



Osavuosisikatsaus 1–3/2021

12.5.2021

Jani Nieminen, toimitusjohtaja

Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj



Sisältö

- Tammi–maaliskuu 2021
lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät, taloudelliset
tavoitteet ja osinkopolitiikka





Tammi-maaliskuu 2021 lyhyesti

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalous ja maailmankauppa ovat vahvistuneet vähitellen viime vuoden kesästä alkaen.
- Pandemian rajoitustoimien purku ja rokotustahdin vauhdittuminen tukevat Suomen talouskasvua tänä vuonna. Kasvun arvioidaan piristyvän etenkin vuoden 2021 kolmannelle neljänneksellä.
- Asuntotuotanto keskittyy suuriin kaupunkeihin, ja sitä tukevat matala korkotaso sekä talouden kääntyminen kasvuun.

Toimintaympäristön avainluvut

	2021E	2020
Aloitettut asunnot, kpl	37 000	40 900
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	17 300	21 700
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	14 278
Myönnetty rakennusluvat vuositason*, kpl	40 360	37 922
Rakennuskustannukset, muutos %	1,5	-0,3
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,5	2,3
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	0,5–4,0	0,6–5,0
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,4	1,2
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,7–1,8	1,5–1,7
BKT:n kasvu, %	2,8	-2,8
Työttömyys, %	7,8	7,8
Inflaatio, %	1,6	0,3
Rokotuskattavuus COVID-19-virusta vastaan, %	30,9**	

* Rullaava 12 kuukautta. ** Toteutuma 4.5.2021.

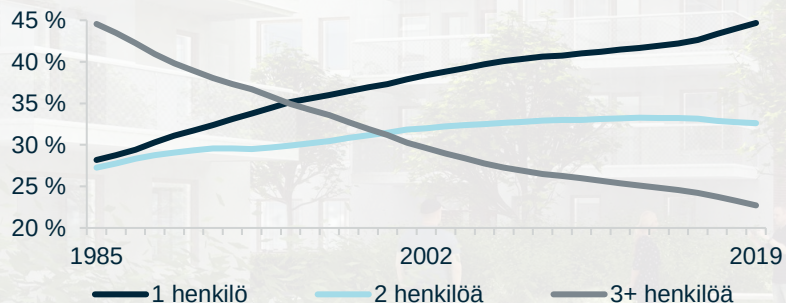
Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, maaliskuu 2021; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto, helmikuu 2021; Pellerin taloustutkimus, Asuntomarkkina 2021 –ennuste; Handelsbankenin talousennuste 28.4.2021; THL 4.5.2021.

Toimintaympäristö

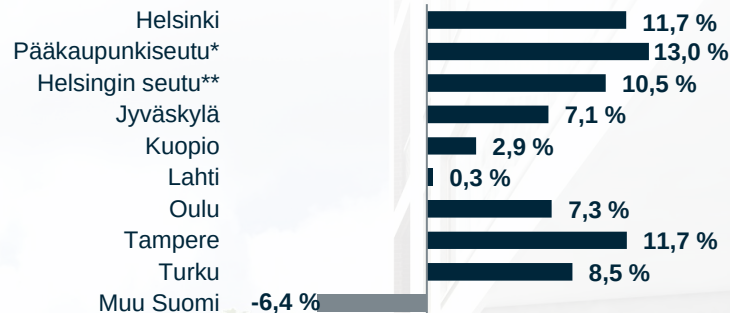
Pandemialla ei pitkäaikaisia vaikutuksia vuokramarkkinaa

- Vuokra-asuntojen kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.
- Vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän, mikä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.

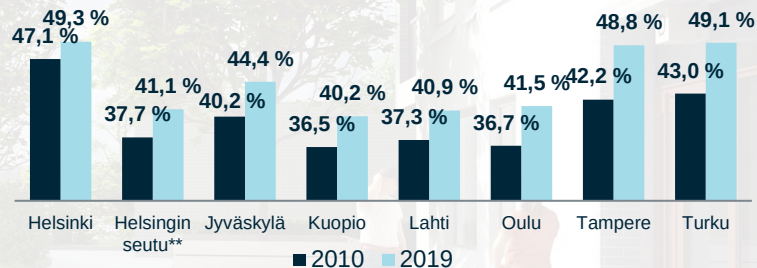
Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



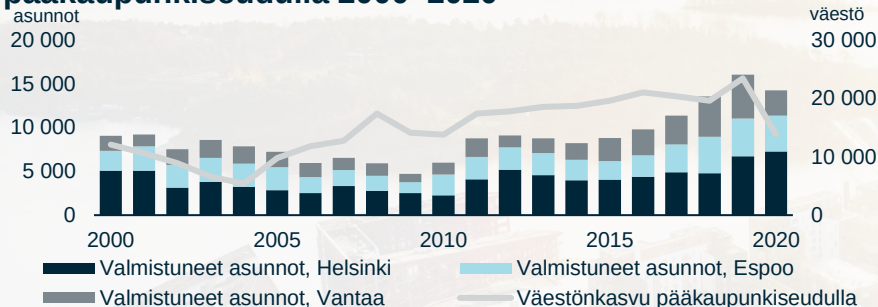
Väestön kasvuennuste 2019–2030



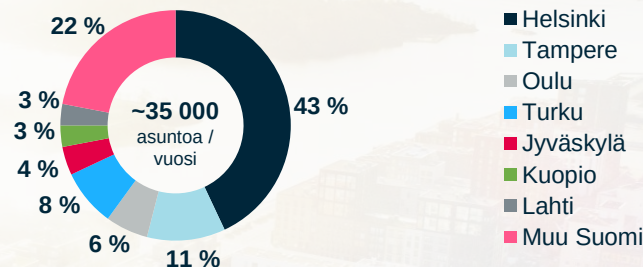
Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



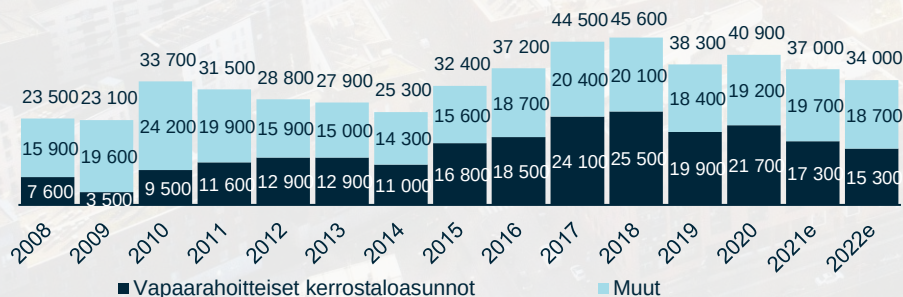
Valmistuneet asunnot ja väestönkasvu pääkaupunkiseudulla 2000–2020



Asuntotuotantotarve 2020–2040



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2008–2022e



Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Asuntotuotanto pysyy historiaan nähden varsin korkealla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajakysynnän ansiosta.
- Perustajaurakoitujen asunto-aloitusten määrän ennakoitaan kasvavan kuluvaan vuonna vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja enemmän.

