



Osavuosisikatsaus 1–9/2020

5.11.2020

Jani Nieminen, toimitusjohtaja

Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj



Sisältö

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





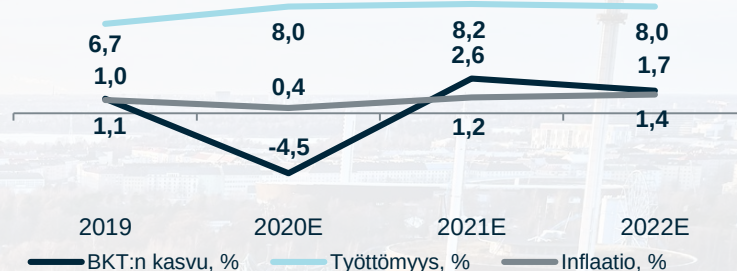
Tammi-syyskuu 2020 lyhyesti

Toimintaympäristö

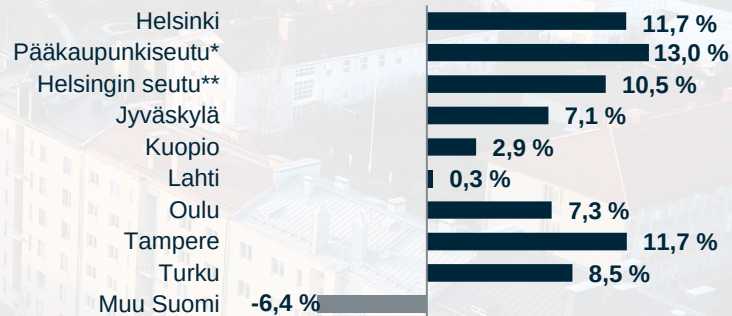
Yleinen toimintaympäristö

- COVID-19-pandemia on supistanut Suomen taloutta vähemmän kuin suurinta osaa Euroopan talouksista, ja talous on alkanut toipua hitaasti kesän aikana.
- Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan supistuvan 4,5 prosenttia vuonna 2020 ja viennin lisäksi supistuvat yksityinen kulutus sekä yksityiset investoinnit.
- Pandemian vaikutusten asuntomarkkinaa odotetaan kuitenkin jäävän lyhytaikaisiksi, ja kaupungistumisen odotetaan jatkuvan.

Liiketoimintaympäristön avainluvut



Väestön kasvuennuste 2019–2030



Toimialan toimintaympäristö

- Kaupungistuminen ja asuntojen pienenevä keskikoko lisäävät tarvetta uusille asunnoille.
- Pandemia on voimistanut uusien asuntoaloitusten määrän laskua, ja asuntotuotannon arvioidaan vuosina 2020 ja 2021 putoavan alle vuosittaisen asuntotuotantotarpeen.
- Tarjonta lisääntyi pitkäaikaisen vuokraamisen markkinoilla vuoden alkupuolella, kun markkinoille valmistui uutta tuotantoa ja lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja siirtyi pitkäaikaiseen vuokraukseen. Näiden vaikutusten arvioidaan jo olevan markkinoilla kokonaan.

Toimialan avainluvut

	2020E	2019
Aloitettut asunnot, kpl	28 000	38 700
Myönnetty rakennusluvat vuositasaalla*, kpl	34 996	39 140
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	1,0
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,0	1,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,0–3,1	0,5–3,4
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,6	1,4
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,6–1,8	1,6–2,0

Asuntotuotantotarve 2020 – 2040



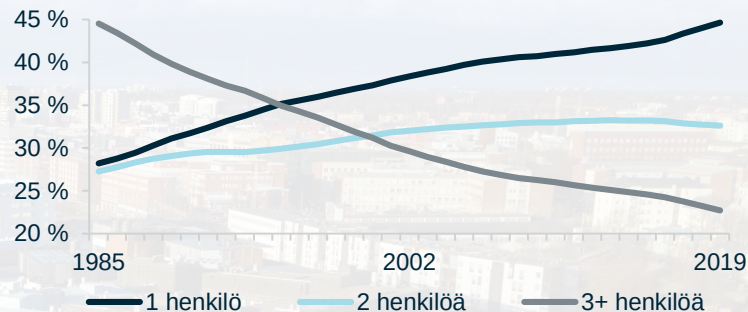
* Rullaava 12 kk, elokuu 2020

Lähteet: Toimialan toimintaympäristö: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 10/2020; Toimialan avainluvut: PTT, Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto 2020, toukokuu, Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus kevät 2020; Asuntotuotantotarve: VTT, Asuntotuotantotarve 2020–2040.

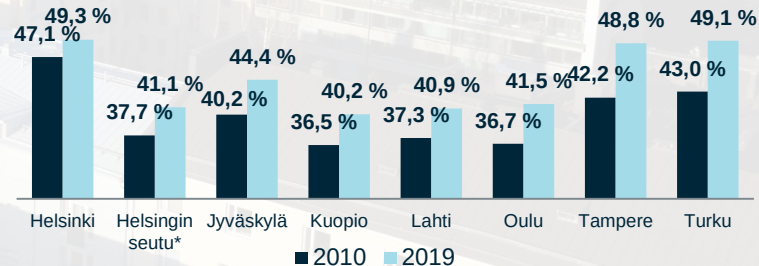
Pandemialla ei pitkäaikaisia vaikutuksia vuokramarkkinaan

- Pidemmällä aikavälillä muuttoliike pitää vuokra-asuntojen kysynnän erityisesti hyvien yhteyksien varrella oleville asunnoille korkealla. Asumistarpeissa korostuu yhä enemmän sijainnin ja palveluiden merkitys.
- Vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän, mikä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.
- Vuokralla asuvien kotitalouksien määrä on jo ylittänyt omistusasujien määrän Helsingissä, Tampereella ja Turussa, ja määrä on kasvanut kaikilla suurimmilla kaupunkiseuduilla. Tämä on vahva merkki kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta.
- Koronaviruspandemia hidasti asuntokauppaa ja epävarmuus kasvattaa vuokra-asumisen suosiota.

Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



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

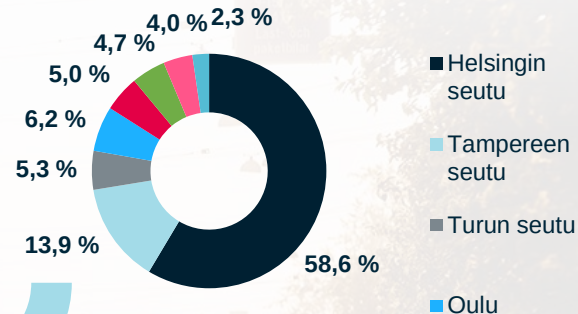




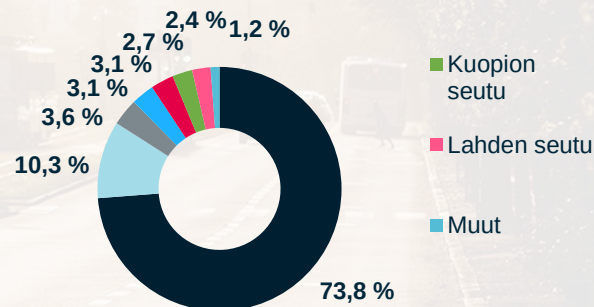
Portfolion käyvistä arvosta 98,8 prosenttia seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muut vuokratilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa / kpl	Käypä arvo, euroa / m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	20 858	315	4 472	211	3 757	96,4
Tampereen seutu	4 934	126	622	123	2 384	96,6
Turun seutu	1 904	17	217	113	1 980	97,7
Oulu	2 220	19	185	83	1 570	97,0
Jyväskylä	1 771	2	185	104	1 986	93,1
Kuopion seutu	1 674	47	161	94	1 756	95,0
Lahden seutu	1 436	4	148	102	1 829	96,2
Muut	816	24	71	84	1 487	95,6
Yhteensä	35 613	554	6 061¹⁾	168	3 043	96,3
Muu			537 ²⁾			
Portfolio yhteensä	35 613	554	6 598			96,3

