



18.2.2021

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Tilinpäätöstiedote 2020

Kojamo Oy



Sisältö

- Vuosi 2020 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



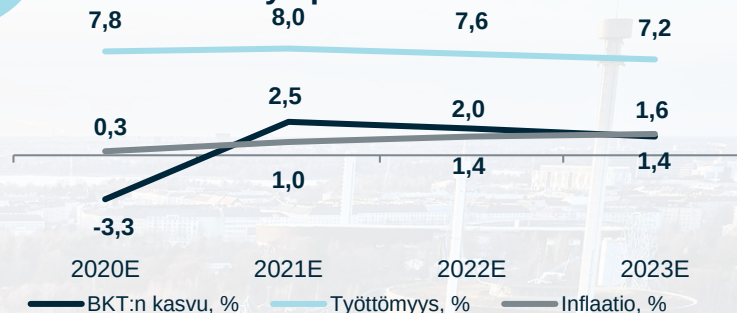
Vuosi 2020 lyhyesti

Toimintaympäristö

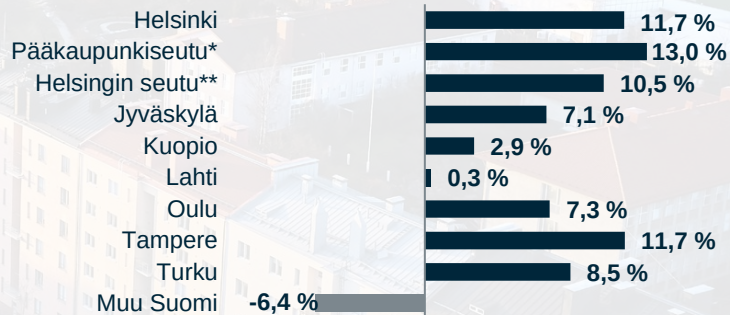
Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden arvioidaan elpyvän COVID-19-pandemian aiheuttamasta syvästä taantumasta vuoden 2021 kuluessa painottuen vuoden jälkipuoliskolle.
- Suomessa talouskasvu on hidasta alkuvuonna, mutta pandemian hellittäessä kasvu alkaa vähitellen nopeutua.
- Ennuste perustuu oletukselle, että COVID-19-pandemian tautitapaukset vähenevät merkittävästi voimakkailla rajoituksilla ja rokotusten ansiosta.

Liiketoimintaympäristön avainluvut



Väestön kasvuennuste 2019–2030



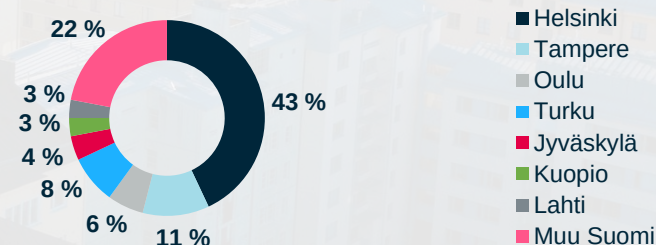
Toimialan toimintaympäristö

- Asuntoaloitukset vähenivät päättyneenä vuonna ennakoitua vähemmän.
- Vuoden 2020 aikana markkinoille valmistui runsaasti uudistuotantoa ja asuntoja muutettiin lyhytaikaisesta pitkäaikaiseen vuokraukseen. Vuokramarkkinan tarjonta lisääntyi tilapäisesti suhteessa kysyntään kaupungistumisen hidastuessa ja opiskelijoiden siirtyttyä etäopiskeluun. Tarjonta on yhä korkealla tasolla.
- Asuntokauppa toipui nopeasti kevään pudotuksesta eikä koronaviruksen ole laskenut asuntojen hintoja. Sijoittajakysynnän arvioidaan pysyvän ennallaan ja vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu jatkuu kasvuseuduilla. Perustajaurakoinnin aloitusmäärien ennakoitaan kasvavan päättyneeseen vuoteen verrattuna.

Toimialan avainluvut

	2021E	2020E
Aloitettut asunnot, kpl	31 000	35 000
Myönnetty rakennusluvat vuositasona*, kpl	n/a	37 372
Rakennuskustannukset, muutos %	0,5	0,3
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	n/a	1,0
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	n/a	1,3

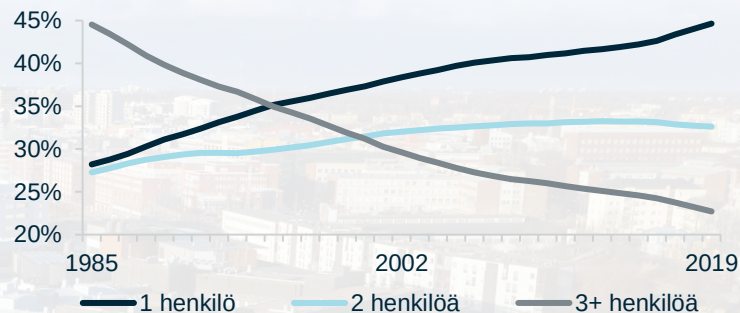
Asuntotuotantotarve 2020 – 2040



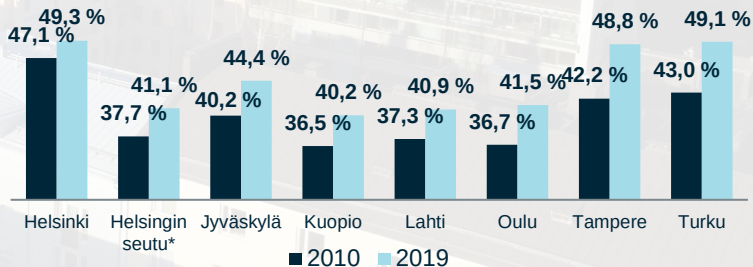
Pandemialla ei pitkäaikaisia vaikutuksia vuokramarkkinaan

- 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.

Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



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

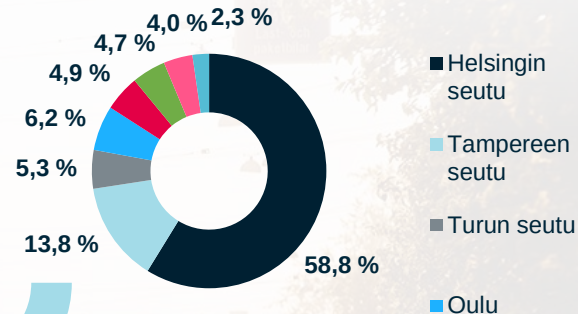




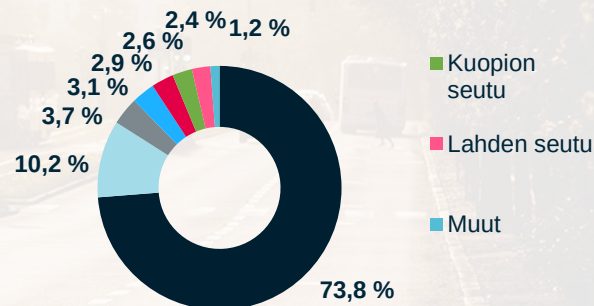
Portfolion käyvästä arvosta 98,8 prosenttia seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muut vuokratavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa / kpl	Käypä arvo, euroa / m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	21 047	380	4 629	216	3 860	96,3
Tampereen seutu	4 934	144	643	127	2 461	97,7
Turun seutu	1 904	20	231	120	2 105	97,8
Oulu	2 220	27	194	86	1 649	96,8
Jyväskylä	1 771	3	185	104	1 986	93,6
Kuopion seutu	1 674	52	165	95	1 793	94,8
Lahden seutu	1 436	12	153	106	1 901	96,4
Muut	816	24	76	90	1 590	97,3
Yhteensä	35 802	662	6 275¹⁾	172	3 136	96,4
Muu			588 ²⁾			
Portfolio yhteensä	35 802	662	6 863			96,4

