Asuntotuotantotarve: VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040

# Toimintaympäristö

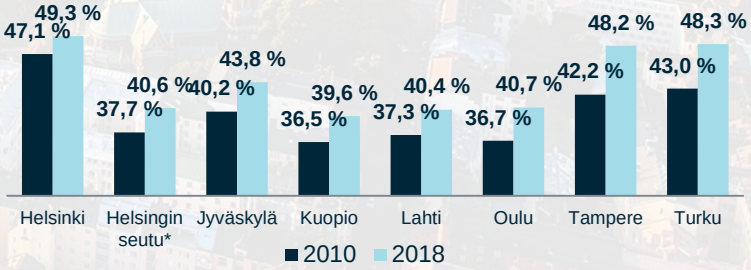
## Vuokra-asumisen suosio kasvaa

- Tarjonnan lisääntymisestä huolimatta etenkin 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 vuokra-asujia on omistusasujia enemmän, lähivuosina myös Tampereella ja Turussa. Tämä on vahva merkki kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta.

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




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

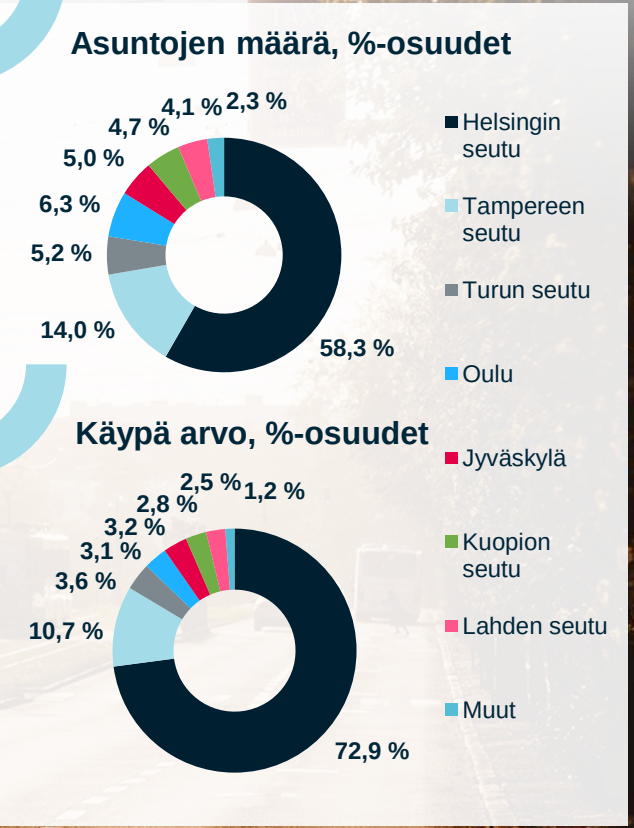



* Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vihti

Lähteet: Vuokra-asumisen suosio kasvaa: MDI:n väestöennuste 2040 ja Pellervon taloustutkimuksen (PTT) Asuntomarkkinat 2020 -ennuste; Kotitalouksien koon sekä vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2018

# Asuntojen käyvästä arvosta 98,8 prosenttia seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa

| Alue | Asuntojen määrä, kpl | Liike- ja muut vuokrat-tavat tilat, kpl | Käypä arvo, M€ | Käypä arvo, tuhatta euroa / kpl | Käypä arvo, euroa / m² | Talou-dellinen vuokraus-aste, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Helsingin seutu | 20 565 | 311 | 4 284 | 205 | 3 635 | 98,0 % |
| Tampereen seutu | 4 942 | 126 | 627 | 124 | 2 400 | 96,5 % |
| Turun seutu | 1 848 | 17 | 213 | 114 | 1 977 | 97,7 % |
| Oulu | 2 220 | 19 | 183 | 82 | 1 548 | 96,5 % |
| Jyväskylä | 1 771 | 2 | 186 | 105 | 1 995 | 93,6 % |
| Kuopion seutu | 1 674 | 47 | 163 | 95 | 1 773 | 94,5 % |
| Lahden seutu | 1 436 | 4 | 149 | 103 | 1 843 | 95,1 % |
| Muut | 816 | 20 | 71 | 84 | 1 504 | 95,6 % |
| **Yhteensä** | **35 272** | **546** | **5 875[1)]** | **164** | **2 970** | **97,2 %** |
| Muu | | | 386[2)] | | | |
| **Portfolio yhteensä** | **35 272** | **546** | **6 261*** | **164** | **2 970** | **97,2 %** |




1) Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät.
2) Käynnissä olevien projektien, yhtiön omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä käyttöoi-keusomaisuuserien (IFRS 16) käypä arvo.

# Avainluvut 2019

liikevaihto

375,3 M€

(358,8 M€, +4,6 %)

nettovuokratuotto

247,3 M€

(234,0 M€, +5,7 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)

140,7 M€

(116,4 M€, +20,9 %)

kiinteistöjen käypä arvo

6,3 Mrd€

(5,1 Mrd€, +22,9 %)

bruttoinvestoinnit

259,9 M€

(365,2 M€, -28,8 %)

voitto ilman arvonmuutoksia [1)]

158,8 M€

(149,8 M€, +6,0 %)

voitto ennen veroja

1 031,3 M€

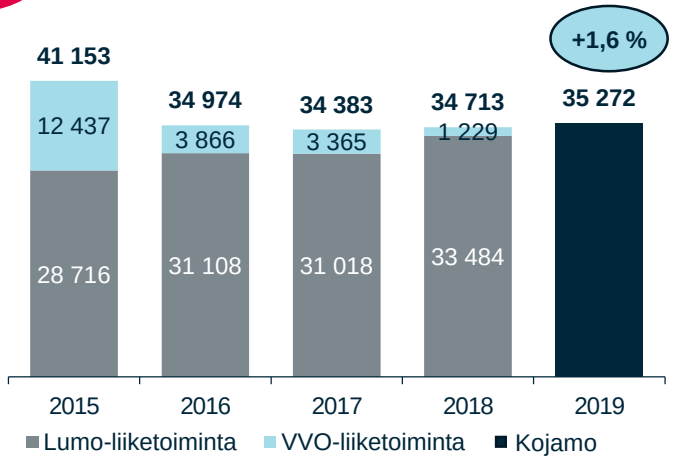
(277,3 M€, +271,9 %)

1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

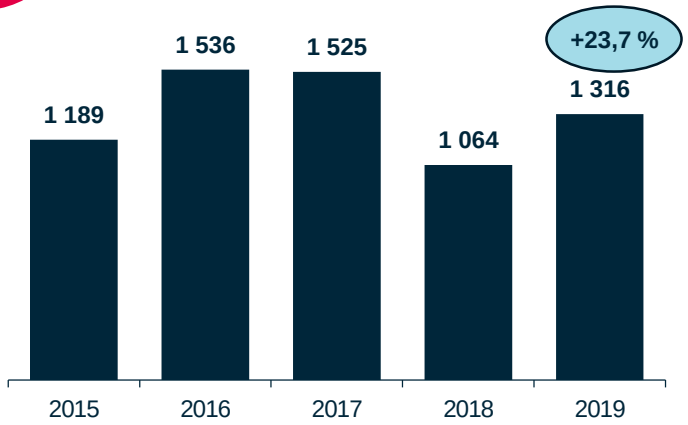
# Asuntokanta kasvaa

- 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 tulevina vuosina.

