



Puolivuosikatsaus 1–6/2019

23.8.2019

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj



Sisältö

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



Tammi–kesäkuu 2019 lyhyesti



Toimintaympäristö

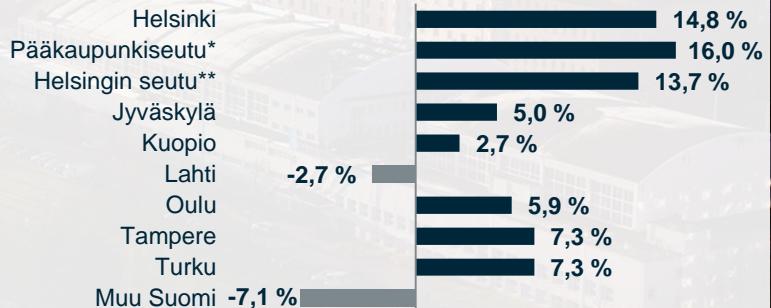
Yleinen toimintaympäristö

- Kojamoon vaikuttavat erityisesti kaupungistuminen, asuantomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa sekä makrotaloudelliset tekijät.
- Tulevien vuosien talouskasvun ennakoitaaan jäävän viime vuosia maltillisemmaksi.
- Maailmantalouden kasvun odotetaan hidastuvan tänä vuonna huomattavasti viime vuodesta, ja näkymien Suomen tärkeimmillä vientimarkkinoilla arvioidaan heikentyneen. Yksityisten investointien arvioidaan kääntyväksi laskuun, kun asuntoaloitusten määrit lähtevät seuraamaan laskevaa lupakehitystä.
- Yksityisen kulutuksen kasvua tukevat ansiotason nousu sekä työllisyuden koheneminen.

Liiketoimintaympäristön avainluvut



Väestön kasvuennuste 2017–2030



Toimintaympäristö

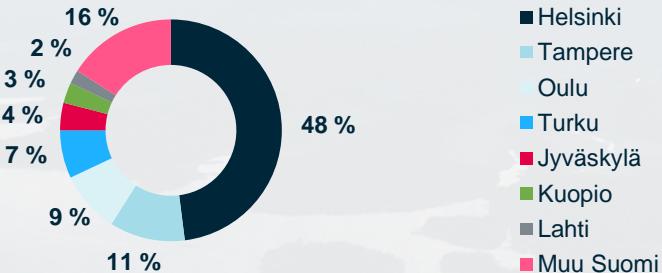
Asuntotuotanto ja hintakehitys

- Asuntotuotanto on palaamassa ennätyslukemista normaalille tasolle, rakennuslupien ja aloitusten lasku heijastuu vasta vuoden 2020 loppupuolelle. Kasvukeskusten osuuden asuntotuotannosta ennakoitaaan kasvavan.
- Kiihtynyt kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää, mikä nostaa hintoja kasvukeskuksissa. Erot kasvukeskusten ja muiden alueiden asunto-markkinoiden hintakehityksessä kasvavat edelleen.
- Entistä useampi pätyy myös omasta halustaan vuokra-asumiseen. Erityisesti suurten kaupunkien kantakaupunkialueilta on asuntojen hintojen noustessa ja lainaehtojen kiristyessä yhä vaikeämpää ostaa asuntoa, jolloin asunnon vuokraaminen saattaa olla kotitaloudelle ainoa vaihtoehto päästä asumaan haluamalleen alueelle.

Toimialan avainluvut

	2019E	2018
Aloitettu asunnot, kpl	39 000	46 200
Myönnetty rakennusluvat vuositasolla*, kpl	38 651	48 602
Rakennuskustannukset, %	2,0	2,5
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,2	1,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,2–3,5	2,5–3,2
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,8	1,6
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,0–2,8	2,3–2,6

Asuntotuotantotarve 2016 – 2040



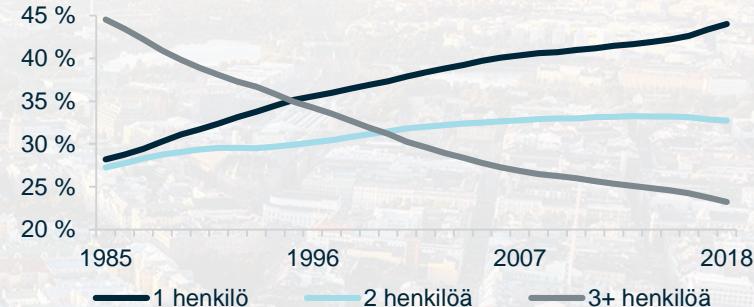


Toimintaympäristö

Vuokra-asumisen suosio kasvaa

- Alueellinen eriytyminen kiihtyy vuosien 2019–2040 aikana, ja kymmenen suurimman kaupunkiseudun merkitys kasvaa.
- Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttää yhä useammin helpompana, turvallisena ja joustavana asumisen vaihtoehtona.
- Palveluiden lisääntyvä kysyntä näkyy myös asumispreferensseissä. Asumiseen liittyvät tarpeet voidaan yhä useammin tyydyttää palveluiden eikä omistamisen kautta.