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



Avainluvut 2020

liikevaihto

383,9 M€

(375,3 M€, +2,3 %)

nettovuokratuotto

257,6 M€

(247,3 M€, +4,2 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

151,5 M€

(140,7 M€, +7,7 %)

kiinteistöjen käypä arvo

6,9 Mrd€

(6,3 Mrd€, +9,6 %)

bruttoinvestoinnit

371,2 M€

(259,9 M€, +42,9 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

165,5 M€

(158,8 M€, +4,2 %)

voitto ennen veroja

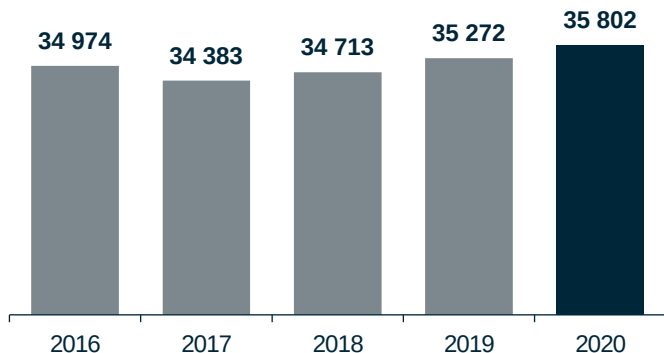
391,2 M€

(1 031,3 M€, -62,1 %)

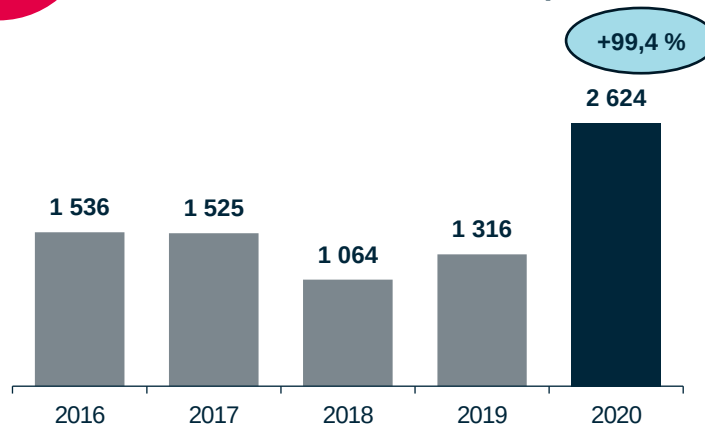
Rakenteilla 2 624 asuntoa

- Tilikaudella myytiin 18 (520) asuntoa, ostettiin 71 (260) asuntoa ja valmistui 532 (816) asuntoa.
- Vuoden aikana aloitettiin 1 840 (1 066) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl





Vahva hankeputkemme tukee tulevaisuuden kasvua

- Yli 2 600 asuntoa rakenteilla, kaikki Helsingin seudulla.
- Yhteistyösopimuksia vielä lähes 1 000 asunnon rakentamisesta.
- Metropolia-kiinteistökehityskokonaisuus tuo jopa 1 000 asuntoa, kun seitsemän entistä oppilaitoskohdetta keskeisillä sijainneilla muutetaan asunnoiksi.

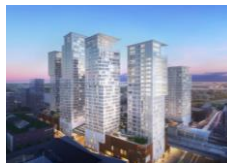


Rakenteilla olevia kohteita

Lauri Korpisen katu 8,
Vantaa



Lumo One,
Työpajankatu 17A,
Helsinki



Höyrykatu 8,
Helsinki



Runoratsunkatu 11,
Espoo



Luotsikatu 1a,
Helsinki



Strömbergintie 4E,
Helsinki



Niittykummuntie 12 B,
Espoo



Lapinmäentie 10,
Helsinki



Tenderinlenkki 8,
Helsinki



Leineläntie 10,
Vantaa

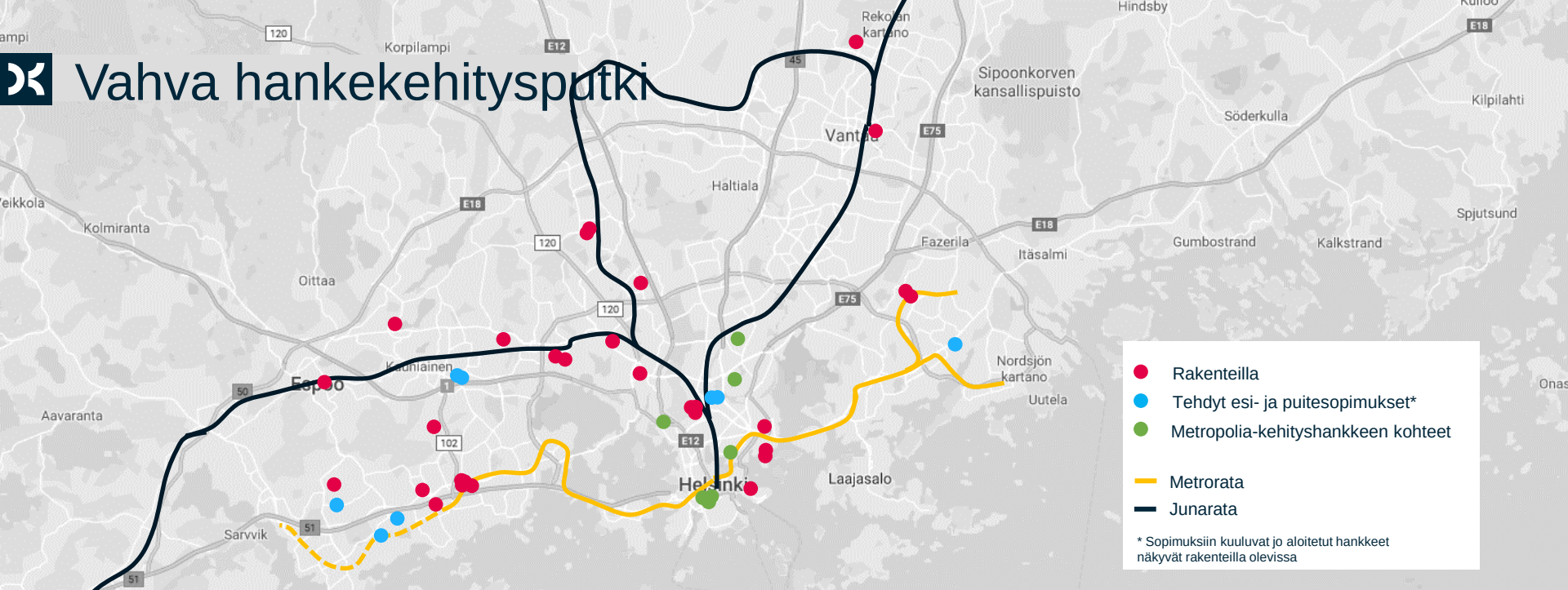


Niittykummuntie 12 E,
Espoo





Vahva hankekehityspotki



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

* Sopimuksiin kuuluvat jo aloitetut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa

Arvio valmistumisista, kpl**	Q1/ 2021	Q2/ 2021	Q3/ 2021	Q4/ 2021	2021	2022	2023
Rakenteilla olevat	45	191	537	509	1 282	1 083	259
Sitovat esisopimukset	-	-	-	-	-	588	377
Yhteensä	45	191	537	509	1 282	1 671	636

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

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



Lumo rakentaa asiakaskokemuksen uudella tavalla

Noin
21 000
sopimusta
verkkokaupan
kautta

Uuden asiakkaan palvelut



Edullinen vuokravakuus



Lemmikit tervetulleita



Laajakaistaliittymä



**Ympäristöystävälliset
sisustusmaalit**



Muutto- ja asennuspalvelu



Avainkuriiri



Vakuutuspalvelut



Sähkön kilpailutus

Asumisen aikaiset palvelut

My Lumo

My Lumo



Lumo-asiakaspalvelu



Lumo-talkkarit



Smartpost-automaatit



Joustava kodinvaihto



Asukastapahtumat



Pihakoutsit



Astianpesukoneen asennus



Muuttosiivouspalvelu

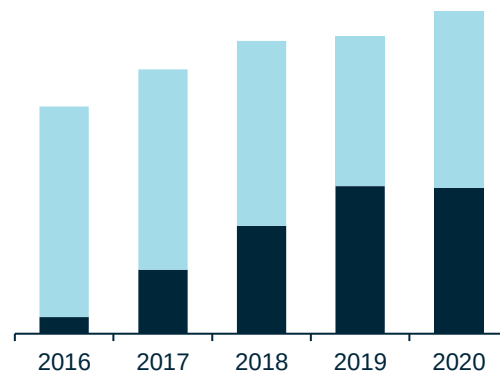


Yhteiskäyttöauto



**Yhteistyökumppaneiden
etuja**

Uusien vuokrasopimusten kehitys



■ Henkilömyynnin kautta tehdyt sopimukset

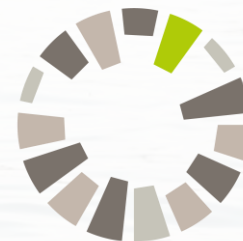
■ Verkkokaupan kautta tehdyt sopimukset

Osuudet laskettu vuokrasopimusten arvosta.



Vastuullisuustyömme etenee

- Osallistuimme ensimmäistä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin ja saimme hyvän tuloksen, 70/100. Tuloksellamme ansaitsimme Green Star –tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä.
- Julkaisimme joulukuussa vastuullisuusohjelmamme, joka yhdistää pitkäjänteisen vastuullisuustyömme käytännön tavoitteiksi ja toimenpiteiksi.
- Julkaisemme vastuullisuusraporttimme osana vuosikertomusta viikolla 9.

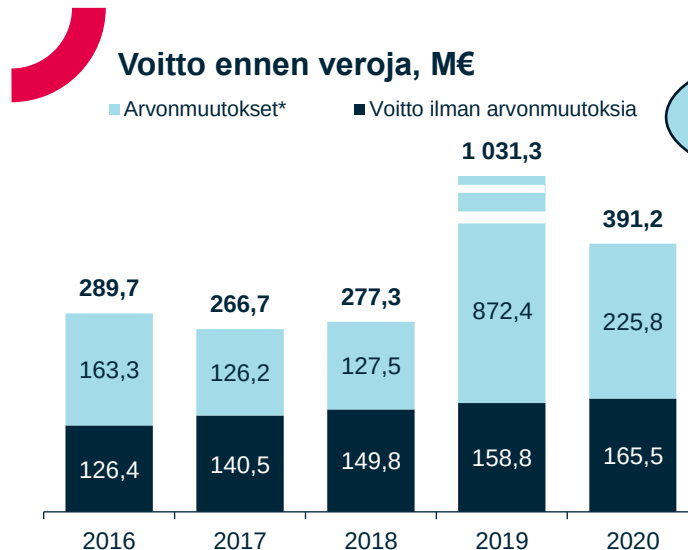
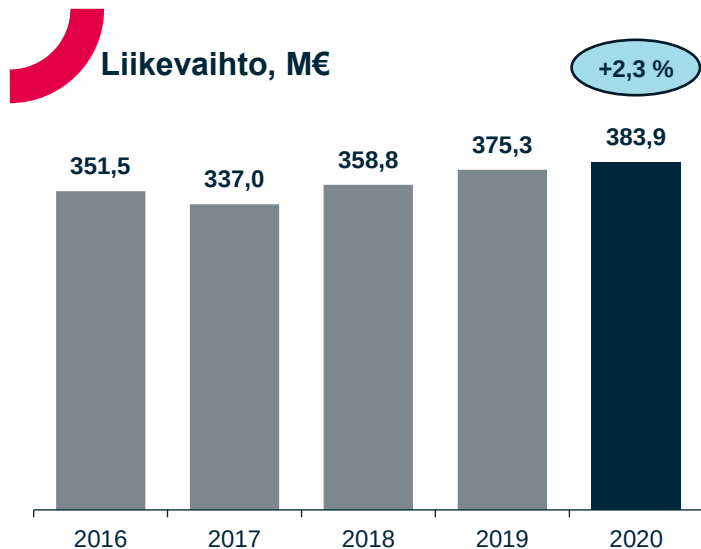


G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2020

Taloudellinen kehitys

Liikevaihto kasvoi

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



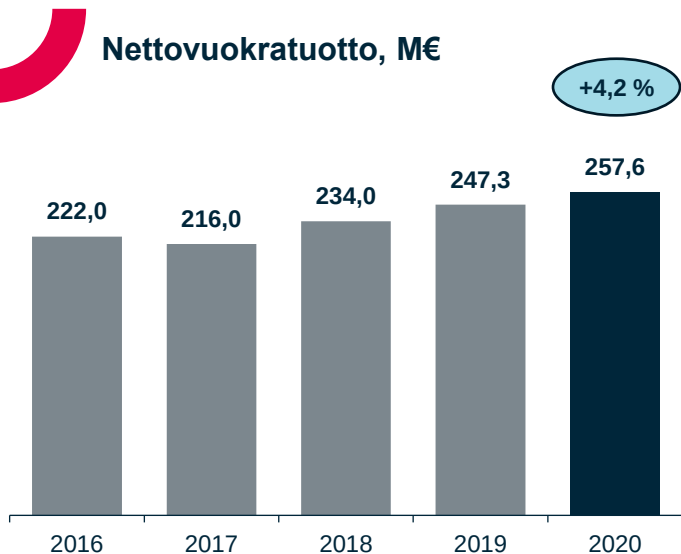
* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta



Nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat

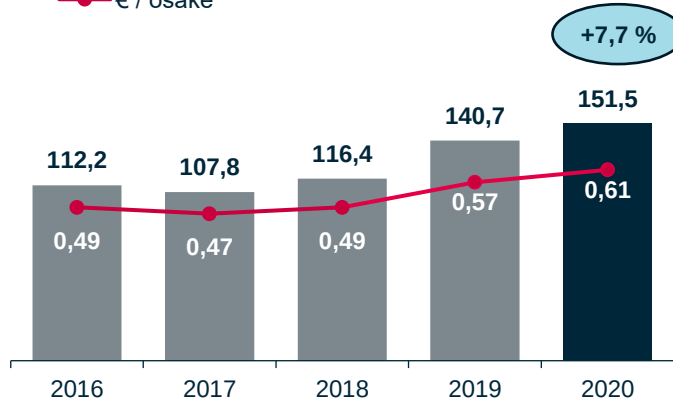
- Kasvuun vaikuttivat asuntokannan kasvu, vuokratuottojen Like-for-Like-kasvu ja vertailukautta alhaisemmat ylläpitokulut sekä korjaukset.

Nettovuokratuotto, M€



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

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



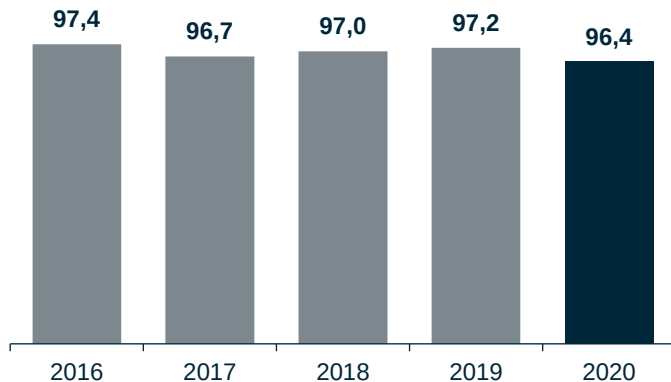
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi.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



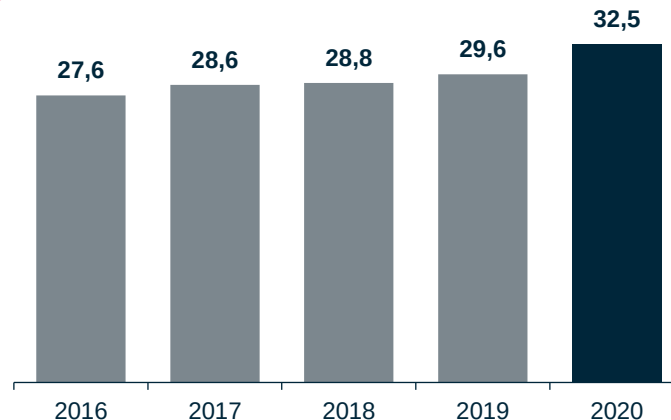
Taloudellinen vuokrausaste hyvällä tasolla COVID-19-pandemiasta huolimatta

- COVID-19-pandemia on vaikuttanut tilapäisesti sekä tarjonnan määrän kasvuun että muuttoliikkeeseen.

Taloudellinen vuokrausaste, %

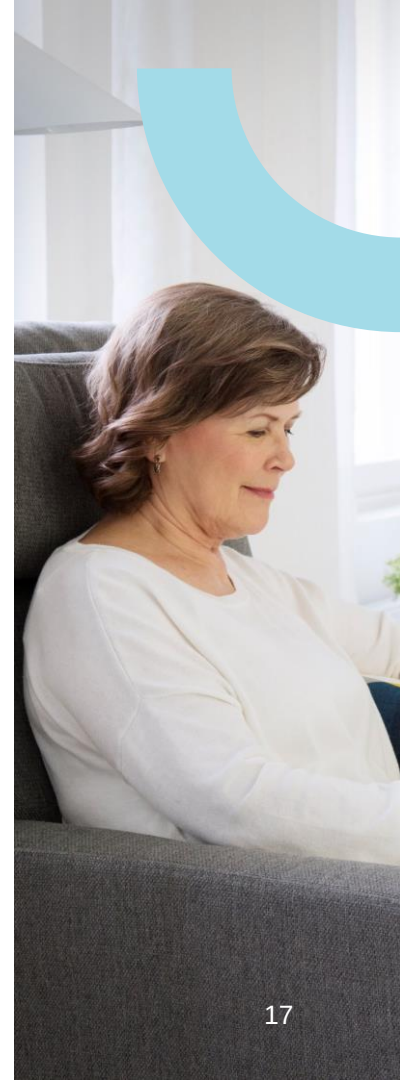


Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



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 tilinpäätöstiedote 2020



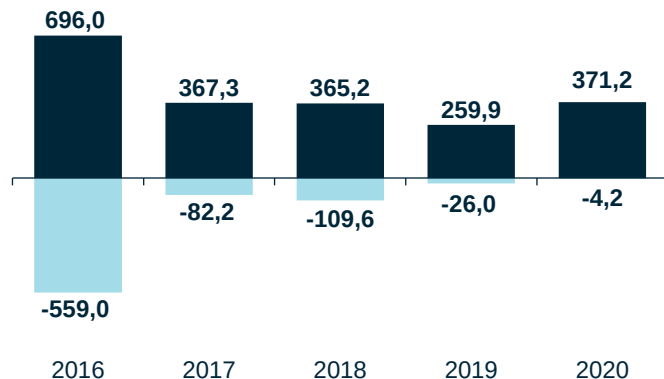


Investoinnit etenevät vahvasti

- Bruttoinvestoinnit kasvoivat edellisvuodesta.

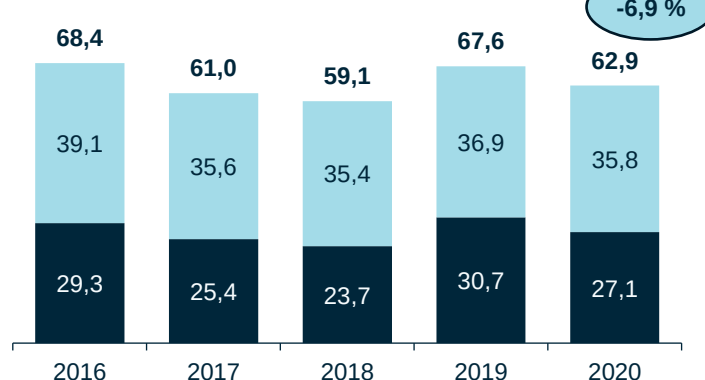
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€