Avainluvut 1–3/2021

liikevaihto

97,2 M€

(95,7 M€, +1,6 %)

nettovuokratuotto

55,5 M€

(56,0 M€, -1,0 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

27,6 M€

(29,4 M€, -6,2 %)

kiinteistöjen käypä arvo

7,1 Mrd€

(6,3 Mrd€, +11,5 %)

bruttoinvestoinnit

68,0 M€

(62,1 M€, +9,6 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

33,6 M€

(29,7 M€, +13,2 %)

voitto ennen veroja

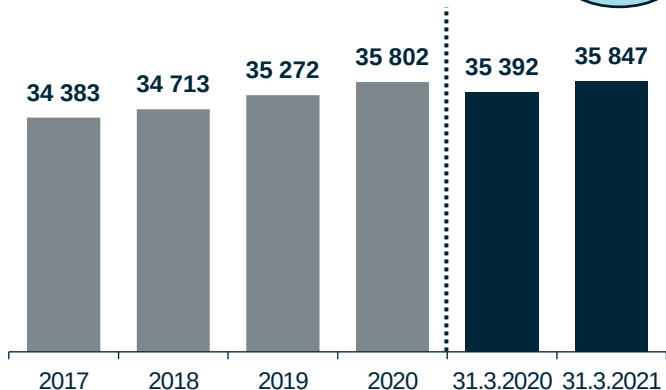
177,1 M€

(51,7 M€, +242,3 %)

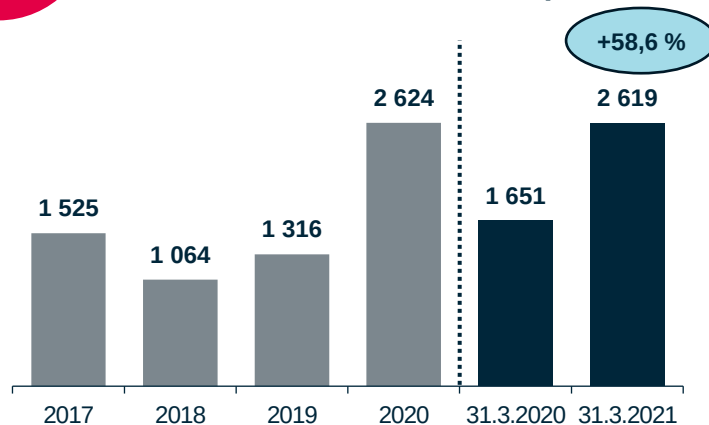
Rakenteilla 2 619 asuntoa

- Katsauskaudella myytiin 0 (3) asuntoa, ostettiin 0 (0) asuntoa ja valmistui 45 (119) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 40 (454) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl

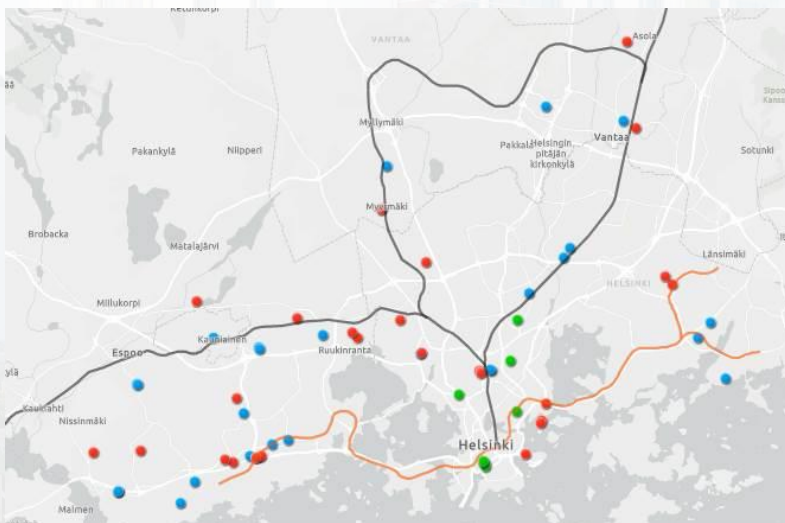


Rakenteilla olevat asunnot, kpl



Vahva hankekehityspotki

Kojamon hankkeet kartalla



● Rakenteilla

● Tehdyt esi- ja puitesopimukset*

● Metropolia-kehityshankkeen kohteet

— Metrorata

— Junarata

* Sopimuksiin kuuluvat jo aloitetut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa

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

Arvio valmistumisista, kpl***





Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asukkaan ykkösvalinta

Uuden asiakkaan palvelut

-  Lemmikit tervetulleita
-  Laajakaistaliittymä
-  Ympäristöystävälliset sisustusmaalit
-  Sähkön kilpailutus
-  Vakuutuspalvelut
-  Muutto- ja asennuspalvelu
-  Avainkuriiri

Asunnot vuokrattavissa verkkokaupan kautta 24/7

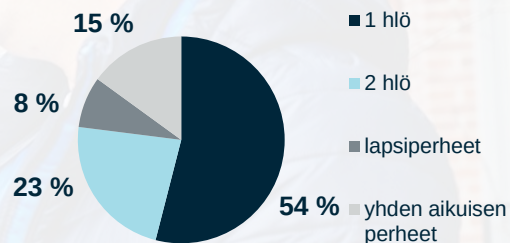
Asumisen aikaiset palvelut

-  Lumo-isännöinti- ja asiakaspalvelu
-  Lumo-talkkarit
-  Smartpost-automaatit
-  Joustava kodinvaihto
-  Asukastapahtumat
-  Pihakoutsi
-  Yhteistyökumppaneiden etuja
-  Asennuspalvelu
-  Astianpesukoneen asennus
-  Yhteiskäyttöauto

