



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





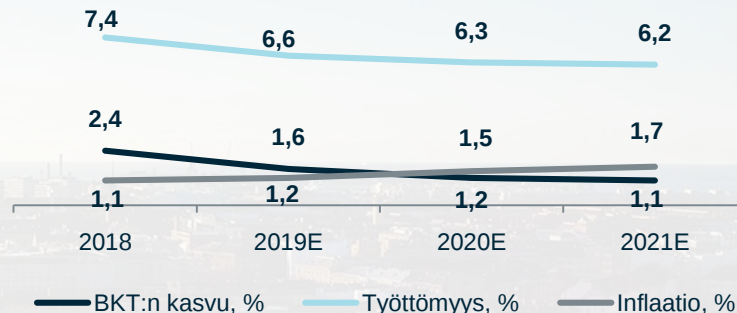
Tammi-kesäkuu 2019 lyhyesti

Toimintaympäristö

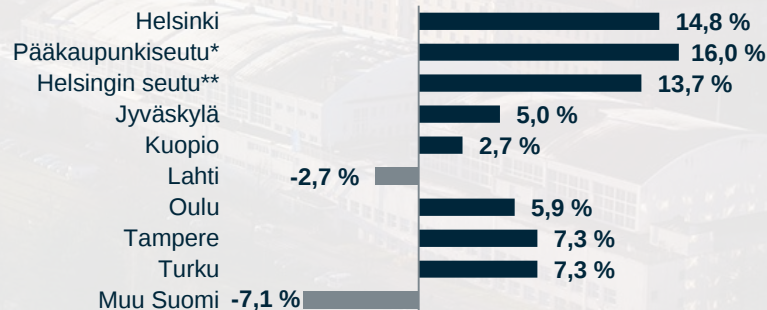
Yleinen toimintaympäristö

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

Liiketoimintaympäristön avainluvut



Väestön kasvuennuste 2017–2030



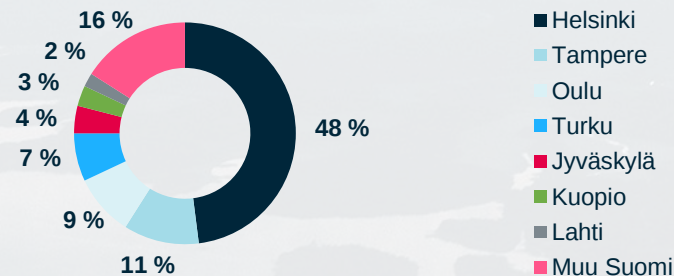
Asuntotuotanto ja hintakehitys

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

Toimialan avainluvut

	2019E	2018
Aloitettut 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
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,8	1,6
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,0–2,8	2,3–2,6

Asuntotuotantotarve 2016 – 2040

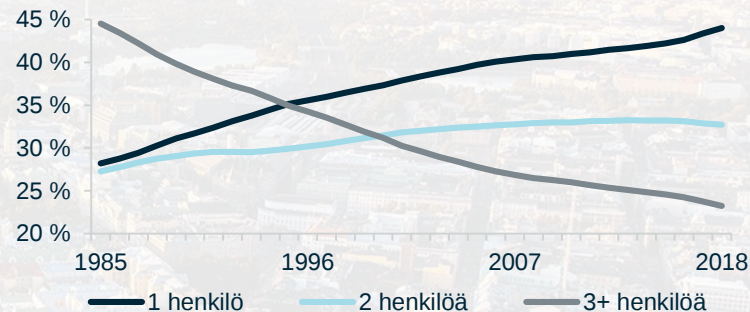


Toimintaympäristö

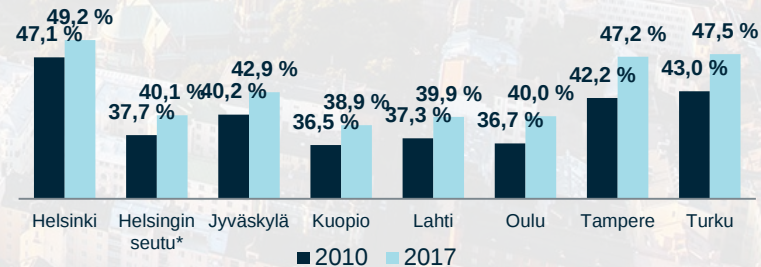
Vuokra-asumisen suosio kasvaa

- Alueellinen eriytyminen kiihtyy vuosien 2019–2040 aikana, ja kymmenen suurimman kaupunkiseudun merkitys kasvaa.
- Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttäytyy 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 käypä 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€

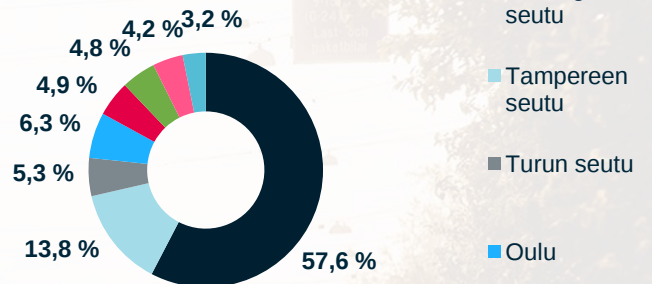
(140,5 M€, -11,1 %)