■ Bruttoinvestoinnit ■ Myydyt sijoituskiinteistöt



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

■ Ajanmukaistamisinvestoinnit ■ Korjaukset

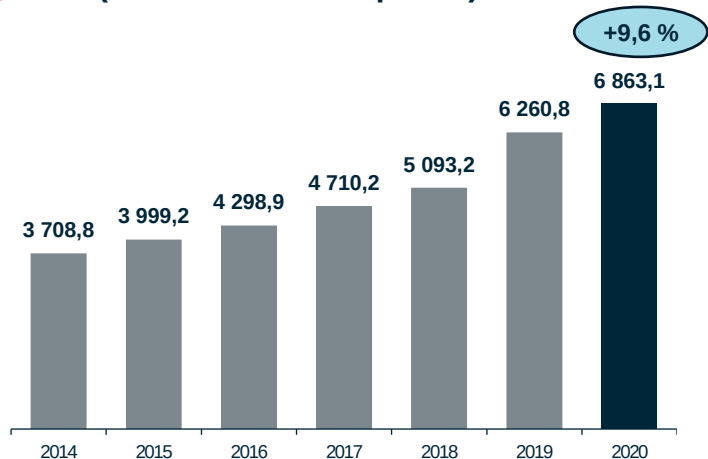




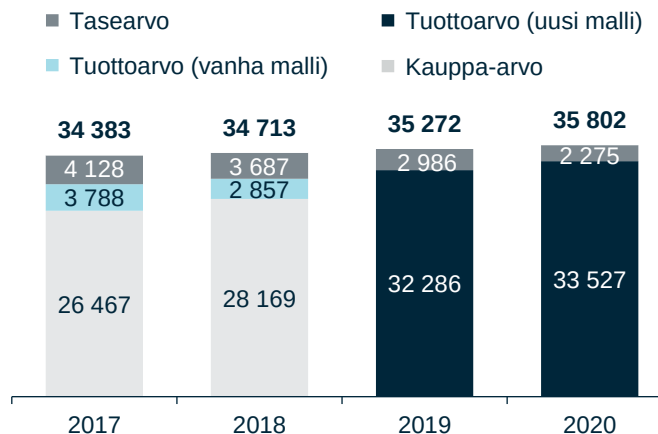
Sijoituskiinteistöjen arvo 6,9 miljardia euroa

- 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 tilinpäätöstiedote 2020





Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 31.12.2020

	Rakenteilla olevat kohteet	Sitovat esi- sopimukset	Omistettut tontit ja kiinteistö- kehitys- kohteet ¹	Yhteensä
Investointi / toteutuneet kustannukset	370,0	-	139,8	509,8
Loppuun saattamisen kustannukset	262,9	214,0	-	476,9
1 000 k-m ²			172	
Asunnot	2 624	965	~2 800 ²	~6 300

Tontti- ja
kiinteistökehitysvarannosta
100 % sijaitsee Helsingin
seudulla.

Kojamo arvioi, että vuonna 2021
investoinnit kehityshankkeisiin
tulevat olemaan noin **370–420**
miljoonaa euroa.



Vuoden 2021 alkupuolella valmistuvia kohteita

Niittykatu 15,
Espoo



Vinsentinaukio 4,
Helsinki



Kirkkojärventie 10 D,
Espoo



Fregatti Dygdenin kuja 5,
Helsinki

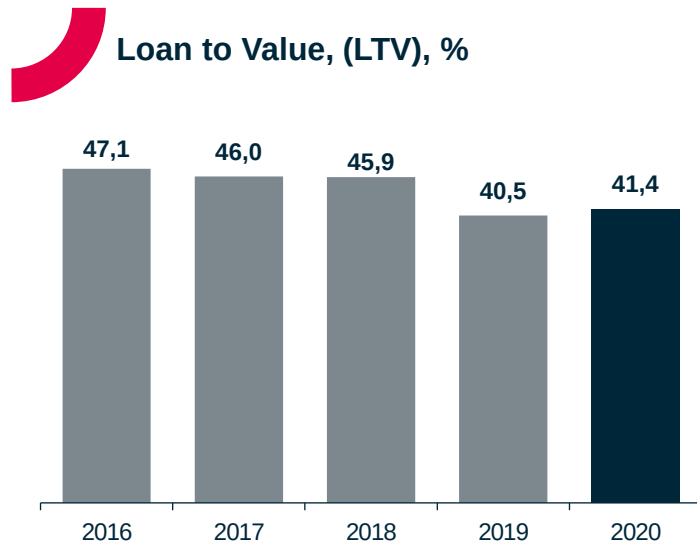
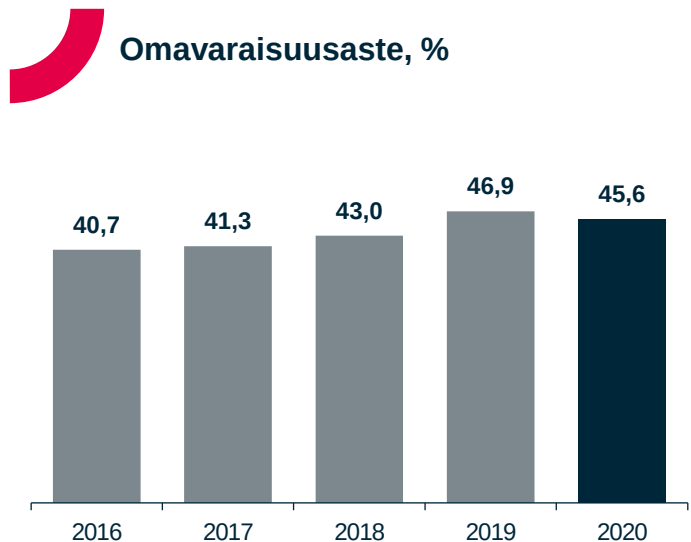


1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta, rakennusoikeudesta sekä asuntojen määrästä. 2) Johdon arvio, vanhoissa asuinrakennuksissa tällä hetkellä noin 300 asuntoa.



Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV)

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) linjassa strategisten tavoitteiden kanssa.



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2020

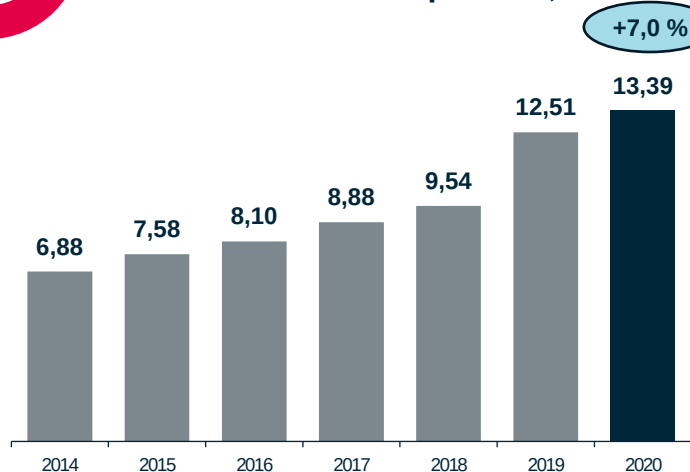




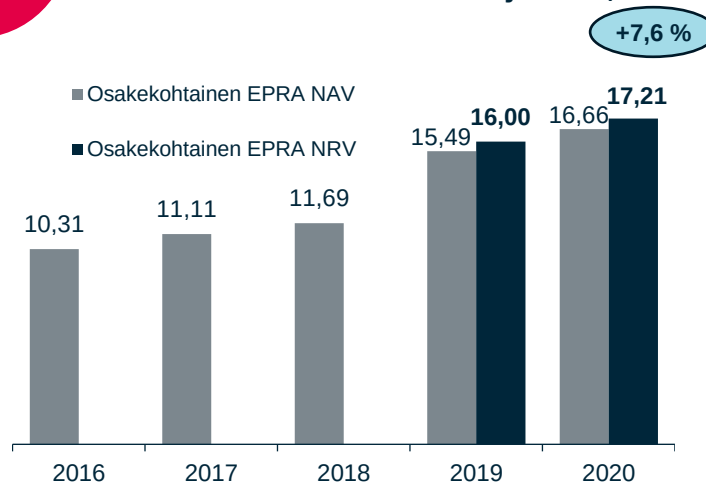
Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat merkittävästi

- Seuraamme jatkossa pääasiallisena nettovarallisuutta kuvaavana tunnuslukuna EPRA NRV:tä.

Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾



Osakekohtainen EPRA NAV ja NRV, € ¹⁾



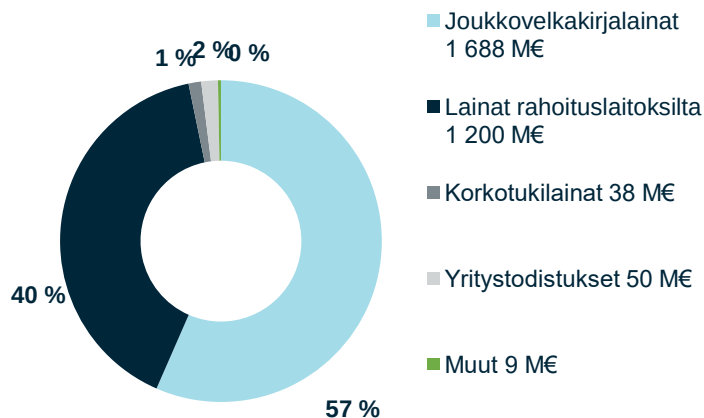
¹⁾ Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.



Monipuolinen rahoitusrakenne

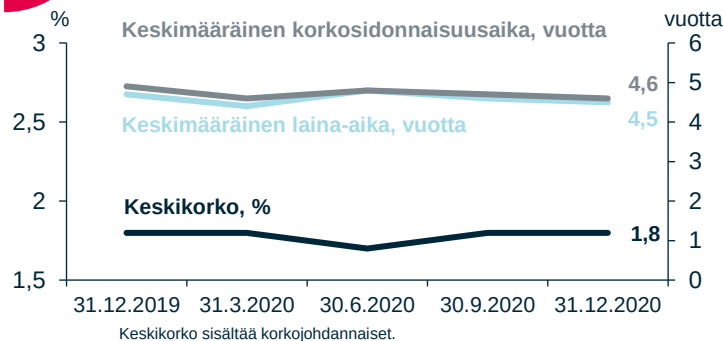
Konsernin lainajakauma 31.12.2020

Lainat yhteensä 2 985 M€

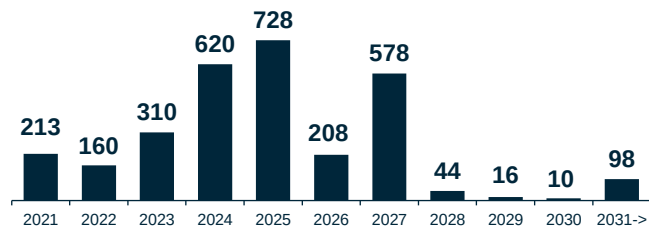


Lainojen pääomat IFRS-lukuja. Lisäksi vuokrasopimusvelat 68,3 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Rahoituksen avainluvut



Konsernin lainojen maturiteettijakauma 31.12.2020, M€





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 2020	Strategiatavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	36	40



Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka

Kojamon näkymät 2021

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2021 edellisestä vuodesta 3–5 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2021 olevan 150–163 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettovuokratuotosta, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrä. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

Näkymät perustuvat myös siihen, että riittävän rokotuskattavuuden arvioidaan saavutettavan kesällä, ja että muuttoliike palautuu vähitellen sen jälkeen COVID-19-pandemiaa edeltävälle tasolle. Muuttoliike ylläpitää vahvaa kysyntää, mikä kasvattaa Like-for-Like-vuokratuottoja. Johtuen pandemian vaikutuksista toimintaympäristöön, yhtiö odottaa kuitenkin Like-for-Like-vuokratuottojen kehityksen olevan maltillista vuoden ensimmäisellä puoliskolla.

Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



Osinkopolitiikka ja hallituksen osinkoehdotus

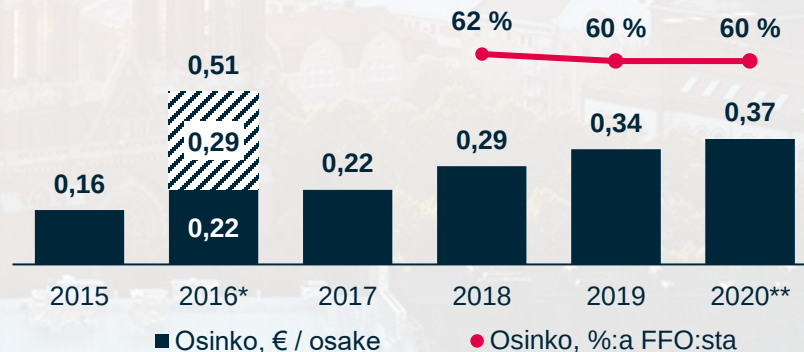
Hallituksen osingonjakoehdotus

Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2020 oli 356 022 296,62 euroa, josta tilikauden voitto on 52 406 266,95 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan **0,37** euroa osakkeelta eli yhteensä 91 443 427,63 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 264 578 868,99 euroa.

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

Osinkohistoria





Yhteenveto

Loimme vuoden aikana kannattavaa kasvua: liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat.

Onnistuimme vuoden aikana erityisesti uudishankkeissa, ja hankekantamme luo vahvan pohjan tulevaisuuden kasvulle.

Odotamme kaupungistumisen jatkuvan COVID-19-pandemian jälkeen entistä voimakkaampana.



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja

Jani Nieminen, puh. +358 20 508 3201

Talousjohtaja

Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Sijoittajasuhdepäällikkö

Maija Hongas, puh. +358 20 508 3004

www.kojamo.fi

Osavuositiedot tammi-
maaliskuulta 2021 julkaistaan
12.5.2021



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.