**Asuntokannan kehitys, kpl**




**Rakenteilla olevat asunnot, kpl**



# Kojamon 31.12.2019 rakenteilla olevien 1 316 asunnon arvioidut valmistumiset

## Q1/2020

**119 kpl**

As Oy Hyvinkään Astreankatu 27

As Oy Turun Hippoksentie 31G

## Q3/2020

**123 kpl**

As Oy Järvenpään Pajalantie 23 F

As Oy Helsingin Bahamankatu 8

## Q4/2020

**290 kpl**

As Oy Helsingin Karibiankuja 4

As Oy Espoon Uuno Kailaan katu 6

As Oy Espoon Kirkkojärventie 10 C

As Oy Helsingin Keinulaudantie 2b

## Q2/2020

**0 kpl**

Kojamo arvioi, että vuonna 2020 valmistuu yhteensä **532** asuntoa

## 2021 →

**784 kpl**

As Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8

As Oy Espoon Niittykatu 15

As Oy Helsingin Tenderinlenkki 8

As Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5

As Oy Helsingin Vinsentinaukio 4

As Oy Helsingin Keinulaudantie 2a

As Oy Helsingin Luotsikatu 1a

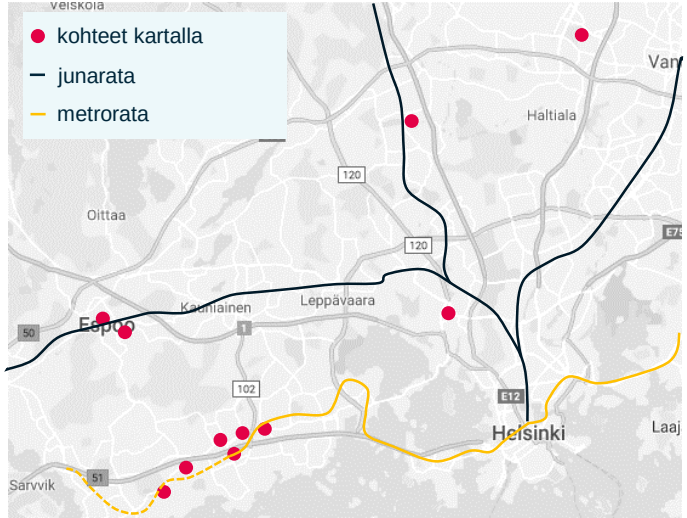
As Oy Helsingin Höyrykatu 8

As Oy Espoon Niittykummuntie 12 B & 12 E

Lisäksi Kojamo on allekirjoittanut sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa yhteensä 905 asunnon rakentamisesta. Näistä 42 valmistui vuonna 2019 ja 47 on parhaillaan rakenteilla. Muiden kohteiden rakentaminen ei ole vielä alkanut, ja kohteet valmistuvat vuosina 2020–2023.

# Yhteistyösopimukset 905 asunnon rakentamisesta vahvistavat tulevaisuuden kasvua

## Yhteistyösopimuksiin kuuluvat kohteet kartalla




Kohteet sijaitsevat Helsingin seudulla, hyvien kulkuyhteyksien äärellä.

- Kojamo tiedotti 30.8.2019 solmineensa sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa yhteensä 905 asunnon rakentamisesta.
  - Näistä 42 asuntoa valmistui jo Q3/2019 aikana ja 47 on parhaillaan rakenteilla.
  - Lopuista kohteista allekirjoitetaan erilliset toteutussopimukset kohdekohtaisesti.

## Arvio sopimuksiin kuuluvien asuntojen valmistumisesta

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2020 | 47 kpl | 2022 | 470 kpl |
| 2021 | 255 kpl | 2023 | 91 kpl |

Karttalähde: Google Maps

# 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

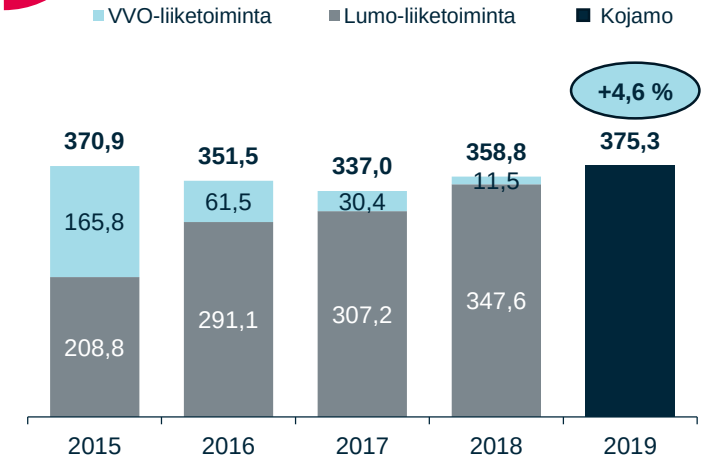
Osuudet laskettu vuokrasopimusten arvosta

# Taloudellinen kehitys

# Liikevaihto kasvoi

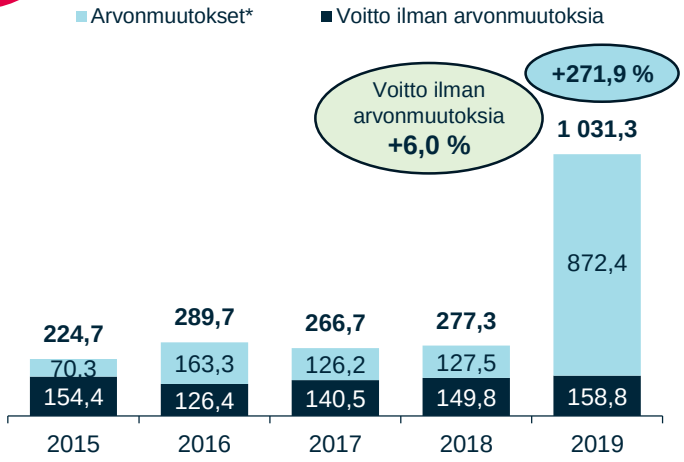
- Liikevaihto kasvoi 4,6 prosenttia vertailukaudesta johtuen pääasiassa sekä asuntokannan että Like-for-Like-vuokratuottojen kasvusta.
- Siirtyminen tuottoihin perustuvaan sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmään 31.12.2019 vaikutti positiivisesti voittoon ennen veroja.