Kotitalouksien koon kehitys
(%-osuus kaikista kotitalouksista)



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





Avainluvut 1–6/2019

liikevaihto

184,6 M€

(178,0 M€, +3,7 %)

nettovuokratuotto

117,7 M€

(109,5 M€, +7,4 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

66,4 M€

(39,5 M€, +68,1 %)

kiinteistöjen käyvä arvo

5,3 Mrd€

(4,9 Mrd€, +7,7 %)

bruttoinvestoinnit

96,6 M€

(243,2 M€, -60,3 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia*

72,3 M€

(66,4 M€, +8,9 %)

voitto ennen veroja

124,8 M€

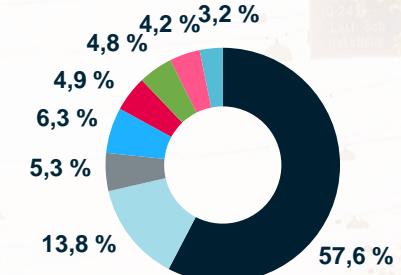
(140,5 M€, -11,1 %)



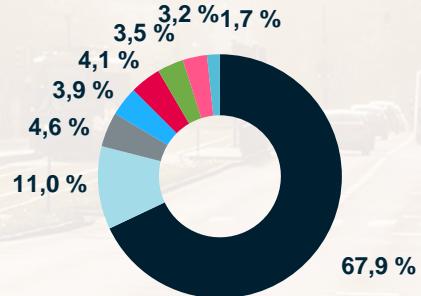
Asuntojen käyvästä arvosta 98,3 prosenttia seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Asuntojen käyvä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa / asunto	Käypä arvo, euroa/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %
Helsingin seutu	20 283	3 374	166	2 961	97,8 %
Tampereen seutu	4 848	547	113	2 208	96,2 %
Turun seutu	1 848	226	123	2 153	96,8 %
Oulu	2 220	195	88	1 667	95,4 %
Jyväskylä	1 727	205	119	2 245	91,9 %
Kuopion seutu	1 674	176	105	1 996	93,6 %
Lahden seutu	1 477	159	107	1 920	95,3 %
Muut	1 117	85	77	1 419	95,1 %
Yhteensä	35 194	5 303*	141	2 572	96,9 %

Asuntojen määrä, %-osuudet



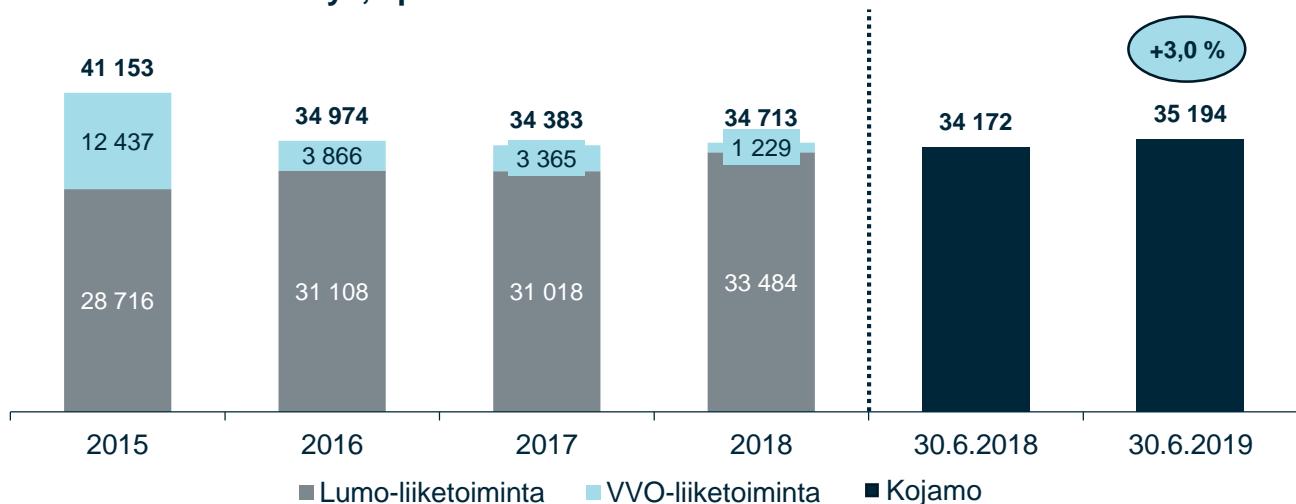
Käyvä arvo, %-osuudet



Asuntokanta kasvoi

- Katsauskaudella myytiin 4 (1 812) asuntoa, ostettiin 99 (981) asuntoa ja valmistui 383 (689) asuntoa.