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



Avainluvut 1–9/2020

liikevaihto

286,8 M€

(280,3 M€, +2,3 %)

nettovuokratuotto

193,8 M€

(187,2 M€, +3,5 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

113,5 M€

(106,1 M€, +7,0 %)

kiinteistöjen käypä arvo

6,6 Mrd€

(5,4 Mrd€, +22,7 %)

bruttoinvestoinnit

264,1 M€

(175,6 M€, +50,4 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

124,0 M€

(120,4 M€, +3,0 %)

voitto ennen veroja

198,0 M€

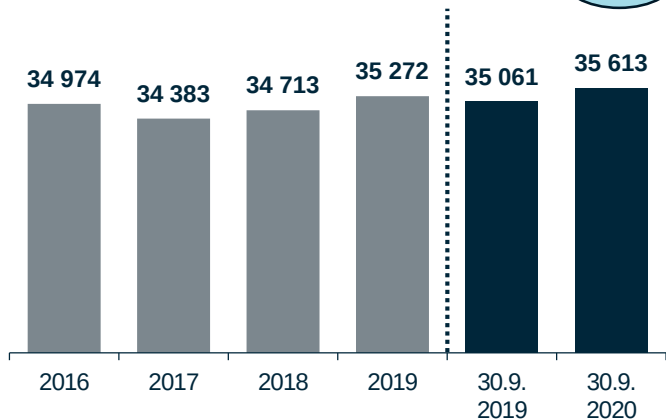
(191,4 M€, +3,5 %)



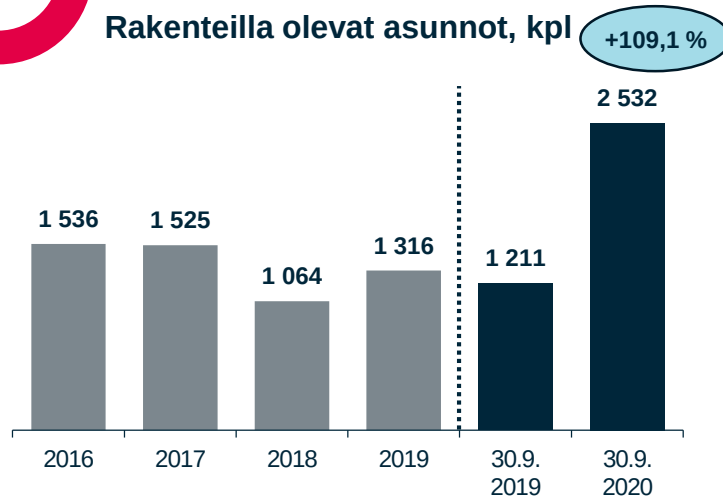
Rakenteilla olevien asuntojen määrä tuplaantunut

- Katsauskaudella myytiin 18 (482) asuntoa, ostettiin 45 (117) asuntoa ja valmistui 340 (710) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 1 556 (855) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl





Hankeputki vahvistunut entisestään

- Yli 2 500 asuntoa rakenteilla, kaikki Helsingin seudulla.
- Yhteistyösopimuksia vielä yli 1 000 asunnon rakentamisesta.
- Metropolia-kiinteistökehitys-kokonaisuus tuo jopa 1 000 asuntoa, kun 7 entistä oppilaitos-rakennusta keskeisillä sijainneilla muutetaan asunnoiksi.



Rakenteilla olevia kohteita

Lauri Korpisen katu 8,
Vantaa



Niittykatu 15,
Espoo



Lumo One,
Työpajankatu 17A,
Helsinki



Höyrykatu 8,
Helsinki



Runoratsunkatu 11,
Espoo



Kirkkojärventie 10 D,
Espoo



Luotsikatu 1a,
Helsinki



Vinsentinaukio 4,
Helsinki



Strömbergintie 4E,
Helsinki



Niittykumuntie 12 B,
Espoo



Fregatti Dygdenin kuja 5,
Helsinki



Lapinmäentie 10,
Helsinki



Tenderinlenkki 8,
Helsinki



Leineläntie 10,
Vantaa

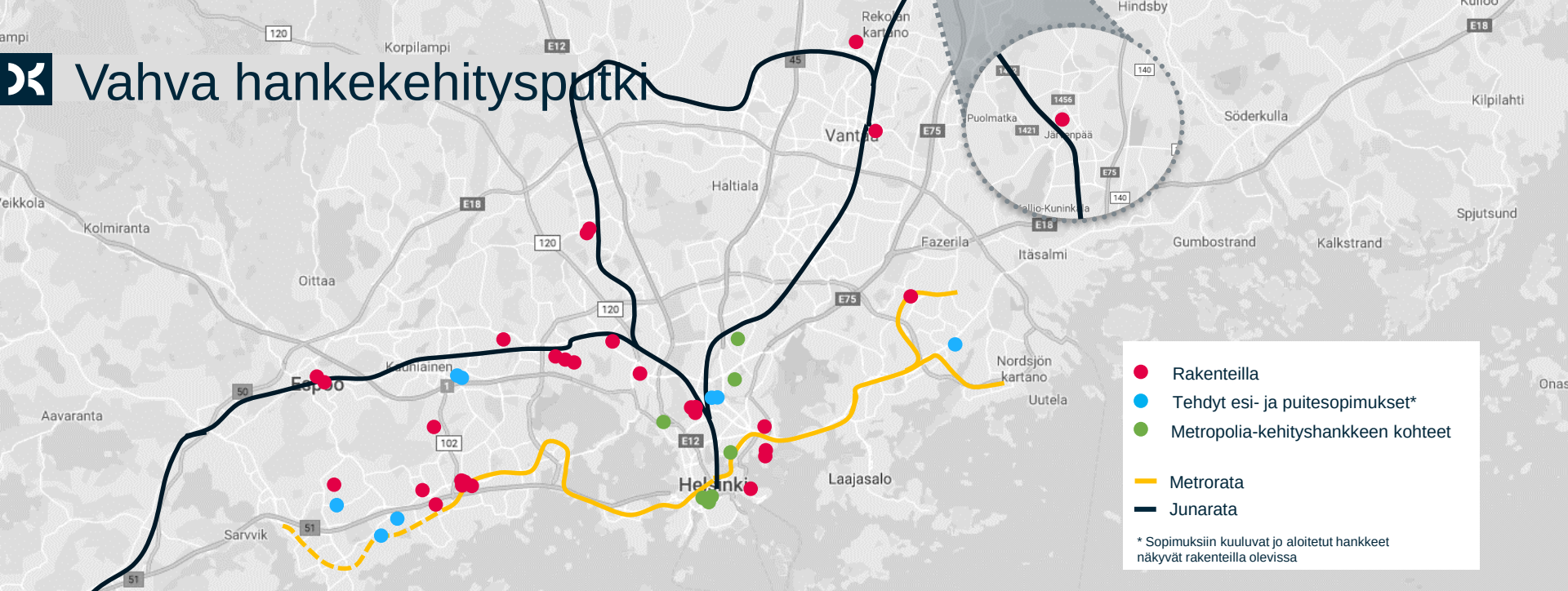


Niittykumuntie 12 E,
Espoo





Vahva hankekehityspotki



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

* Sopimuksiin kuuluvat jo aloitetut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa

Arvio valmistumisista, kpl***	Q4/ 2020	2020**	2021	2022	2023
Rakenteilla olevat	192	532	1 349	885	106
Sitovat esisopimukset	-	-	-	685	377
Yhteensä	192	532	1 349	1 570	483

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

** Arvio koko vuoden valmistuneista sisältää myös 1–9/2020 valmistuneet 340 asuntoa.

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



Lumo rakentaa asiakaskokemuksen uudella tavalla

Uuden asiakkaan palvelut



Lumo
webstore



Henkilökohtainen esittely

**0–
250 €**

Edullinen vuokravakuus



Muutto- ja asennuspalvelu



Lemmikit tervetulleita



Laajakaista sisältyy vuokraan



**Vastuulliset sisustusmaalit
ilmaiseksi**



Avainkuriiri

Asumisen aikaiset palvelut



**My
Lumo**

**posti
SmartPOST**

LEANHEAT



Lumo-talkkarit



Yhteistyökumppaneiden etuja



Pihakoutsu



Yhteiskäyttöauto



Asiakaspalvelukeskus



Monipuoliset asukastapahtumat



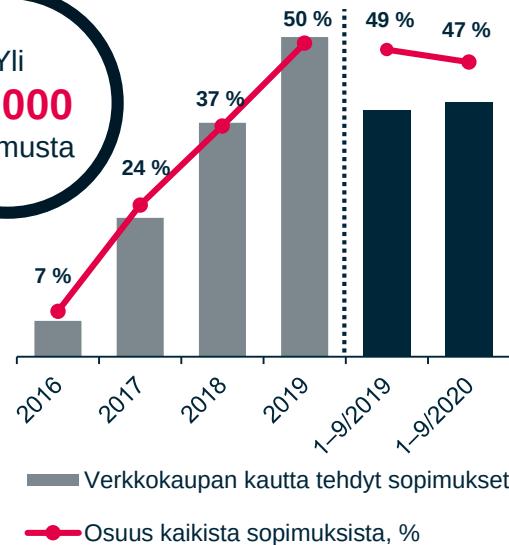
Helpponouto



Asennuspalvelu

Verkkokaupan kautta tehdyt sopimukset

Yli
20 000
sopimusta



Osuudet laskettu vuokrasopimusten arvosta.

Vastuullisuustyömme etenee

- Eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA on palkinnut Kojamon tilinpäätöksen vuodelta 2019 kultatason maininnalla jo toista kertaa peräkkäin, sekä Kojamon vastuullisuusraportin vuodelta 2019 hopeatason maininnalla.
- Lisäksi Kojamo sai Most Improved -palkinnon vastuullisuusraportointinsa kehittämisestä.
- Julkaisemme vastuullisuusohjelmamme 2.12.2020.



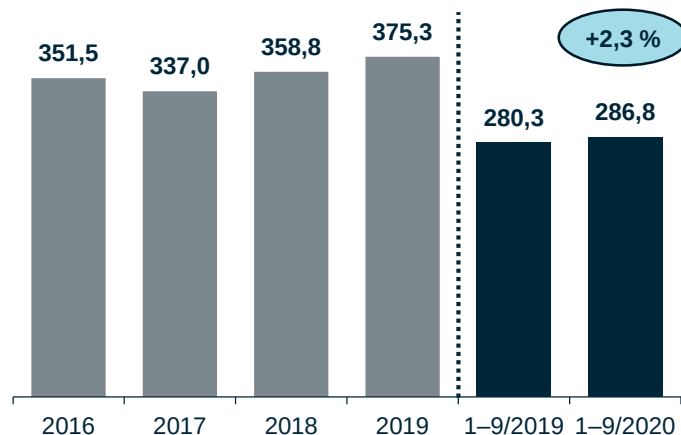
Taloudellinen kehitys



Liikevaihto ja voitto ennen veroja kasvoivat

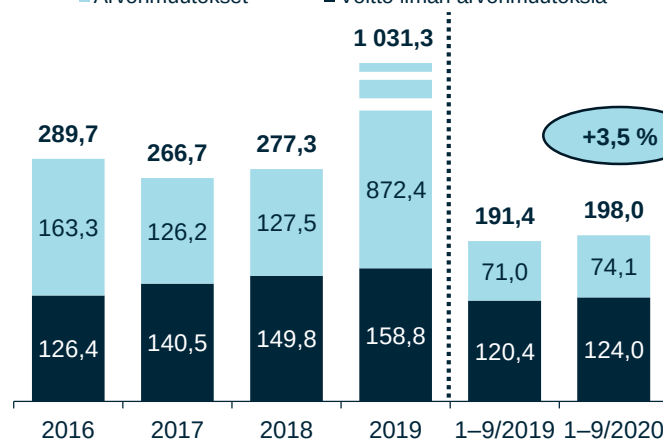
- Liikevaihto kasvoi johtuen pääasiassa asuntokannan ja Like-for-Like-vuokratuottojen kasvusta.

Liikevaihto, M€



Voitto ennen veroja, M€

Arvonmuutokset* Voitto ilman arvonmuutoksia



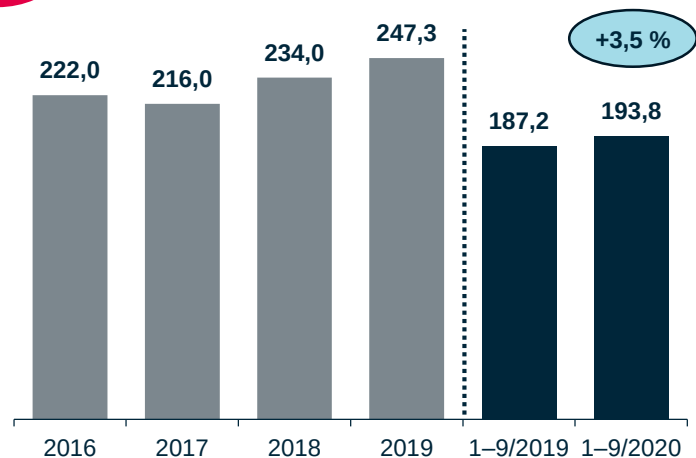
* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta



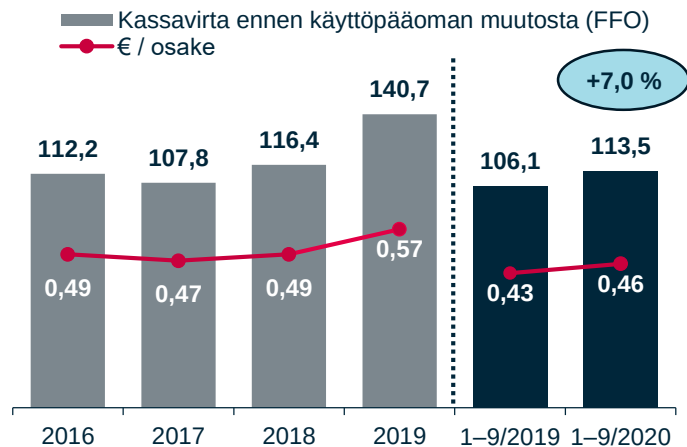
Nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat

- Kasvuun vaikuttivat asuntokannan kasvu, vuokratuottojen Like-for-Like-kasvu ja vertailukautta alhaisemmat ylläpitokulut.