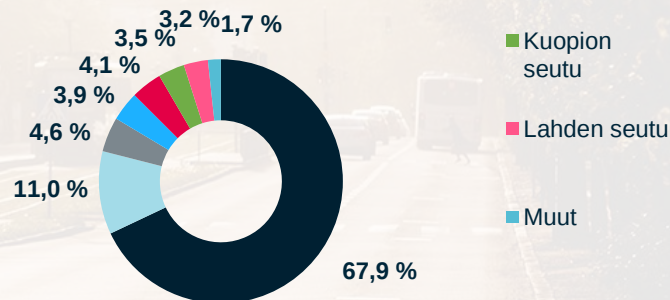
Asuntojen käyvästä arvosta 98,3 prosenttia seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessä

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Asuntojen käypä 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



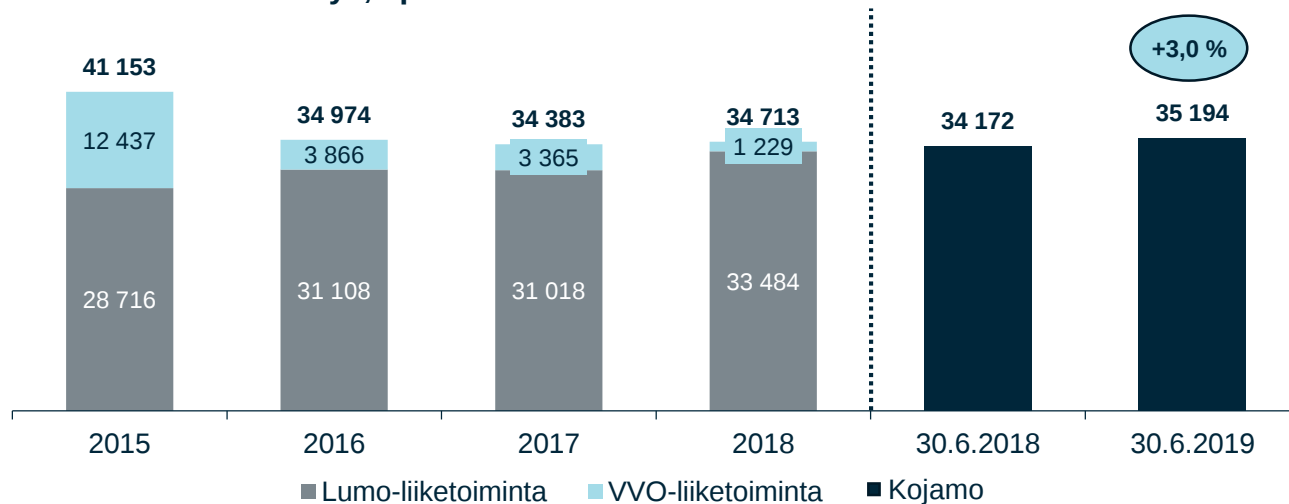
Käypä arvo, %-osuudet



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

Avainkuriiri

	Henkilökohtainen esittely		Lemmikit terve- tulleita
0– 250 €	Edullinen vuokra- vakuus		Laajakaista sisältyy vuokraan
	Muutto- ja asennus palvelu		Sisustus- maalit ilmaiseksi

Asumisen aikaiset palvelut



My Lumo

LEANHEAT

posti
SmartPOST

Helpponouto Asennuspalvelu

	Lumo- talkkarit		Piha- koutsu
	Yhteistyö- kumppaneiden etuja		Yhteis- käyttö- auto
	Monipuoliset asukas- tapahtumat		Asiakas- palvelu- keskus