Asuntokannan kehitys, kpl





Lumo rakentaa asiakaskokemuksen uudella tavalla

Uuden asiakkaan palvelut



**Lumo
webstore**



**Henkilö-
kohtainen
esittely**



Avainkuriiri

**Lemmikit
terve-
tulleita**

**0–
250 €**

**Edullinen
vuokra-
vakuus**



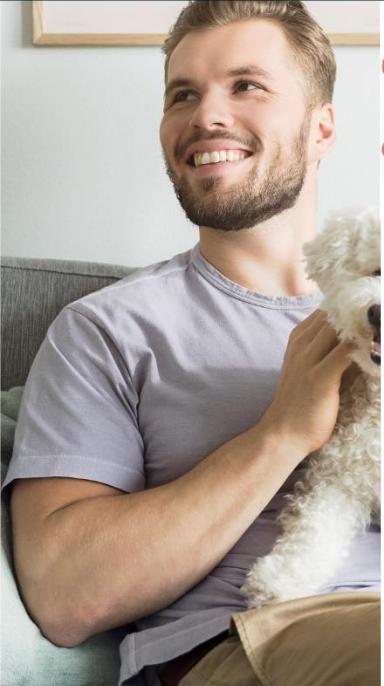
**Laajakaista
sisältyy
vuokraan**



**Muutto- ja
asennus
palvelu**



**Sisustus-
maalit
ilmaiseksi**



Asumisen aikaiset palvelut



**My
Lumo**



**Lumo-
talkkarit**

LEANHEAT

**Helpponouto
Asennuspalvelu**



**Piha-
koutsi**



**Yhteistyö-
kumppaneiden
etuja**



**Yhteis-
käyttö-
auto**



**Monipuoliset
asukas-
tapahtumat**



**Asiakas-
palvelu-
keskus**



Sähköiset palvelut sujuvoittavat arkea



Verkkokaupan kautta yli

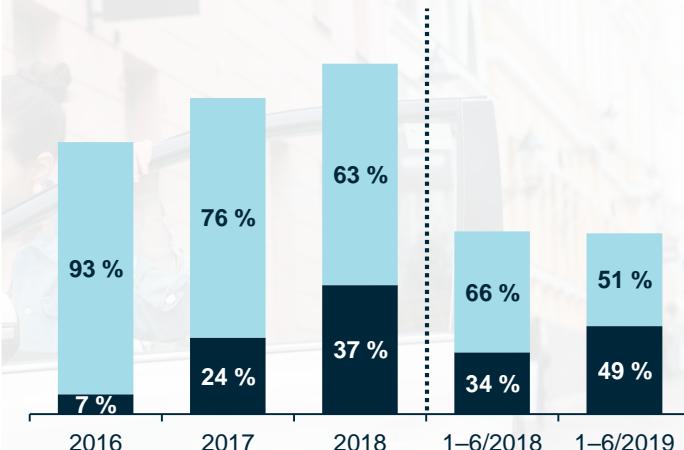
12 000

vuokrasopimusta tehty
kesäkuun loppuun
mennessä

- Täysin automatisoitu palvelu, jossa vuokralainen voi valita asuntonsa ja vuokrata sen saman tien.
- Toimii pohjoismaisilla pankkitunnusilla, joiden avulla tarkistetaan myös luottotiedot.
- Suurin osa pääkaupunkiseudun vuokrasopimuksista tehdään jo verkon kautta.



Tehtyjen vuokrasopimusten osuudet*
kanavittain



■ Hakemuksella tehdyt vuokrasopimukset

■ Verkkokaupan kautta tehdyt sopimukset

* Osuudet laskettu vuokrasopimusten arvosta (alkuvuokra).

Taloudellinen kehitys



Liikevaihto kasvoi

- Liikevaihto kasvoi 3,7 prosenttia vertailukaudesta.
- Voitto ilman arvonmuutoksia kasvoi, mutta vertailukautta pienemmät arvonmuutokset vaikuttivat voittoon ennen veroja.





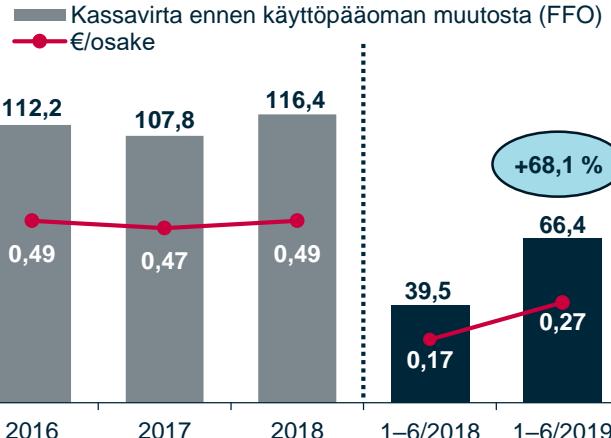
Nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat

- Nettovuokratuotto kehittyi positiivisesti ja kasvoi 7,4 prosenttia.
- Parantuneen nettovuokratuoton lisäksi FFO:ta kasvattivat vertailukautta matalammat tuloverot.

Nettovuokratuotto, M€



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



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

Kojamo Oy:n puolivuosikatsaus 1-6/2019



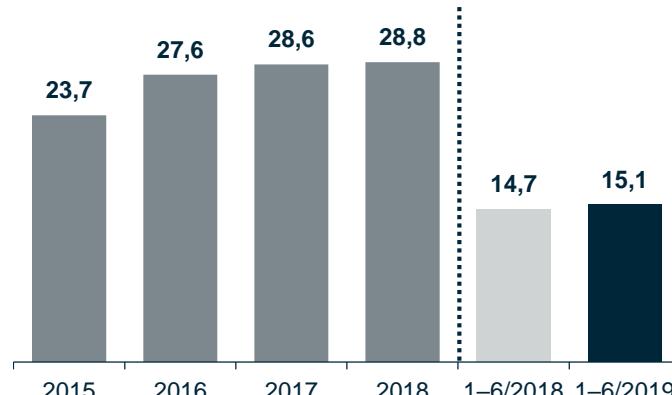
Vuokrausaste nousi

- Vuokrausaste nousi vaihtuvuuden lievästä kasvusta huolimatta.

 **Taloudellinen vuokrausaste, %**



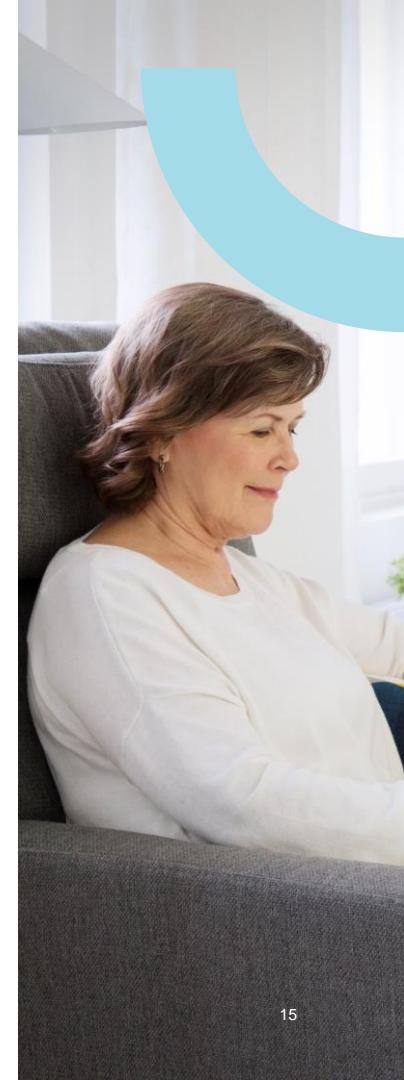
 **Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %**



Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) * 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.

Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100 Vaihtuvuuden laskentatapaa on muutettu 1.1.2017 alkaen, vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan uutta laskentatapaa.