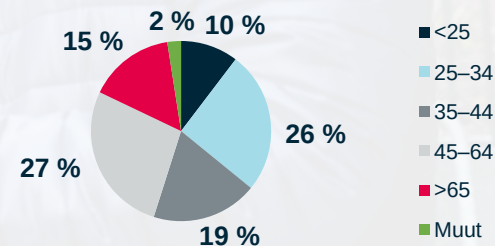
My Lumo – digitaalinen palvelukanava helpottaa asiointia 24/7

Lumo-asiakkaiden jakauma

Jakauma kotitaloustyypeittäin



Jakauma ikäryhmittäin



Vastuullisuustyömme etenee

- Vastuullisuusohjelmamme ohjaa vastuullisuustyötämme vuodesta 2021 alkaen.
- Julkistimme maaliskuun alussa kattavan vastuullisuusraportin osana vuosikertomustamme.
- Julkaisimme maaliskuussa vihreän rahoituksen viitekehyksen (Green Finance Framework), joka kytkee yhtiön vastuullisuustavoitteet investointeihin ja niiden rahoitukseen.
- Tammikuussa 2021 tehdyn EWoB Gender Diversity Index – tutkimuksen mukaan Kojamo on Suomen tasa-arvoisin pörssiyhtiö.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

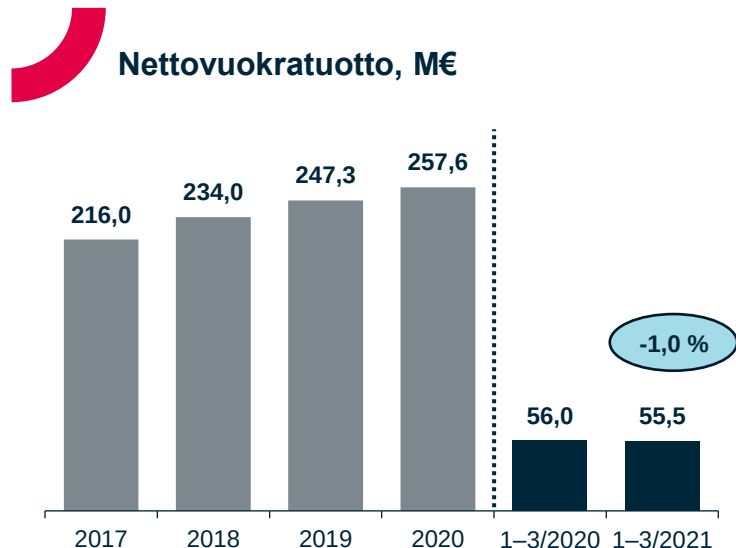
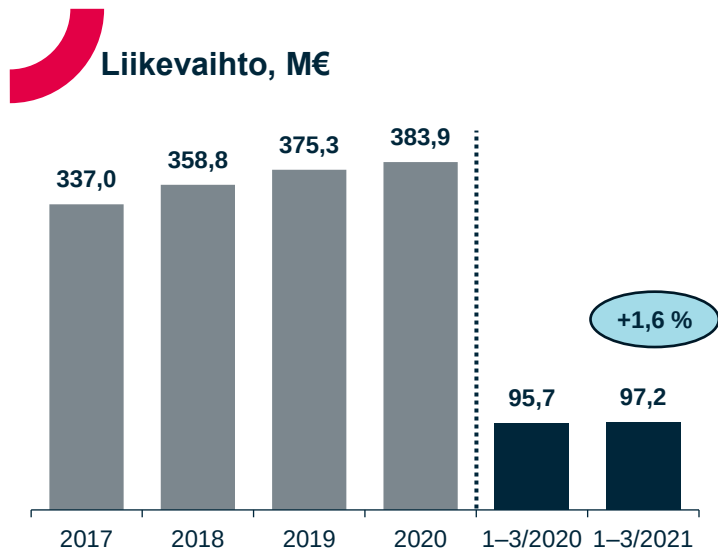
Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



Taloudellinen kehitys

Liikevaihto kasvoi

- Liikevaihto kasvoi johtuen pääasiassa asuntokannan ja Like-for-Like-vuokratuottojen kasvusta.
- Vertailukautta kylmempi sää ja luminen talvi vaikuttivat nettovuokratuottoon.

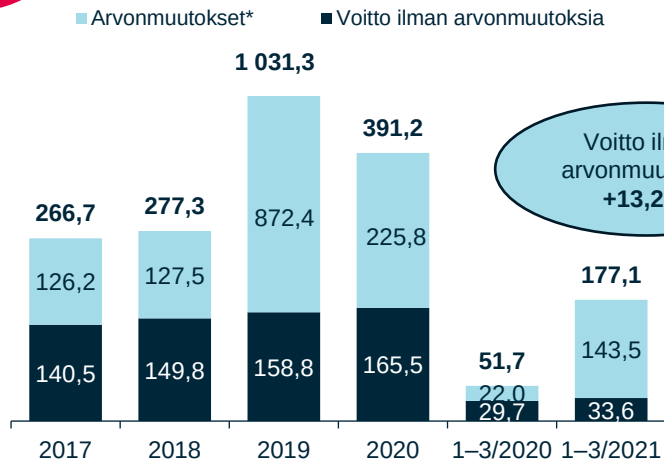




Voitto ennen veroja kasvoi

- Voitto ennen veroja kasvoi erityisesti arvonmuutoksista johtuen.
- FFO:hon vaikuttivat vertailukautta alhaisempi nettovuokratuotto ja suuremmat rahoituskulut kasvaneesta korollisen velan määrästä johtuen.

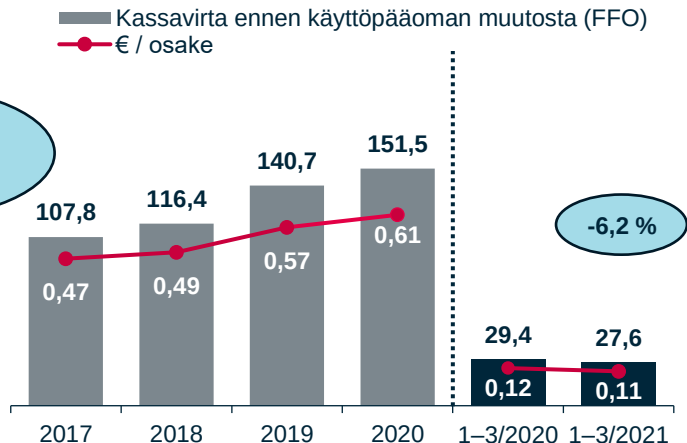
Voitto ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Kojamo Oy:n osavuosisiksaus 1–3/2021