Sähköiset palvelut sujuvoittavat arkea



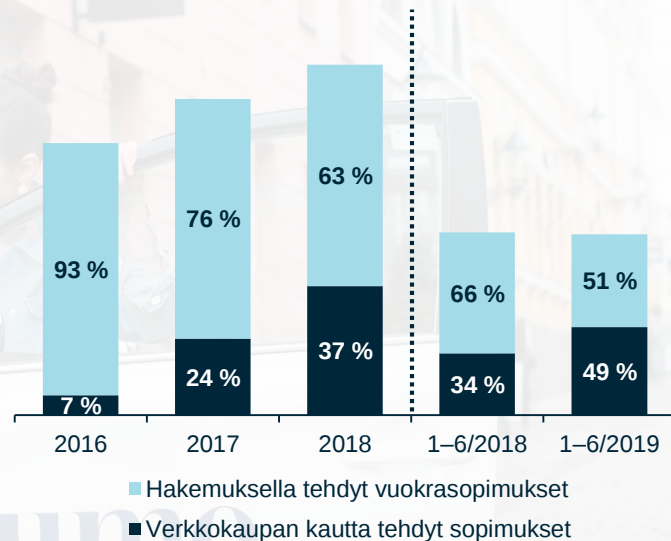
Verkkokaupan kautta yli

12 000

vuokrasopimusta tehty
kesäkuun loppuun
mennessä

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

Tehtyjen vuokrasopimusten osuudet* kanavittain



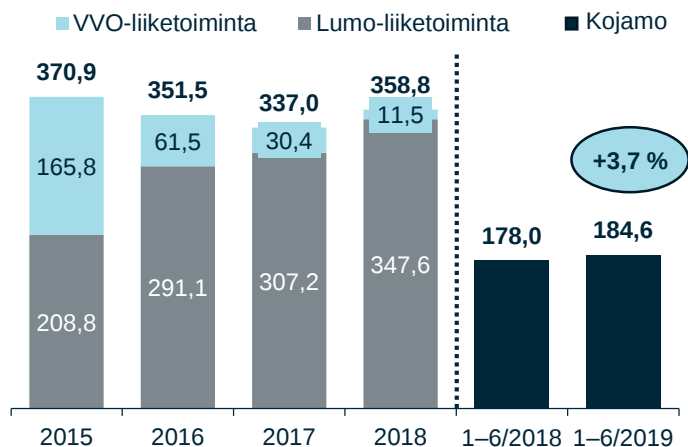
* Osuudet laskettu vuokrasopimusten arvosta (alkuvuokra).

Taloudellinen kehitys

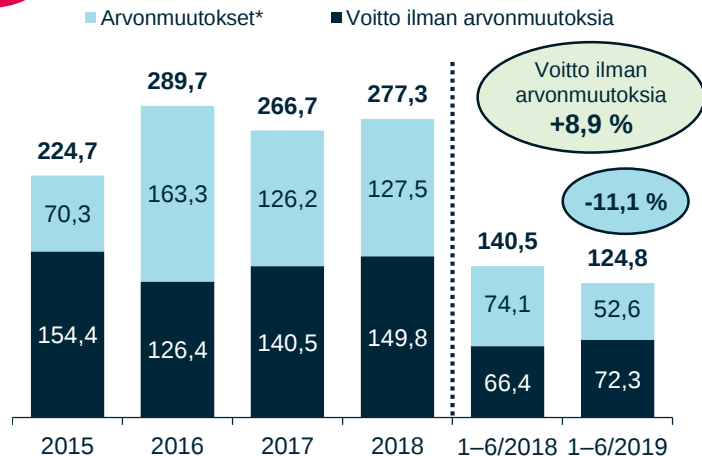
Liikevaihto kasvoi

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

Liikevaihto, M€



Voitto ennen veroja, M€



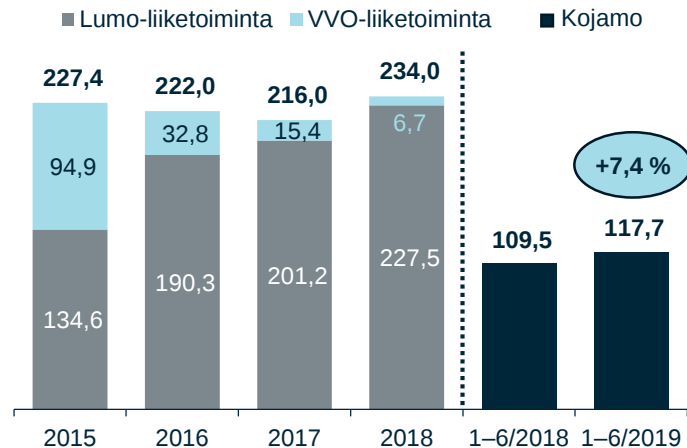
* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta



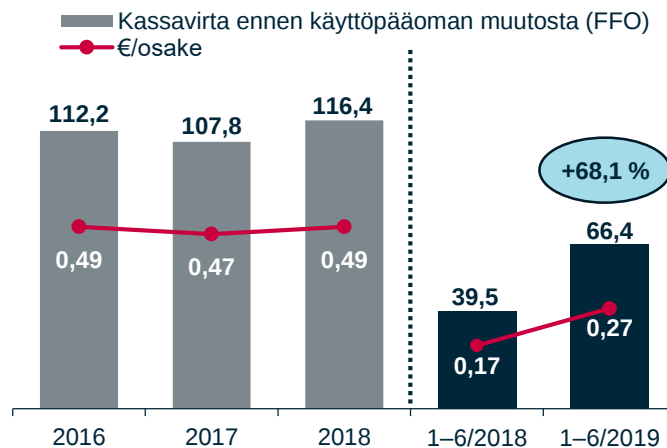
Nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat

- 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

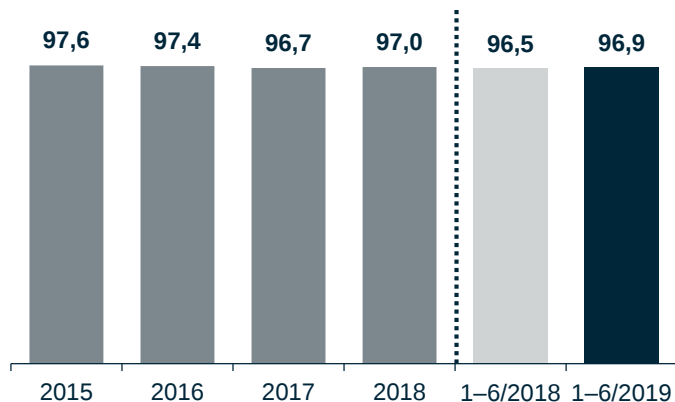


Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.
Kojamo Oyj:n puolivuosisikatsaus 1-6/2019