Kojamo Oy:n puolivuosikatsaus 1–6/2019

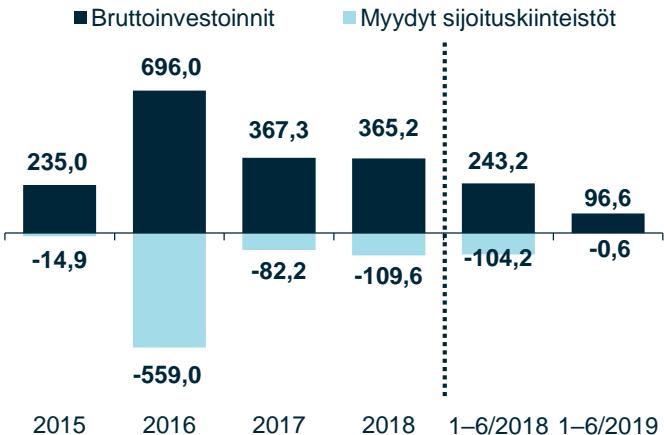




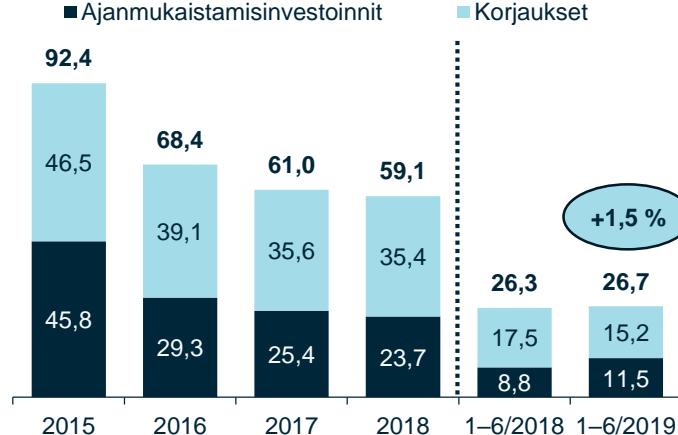
Bruttoinvestointit

- Investointit etenevät strategian mukaisesti.

Bruttoinvestointit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestointit ja korjaustoiminta, M€

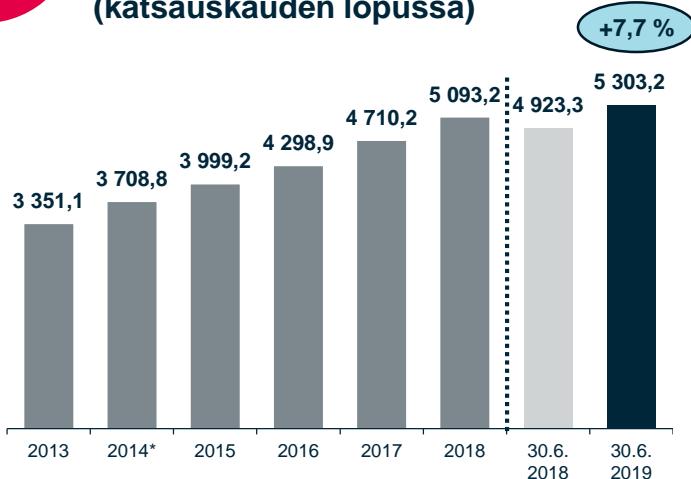




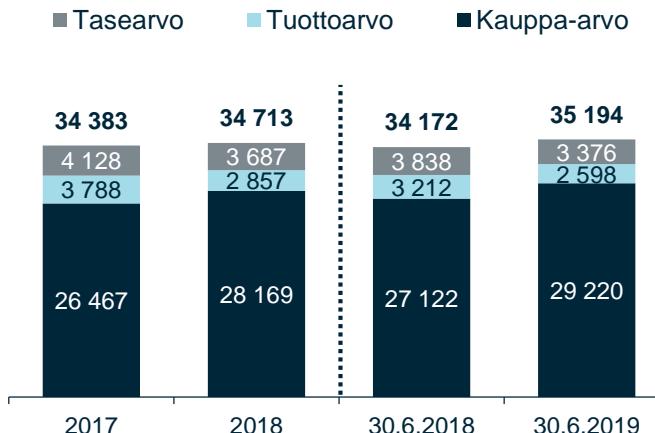
Sijoituskiinteistöjen arvo kasvaa strategian mukaisesti

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 7,7 prosenttia.
- Kojamo tiedotti siirtyvänsä kauppa-arvomenetelmästä tuottoarvomenetelmään 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 valmit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

Kojamo Oy:n puolivuosikatsaus 1–6/2019



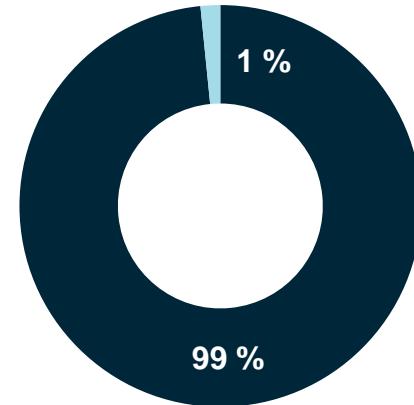


Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 30.6.2019

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	M€	1 000 k-m ²	Asunnot
Tonttit	43,2	70	~1 100
Tonttit ja vanha asuinrakennus	28,8	44	~700 ²⁾
Käyttötarkoituksen muutokset	92,5	81	~1 300
Yhteensä ¹⁾	164,5	195	3 125

Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon maantieteellinen jakautuminen neliöiden mukaan, %



Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	M€	1 000 k-m ²	Asunnot
Uudistuotannon esisopimukset (sis. tonttit)	121,8		
Arvio tonttien osuudesta ¹⁾	17,5	27	~430
Tonttien esisopimukset ja varaukset ¹⁾	49,2	68	~1 100