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



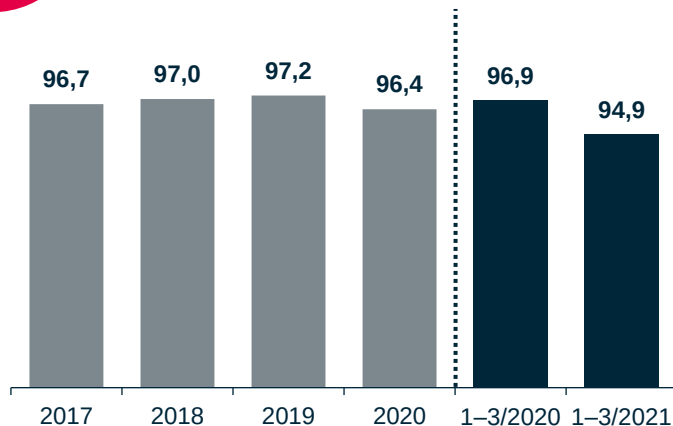
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi.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



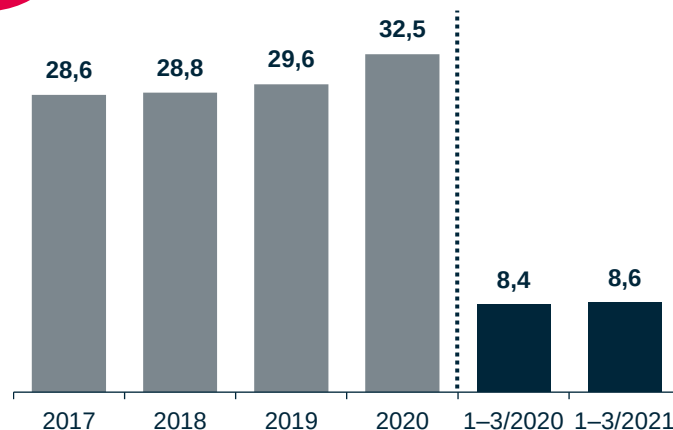
COVID-19-pandemian vaikutukset näkyivät taloudellisessa vuokrausasteessa

- COVID-19-pandemia on vaikuttanut tilapäisesti sekä tarjonnan määrään että muuttoliikkeeseen.
- Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon matalalla tasolla 1,1 % (1,2 %)

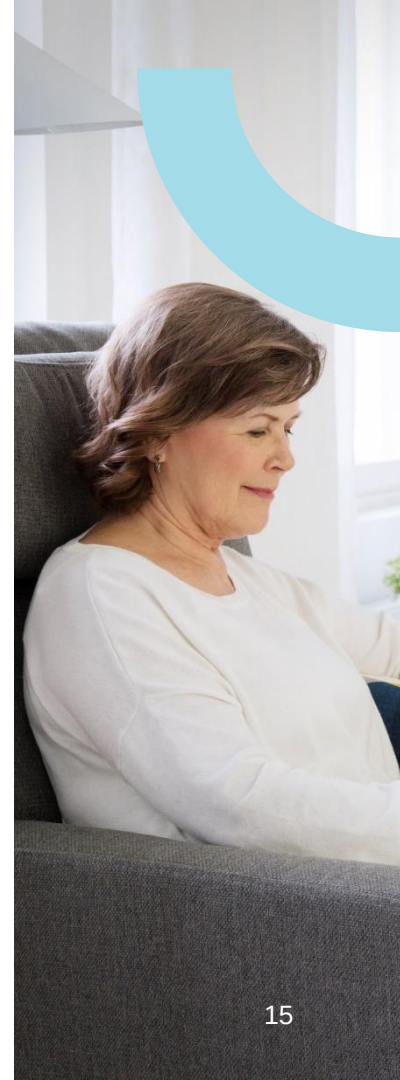
Taloudellinen vuokrausaste, %



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

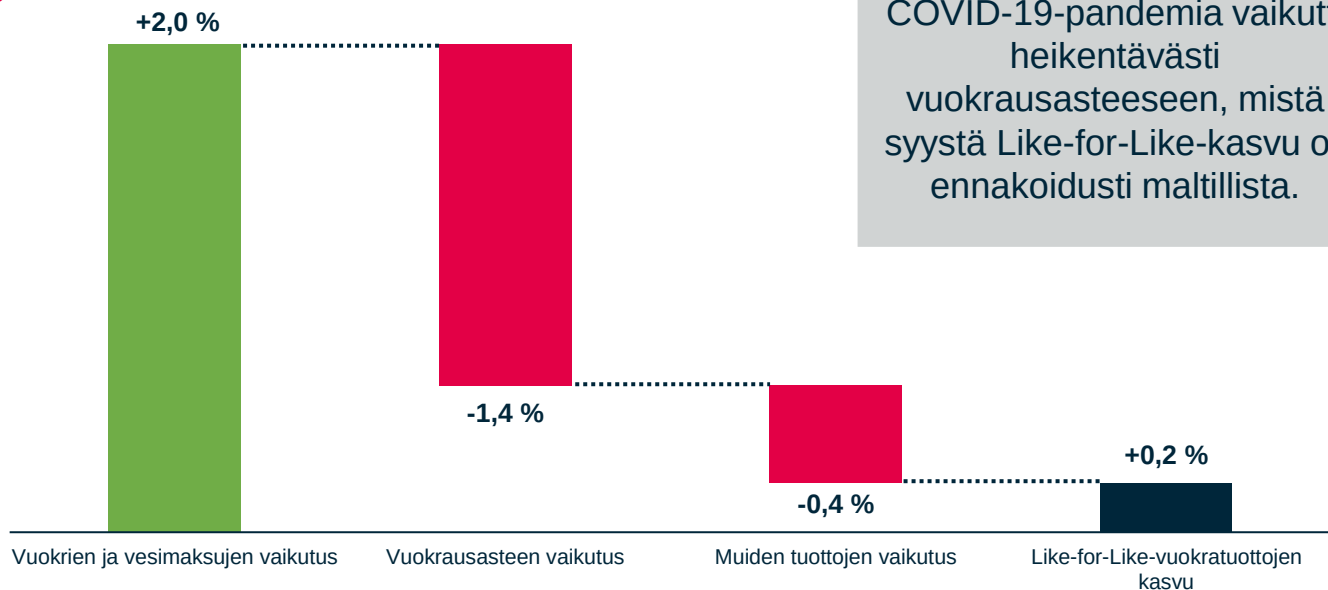




Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 31.3.2021



COVID-19-pandemia vaikutti heikentävästi vuokrausasteeseen, mistä syystä Like-for-Like-kasvu oli ennakoidusti maltillista.