## Liikevaihto, M€

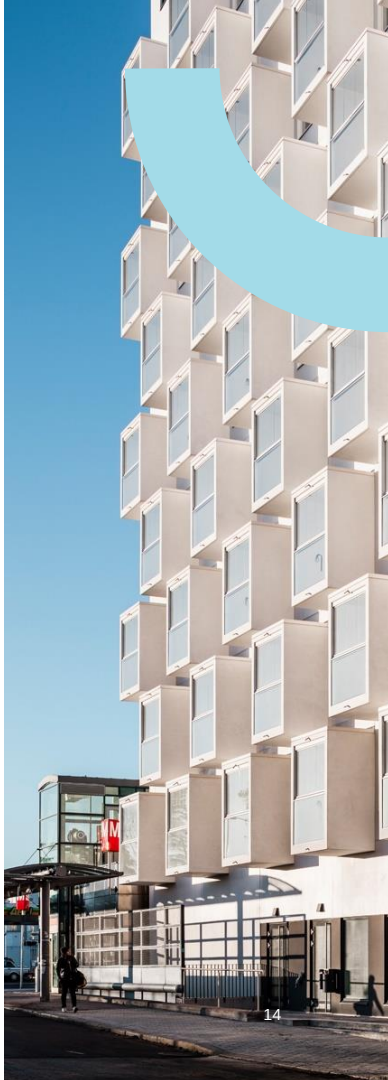



Konsernitason liikevaihto vuosilta 2015–2018 sisältää konserniyhdistelytoimenpiteet.

## Voitto ennen veroja, M€



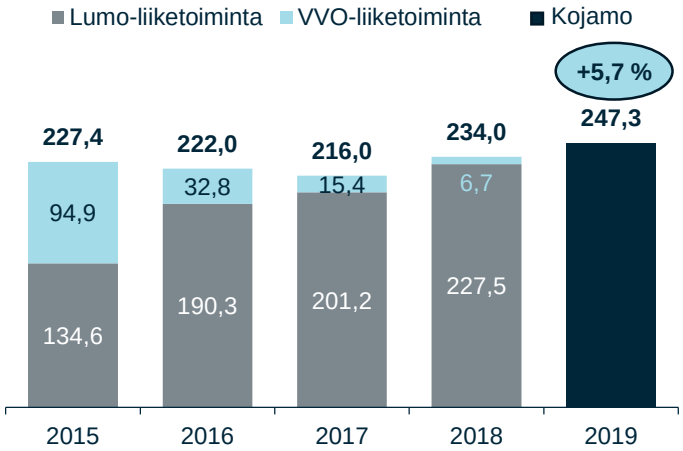

* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta



# Nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat

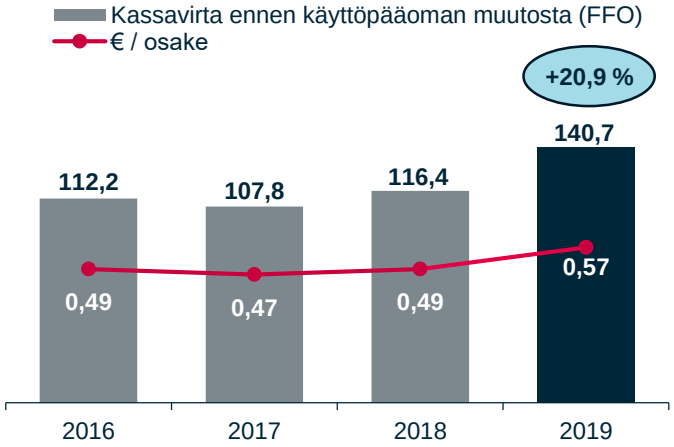
- Nettovuokratuotto kehittyi positiivisesti ja kasvoi 5,7 prosenttia.
- Parantuneen nettovuokratuoton lisäksi FFO:hon vaikuttivat vertailuvuotta matalammat tuloverot.

## Nettovuokratuotto, M€




Konsernitason nettovuokratuotto vuosilta 2015–2018 sisältää konserniyhdistelytoimenpiteet.

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

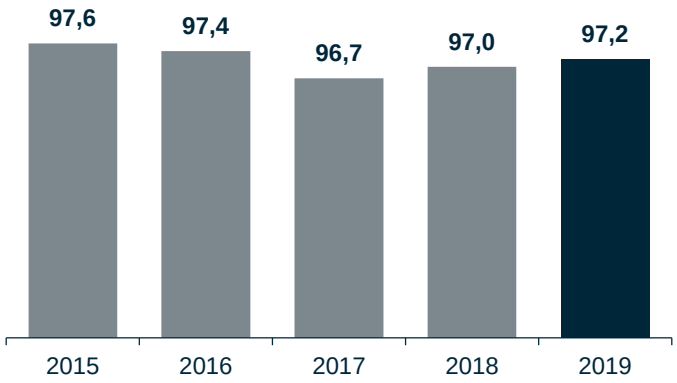



Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi.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

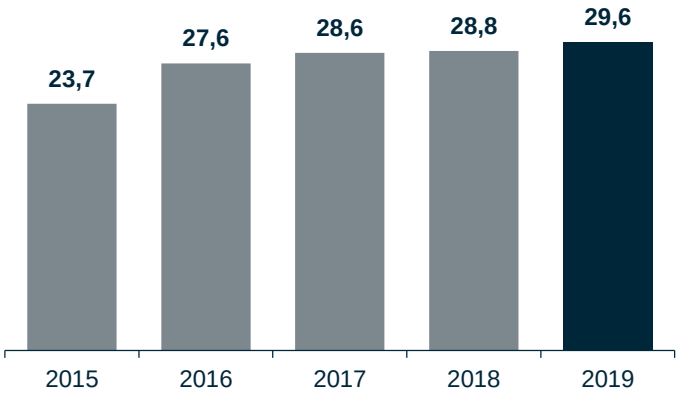
# Vuokrausaste nousi

- Vuokrausaste nousi vaihtuvuuden lievästä kasvusta huolimatta.