■ Helsingin seutu ■ Muut

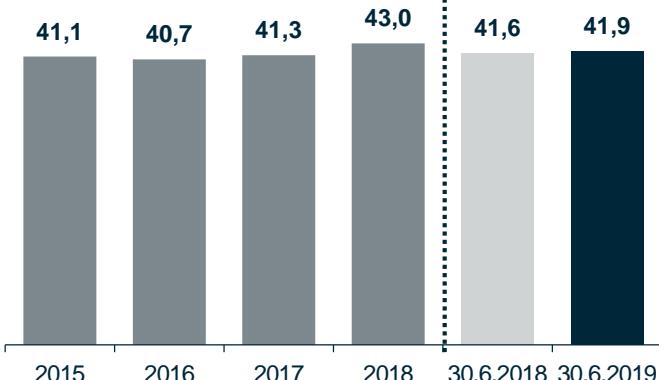
1) Johdon arvio tonttien kävystä arvosta, rakennusoikeudesta sekä asuntojen määrästä. 2) Johdon arvio, vanhoissa asuinrakennuksissa tällä hetkellä noin 300 asuntoa.





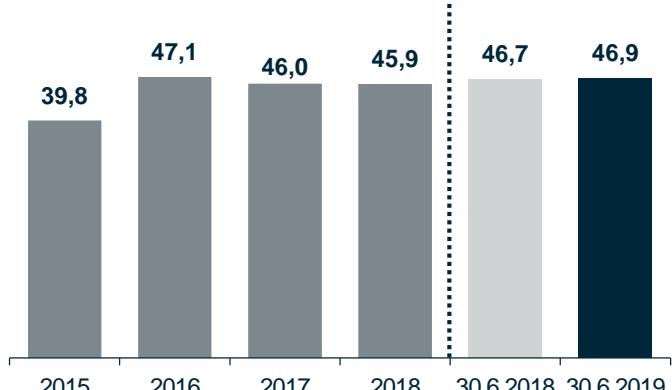
Omavaraisuusaste parani

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



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Kojamo Oyj:n puolivuosikatsaus 1–6/2019



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

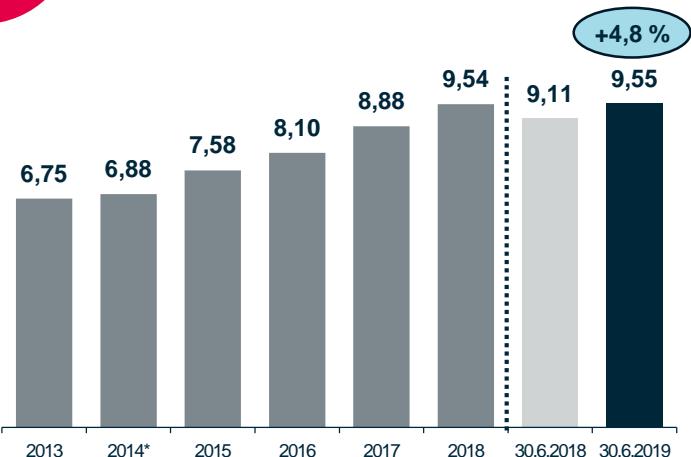




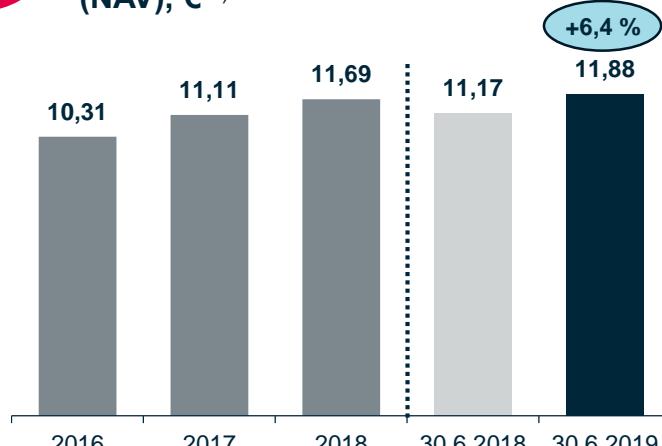
Osakekohtainen EPRA NAV parani

- Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat.

Osakekohtainen oma pääoma, €¹⁾



Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NAV), €¹⁾



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



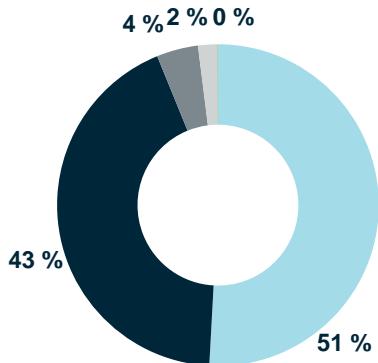


Monipuolinen rahoitusrakenne



Konsernin lainajakauma 30.6.2019

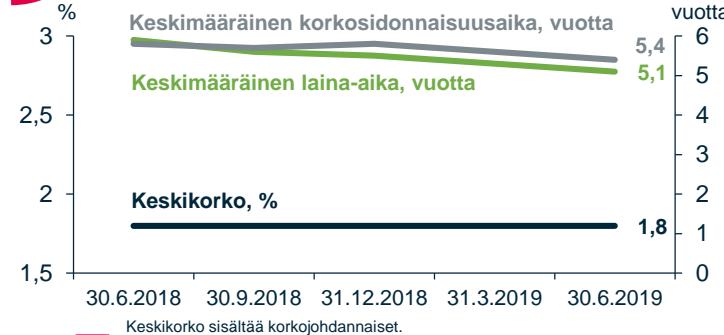
Lainat yhteensä 2 554 M€



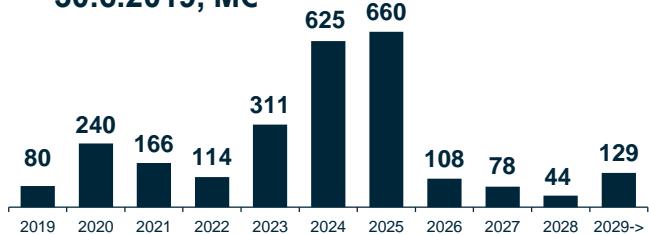
Lainoissa nimellismäärit, Muut-erään sisältyy lainojen aktivoidut transaktiokulut.
1.1.2019 alkaen vuokrasopimusvelat 61,9 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen
pääomaan.