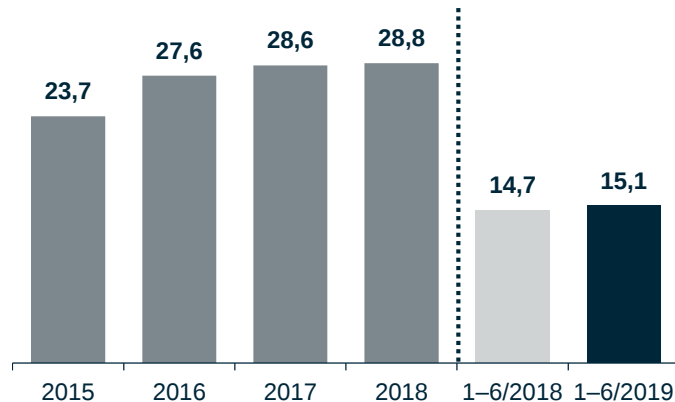
Vuokrausaste nousi

- Vuokrausaste nousi vaihtuvuuden lievästä kasvusta huolimatta.

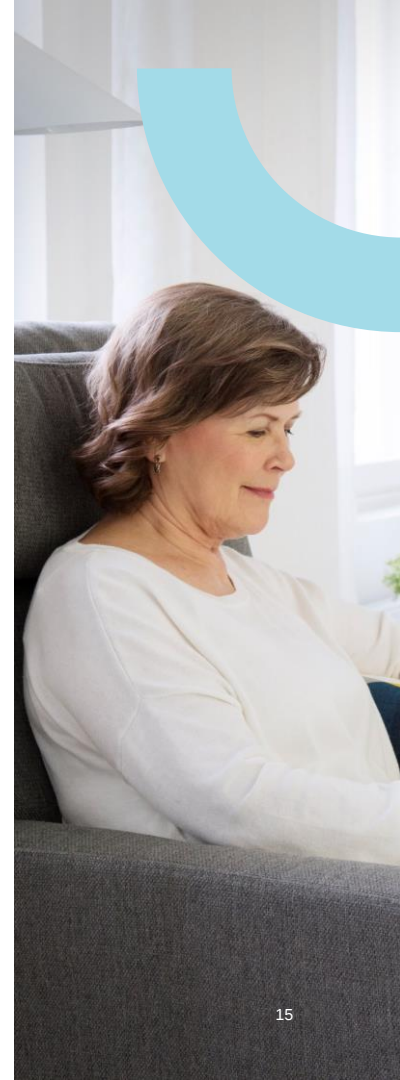
 Taloudellinen vuokrausaste, %



 Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



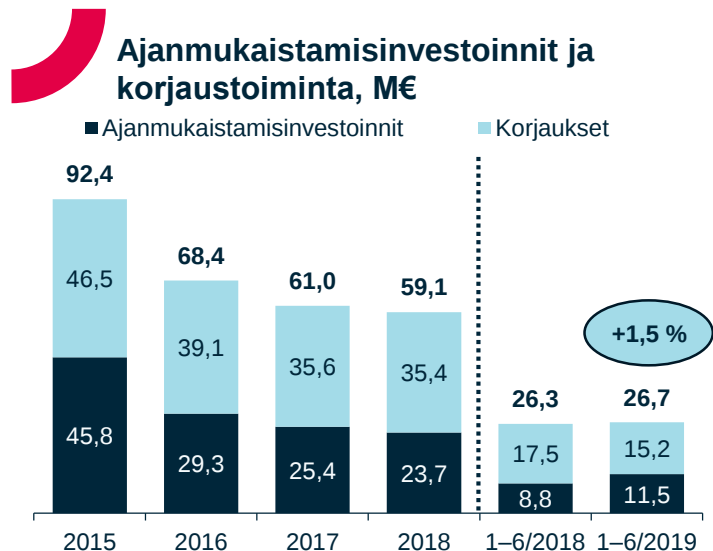
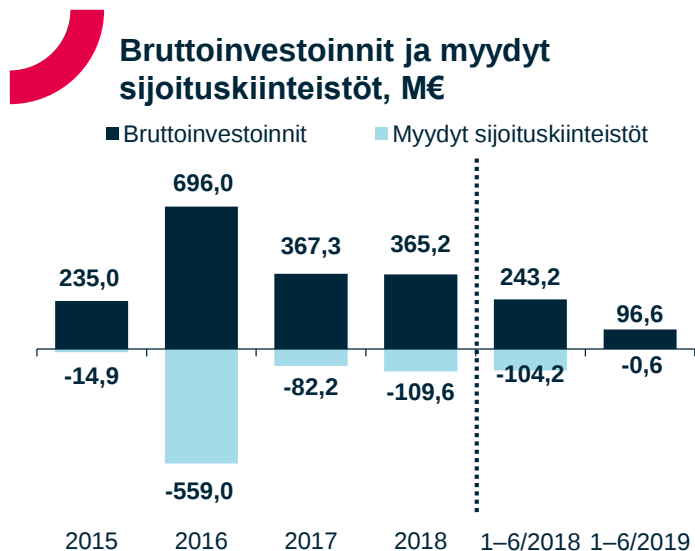
Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) * 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.
Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100. Vaihtuvuuden laskentatapaa on muutettu 1.1.2017 alkaen, vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan uutta laskentatapaa.
Kojamo Oyj:n puolivuosisikatsaus 1-6/2019





Bruttoinvestoinnit

- Investoinnit etenevät strategian mukaisesti.

