



Puolivuosikatsaus 1–6/2021

19.8.2021

Jani Nieminen, toimitusjohtaja

Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj



Sisältö

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





Tammi-kesäkuu 2021 lyhyesti

Yleinen toimintaympäristö

- Pandemian helpottumisen arvioidaan vauhdittavan Suomen talouskasvua laajasti. Suomen viennin odotetaan palautuvan nopeasti kohti kriisiä edeltänyttä tasoa vientimarkkinoiden elyessä. Myös investoinnit tukevat talouskasvua.
- Ennusteiden suurin epävarmuus liittyy edelleen pandemiatilanteen kehitykseen.
- Asuntotuotanto keskittyy suuriin kaupunkeihin, ja sitä tukevat matala korkotaso sekä talouden kääntyminen kasvuun.
- Rakennuskustannukset ovat vuoden aikana olleet nousussa, toisen vuosineljänneksen aikana kasvua jopa 2–4 prosenttia.

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 vuositasaalla*, kpl	43 129	38 243
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, %	3,3	-2,9
Työttömyys, %	7,6	7,7
Inflaatio, %	1,5	0,3
Rokotuskattavuus COVID-19-virusta vastaan**, % (1. rokote / 2. rokote)	66,7 / 38,9	

* Rullaava 12 kuukautta, toukokuu 2021. ** Toteutuma 10.8.2021.

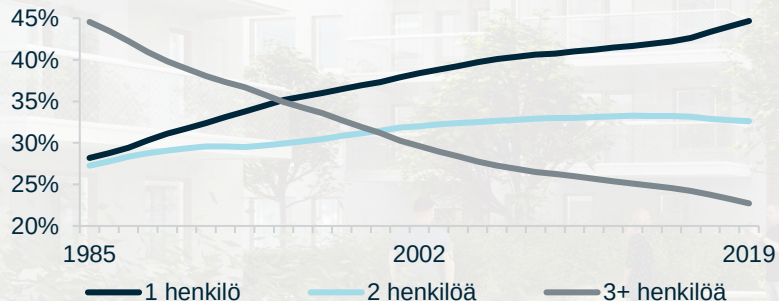
Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, maaliskuu 2021; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto, toukokuu 2021; Pellerin taloustutkimus, Asuntomarkkina 2021 –ennuste; OP:n Ekonomistien Talouden näkymät, elokuu 2021; THL 10.8.2021.

Toimintaympäristö

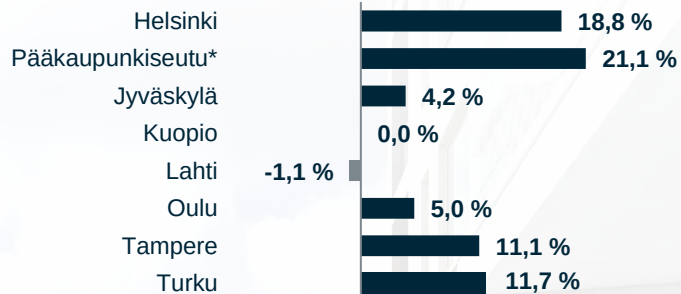
Pandemialla ei pitkäaikaisia vaikutuksia vuokramarkkinaan

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

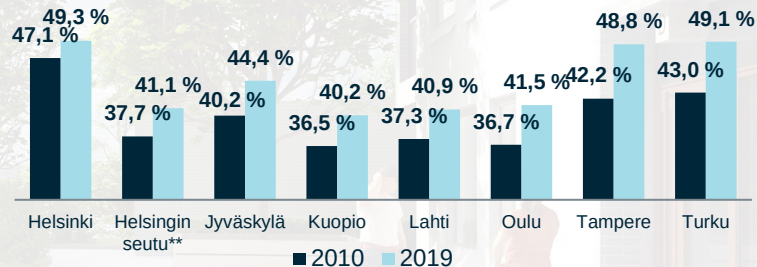
Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Väestön kasvuennuste 2020–2040

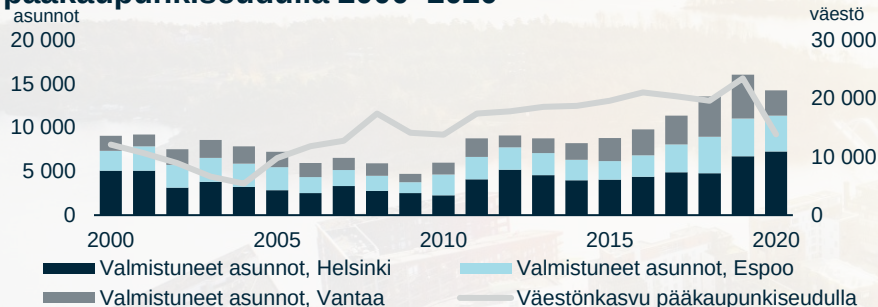


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)