Kojamo Oyj:n puolivuosikatsaus 1–6/2019

Rahoituksen avainluvut



Konsernin lainojen maturiteettijakauma 30.6.2019, M€



Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Etenemme kohti strategisia tavoitteitamme

Avainluku	Toteuma 30.6.2019	Tavoite 12/2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, Mrd€	5,3	6,0
Asuntojen lukumäärä	35 194	n. 38 000
Omavaraisuusaste, %	41,9	> 40
Loan to Value (LTV), %	46,9	< 50
FFO/liikevaihto, %	36,0	> 32
Nettosuositteluindeksi (NPS)	32	40

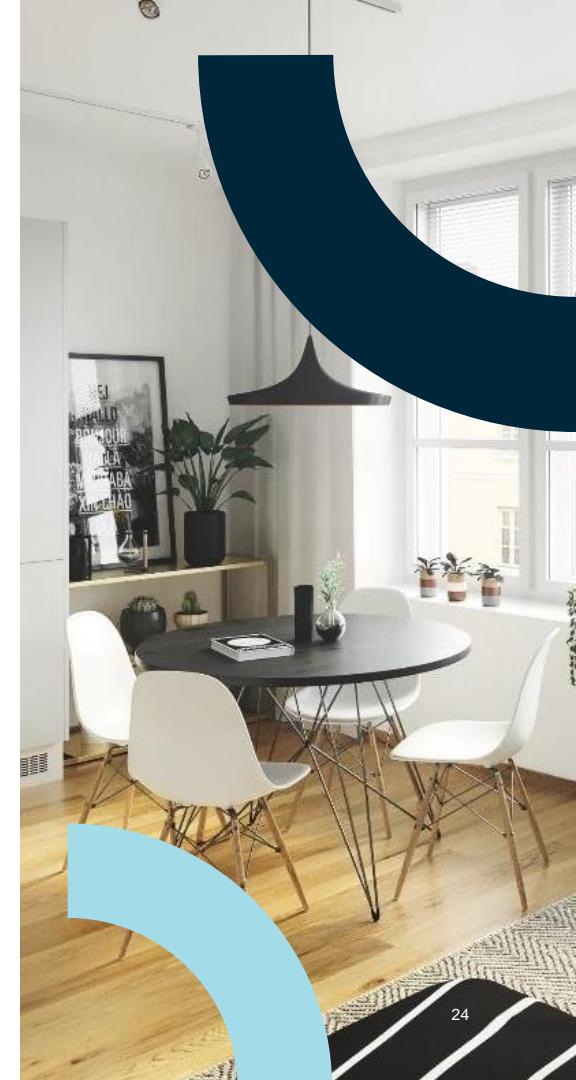


Kojamon näkymät 2019 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2019 edellisestä vuodesta 3–5 prosenttia (aiemmin 2–7 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2019 olevan 134–144 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 130–143 miljoonaa euroa). Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoitaa olevan noin tai ylittävä 300 miljoonaa euroa (aiemmin ylittävä 300 miljoonaa euroa). 300 miljoonan euron taso edellyttää asuntokohteiden ostoa loppuvuoden aikana.

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, säädösypäristöön eikä kilpailutilanteeseen.





Osinkopolitiikka

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia FFO:sta, edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellinen asema.

Osinkohistoria



* Sisältää lisäosinkoa 0,29 euroa / osake.

Osakekohtaisen 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.



Yhteenvetö



Keskeiset tunnusluvut parannivat katsauskaudella: liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, FFO parani jopa 68 %.



Vuokrausaste parani vuokrausprosessin kehittämisen ja verkkokaupan tukemana, vaikka tarjonta markkinassa on lisääntynyt.



Verkkokaupan kautta vuokrattujen asuntojen määrä ylittänyt jo 12 000, keväällä lanseerattu MyLumo-mobiilipalvelu löytänyt käyttäjäkuntansa.



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–syyskuulta
2019 julkistaan
6.11.2019