Nettovuokratuotto, M€



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



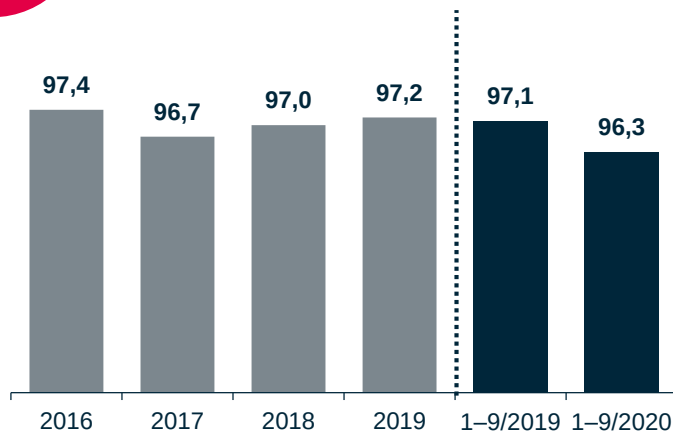
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi.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



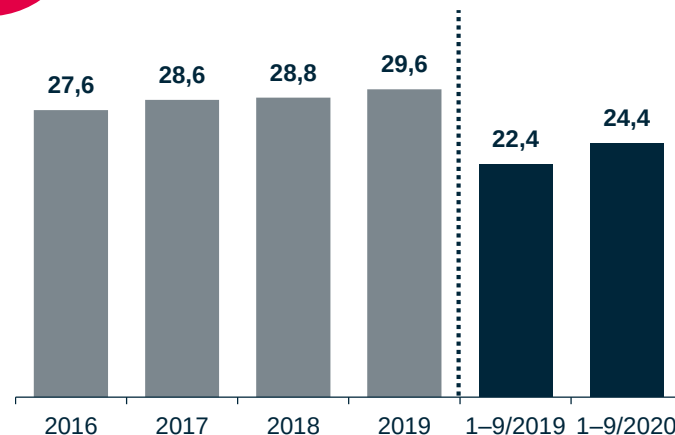
Taloudellinen vuokrausaste hyvällä tasolla COVID-19-pandemiasta huolimatta

- COVID-19-pandemia on vaikuttanut tilapäisesti sekä tarjonnan määrän kasvuun että muuttoliikkeeseen.
- Uusien sopimusten määrä ollut kasvussa.

Taloudellinen vuokrausaste, %

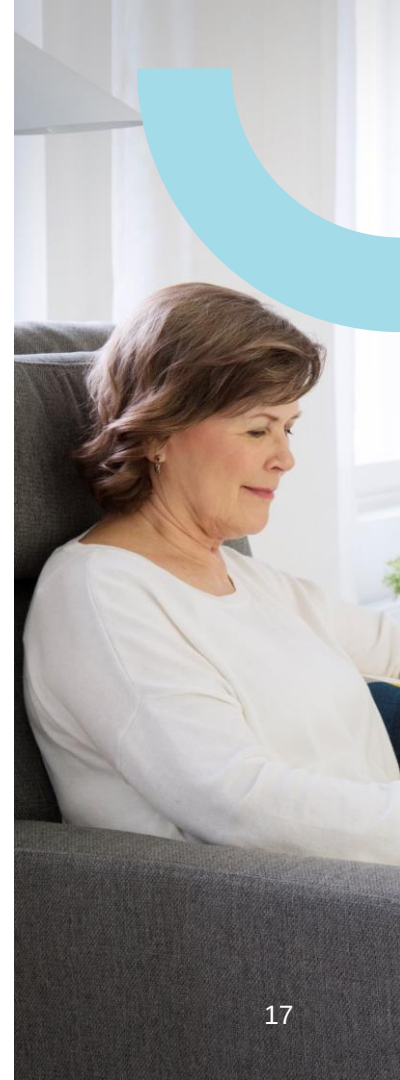


Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



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

Kojamo Oyj:n osavuosisikatsaus 1–9/2020



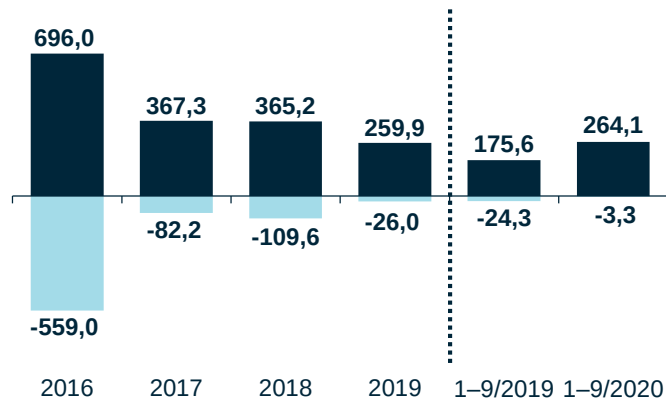


Investoinnit etenevät vahvasti

- Bruttoinvestoinnit ylittävät jo koko vuoden 2019 tason.

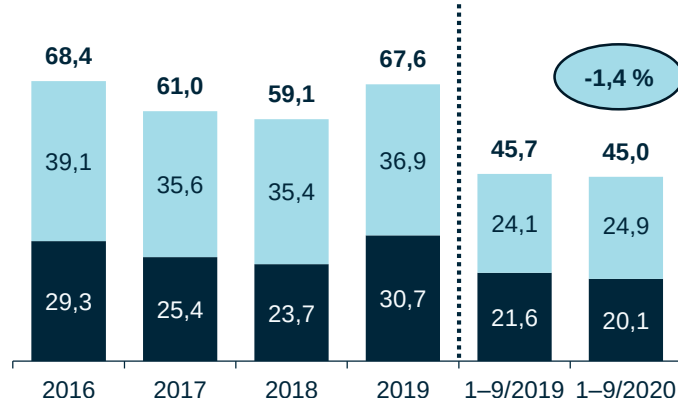
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€