Ulkoisen 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 31.12.2020 ovat seuraavat:

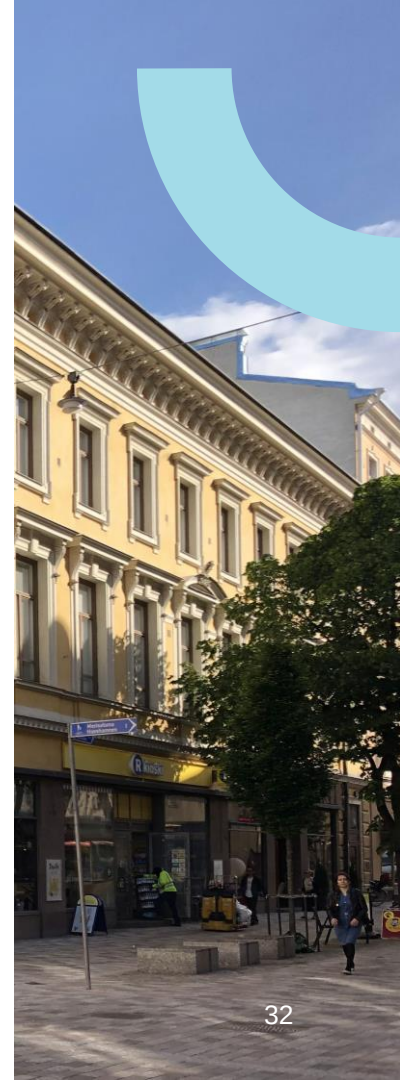
- Pääkaupunkiseutu 3,83 %
- Muu Suomi 5,05 %
- Konserni yhteensä 4,23 %

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



Strategiakausi 2020–2023

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





Strategiamme 2020-2023

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekokojen pientyminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Visio

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Strategiset painopisteet

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

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Strategiset painopisteet 2020–2023

Paras asiakas- kokemus

Tarjoamme asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä tuotamme lisäarvoa palveluin.

Vahva kasvu

Etsimme monikanavaista ja kannattavaa kasvua optimoidulla rahoitusrakenteella.

Operatiivinen erinomaisuus

Luomme kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys

Vastuullisuus on DNA:ssamme ja osa kaikkien kojamolaisten työtä.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Olemme tunnettuja dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista. Varmistamme osaamisen kehittämisellä ja työntekijäkokemuksella tulevaisuuden kilpailukyvyn.

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.
- Julkaisimme vastuullisuusohjelmamme 2.12.2020, joka asettaa painopisteet, tavoitteet ja toimenpiteet vastuullisuustyöllemme. Vastuullisuusohjelmamme perustuu vuonna 2020 toteuttamaamme vastuullisuuden olennaisuusanalyysiin.
- Olemme sitoutuneet vastuullisuusohjelmallamme YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin ja kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.
- Osallistuimme vuonna 2020 ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) –arviointiin saaden hyvän tuloksen: 70/100, Green Star -tunnustuksen sekä kolme tähteä viidestä.

**Kestävien
kaupunkien
rakentaja**

**Paras
asiakaskokemus**

**Osaavin henkilöstö
ja energinen
työpaikka**

**Vastuullinen
yrityskansalainen**

Kestävä kannattavuus ja kasvu | Vastuullinen toiminta | Läpinäkyvä viestintä ja raportointi

Luomme parempaa kaupunkiasumista



Pitkän tähtäimen kannattavuuden
ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen
toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä
ja -raportointi

Vastuullisuusohjelmamme tukee strategiaamme toteutusta

Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

- Vastuullisuusohjelmallamme tuemme Kojamon strategisia tavoitteita 2020–2023 sekä pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistamista.



Kestävä ja vastuullinen toiminta

- Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strateginen painopiste. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Vastuullisuus on DNA:ssamme, osa kaikkien kojamolalaisten työtä.
- Vastuullisuusasiat ovat tärkeä osa kumppaneidemme valinta ja arviointikäytäntöjä. Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimintaperiaatteet toimittajille, jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiamme.



Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi

- Viestimme vastuullisuudestamme vuosittain läpinäkyvästi ja monikanavaisesti.
- Tähtäämme korkeatasoiseen ja kattavaan vastuullisuusraportointiin. Raportoimme GRESB-, GRI- ja EPRA-viitekehysten mukaisesti ja kehitämme raportointiamme jatkuvasti.





Vastuullisuus näkyy arjessamme

Harmaan talouden torjunnassa

toimintamallimme ovat lain vaatimuksia tiukemmat

~101

miljoonaa euroa verojalanjälki

0

tietoturva-rikkomusta tai -poikkeamaa

7 066

vuotta välillinen työllistämisaikutus

100 %

kehityskeskustelujen kattavuus henkilöstöstä

61 %

henkilöstöstä naisia

150

stipendiä tukemaan nuorten liikuntaa ja urheilua ja Lumokodeissa asuvia lapsiperheitä

94,4

työolosuhdemittari korkealla tasolla

-7,5 %

Tavoite energiankulutuksen tehostamiselle vuosina 2017–2025, josta saavutettu

73 %*

Kojamon toimistoista

100 %

WWF:n Green Office –sertifioituja

Yhteiskäyttöautot

asukkaidemme käytössä

Vesisertifioitu

kiinteistösähkö

100 %

kiinteistöissä

84 %

valmistunutta,

100 %

rakenteilla, lähesnollaenergia-asuntoa omalla tonttimaalla

29 000

asuntomme sisälämpötilaa ohjaa tekoäly (80 %)

-3,4 %

kiinteistöjen lämpöindeksi (kWh/m³)

-5,6 %

hiilijalanjälki (kg CO₂e)

37 %

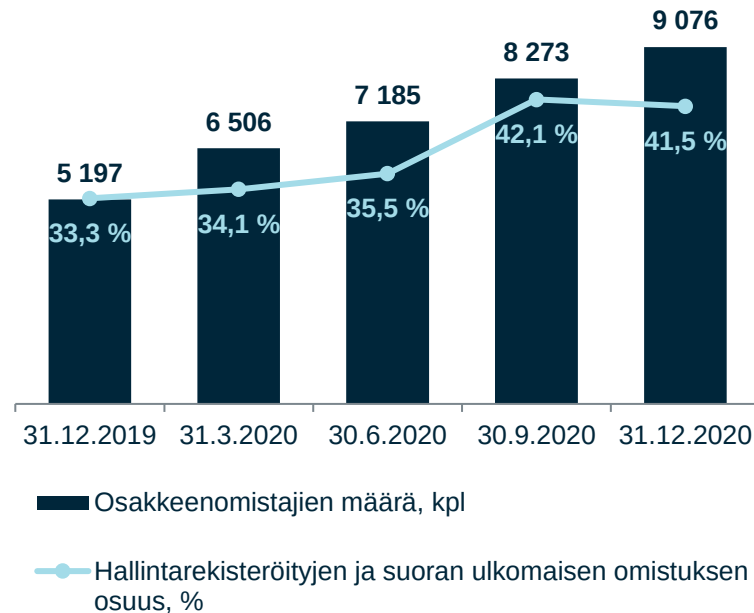
jätteiden kierrätysaste



Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.12.2020)

	Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
	Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	102 545 125	41,5
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	11 900 000	4,8
6.	Rakennusliitto ry	9 866 210	4,0
7.	Ammattiliitto PRO ry	8 104 150	3,3
8.	Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7 400 000	3,0
9.	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 981 113	1,2
10.	Stiftelsen för Åbo Akademi sr	2 198 763	0,9
	Muut osakkeenomistajat	22 357 790	9,0
	Yhteensä	247 144 399	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Lähde: Euroclear Finland