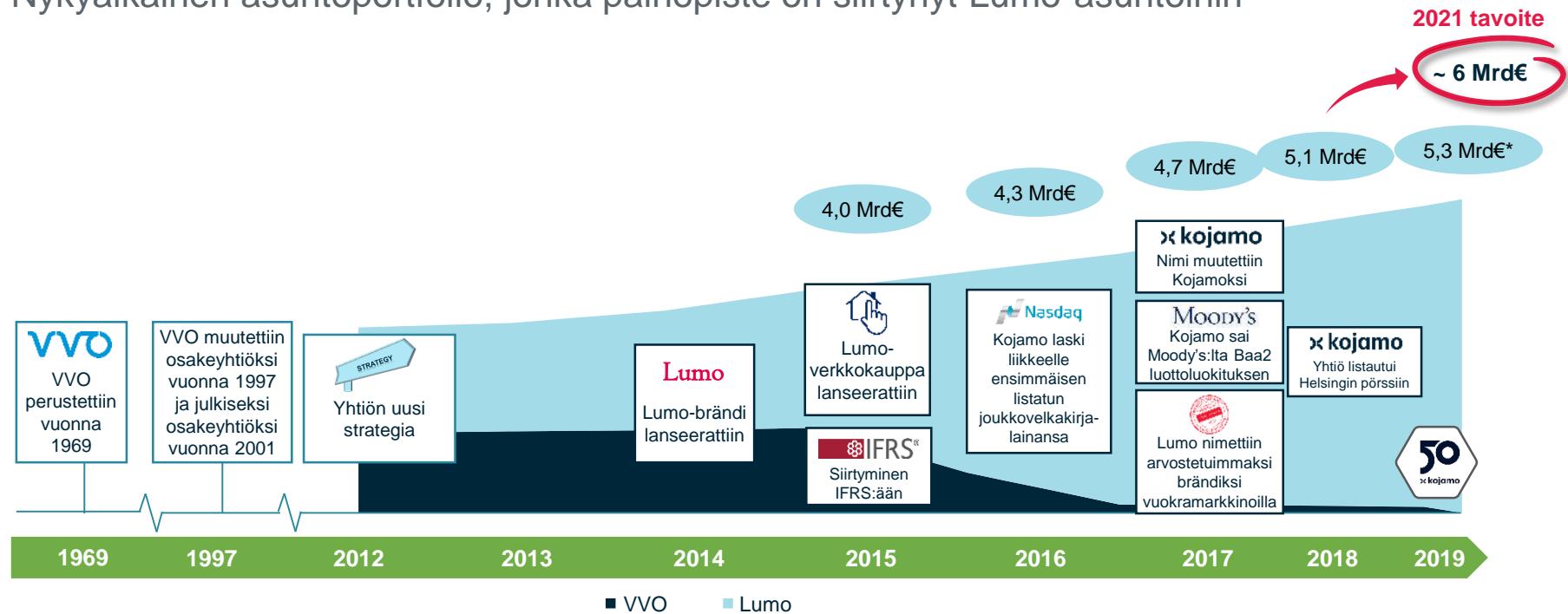
Liitteet





Kojamon historia: VVOsta Kojamoksi

Nykyaikainen asuntoportfolio, jonka painopiste on siirtynyt Lumo-asuntoihin



Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Yllä oleva kuvaaja esittää sijoituskiinteistöjen kävyn arvon kehitystä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä Myytäväänä olevat sijoituskiinteistöt.

* 30.6.2019



Strategiamme

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälityminen



Väestön ikääntyminen & perhekokojen pienentyminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua

Visio 2021

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösalinta

Strategiset painopisteet

- Paras asiakaskokemus
- Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen
- Johtava kestävässä kehityksessä
- Osaavin ja energinen työpaikka



Asiakaskokemus on kaiken keskiössä

- Keskitymme erinomaiseen asiakaskokemuksen tuottamiseen. Se syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuista, helposta ja vaivattomasta asioinnista ja sujuvista sähköisistä palveluista. Asuntomme sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.
- Kehitämme uusia asumisen palveluja ja ratkaisuja yhdessä asukkaidemme ja yhteistyökumppaneidemme kanssa. Tarjoamalla kyvykkyytemme palvelu- ja innovaatioalustaksi edistämme kaupunkiasumisen palvelullistumista.





Parempaa kaupunkiasumista mahdollistavat palvelut



Unikki Lumo-verkkokauppa	Lumo on koti täynnä palveluita	Aktiiviteetteja ja muita etuja asiakkaille	Asiakaskokemuksen jatkuva parantaminen
✓ Ainoa asuntosijoitusyhtiö, jonka verkkosalusta tarjoaa kaikki palvelut asunnon valinnasta muuttoon asti	✓ Kattavat palvelut, jotka tekevät asumisesta helpompaan ja mukavampaan	✓ Aktiiviteetteja ja muita etuja, kuten ilmaisia tapahtumia rikastamassa asumista Lumo-yhteisöissä	✓ Kehittyvät digitaaliset asumispalvelut ja älykotiratkaisut asumismukavuutta parantamassa
Lumo	✓	✓	✓
Yleinen markkinakäytäntö Suomessa ¹⁾	✗	✗	✗

Lähde: Yhtiö ¹⁾ Yleinen markkinakäytäntö määritelly niin, että yli 75% markkinoista asuntojen määrällä mitattuna soveltaa käytäntöä



Vastuullisuus näkyy arjessamme

29 000

asuntomme sisälämpötilaa
ohjataan Leanheatin IoT-
ratkaisulla

Eko- tehokasta autoilua

– yhteiskäyttöautot Lumo-
asukkaiden käytettäväissä

7,5 %

energiansäästö tavoitteena
vuoteen 2025 mennessä
valtakunnallisen Vuokra-
talojen (VAETS II)
energiatehokkuus-
sopimuksen mukaisesti

2. sija

Vastuullinen kesäduuni -
kilpailussa suuren
yhtiöiden sarjassa

Kaikki

omalle tonttivarannolle
rakennettu uudistuotanto
lähes nollaenergia-
rakennuksia FlInZEB-
konseptien ja -ohjeiden
mukaisesti

Harmaan talouden torjunnassa

toimintamallimme ovat lain
vaatimuksia tiukemmat

Kuulumme

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



Vastuullisuus on osa toimintaamme

- Kojamo on sitoutunut kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisiin asuntoratkaisuihin. Kojamon kaikki omia tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FInZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti. Lisäksi Kojamo painottaa kiinteistöportfolioonsa kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa.
- Kojamo ja kaukolämmön ohjauksen tekoälyratkaisuja toimittava Leanheat Oy solmivat lokakuussa 2018 sopimuksen, jonka mukaan Leanheatin tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa noin 29 000 Kojamon asunnon sisälämpötilaa. Sopimus kattaa 80 % Kojamon omistamasta asuntokannasta.
- Kojamo liittyi valtakunnalliseen Vuokralojen energiatehokkuussopimukseen saavutettuaan vuonna 2016 päätyneen edellisen sopimuksen tavoitteet. Uuden kauden tavoitteena on 7,5 % energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.
- Olemme Helsingin kaupungin ilmastokumppani ja ainoa suomalainen kiinteistöalan toimija Climate Leadership Coalitionissa.
- Lumo-kotien asukkailta on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa, ja kesästä lähtien kaikki käytössä olevat autot ovat itselatautuvia hybridejä.
- Harmaan talouden torjuntamallit ylittävät lain vaatimukset.





Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.6.2019)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
1. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	32 359 243	13,1
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	30 398 089	12,3
3. Teollisuusliitto ry	28 954 557	11,7
4. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	15 630 222	6,3
5. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	15 081 498	6,1
6. Rakennusliitto Ry	14 880 053	6,0
7. Ammattiiliitto PRO	12 460 270	5,0
8. Palvelualojen ammattiiliitto PAM ry	10 901 963	4,4
9. Stiftelsen för Åbo Akademi	2 198 763	0,9
10. Suomen Elintarviketyölisten Liitto Sel Ry, Finlands Livsmedelsarbetar	1 714 790	0,7
Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	64 741 231	26,2
Muut osakkeenomistajat	17 823 720	7,2
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland



Voimassa olevat lipetusilmoitukset

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



Avainluvut

	4–6/2019	4–6/2018	Muutos, %	1–6/2019	1–6/2018	Muutos, %	2018
Liikevaihto, M€	93,1	89,8	3,7	184,6	178,0	3,7	358,8
Nettovuokratuotto, M€	66,8	61,4	8,8	117,7	109,5	7,4	234,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	71,8	68,4		63,8	61,5		65,2
Voitto ennen veroja, M€	85,9	91,5	-6,1	124,8	140,5	-11,1	277,3
Bruttoinvestointit, M€	58,6	39,5	48,4	96,6	243,2	-60,3	365,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	40,1	17,6	127,5	66,4	39,5	68,1	116,4
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € ¹⁾	0,16	0,08	100,0	0,27	0,17	58,8	0,49
Taloudellinen vuokrausaste, %				96,9	96,5		97,0
Sijoituskiinteistöt, Mrd€ ²⁾				5,3	4,9	7,7	5,1
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				35 194	34 172		34 713
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				1 329	1 214		1 064
Osakekohtainen EPRA NAV, € ¹⁾				11,88	11,17	6,4	11,69
Omavaraisuusaste, %				41,9	41,6		43,0
Loan to Value (LTV), % ^{3) 4)}				46,9	46,7		45,9

1) Osakekohtaisen tunnuslukujen vertailulietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutukseen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uttaa osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. 2) Sisältää Myytävänä olevia pitkäikäisia omaisuuseriä. 3) Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäikäisia omaisuuseriä 4) IFRS 16 -standardin siirtymän vaikuttus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.



Tuloslaskelma

M€	4–6/2019	4–6/2018	1–6/2019	1–6/2018	1–12/2018
Liikevaihto	93,1	89,8	184,6	178,0	358,8
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-17,8	-18,4	-51,7	-50,9	-89,5
Korjaukset	-8,5	-9,9	-15,2	-17,5	-35,4
Nettovuokratuotto	66,8	61,4	117,7	109,5	234,0
Hallinnon kulut	-10,5	-11,2	-19,8	-20,2	-38,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,5	0,4	0,9	0,7	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,4	0,0	1,0	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	42,2	53,4	52,6	74,1	127,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-0,6	-0,4	-0,8
Liikevoitto	98,9	104,2	150,9	164,6	324,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,0	-12,7	-26,1	-24,1	-47,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista			0,0		0,2
Voitto ennen veroja	85,9	91,5	124,8	140,5	277,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,4	-20,7	-8,0	-27,8	-34,1
Laskennallisten verojen muutos	-13,7	1,7	-16,9	-1,4	-21,4
Tilikauden voitto	67,8	72,5	100,0	111,2	221,8



M€	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,2	0,3	0,2
Sijoituskiinteistöt	5 279,5	4 923,3	5 093,2
Aineelliset käyttöomaisuuushyödykkeet	31,2	30,7	30,5
Osuudet osakkuusrytyksistä	2,2	2,6	2,2
Rahoitusvarat	0,6	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset	5,1	5,5	5,3
Johdannaisopimukset	0,4	3,0	1,5
Laskennalliset verosaamiset	17,7	11,1	10,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä	5 336,9	4 977,0	5 144,3
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	23,8		
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,3	0,4	0,4
Johdannaisopimukset	0,3	0,5	0,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,4	9,0	9,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	8,8	11,0	8,3
Rahoitusvarat	127,4	180,6	172,3
Rahavarat	139,1	242,9	150,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	278,2	444,5	341,1
VARAT	5 638,9	5 421,5	5 485,4



M€	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
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	-49,4	-19,4	-23,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	164,4	164,6	164,4
Kertyneet voittovarat	2 151,3	2 013,4	2 123,7
Emoyhtiön omistajien osuus	2 360,1	2 252,4	2 358,1
Oma pääoma yhteensä	2 360,1	2 252,4	2 358,1
Pitkääikaiset velat			
Lainat	2 386,9	2 434,8	2 391,7
Laskennalliset verovelat	516,4	480,2	499,0
Johdannaisopimukset	77,0	41,1	44,6
Varaukset	0,6	0,7	0,6
Muut pitkääikaiset velat	14,0	14,0	14,0
Pitkääikaiset velat yhteensä	2 994,8	2 970,8	2 949,9
Myytävänä oleviin pitkääikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	0,2		
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	229,2	105,4	93,9
Johdannaisopimukset	0,1	0,4	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,7	24,1	13,5
Ostovelat ja muut velat	53,6	68,3	69,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	283,7	198,3	177,3
Velat yhteensä	3 278,7	3 169,1	3 127,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
	5 638,9	5 421,5	5 485,4



Rahoituksen avainluvut

	30.6.2019	31.3.2019	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018
Omavaraisuusaste, %	41,9	40,7	43,0	42,2	41,6
Korkokatekerroin (interest cover)	4,4	4,3	4,3	4,3	4,2
Loan to Value (LTV), % ^{1) 2)}	46,9	46,7	45,9	46,2	46,7
Suojausaste, %	89	93	94	94	92
Keskikorko, % ³⁾	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,1	5,3	5,5	5,6	5,9
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	5,4	5,6	5,8	5,7	5,8

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

2) Ei sisällä Myytävästä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

3) Sisältää korkojohdannaiset.



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 markkinatietoja 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 ennakoitusta. 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.