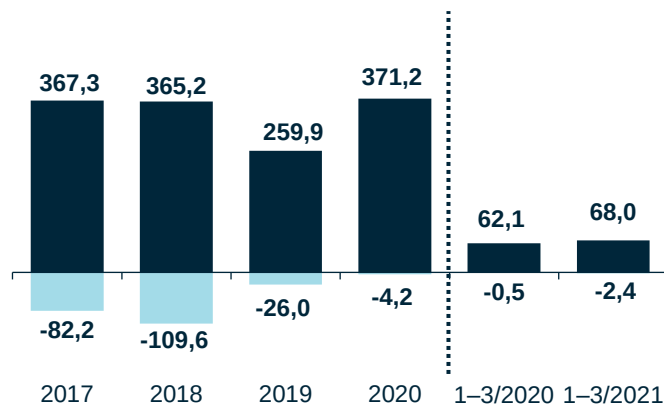


Investoinnit etenevät strategian mukaisesti

- Bruttoinvestoinnit kasvoivat edellisvuodesta.

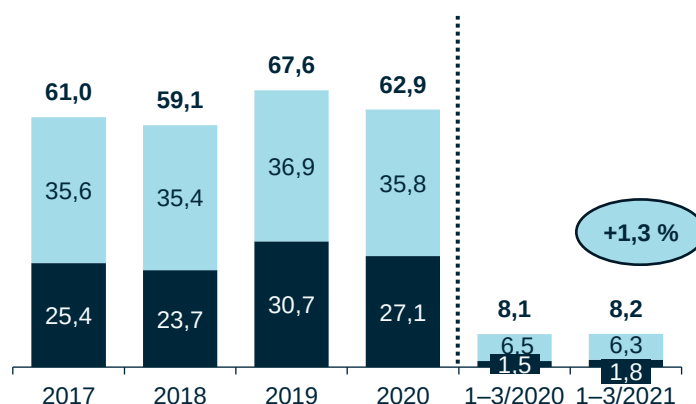
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€

■ Bruttoinvestoinnit ■ Myydyt sijoituskiinteistöt



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

■ Ajanmukaistamisinvestoinnit ■ Korjaukset

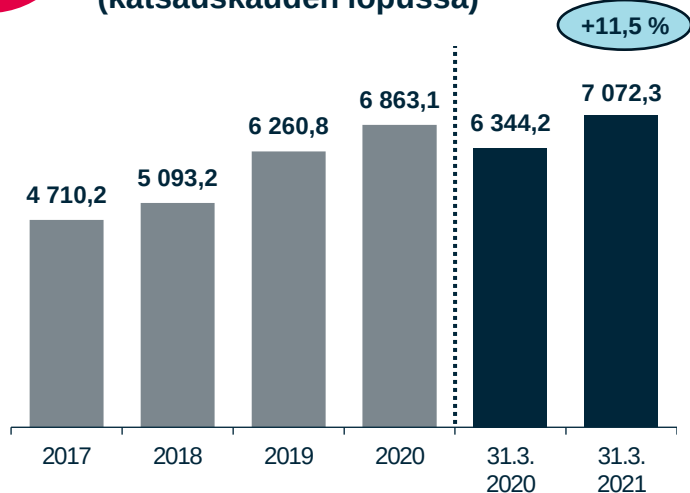




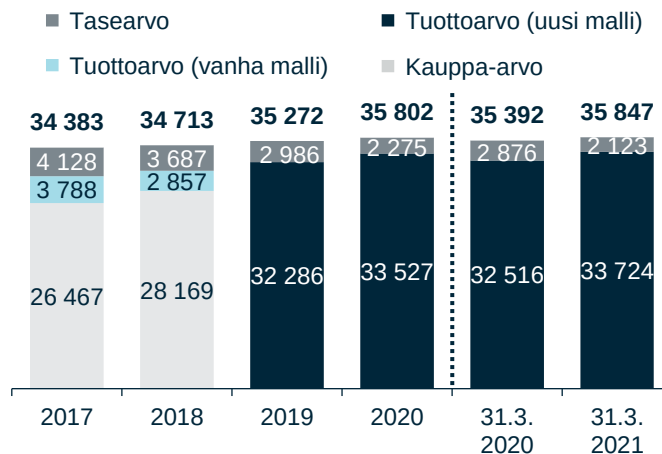
Sijoituskiinteistöjen arvo 7,1 miljardia euroa

- Käypä arvo on kehittynyt positiivisesti katsauskauden aikana.
- Laskeneet tuottovaatimukset kasvattivat käypää arvoa.

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 osavuosisikatsaus 1–3/2021





Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 31.3.2021

	Rakenteilla olevat kohteet	Sitovat esi- sopimukset	Omistettut tontit ja kiinteistökehitys- kohteet ¹		
			Metropolia- kiinteistö- kehityshanke	Muut	Yhteensä
Investointi / toteutuneet kustannukset, M€	416,4	-	80,0	67,1	563,5
Loppuun saattamisen kustannukset, M€	221,1	221,0	n/a	n/a	442,0
1 000 k-m2	n/a	n/a	79	99	
Asunnot	2 619	957	~1 000 ²	~1 600	~6 200

Tontti- ja kiinteistökehitysvarannosta
100 % sijaitsee Helsingin seudulla.