Avainluvut

	10–12/2020	10–12/2019	Muutos, %	2020	2019	Muutos, %
Liikevaihto, M€	97,1	95,1	2,2	383,9	375,3	2,3
Nettovuokratuotto, M€	63,8	60,1	6,2	257,6	247,3	4,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	65,7	63,3		67,1	65,9	
Voitto ennen veroja, M€	193,2	839,9	-77,0	391,2	1 031,3	-62,1
Bruttoinvestoinnit, M€	107,2	84,3	27,1	371,2	259,9	42,9
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	38,0	34,6	9,7	151,5	140,7	7,7
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €	0,15	0,14	7,1	0,61	0,57	7,0
Taloudellinen vuokrausaste, %				96,4	97,2	
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				6,9	6,3	9,6
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				35 802	35 272	1,5
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				2 624	1 316	99,4
Osakekohtainen EPRA NRV, €				17,21	16,00	7,6
Omavaraisuusaste, %				45,6	46,9	
Loan to Value (LTV), %				41,4	40,5	



Tuloslaskelma

M€	10–12/2020	10–12/2019	2020	2019
Liikevaihto	97,1	95,1	383,9	375,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-22,4	-22,1	-90,5	-91,1
Korjaukset	-10,9	-12,8	-35,8	-36,9
Nettovuokratuotto	63,8	60,1	257,6	247,3
Hallinnon kulut	-9,4	-10,4	-38,4	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,7	0,3	3,4	1,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-0,1	-0,7	0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,1	-	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	151,7	801,4	225,8	872,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,3	-1,3	-1,1
Liikevoitto	206,7	851,2	446,3	1 081,9
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,7	-11,5	-55,3	-50,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,2	0,2	0,2	0,2
Voitto ennen veroja	193,2	839,9	391,2	1 031,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,4	-2,7	-16,9	-19,9
Laskennallisten verojen muutos	-35,4	-165,1	-61,5	-186,2
Tilikauden voitto	154,4	672,1	312,9	825,2



M€	31.12.2020	31.12.2019
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,2
Sijoituskiinteistöt	6 860,7	6 260,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	29,8	30,9
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,1	2,4
Rahoitusvarat	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	7,7	3,2
Johdannaissopimukset	-	0,2
Laskennalliset verosaamiset	16,0	14,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	6 916,4	6 312,8
Myyttävänä olevat pitkäaikaiset varat	2,4	-
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	0,1	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,8	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10,5	7,7
Rahoitusvarat	117,5	132,1
Rahavarat	210,5	137,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	342,7	277,6
VARAT	7 261,5	6 590,4



M€	31.12.2020	31.12.2019
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-54,2	-44,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 105,5	2 877,0
Emoyhtiön omistajien osuus	3 309,5	3 090,6
Oma pääoma yhteensä	3 309,5	3 090,6
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	2 832,6	2 429,3
Laskennalliset verovelat	744,5	683,8
Johdannaissopimukset	80,6	69,8
Varaukset	0,4	0,5
Muut pitkäaikaiset velat	4,6	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 662,7	3 188,4
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	220,7	244,9
Johdannaissopimukset	0,6	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,3	2,0
Ostovelat ja muut velat	65,6	64,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	289,2	311,4
Velat yhteensä	3 952,0	3 499,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT	7 261,5	6 590,4

Rahoituksen avainluvut

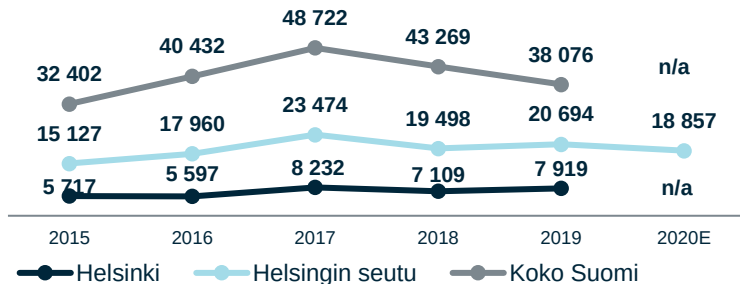
	31.12.2020	30.9.2020	30.6.2020	31.3.2020	31.12.2019
Omavaraisuusaste, %	45,6	44,1	43,3	45,3	46,9
Korkokatekerroin (interest cover)	4,2	4,2	4,3	4,3	4,3
Loan to Value (LTV), %	41,4	42,1	42,6	39,5	40,5
Suojausaste, %	91	89	87	85	88
Keskikorko, % ¹⁾	1,8	1,8	1,7	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,5	4,6	4,8	4,4	4,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,6	4,7	4,8	4,6	4,9

1) Sisältää korkojohdannaiset

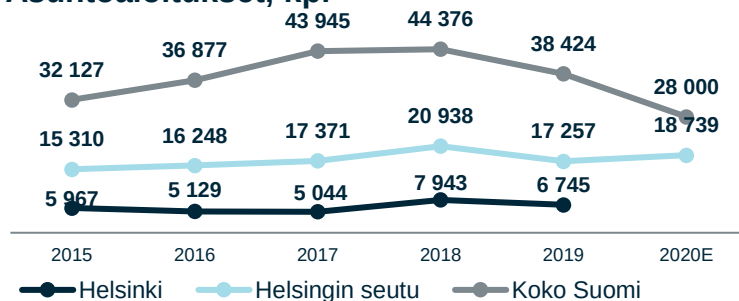


Asuntotuotannon kehitys

Myönnetyt rakennusluvat, kpl

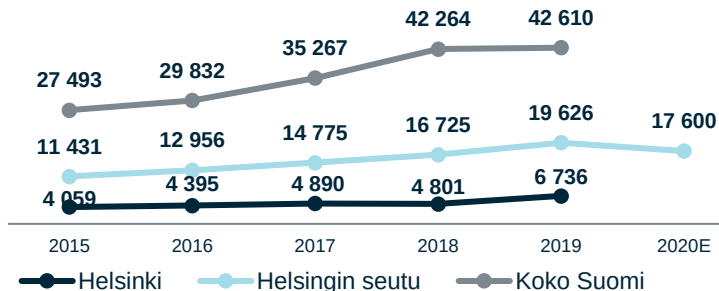


Asuntoaloitukset, kpl

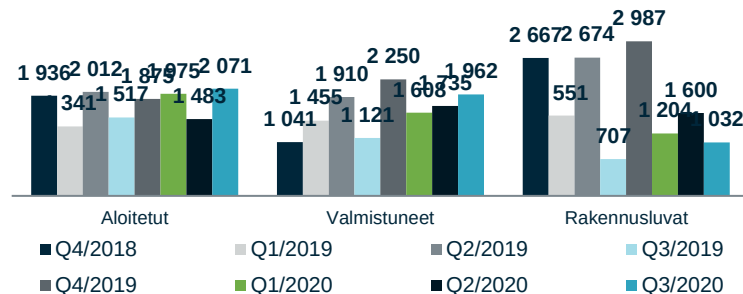


Vuonna 2019 Suomen 38 424 asuntoaloituksesta 74 % kerrostaloasuntoja (74 % vuonna 2018).

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.