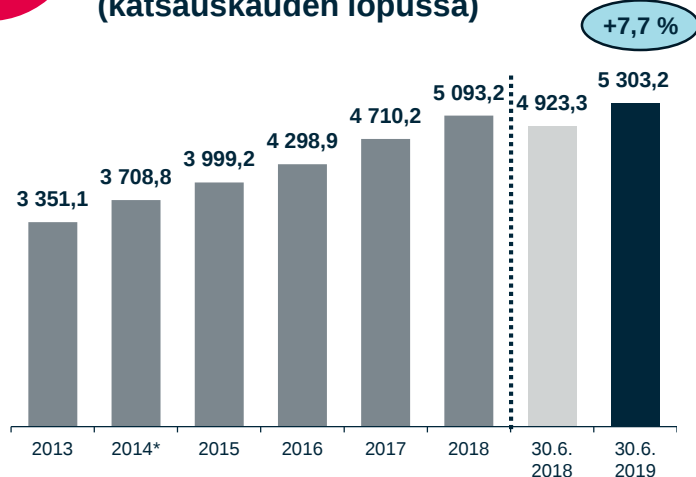




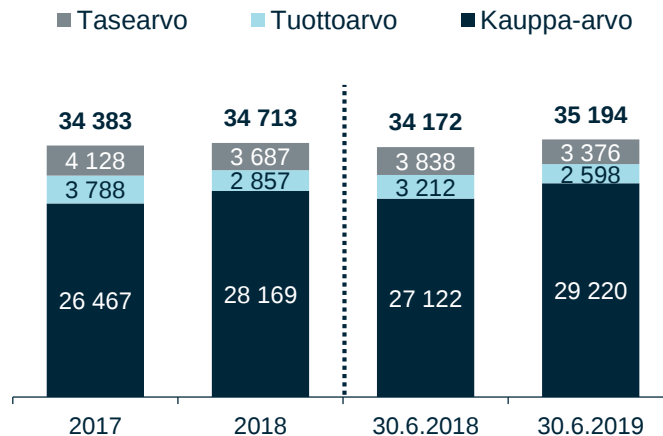
Sijoituskiinteistöjen arvo kasvaa strategian mukaisesti

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 7,7 prosenttia.
- Kojamo tiedotti siirtyvänsä kauppaa-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 valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

Kojamo Oyj:n puolivuositiedot 1–6/2019



Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 30.6.2019

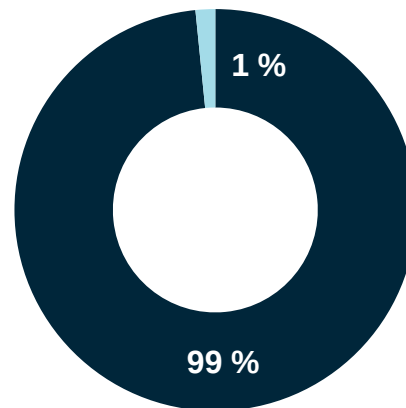
Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

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

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

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

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



■ Helsingin seutu

■ Muut

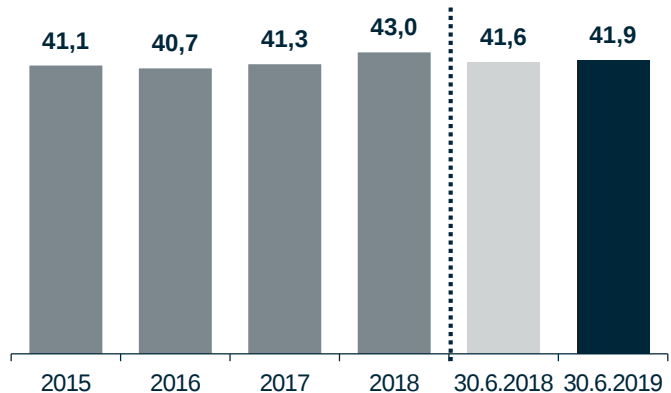
1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta, rakennusoikeudesta sekä asuntojen määrästä. 2) Johdon arvio, vanhoissa asuinrakennuksissa tällä hetkellä noin 300 asuntoa.