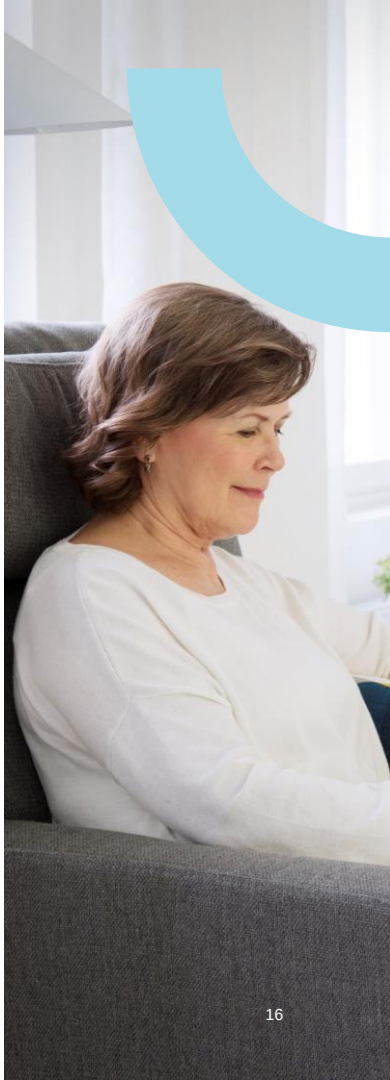
**Taloudellinen vuokrausaste, %**




**Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %**



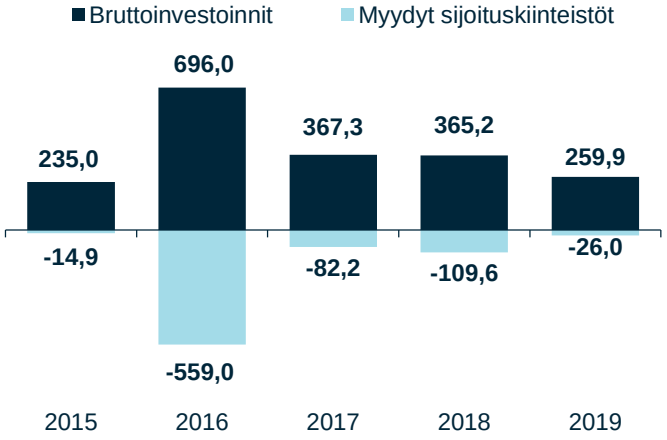

**Taloudellinen vuokrausaste** = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) * 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.
**Vaihtuvuus** = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100 Vaihtuvuuden laskentatapaa on muutettu 1.1.2017 alkaen, vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan uutta laskentatapaa.



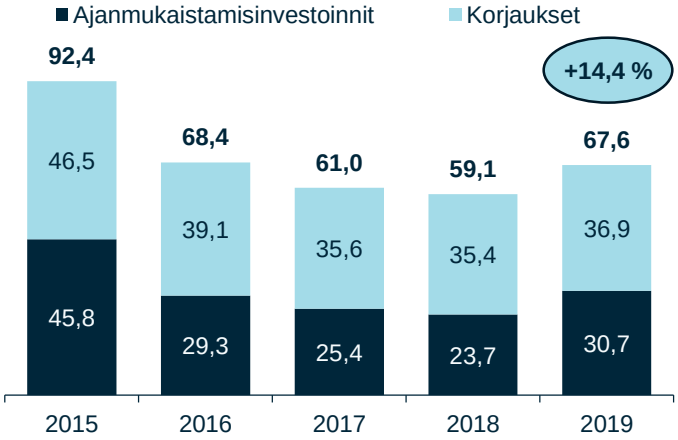
# Investoinnit etenevät strategian mukaisesti

- Onnistuimme vuoden aikana erityisesti monikanavaisessa kasvussa.
- Vuoden aikana myytiin 478 strategiaan kuulumatonta asuntoa Olo Asunnoille.

**Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€**



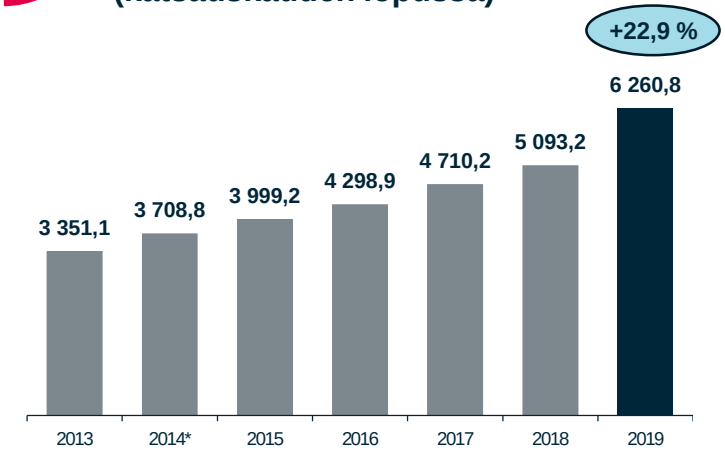

**Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€**



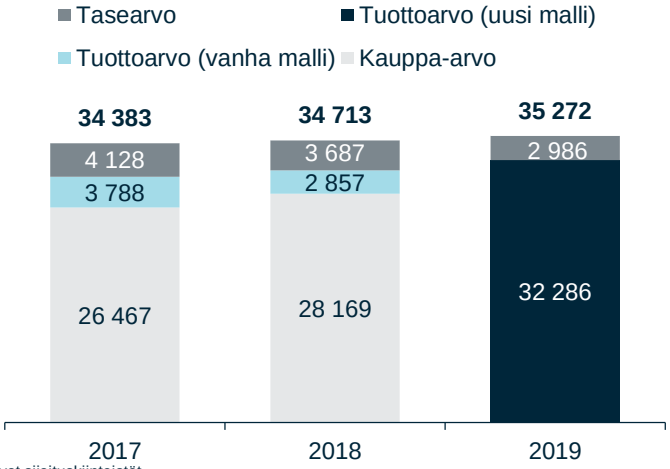
# Sijoituskiinteistöjen arvo 6,3 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa kasvatti merkittävästi siirtyminen kauppa-arvomenetelmästä tuottoarvo-menetelmään 31.12.2019.

**Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ [1] (katsauskauden lopussa)**




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




*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.
1) Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

# Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 31.12.2019

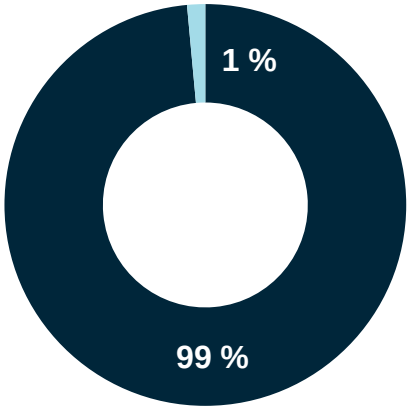
## Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

| | M€ | 1 000 k-m² | Asunnot |
|---|---|---|---|
| Tontit | 45,9 | 75 | ~1 200 |
| Tontit ja vanha asuinrakennus | 27,6 | 42 | ~700 [2] |
| Käyttötarkoituksen muutokset | 85,5 | 77 | ~1 200 |
| **Yhteensä [1]** | **159,0** | **194** | **~3 100** |

## Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

| | M€ | 1 000 k-m² | Asunnot |
|---|---|---|---|
| Uudistuotannon esisopimukset (sis. tontit) | 208,9 | | |
| Arvio tonttien osuudesta [1] | 32,4 | 53 | 930 |
| Tonttien esisopimukset ja varaukset [1] | 42,1 | 68 | ~1 100 |

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



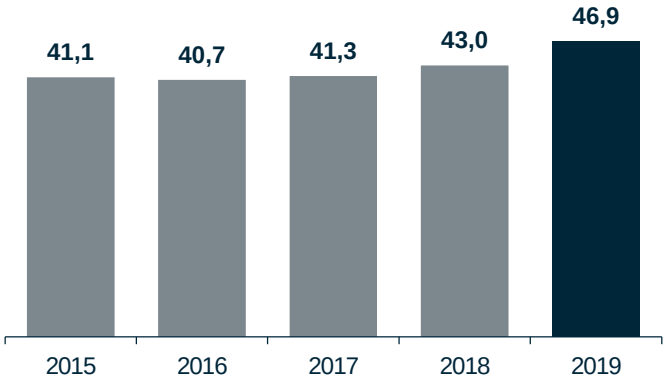

■ Helsingin seutu ■ Muut

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

# Omavaraisuusaste ja Loan to Value

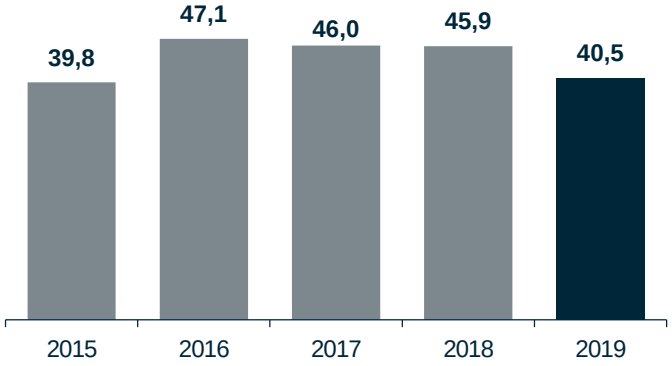
- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvistuivat merkittävästi.

**Omavaraisuusaste, %**




Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

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

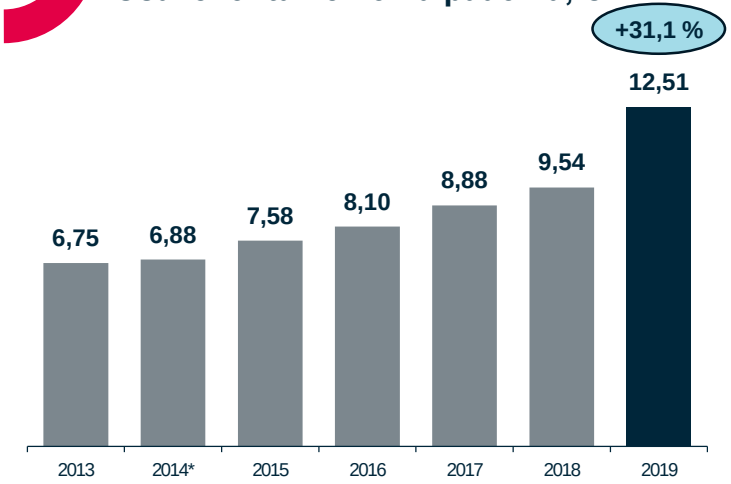



IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

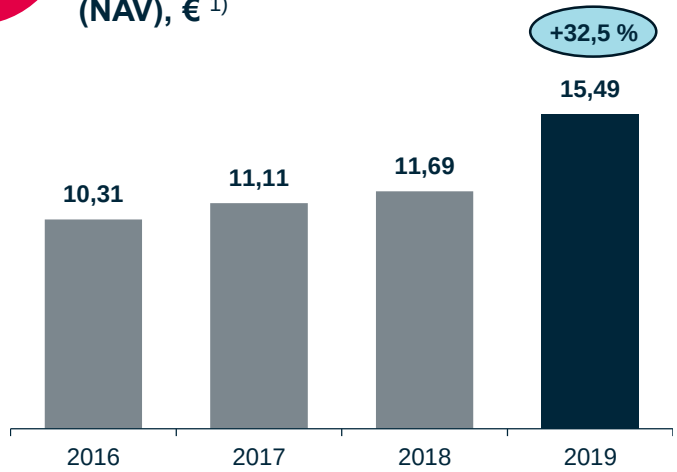
# Osakekohtainen EPRA NAV parani

- Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat merkittävästi.

**Osakekohtainen oma pääoma, € 1)**




**Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NAV), € 1)**

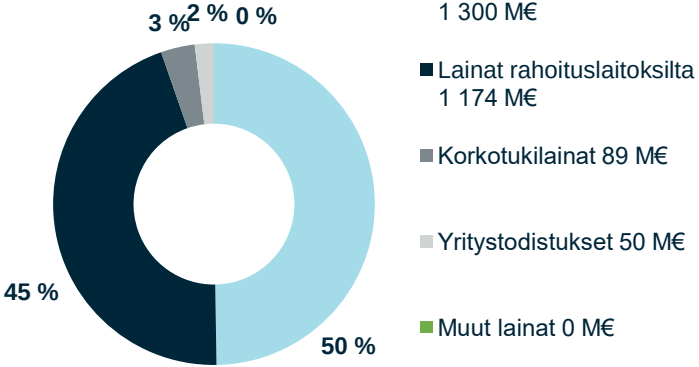



***** Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja. 1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

# Monipuolinen rahoitusrakenne

## Konsernin lainajakauma 31.12.2019

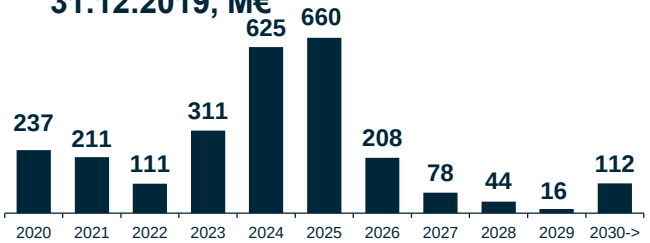
**Lainat yhteensä 2 613 M€**




## Rahoituksen avainluvut

Keskikorko sisältää korkojohdannaiset.