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

Q2/2021 valmistuvia kohteita

Niittykatu 15,
Espoo



Vinsentinaukio 4,
Helsinki



Keinulaudantie 2a,
Helsinki



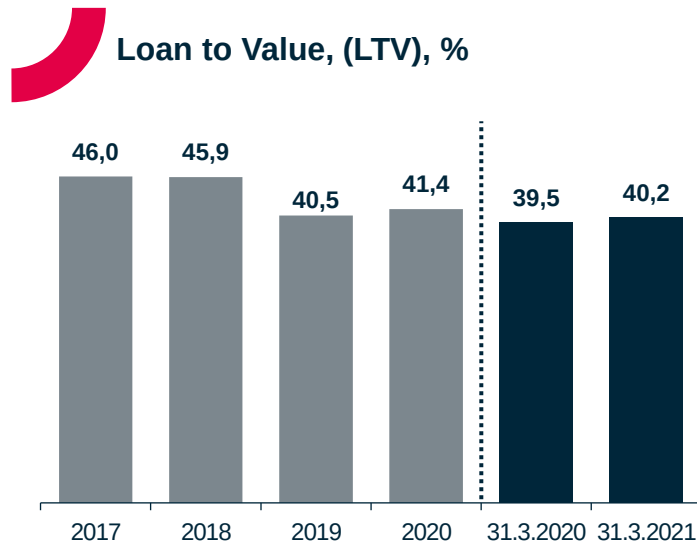
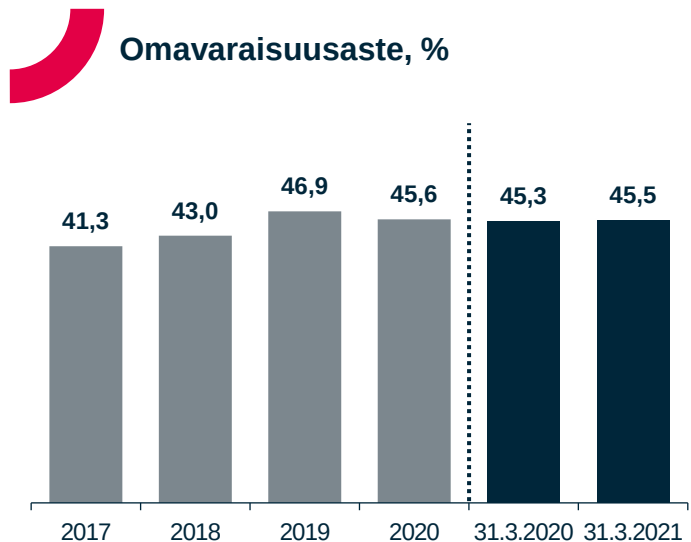
Fregatti Dygdenin kuja 5,
Helsinki





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 osavuositiedot 1–3/2021

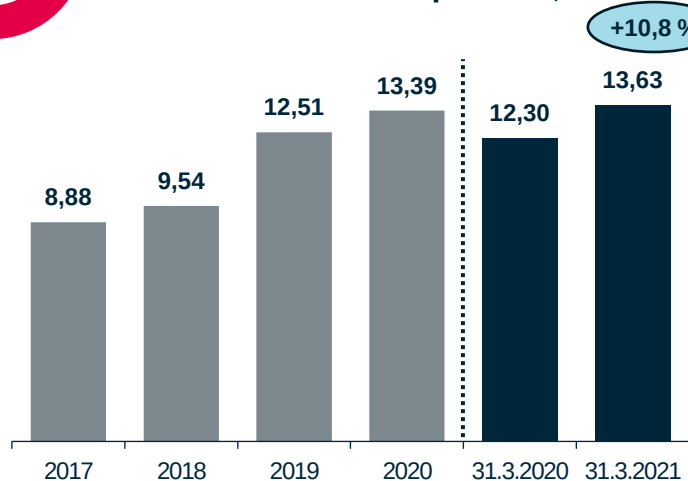




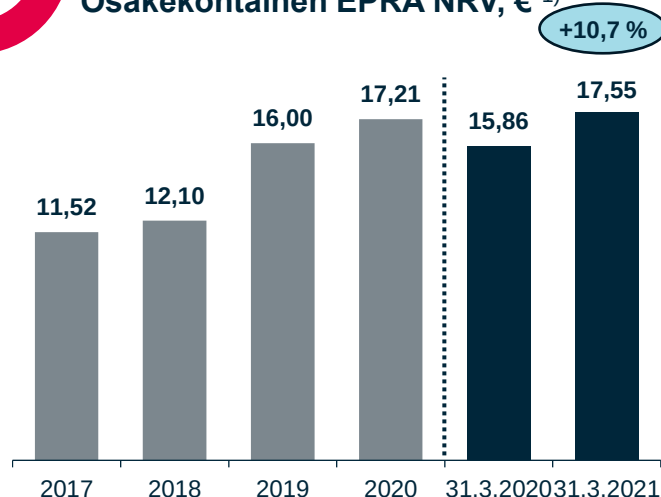
Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat merkittävästi

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

Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾



Osakekohtainen EPRA NRV, € ¹⁾



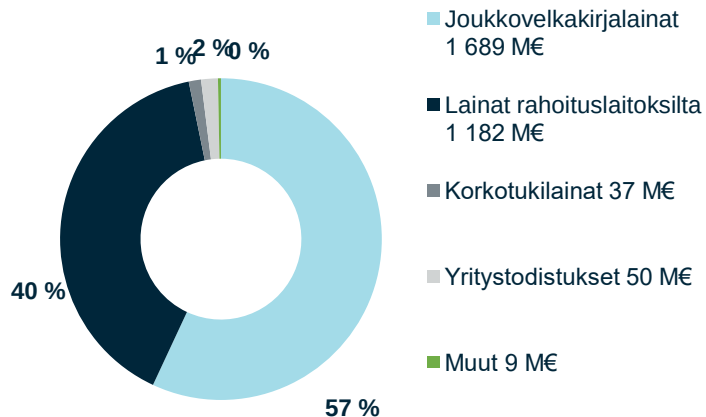
¹⁾ Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.



Monipuolinen rahoitusrakenne

Konsernin lainajakauma 31.3.2021

Lainat yhteensä 2 966 M€

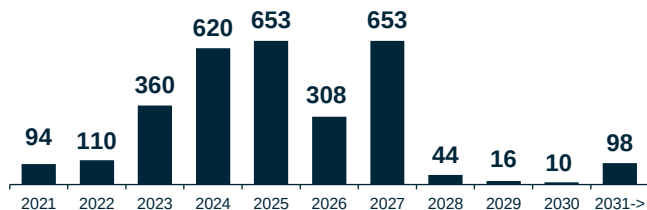


Lainojen pääomat IFRS-lukuja. Lisäksi vuokrasopimusvelat 68,1 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Rahoituksen avainluvut



Konsernin lainojen maturiteettijakauma 31.3.2021, M€





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–3/2021	Toteuma 2020	Strategiatavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	1,6	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	68,0	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	28,4	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	40,2	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,5	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	21	36	40

Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka

A background image showing three people (two men and one woman) standing on a city street, all wearing face masks. They are looking at a tablet held by one of the men. The scene is outdoors with modern buildings in the background. A large, dark blue, curved graphic element is visible in the top right corner.

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.