■ Bruttoinvestoinnit ■ Myydyt sijoituskiinteistöt



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

■ Ajanmukaistamisinvestoinnit ■ Korjaukset

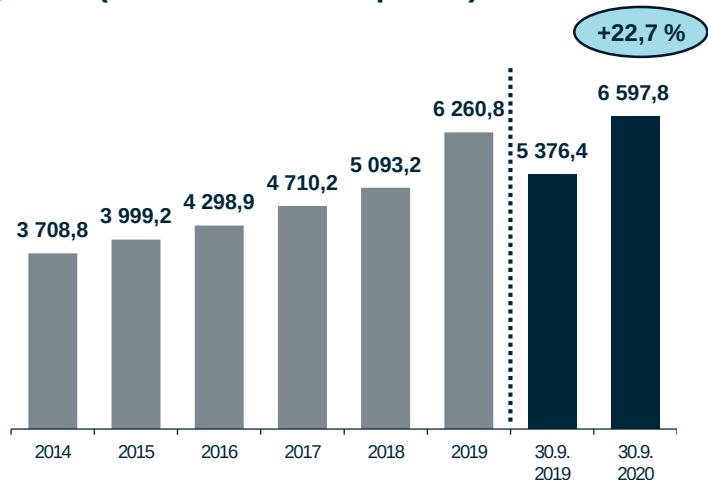




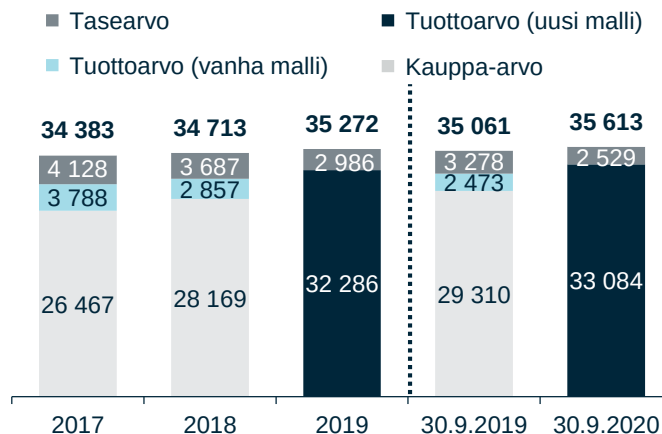
Sijoituskiinteistöjen arvo 6,6 miljardia euroa

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

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



Asuntojen määrä arvostusluokittain, kpl
(katsauskauden lopussa)



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

Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1–9/2020





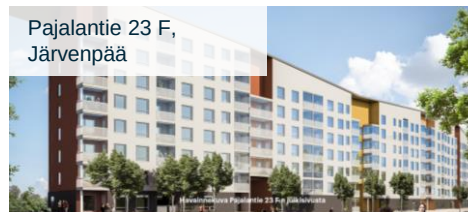
Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 30.9.2020

	Rakenteilla olevat kohteet	Sitovat esi- sopimukset	Omistettut tontit ja kiinteistö- kehitys- kohteet ¹	Yhteensä
Investointi / toteutuneet kustannukset	326,8	-	145,8	472,6
Loppuun saattamisen kustannukset	295,0	233,4	-	528,4
1 000 k-m ²			184	
Asunnot	2 532	1 062	~3 000 ²	~6 500

Tontti- ja
kiinteistökehitysvarannosta
100 % sijaitsee Helsingin
seudulla.

Kojamo arvioi, että vuonna 2020
investoinnit kehityshankkeisiin
tulevat olemaan noin **320–350**
miljoonaa euroa.

Vuonna 2020 valmistuvia kohteita

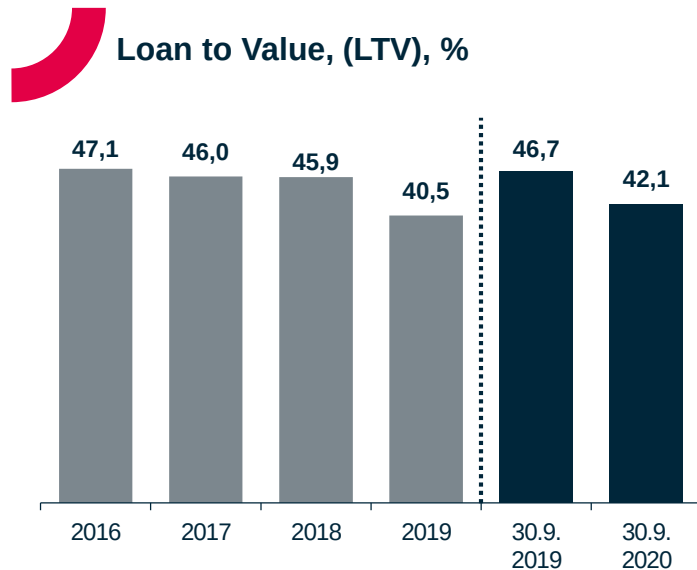
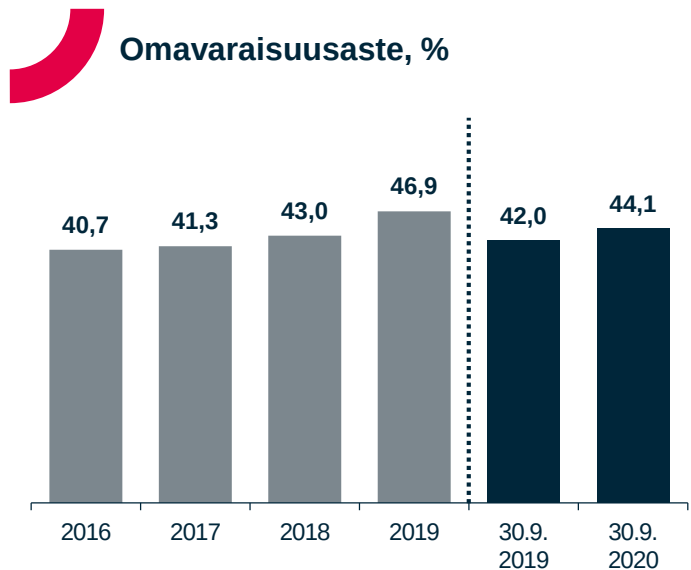


1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta, rakennusoikeudesta sekä asuntojen määrästä. 2) Johdon arvio, vanhoissa asuinrakennuksissa tällä hetkellä noin 300 asuntoa.



Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV)

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



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Kojamo Oyj:n osavuosisiksaus 1–9/2020