## Konsernin lainojen maturiteettijakauma 31.12.2019, M€




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

# 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 vertailuyhtiöihin. |
| 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 lisättynä. Käytetyt painotetut tuottovaatimukset ovat seuraavat:<br>• Pääkaupunkiseutu 3,84 %<br>• Muu Suomi 5,05 %<br>• Konserni yhteensä 4,25 %<br>JLL on antanut Kojamon arvonmäärityksestä lausunnon, ja arvioinnin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa. |

# Päivitetty strategia

# 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 pienentyminen
- 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 digitalisaatioratkaisuin

## Arvot

- Ilo palvella
- Hinku onnistua
- Rohkeus uudistaa

# Strategiset painopisteet 2020–2023

| | |
|---|---|
| Paras asiakas-kokemus | Tarjoamme asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä tuotamme lisäarvoa palveluin. |
| Operatiivinen erinomaisuus | Luomme kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla. |
| Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka | Olemme tunnettuja dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista. Varmistamme osaamisen kehittämisellä ja työntekijäkokemuksella tulevaisuuden kilpailukyvyn. |
| Vahva kasvu | Etsimme monikanavaista ja kannattavaa kasvua optimoidulla rahoitusrakenteella. |
| Vastuullisuus ja kestävä kehitys | Vastuullisuus on DNA:ssamme ja osa kaikkien kojamolaisten työtä. |
| 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 ja osinkopolitiikka

# 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, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

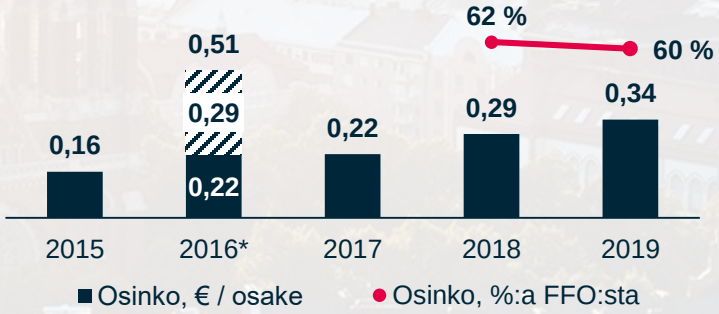
# Osinkopolitiikka ja hallituksen osingonjakoehdotus

Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2019 oli 388 596 824,92 euroa, josta tilikauden voitto on 63 771 132,34 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan **0,34** euroa osakkeelta eli yhteensä 84 029 095,66 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 304 567 729,26 euroa.

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

Menestyksestä vuotta tukivat onnistuneet investoinnit, Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu sekä onnistuminen operatiivisessa toiminnassa.

Vuokrausasteemme on noussut 97,2 prosenttiin suuresta tarjonnan määrästä ja vaihtuvuuden lievästä kasvusta huolimatta.

Strategiakautta on jatkettu vuoteen 2023: haemme vahvaa kasvua optimoidulla rahoitusrakenteella ja kannattavaa liiketoimintaa alan parhailla toimintamalleilla.

# Kiitos!

**Yhteystiedot:**

Toimitusjohtaja
**Jani Nieminen, puh. 020 508 3201**

Talousjohtaja
**Erik Hjelt, puh. 020 508 3225**

Sijoittajasuhdepäällikkö
**Maija Hongas, puh. 020 508 3004**

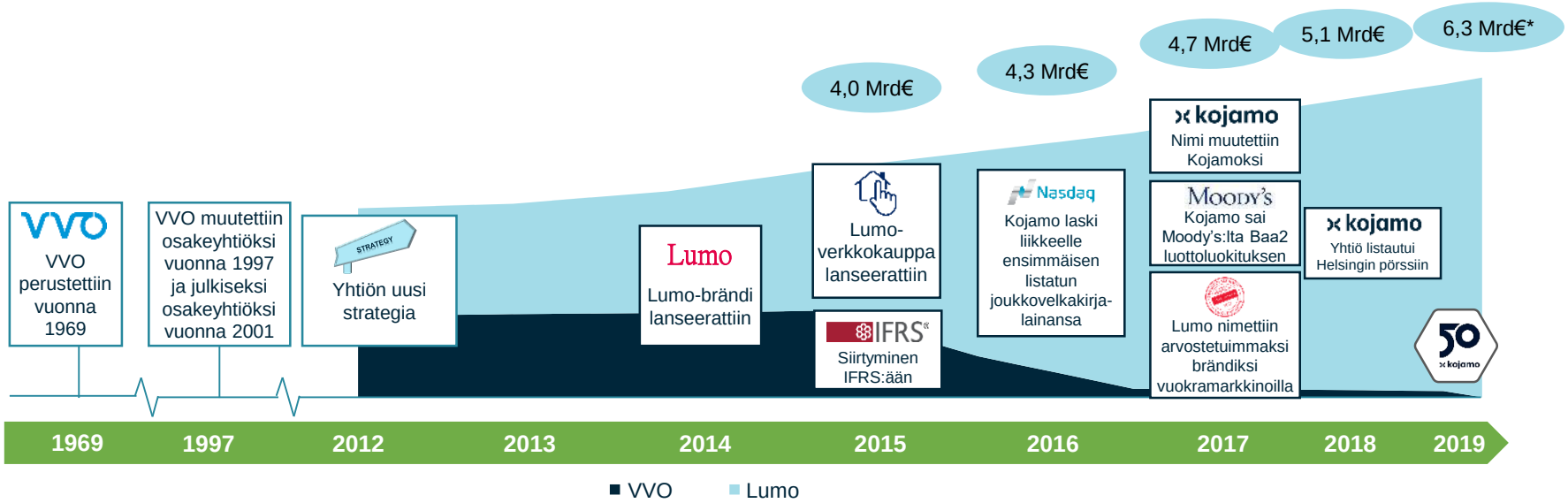
www.kojamo.fi

Osavuosikatsaus tammi–maaliskuulta 2020 julkaistaan
**7.5.2020**

# Liitteet

# Kojamon historia: VVO:sta Kojamoksi

## Nykyaikainen asuntoportfolio, jonka painopiste on siirtynyt Lumo-asuntoihin




Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.
Yllä oleva kuvaaja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitystä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.
* 31.12.2019

# Vastuullisuuden ydin on missiossamme: Luomme parempaa kaupunkiasumista

- Raportoimamme yritysvastuuteemat – ympäristö, asiakaskokemus, taloudellinen vastuu ja henkilöstö – 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.
- 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 digitalisaatioratkaisuin

# Vastuullisuus näkyy arjessamme

**Harmaan talouden torjunnassa**
toimintamallimme ovat lain vaatimuksia tiukemmat

**90**
miljoonaa euroa verojalanjälki

**4 951**
vuotta välillinen työllistämis-vaikutus

**0**
tietoturva-rikkomusta tai -poikkeamaa

**Kuulumme**
Climate Leadership Coalitioniin, joka tähtää hiilineutraaliin ja luonnonvaroja kestävästi hyödyntävään toimintaan