Omavaraisuusaste parani

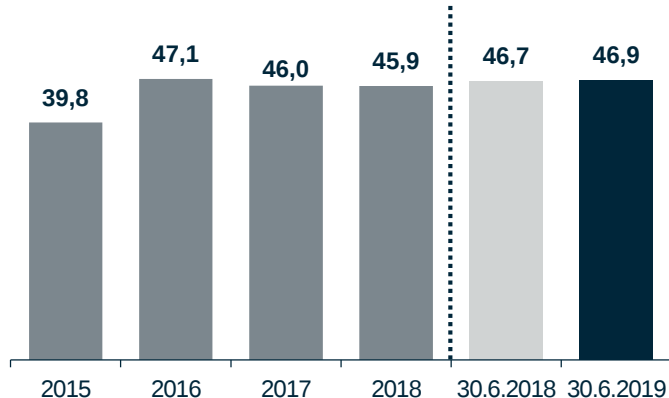
- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) olivat taloudellisten tavoitteiden mukaiset.

Omavaraisuusaste, %



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Loan to Value, (LTV), %



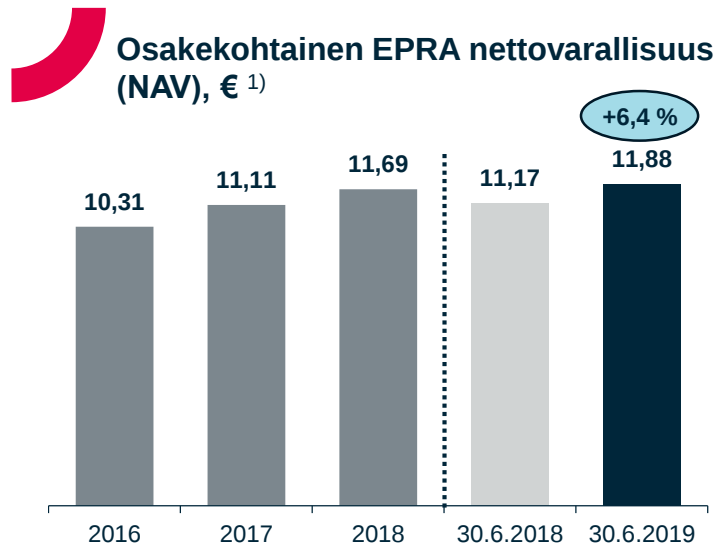
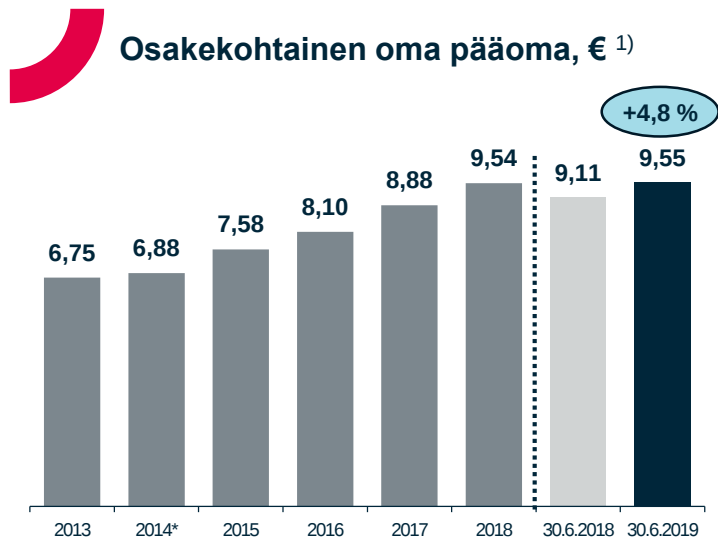
* IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.





Osakekohtainen EPRA NAV parani

- Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat.



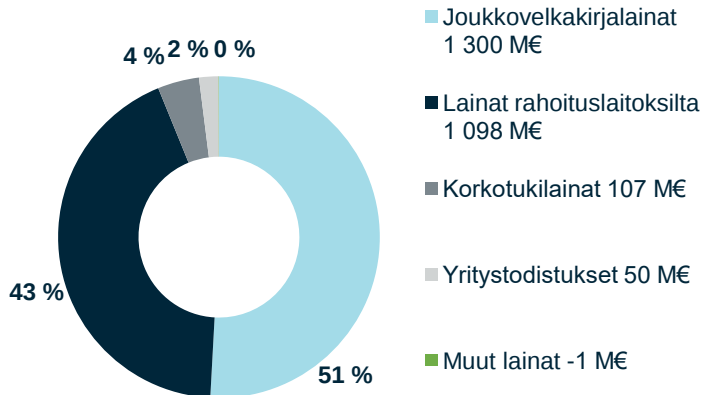
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja. 1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin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