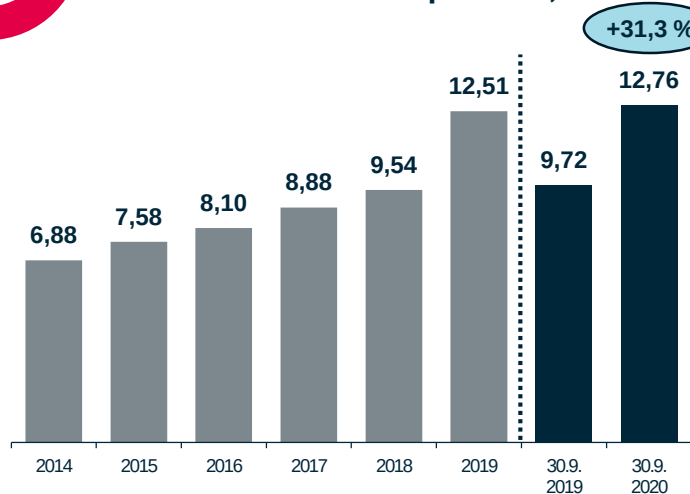




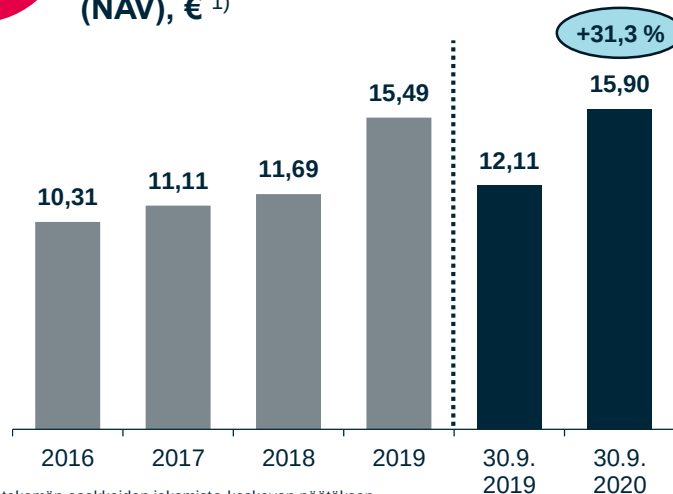
Osakekohtainen EPRA NAV parani

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

Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾



Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NAV), € ¹⁾



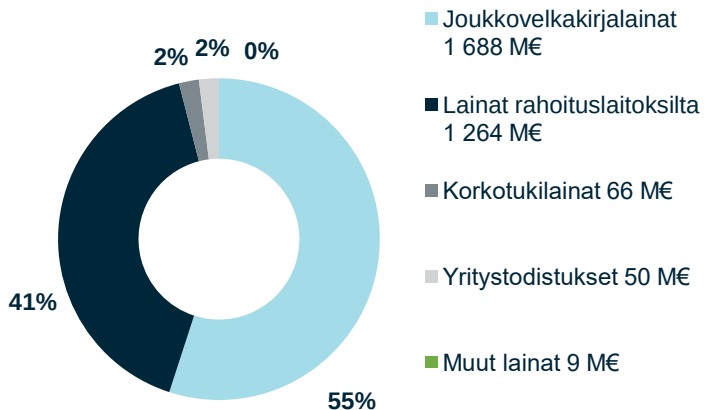
1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.



Monipuolinen rahoitusrakenne

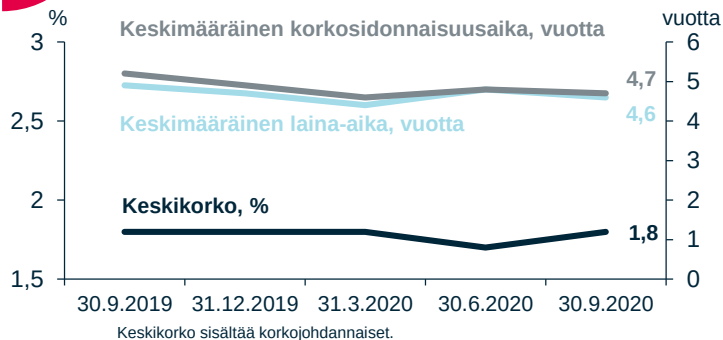
Konsernin lainajakauma 30.9.2020

Lainat yhteensä 3 076 M€

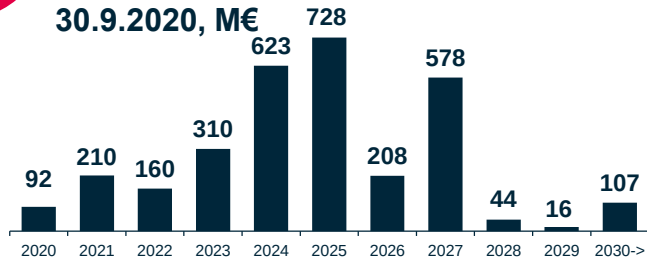


Lainojen pääomat IFRS-lukuja. Lisäksi vuokrasopimusvelat 61,9 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Rahoituksen avainluvut



Konsernin lainojen maturiteettijakauma 30.9.2020, M€





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–9/2020	Strategiatavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	264,1	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,6	> 36
Loan to Value (LTV), %	42,1	< 50
Omavaraisuusaste, %	44,1	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	36	40



Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Kojamon näkymät 2020

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2020 edellisestä vuodesta 2–5 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2020 olevan 146–158 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja.

Näkymissä on otettu huomioon toteutuneiden asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrä. Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettovuokratuotosta, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymät perustuvat myös muuttoliikkeen ylläpitämään vahvaan kysyntään, joka kasvattaa Like-for-Like-vuokratuottoja. Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

COVID-19-pandemialla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta yhtiön loppuvuoden näkymiin.

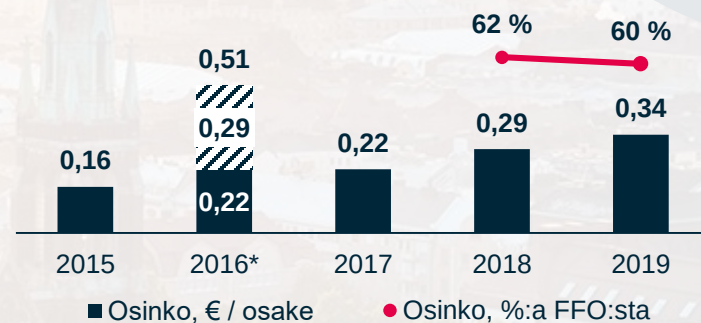




Osinkopolitiikka

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

Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat.

Kiinteistökehitys-
investoinnit ovat edenneet
vahvasti ja rakenteilla
olevien asuntojen määrä
tuplaantunut
vertailukaudesta.

Kaupungistuminen jatkuu
ja tarve uusille asunnoille
kasvaa. Olemme hyvissä
asemissa jatkamaan
kasvuamme.



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja
Jani Nieminen, puh. +358 20 508 3201

Talousjohtaja
Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Sijoittajasuhdepäällikkö
Maija Hongas, puh. +358 20 508 3004

www.kojamo.fi

Tilinpäätöstiedote
vuodelta 2020
julkaistaan
18.2.2021

Tervetuloa osallistumaan
Kojamon ensimmäiseen
Investors' Dayhin keskiviikkona
2.12.2020.

Tapahtuma järjestetään
virtuaalisesti.

Lisätietoja Kojamon nettisivuilla
kojamo.fi/investors-day-fi



Liitteet



Uusi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostusmenetelmä voimaan 31.12.2019

Muutos

Kojamo siirtyi sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään.

Muutoksen syy

Muutos mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin verrokkiyhtiöihin.

Ulkoinen arvioitsija

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL)

Voimaantulo

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

Menetelmän kuvaus

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

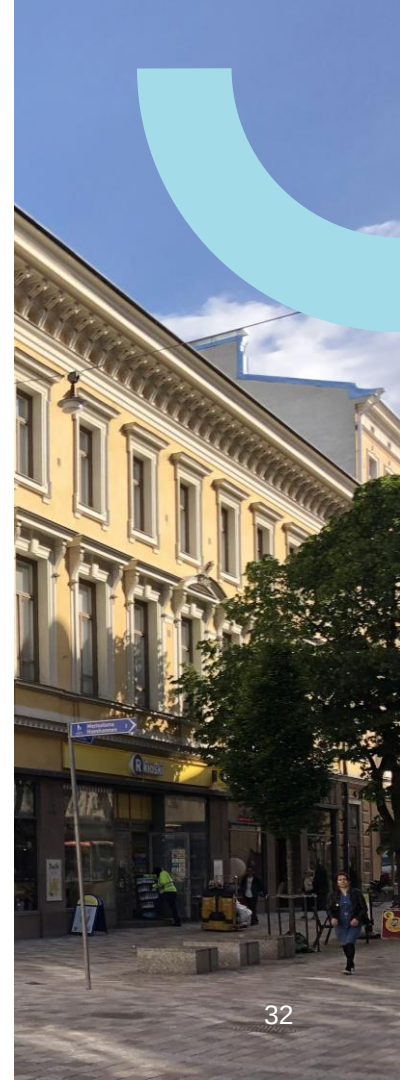
- Pääkaupunkiseutu 3,83 %
- Muu Suomi 5,05 %
- Konserni yhteensä 4,23 %

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



Uusi strategiakausi 2020–2023

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





Strategiamme 2020-2023

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekokojen pientyminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Visio

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Strategiset painopisteet

- ▶ Paras asiakaskokemus
- ▶ Vahva kasvu
- ▶ Operatiivinen erinomaisuus
- ▶ Vastuullisuus ja kestävä kehitys
- ▶ Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- ▶ Uusiutuminen digitalisaatoratkaisu

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Strategiset painopisteet 2020–2023

Paras asiakas- kokemus

Tarjoamme asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä tuotamme lisäarvoa palveluin.