**Vesi-sertifioitu**
kiinteistösähkö kaikissa kiinteistöissä

**-1,2 %**
veden ominais-kulutus (l/m³)

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

**Innosta-vimmat työpaikat**
-tunnustus kolmatta vuotta peräkkäin

**75 %**
Henkilöstö-tyytyväisyysindeksi korkealla tasolla (verrokkiryhmä: 68 %)

**93,7**
työolosuhde-mittari korkealla tasolla

**Kaikki**
Kojamon toimistot WWF:n Green Office – sertifioituja

**1 503**
valmistunutta,
**1 136**
rakenteilla asuntoja lähes nollaenergia-taloissa

**-1,2 %**
kiinteistöjen kokonais-energian kulutus (kWh/m³)

**Yhteis-käyttö-autot**
asukkaidemme käytössä

**29 000**
asuntomme sisälämpötilaa ohjaa tekoäly

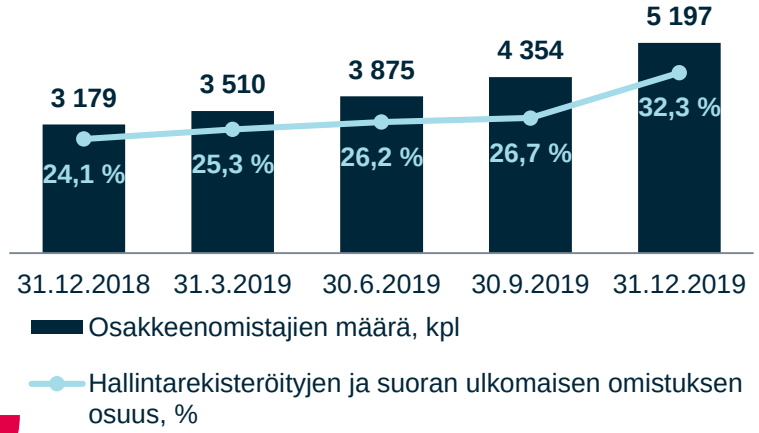
**-1,0 %**
jätteet (kg/asunto)

# Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.12.2019)

| | Osakkeenomistaja | Osakkeita | % osakkeista |
|---|---|---|---|
| 1. | Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 28 037 814 | 11,3 |
| 2. | Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma | 26 862 375 | 10,9 |
| 3. | Teollisuusliitto ry | 25 811 700 | 10,4 |
| 4. | Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry | 15 081 498 | 6,1 |
| 5. | Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry | 13 097 020 | 5,3 |
| 6. | Rakennusliitto ry | 12 408 609 | 5,0 |
| 7. | Ammattiliitto PRO ry | 10 460 270 | 4,2 |
| 8. | Palvelualojen ammattiliitto PAM ry | 9 401 963 | 3,8 |
| 9. | Stiftelsen för Åbo Akademi sr | 2 198 763 | 0,9 |
| 10. | Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo | 1 595 345 | 0,7 |
| | Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat | 79 924 647 | 32,3 |
| | Muut osakkeenomistajat | 22 264 395 | 9,0 |
| | **Yhteensä** | **247 144 399** | **100,0** |

Lähde: Euroclear Finland

## Osakkeenomistajien määrän kehitys




## Liputusrajan ylittävät liputusilmoitukset

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

# Avainluvut

| | 10–12/2019 | 10–12/2018 | Muutos,% | 2019 | 2018 | Muutos,% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Liikevaihto, M€ | 95,1 | 91,2 | 4,3 | 375,3 | 358,8 | 4,6 |
| Nettovuokratuotto, M€ | 60,1 | 60,0 | 0,2 | 247,3 | 234,0 | 5,7 |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % | 63,3 | 65,8 | | 65,9 | 65,2 | |
| Voitto ennen veroja, M€ | 839,9 | 77,7 | 980,5 | 1 031,3 | 277,3 | 271,9 |
| Bruttoinvestoinnit, M€ | 84,3 | 59,4 | 41,9 | 259,9 | 365,2 | -28,8 |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ | 34,6 | 34,7 | -0,1 | 140,7 | 116,4 | 20,9 |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € 1) | 0,14 | 0,14 | 0,0 | 0,57 | 0,49 | 16,3 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | | | | 97,2 | 97,0 | |
| Sijoituskiinteistöt, Mrd€ | | | | 6,3 | 5,1 | 22,9 |
| Omistuksessa olevat vuokra-asunnot | | | | 35 272 | 34 713 | |
| Rakenteilla olevat vuokra-asunnot | | | | 1 316 | 1 064 | |
| Osakekohtainen EPRA NAV, € 1) | | | | 15,49 | 11,69 | 32,5 |
| Omavaraisuusaste, % | | | | 46,9 | 43,0 | |
| Loan to Value (LTV), % 2) | | | | 40,5 | 45,9 | |

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.
2) IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

# Tuloslaskelma

| M€ | 10–12/2019 | 10–12/2018 | 1–12/2019 | 1–12/2018 |
|---|---|---|---|---|
| **Liikevaihto** | **95,1** | **91,2** | **375,3** | **358,8** |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | -22,1 | -21,9 | -91,1 | -89,5 |
| Korjaukset | -12,8 | -9,3 | -36,9 | -35,4 |
| **Nettovuokratuotto** | **60,1** | **60,0** | **247,3** | **234,0** |
| Hallinnon kulut | -10,4 | -10,3 | -38,7 | -38,6 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | 0,3 | 0,0 | 1,7 | 1,1 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot | -0,1 | 0,1 | 0,1 | 1,0 |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,1 |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta | 801,4 | 40,0 | 872,4 | 127,5 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -0,3 | -0,2 | -1,1 | -0,8 |
| **Liikevoitto** | **851,2** | **89,7** | **1 081,9** | **324,2** |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -11,5 | -12,2 | -50,8 | -47,1 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| **Voitto ennen veroja** | **839,9** | **77,7** | **1 031,3** | **277,3** |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | -2,7 | -3,4 | -19,9 | -34,1 |
| Laskennallisten verojen muutos | -165,1 | -11,3 | -186,2 | -21,4 |
| **Tilikauden voitto** | **672,1** | **63,0** | **825,2** | **221,8** |

# Tase

| M€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| **VARAT** | | |
| **Pitkäaikaiset varat** | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 0,2 | 0,2 |
| Sijoituskiinteistöt | 6 260,8 | 5 093,2 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 30,9 | 30,5 |
| Osuudet osakkuusyrityksistä | 2,4 | 2,2 |
| Rahoitusvarat | 0,7 | 0,6 |
| Pitkäaikaiset saamiset | 3,2 | 5,3 |
| Johdannaissopimukset | 0,2 | 1,5 |
| Laskennalliset verosaamiset | 14,4 | 10,8 |
| **Pitkäaikaiset varat yhteensä** | **6 312,8** | **5 144,3** |
| | | |
| **Lyhytaikaiset varat** | | |
| Vaihto-omaisuus | 0,1 | 0,4 |
| Johdannaissopimukset | 0,3 | 0,7 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 0,1 | 9,3 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 7,7 | 8,3 |
| Rahoitusvarat | 132,1 | 172,3 |
| Rahavarat | 137,3 | 150,1 |
| **Lyhytaikaiset varat yhteensä** | **277,6** | **341,1** |
| **VARAT** | **6 590,4** | **5 485,4** |