Monipuolinen rahoitusrakenne

Konsernin lainajakauma 30.6.2019

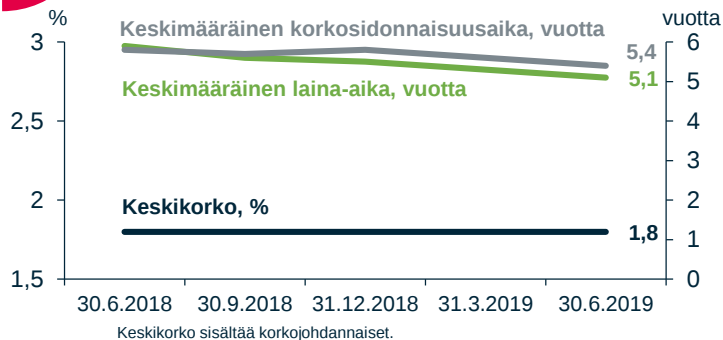
Lainat yhteensä 2 554 M€



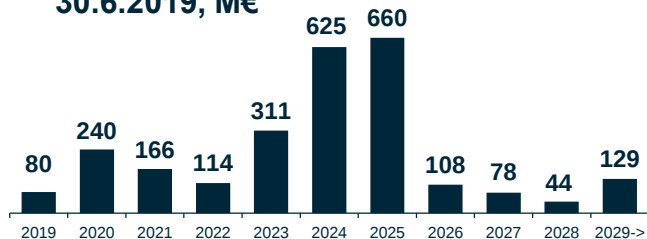
Lainoissa nimellismäärät, Muut-erään sisältyy lainojen aktivoidut transaktiokulut.
1.1.2019 alkaen vuokrasopimusvelat 61,9 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Kojamo Oy:n puolivuosisiksaus 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). Uudistuohtoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan olevan noin tai ylittävän 300 miljoonaa euroa (aiemmin ylittävän 300 miljoonaa euroa). 300 miljoonan euron taso edellyttää asuntokohteiden ostoja 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 uudistuohtannosta 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.

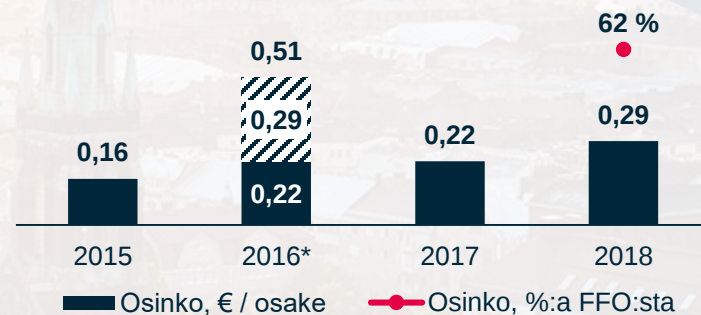




Osinkopolitiikka

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

Keskeiset tunnusluvut paranivat 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

Osavuositarkastus tammi–syyskuulta
2019 julkaistaan
6.11.2019

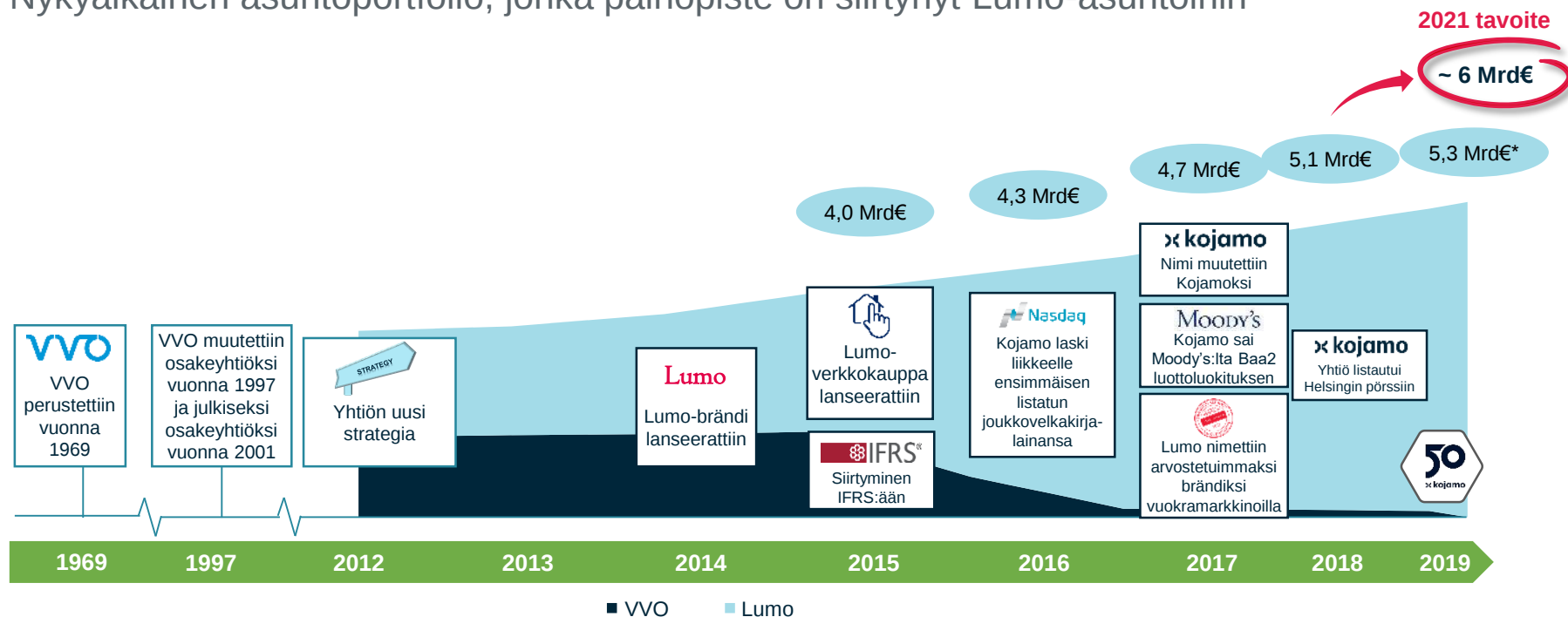


Liitteet



Kojamon historia: VVOsta Kojamoksi

Nykyaikainen asuntoportfolio, jonka painopiste on siirtynyt Lumo-asuntoihin



Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

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

* 30.6.2019



Strategiamme

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekokojen pientyminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Visio 2021