Vahva kasvu

Etsimme monikanavaista ja kannattavaa kasvu optimoidulla rahoitusrakenteella.

Operatiivinen erinomaisuus

Luomme kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys

Vastuullisuus on DNA:ssamme ja osa kaikkien kojamolalaisten työtä.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

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

Uusiutuminen digitalisaatio- ratkaisuin

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



Digitaalinen tiekarttamme ohjaa meidät tästä päivästä vuoteen 2023 strategiamme mukaisesti

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

Asiakaskokemus ja palvelullistuminen

Toiminnan skaalautuvuus, työntekijäkokemus

Kiinteistöjen ja palveluiden digitalisaatio

Tiedolla johtaminen ja tekoäly

Mahdollistava teknologia ja IT-arkkitehtuuri



Vastuullisuuden ydin on missiossamme: Luomme parempaa kaupunkiasumista

- Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä.
- Toteutimme keväällä 2020 vastuullisuuden olennaisuusanalyysin. Olennaisuusanalyysin tulokset luovat perustan vastuullisuusohjelmallemme, jonka julkaisemme 2.12.2020.
- Osallistuimme vuonna 2020 ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arviointiin.
- Raportoimme vuodelta 2019 ensimmäistä kertaa soveltaen Global Reporting Initiativen (GRI):n raportointiviitekehystä sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia.

YMPÄRISTÖ
Vastuullisuus ja
kestävä kehitys

ASIAKKAAT
Paras
asiakaskokemus

HENKILÖSTÖ
Osaavin henkilöstö ja
energinen työpaikka

**TALOUDELLINEN
VASTUU**
Vastuullinen
yrityskansalainen

Vahva kasvu | Operatiivinen erinomaisuus | Uusiutuminen digitalisaatoratkaisuin



Vastuullisuus näkyy arjessamme

Harmaan talouden torjunnassa

toimintamallimme ovat lain vaatimuksia tiukemmat

90

miljoonaa euroa verojalanjälki

0

tietoturva-rikkomusta tai -poikkeamaa

4 951

vuotta välillinen työllistämisaikutus

Innostavimmat työpaikat

-tunnustus kolmatta vuotta peräkkäin

75 %

Henkilöstötyytyväisyysindeksi korkealla tasolla (verrokkiryhmä: 68 %)

93,7

työolosuhde-mittari korkealla tasolla

-7,5 %

Tavoite energiankulutuksen tehostamiselle vuosina 2017–2025, josta saavutettu

73 %*

Kojamon toimistoista

100 %

WWF:n Green Office –sertifioituja

Yhteiskäyttö-autot

asukkaidemme käytössä

Vesisertifioitu

kiinteistösähkö

100%

kiinteistöissä

2 075

valmistunutta,

2 289

rakenteilla, asuntoa lähes nollaenergia-taloissa

29 000

asuntomme sisälämpötilaa ohjaa tekoöly

(80 %)

-1,2 %

veden ominaiskulutus (l/m^3)

-1,4 %

kiinteistöjen lämpöindeksi (kWh/m^3)

-1,2 %

kiinteistöjen kokonaisenergian kulutus (kWh/m^3)

-1,0 %

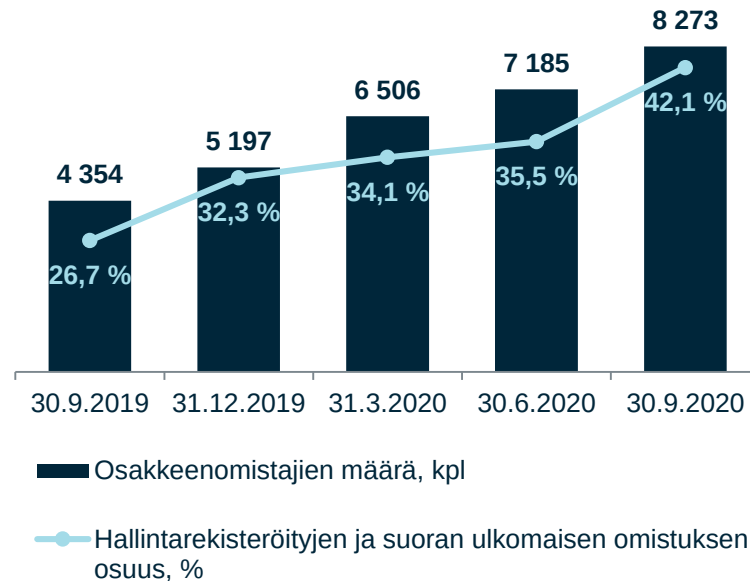
jätteet (kg/asunto)



Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.9.2020)

	Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
	Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	104 045 568	42,1
1.	Teollisuusliitto ry	24 809 561	10,0
2.	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,3
3.	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,8
4.	Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	15 081 498	6,1
5.	Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	12 300 000	5,0
6.	Rakennusliitto ry	9 866 210	4,0
7.	Ammattiliitto PRO ry	8 260 270	3,3
8.	Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7 400 000	3,0
9.	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 881 113	1,2
10.	Stiftelsen för Åbo Akademi sr	2 198 763	0,9
	Muut osakkeenomistajat	20 401 227	8,3
	Yhteensä	247 144 399	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Lähde: Euroclear Finland



Avainluvut

	7–9/2020	7–9/2019	Muutos, %	1–9/2020	1–9/2019	Muutos, %	2019
Liikevaihto, M€	96,3	95,7	0,6	286,8	280,3	2,3	375,3
Nettovuokratuotto, M€	68,9	69,5	-1,0	193,8	187,2	3,5	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	71,5	72,6		67,6	66,8		65,9
Voitto ennen veroja, M€	72,8	66,6	9,4	198,0	191,4	3,5	1 031,3
Bruttoinvestoinnit, M€	85,1	79,0	7,7	264,1	175,6	50,4	259,9
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	42,0	39,7	5,9	113,5	106,1	7,0	140,7
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €	0,17	0,16	6,3	0,46	0,43	7,0	0,57
Taloudellinen vuokrausaste, %				96,3	97,1		97,2
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				6,6	5,4	22,7	6,3
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				35 613	35 061	1,6	35 272
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				2 532	1 211	109,1	1 316
Osakekohtainen EPRA NAV, €				15,90	12,11	31,3	15,49
Omavaraisuusaste, %				44,1	42,0		46,9
Loan to Value (LTV), %				42,1	46,7		40,5



Tuloslaskelma

M€	7–9/2020	7–9/2019	1–9/2020	1–9/2019	1–12/2019
Liikevaihto	96,3	95,7	286,8	280,3	375,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-17,9	-17,3	-68,1	-69,0	-91,1
Korjaukset	-9,6	-8,9	-24,9	-24,1	-36,9
Nettovuokratuotto	68,9	69,5	193,8	187,2	247,3
Hallinnon kulut	-8,8	-8,6	-29,0	-28,3	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,4	0,5	2,7	1,4	1,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,3	-0,7	0,2	0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-	0,1	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	25,8	18,4	74,1	71,0	872,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,3	-1,2	-0,9	-1,1
Liikevoitto	86,5	79,9	239,6	230,7	1 081,9
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,7	-13,3	-41,6	-39,3	-50,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,0	0,0	0,2
Voitto ennen veroja	72,8	66,6	198,0	191,4	1 031,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,8	-9,2	-13,5	-17,2	-19,9
Laskennallisten verojen muutos	-9,6	-4,2	-26,1	-21,1	-186,2
Tilikauden voitto	58,4	53,2	158,5	153,1	825,2