# Tase

| M€ | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| **OMA PÄÄOMA JA VELAT** | | |
| **Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma** | | |
| Osakepääoma | 58,0 | 58,0 |
| Ylikurssirahasto | 35,8 | 35,8 |
| Käyvän arvon rahasto | -44,7 | -23,9 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 164,4 | 164,4 |
| Kertyneet voittovarat | 2 877,0 | 2 123,7 |
| **Emoyhtiön omistajien osuus** | **3 090,6** | **2 358,1** |
| **Oma pääoma yhteensä** | **3 090,6** | **2 358,1** |
| | | |
| **Pitkäaikaiset velat** | | |
| Lainat | 2 429,3 | 2 391,7 |
| Laskennalliset verovelat | 683,8 | 499,0 |
| Johdannaissopimukset | 69,8 | 44,6 |
| Varaukset | 0,5 | 0,6 |
| Muut pitkäaikaiset velat | 5,1 | 14,0 |
| **Pitkäaikaiset velat yhteensä** | **3 188,4** | **2 949,9** |
| **Lyhytaikaiset velat** | | |
| Lainat | 244,9 | 93,9 |
| Johdannaissopimukset | 0,2 | 0,1 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 2,0 | 13,5 |
| Ostovelat ja muut velat | 64,3 | 69,9 |
| **Lyhytaikaiset velat yhteensä** | **311,4** | **177,3** |
| **Velat yhteensä** | **3 499,8** | **3 127,2** |
| **OMA PÄÄOMA JA VELAT** | **6 590,4** | **5 485,4** |

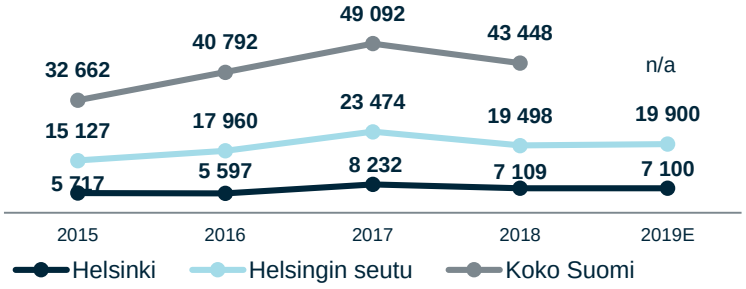
# Rahoituksen avainluvut

| | 31.12.2019 | 30.9.2019 | 30.6.2019 | 31.3.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|---|---|---|
| Omavaraisuusaste, % | 46,9 | 42,0 | 41,9 | 40,7 | 43,0 |
| Korkokatekerroin (interest cover) | 4,3 | 4,4 | 4,4 | 4,3 | 4,3 |
| Loan to Value (LTV), % [1)2)] | 40,5 | 46,7 | 46,9 | 46,7 | 45,9 |
| Suojausaste, % | 88 | 90 | 89 | 93 | 94 |
| Keskikorko, % [3)] | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 1,8 |
| Keskimääräinen laina-aika, vuotta | 4,7 | 4,9 | 5,1 | 5,3 | 5,5 |
| Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta | 4,9 | 5,2 | 5,4 | 5,6 | 5,8 |

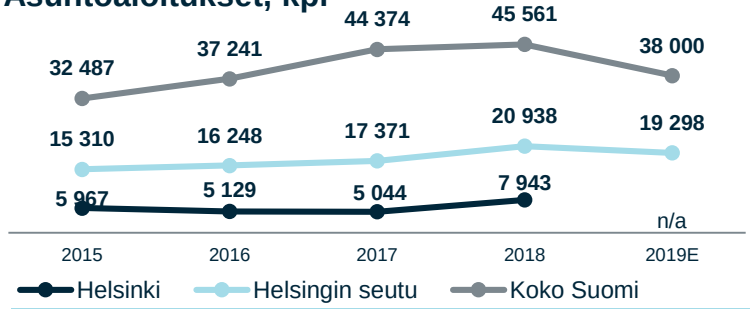
1) IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.
2) Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.
3) Sisältää korkojohdannaiset.

# Asuntotuotannon kehitys

## Myönnetyt rakennusluvat, kpl

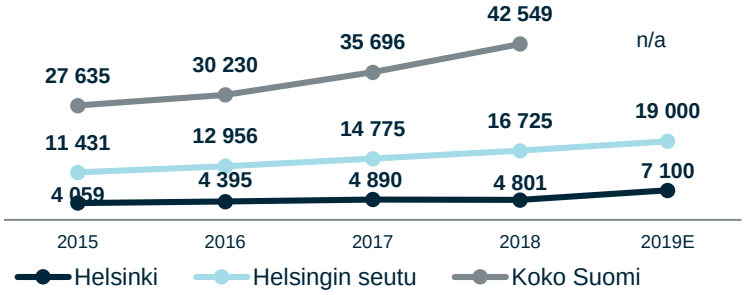



## Asuntoaloitukset, kpl

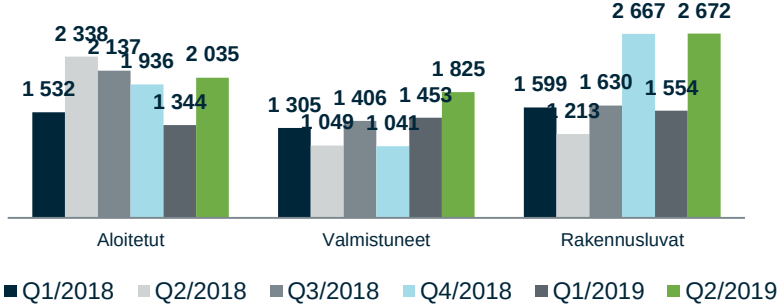



Koko Suomen 38 000 ennustetusta asuntoaloituksesta 72 % kerrostaloasuntoja (74 % vuonna 2018).

## Valmistuneet asunnot, kpl




## Kehitys vuosineljänneksittäin Helsingissä, kpl






Lähde: Vuositiedot Helsingin ja Helsingin seudun osalta: HSY, MAL-seuranta; koko Suomi: Tilastokeskus, Asuntoaloitusten ennuste koko Suomelle: RT:n suhdannekatsaus, lokakuu 2019; vuosineljännestiedot Helsingin osalta: Asuminen Helsingissä, katsaus rakentamiseen neljännesvuosittain.

# 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.