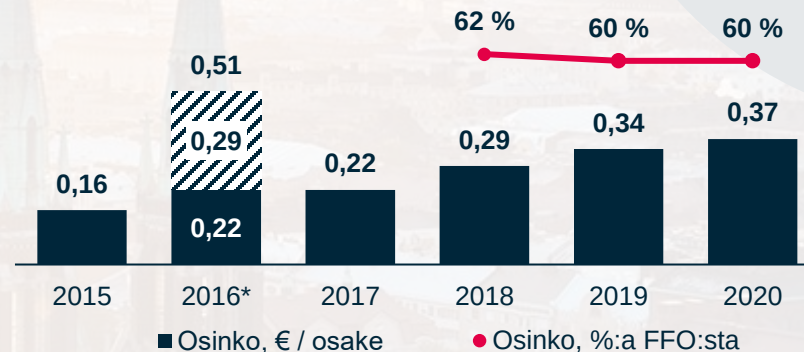
Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



Osinkopolitiikka

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

Alkuvuosi sujui ennakoidusti, ja jatkamme vakaata kasvua: sijoituskiinteistöjen arvo ylitti 7 miljardia euroa.

Hankekantamme on vahva ja sijaitsee hyvillä sijainneilla pääkaupunkiseudulla.

Odotamme COVID-19-pandemian vaikutusten toimintaympäristöön jäävän väliaikaiseksi ja kaupungistumisen jatkuvan voimakkaana pandemian väistyttyä.



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

Puolivuosikatsaus tammi-
kesäkuulta 2021 julkaistaan
19.8.2021

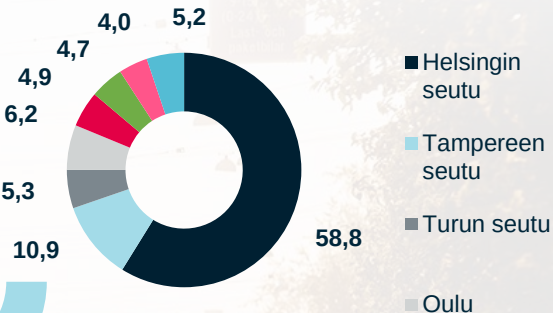


Liitteet

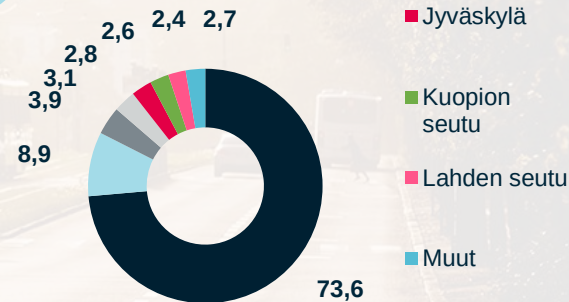
Kojamon asuntoportfolio

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⁾	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	21 092	395	4 736	220	3 942	95,0	66
Tampereen seutu	3 899	115	571	142	2 766	96,7	9
Turun seutu	1 904	20	249	130	2 271	97,3	5
Muut	8 952	144	879	97	1 811	93,4	20
Yhteensä	35 847	674	6 436¹⁾	176	3 213	94,9	100
Muu			637 ²⁾				
Portfolio yhteensä	35 847	674	7 072			94,9	100

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet





Metropolia-kiinteistöt

Kuusi entistä oppilaitoskohdetta muutetaan vuokra-asunnoiksi



- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata

Kohde

Kaavoitusvaiheen arvioitu valmistuminen

A. Abrahaminkatu 1 Kemian laitos	Valmis
B. Agricolankatu 1	Valmis
C. Albertinkatu 40 Eerikinkatu 36	H2/2021
D. Tukholmankatu 10	H2/2021
E. Onnentie 18	H2/2021
F. Sofianlehdonkatu 5	2022



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.

Uusiutuminen digitalisaatio- ratkaisuin



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

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka



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



Digitaalinen tiekarttamme ohjaa meidät tästä päivästä vuoteen 2023 strategiamme mukaisesti

Asiakaskokemus ja palvelullistuminen

Toiminnan skaalautuvuus, työntekijäkokemus

Kiinteistöjen ja palveluiden digitalisaatio

Tiedolla johtaminen ja tekoäly

Mahdollistava teknologia ja IT-arkkitehtuuri

NPS 59

Digitaaliset palvelut

72 %

Asiakaspeitto My Lumo

Tilanne 31.3.2021.



Vastuullisuusohjelma ohjaa vastuullisuustyötämme vuodesta 2021 alkaen

STRATEGINEN PAINOPISTE 2020–2023: VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS

Luomme parempaa kaupunkiasumista



Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi



Vastuullisuuden avainluvut 2020

Energiatehokkuus

34,5
kWh/m³ (40,4)

8,9
MWh/asunto

20,6 %

uusiutuvan energian osuus
energiankäytöstä

84 %

vuodesta 2016 alkaen
valmistuneiden asuntojen
osuus, jossa E-luku < 82¹⁾

371,2 M€
bruttoinvestoinnit
kasvukeskuksiin

36
Nettosuositteluindeksi,
NPS (34)

Hiilijalanjälki

5,5
kg CO₂e/m³ (6,9)

1,4
t CO₂e/asunto

100 %

rakenteilla olevien asuntojen
osuus, joissa E-luku < 82¹⁾

37 %

jätteiden kierrätysaste (35)

~101 M€
Verot ja veroluonteiset
maksut (~90)

75/68
Henkilöstötutkimuksen
tulos ²⁾ (75/68)



Vastuullisuuden sitoumukset ja raportointi

Vastuullisuuden sitouksemme



Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.



Olemme sitoutuneet tehostamaan energiankulutustamme - 7,5 % vuosina 2017–2025.



Vastuullisuusraportointi ja -tunnustukset



70/100

Osallistuimme ensimmäistä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI Core -tason mukaisesti.