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta

Strategiset painopisteet

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

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Asiakaskokemus on kaiken keskiössä

- Keskitymme erinomaisen asiakaskokemuksen tuottamiseen. Se syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuksista, 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

	Uniikki Lumo-verkkokauppa	Lumo on koti täynnä palveluita	Aktiviteetteja ja muita etuja asiakkaille	Asiakaskokemuksen jatkuva parantaminen
	✓ Ainoa asuntosijoitusyhtiö, jonka verkkoalusta tarjoaa kaikki palvelut asunnon valinnasta muuttoon asti	✓ Kattavat palvelut, jotka tekevät asumisesta helpompaa ja mukavampaa	✓ Aktiviteetteja ja muita etuja, kuten ilmaisia tapahtumia rikastamassa asumista Lumo-yhteisöissä	✓ Kehittyvät digitaaliset asumispalvelut ja älykotiratkaisut asumismukavuutta parantamassa
Lumo	✓	✓	✓	✓
Yleinen markkina-käytäntö Suomessa ¹⁾	✗	✗	✗	✗

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



Vastuullisuus näkyy arjessamme

29 000

asuntomme sisälämpötilaa ohjataan Leanheatin IoT-ratkaisulla

**Eko-
tehokasta
autoilua**

– yhteiskäyttöautot Lumo-asukkaiden käytettävissä

Kaikki

omalle tonttivarannolle rakennettu uudistutuotanto lähes nollaenergia-rakennuksia FInZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti

**Harmaan
talouden
torjunnassa**

toimintamallimme ovat lain vaatimuksia tiukemmat

7,5 %

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

2. sija

Vastuullinen kesäduuni -kilpailussa suurten yhtiöiden sarjassa

Kaikki

Kojamon toimitilat mukana tai siirtymässä WWF:n Green Office -järjestelmään

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 omaa 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 Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen saavutettuaan vuonna 2016 päättyneen 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 asukkailla 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.



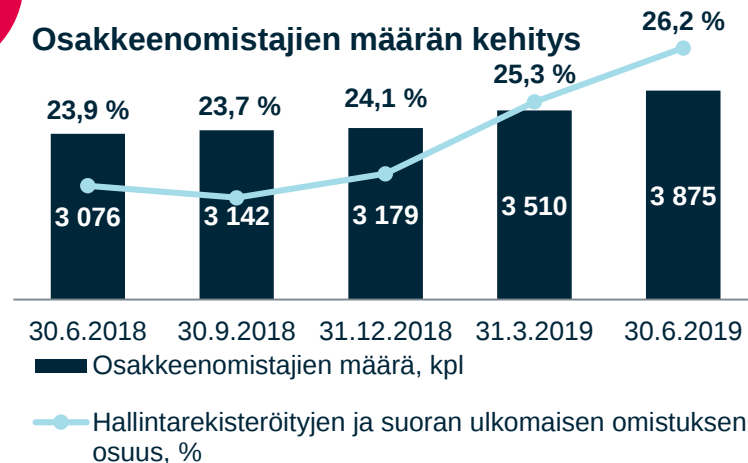


Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.6.2019)

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. Ammattiliitto PRO	12 460 270	5,0
8. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	10 901 963	4,4
9. Stiftelsen för Åbo Akademi	2 198 763	0,9
10. Suomen Elintarviketöyläisten 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

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Voimassa olevat liputusilmoitukset

Osakkeenomistaja	Ilmoitus-päivä	Ylitetty raja	Omistus ilmoituksen mukaan
Stichting PGGM Depositary	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
Bruttoinvestoinnit, M€	58,6	39,5	48,4	96,6	243,2	-60,3	365,2
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	40,1	17,6	127,5	66,4	39,5	68,1	116,4
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman 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) 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) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuksia. 3) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuksia. 4) IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus 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



Tase

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 käyttöomaisuushyödykkeet	31,2	30,7	30,5
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,2	2,6	2,2
Rahoitusvarat	0,6	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset	5,1	5,5	5,3
Johdannaissopimukset	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
Johdannaissopimukset	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 voittovarot	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
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 386,9	2 434,8	2 391,7
Laskennalliset verovelat	516,4	480,2	499,0
Johdannaissopimukset	77,0	41,1	44,6
Varaukset	0,6	0,7	0,6
Muut pitkäaikaiset velat	14,0	14,0	14,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 994,8	2 970,8	2 949,9
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	0,2		
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	229,2	105,4	93,9
Johdannaissopimukset	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 myytävänä 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 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.