M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,1	0,2	0,2
Sijoituskiinteistöt	6 595,4	5 376,4	6 260,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	29,6	31,0	30,9
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,6	2,2	2,4
Rahoitusvarat	0,7	0,6	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	7,9	4,9	3,2
Johdannaissopimukset	0,1	0,3	0,2
Laskennalliset verosaamiset	17,2	20,1	14,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	6 652,5	5 435,8	6 312,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	2,4	-	-
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,3	0,1
Johdannaissopimukset	0,5	0,4	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,5	0,1	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10,7	8,7	7,7
Rahoitusvarat	127,9	152,0	132,1
Rahavarat	358,4	130,0	137,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	500,2	291,4	277,6
VARAT	7 155,1	5 727,2	6 590,4



Tase

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-55,1	-61,1	-44,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	2 950,9	2 204,7	2 877,0
Emoyhtiön omistajien osuus	3 154,1	2 401,8	3 090,6
Oma pääoma yhteensä	3 154,1	2 401,8	3 090,6
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 889,0	2 424,8	2 429,3
Laskennalliset verovelat	710,0	520,2	683,8
Johdannaissopimukset	82,5	92,3	69,8
Varaukset	0,4	0,5	0,5
Muut pitkäaikaiset velat	4,7	13,9	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 686,6	3 051,7	3 188,4
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	248,6	215,9	244,9
Johdannaissopimukset	0,7	0,1	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,3	3,4	2,0
Ostovelat ja muut velat	62,8	54,3	64,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	314,4	273,7	311,4
Velat yhteensä	4 001,0	3 325,4	3 499,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT	7 155,1	5 727,2	6 590,4

Rahoituksen avainluvut

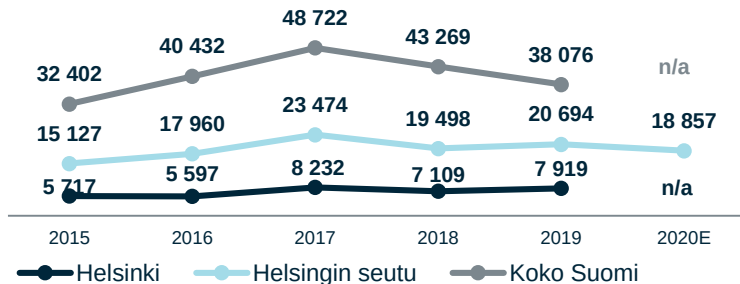
	30.9.2020	30.6.2020	31.3.2020	31.12.2019	30.9.2019
Omavaraisuusaste, %	44,1	43,3	45,3	46,9	42,0
Korkokatekerroin (interest cover)	4,2	4,3	4,3	4,3	4,4
Loan to Value (LTV), %	42,1	42,6	39,5	40,5	46,7
Suojausaste, %	89	87	85	88	90
Keskikorko, % ¹⁾	1,8	1,7	1,8	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,6	4,8	4,4	4,7	4,9
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,7	4,8	4,6	4,9	5,2

1) Sisältää korkojohdannaiset

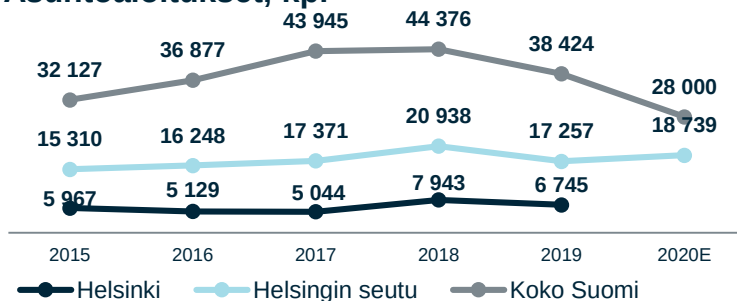


Asuntotuotannon kehitys

Myönnetyt rakennusluvat, kpl

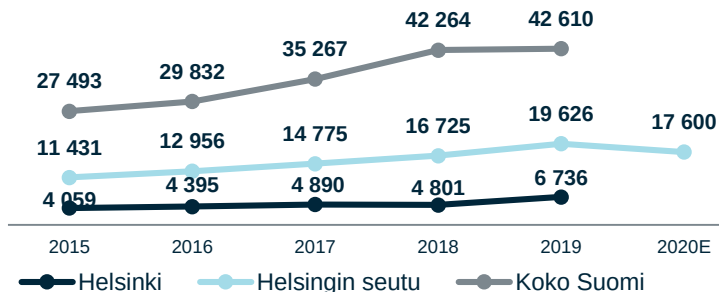


Asuntoaloitukset, kpl

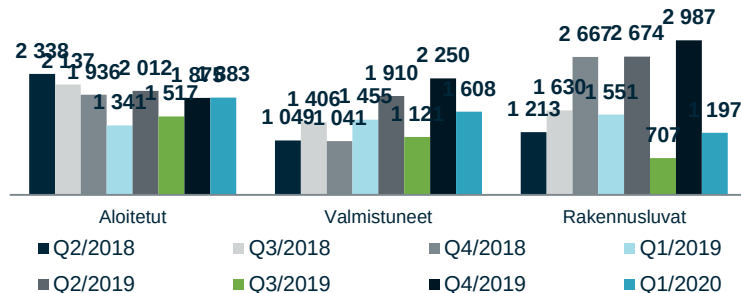


Vuonna 2019 Suomen 38 424 asuntoaloituksesta 74 % kerrostaloasuntoja (74 % vuonna 2018).

Valmistuneet asunnot, kpl



Kehitys vuosineljänneksittäin Helsingissä, kpl





Tärkeää tietoa

Tätä esitystä ei tule tulkita tarjoukseksi myydä tai tarjouspyynnöksi ostaa arvopapereita millään lainkäyttöalueella. Minkään osan tästä esityksestä tai sen jakelun, ei tule muodostaa perustetta, eikä siihen tule luottaa perusteena, sopimukselle, sitoumukselle tai investointipäätökselle.

Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin kuuluvat lausumat koskien Kojamon liiketoiminnan strategiaa, operatiivisia ja taloudellisia tavoitteita, taloudellista tilaa, kannattavuutta, toiminnan tulosta ja markkinatietoa sekä muut lausumat, jotka eivät ole historiallista tietoa. Lausumat, joiden yhteydessä on käytetty sanoja "aikoa", "arvioida", "ennakoida", "ennustaa", "jatkua", "odottaa", "olettaa", "pyrkiä", "saattaa", "suunnitella", "tavoitella", "tulla", "tähdätä", "uskoa", "voisi" ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia, mutta kyseiset lausumat eivät rajoitu näihin ilmaisuihin. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja lukuisia tekijöitä, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet seuraukset tai todellinen liiketoiminnan tulos eroavat olennaisesti ennakoidusta. Näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin ei tule tukeutua liikaa. Lukuun ottamatta laista johtuvaa jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta, Kojamo ei sitoudu julkisesti päivittämään tai arvioimaan uudelleen mitään tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tapahtumien tai olosuhteiden perusteella tai muusta syystä.