Jäsenyytemme



ILMASTOKUMPPANIT



Vastuullisuus näkyy arjessamme

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin ja kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

100 %

Kojamon toimistoista
WWF:n Green Office –
sertifioituja

100 %

kiinteistöissä vesisertifioitu
kiinteistösähkö

29 000

asuntonne sisälämpötilaa
ohjaa tekoäly (80% kaikista)

-3,4 %

kiinteistöjen lämpöindeksi
(kWh/m³)

-5,6 %

hiilijalanjälki
(kg CO₂e)

37 %

jätteiden kierrätysaste

-7,5 %

Tavoite energiankulutuksen
tehostamiselle vuosina 2017–
2025, josta saavutettu

73 %*

Investoinnit energiatehokkuuden parantamiseksi ovat osa Kojamon korjaus-
ja ajanmukaistamisinvestointeja.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

100 %

kehityskeskustelujen kattavuus
henkilöstöstä

61 %

henkilöstöstä naisia

94,4

työolosuhde-mittari korkealla tasolla

Paras asiakaskokemus

36

nettosuositteluindeksi

Yhteiskäyttöautot

asukkaidemme käytössä

Vastuullinen yrityskansalainen

Harmaan talouden torjunnassa

toimintamallimme ovat lain
vaatimuksia tiukemmat

7 066

vuotta välillinen työllistämisaikutus

~101

miljoonaa euroa verojalanjälki

0

tietoturva-rikkomusta tai –
poikkeamaa

150

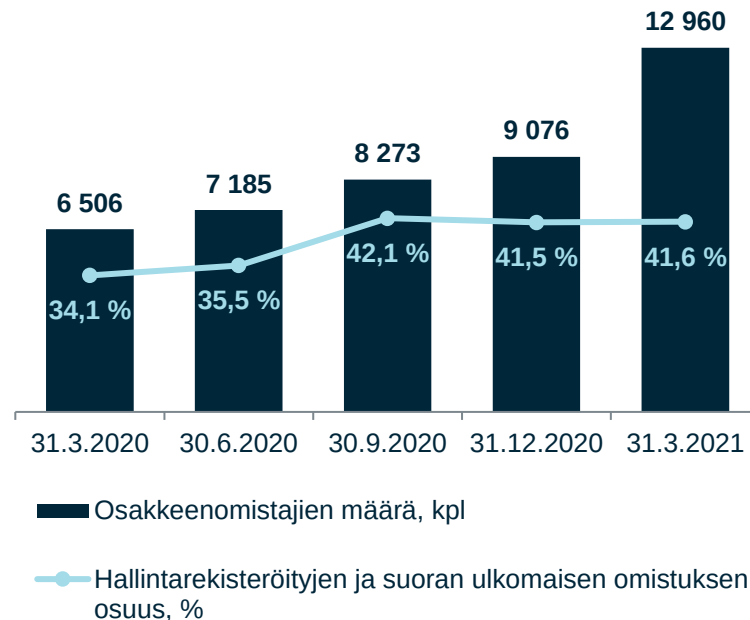
stipendiä tukemaan nuorten
liikuntaa ja urheilua ja Lumo-
kodeissa asuvia lapsiperheitä



Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.3.2021)

	Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
	Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	102 807 017	41,6
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	11 600 000	4,7
6.	Rakennusliitto ry	9 866 210	4,0
7.	Ammattiliitto PRO ry	8 104 150	3,3
8.	Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	6 983 974	2,8
9.	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 981 113	1,2
10.	Stiftelsen för Åbo Akademi sr	2 198 763	0,9
	Muut osakkeenomistajat	22 811 924	9,2
	Yhteensä	247 144 399	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Lähde: Euroclear Finland



Avainluvut

	1–3/2021	1–3/2020	Muutos, %	2020
Liikevaihto, M€	97,2	95,7	1,6	383,9
Nettovuokratuotto, M€	55,5	56,0	-1,0	257,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	57,0	58,6		67,1
Voitto ennen veroja, M€	177,1	51,7	242,3	391,2
Bruttoinvestoinnit, M€	68,0	62,1	9,6	371,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	27,6	29,4	-6,2	151,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	0,11	0,12	-8,3	0,61
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,9	96,9		96,4
Sijoituskiinteistöt, Mrd€	7,1	6,3	11,5	6,9
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot	35 847	35 392		35 802
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot	2 619	1 651		2 624
Osakekohtainen EPRA NRV, €	17,55	15,86	10,7	17,21
Omavaraisuusaste, %	45,5	45,3		45,6
Loan to Value (LTV), %	40,2	39,5		41,4



Tuloslaskelma

M€	1–3/2021	1–3/2020	2020
Liikevaihto	97,2	95,7	383,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-35,4	-33,1	-90,5
Korjaukset	-6,3	-6,5	-35,8
Nettovuokratuotto	55,5	56,0	257,6
Hallinnon kulut	-9,3	-10,2	-38,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,6	3,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,3	-0,1	-0,7
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	143,5	22,0	225,8
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,3
Liikevoitto	189,9	68,1	446,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,8	-16,3	-55,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	0,0	0,2
Voitto ennen veroja	177,1	51,7	391,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,7	-4,6	-16,9
Laskennallisten verojen muutos	-30,6	-5,7	-61,5
Tilikauden voitto	141,8	41,5	312,9



M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,2	0,4
Sijoituskiinteistöt	7 072,3	6 344,2	6 860,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	29,6	30,7	29,8
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,1	2,4	1,1
Rahoitusvarat	0,7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	7,8	3,1	7,7
Laskennalliset verosaamiset	15,2	18,6	16,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	7 127,1	6 400,0	6 916,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	-	-	2,4
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	0,3	0,3	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,1	0,8	3,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10,2	8,2	10,5
Rahoitusvarat	81,6	70,9	117,5
Rahavarat	189,9	237,3	210,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	283,2	317,7	342,7
VARAT	7 410,3	6 717,7	7 261,5



M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
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	-44,9	-51,5	-54,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 154,3	2 833,5	3 105,5
Emoyhtiön omistajien osuus	3 367,7	3 040,2	3 309,5
Oma pääoma yhteensä	3 367,7	3 040,2	3 309,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 863,5	2 313,2	2 832,6
Laskennalliset verovelat	776,5	692,0	744,5
Johdannaissopimukset	67,5	78,4	80,6
Varaukset	0,4	0,5	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	5,0	4,9	4,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 712,9	3 089,0	3 662,7
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	170,8	432,4	220,7
Johdannaissopimukset	0,7	1,4	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,2	0,9	2,3
Ostovelat ja muut velat	157,0	153,8	65,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	329,7	588,4	289,2
Velat yhteensä	4 042,6	3 677,4	3 952,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT	7 410,3	6 717,7	7 261,5

Rahoituksen avainluvut

	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020	30.6.2020	31.3.2020
Omavaraisuusaste, %	45,5	45,6	44,1	43,3	45,3
Korkokatekerroin (interest cover)	4,1	4,2	4,2	4,3	4,3
Loan to Value (LTV), %	40,2	41,4	42,1	42,6	39,5
Suojausaste, %	90	91	89	87	85
Keskikorko, % ¹⁾	1,9	1,8	1,8	1,7	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,5	4,5	4,6	4,8	4,4
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,4	4,6	4,7	4,8	4,6

1) 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.