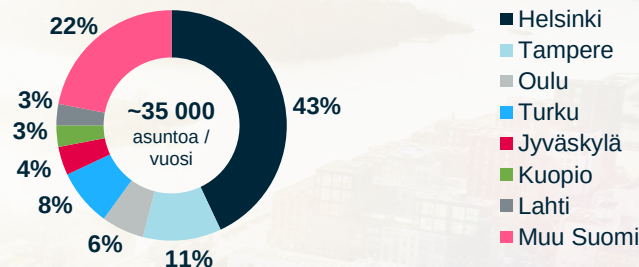


* Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa ** Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti
Lähteet: MDI, Väestöennuste 2020–2040, Kaupungistumisskenaario, Pellervön taloustutkimus; Kotitalouksien koon sekä vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys: Tilastokeskus, Asunnot ja asunnot 2019

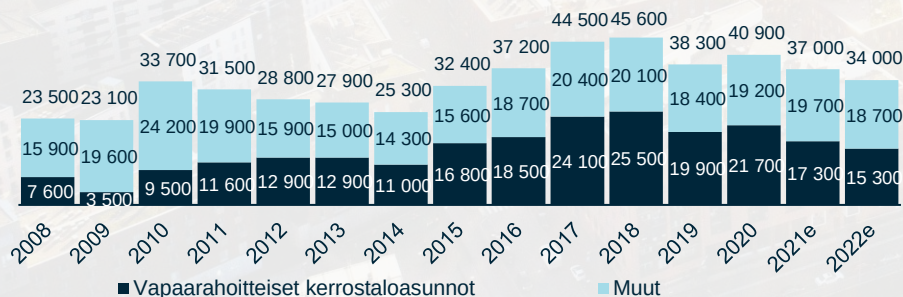
Valmistuneet asunnot ja väestönkasvu pääkaupunkiseudulla 2000–2020



Asuntotuotantotarve 2020–2040



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2008–2022e



Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Asuntotuotanto pysyy varsin korkealla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajakysynnän ansiosta, mutta taso jää alle huippuvuosien.
- Perustajaurakoitujen asuntoaloitusten määrän ennakoidaan kasvavan kuluvana vuonna vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja enemmän.

Avainluvut 1–6/2021

liikevaihto

194,0 M€

(190,5 M€, +1,8 %)

nettovuokratuotto

124,5 M€

(124,9 M€, -0,3 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

69,0 M€

(71,5 M€, -3,4 %)

kiinteistöjen käypä arvo

7,5 Mrd€

(6,5 Mrd€, +15,7 %)

bruttoinvestoinnit

176,5 M€

(179,0 M€, -1,4 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

80,5 M€

(77,0 M€, +4,5 %)

voitto ennen veroja

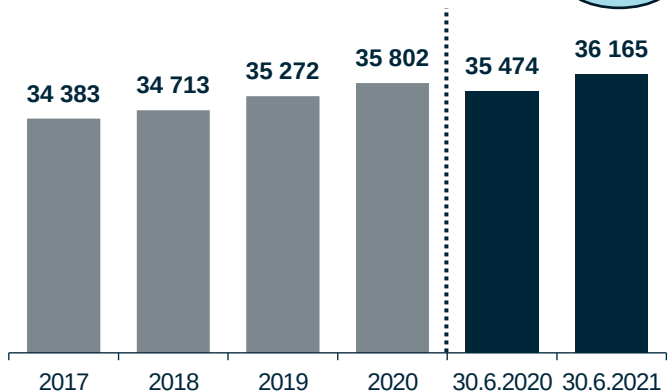
546,7 M€

(125,2 M€, +336,5 %)

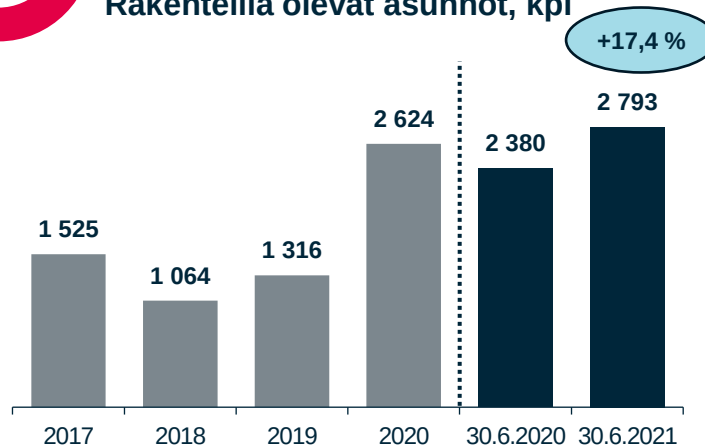
Rakenteilla 2 793 asuntoa

- Katsauskaudella myytiin 0 (18) asuntoa, ostettiin 0 (45) asuntoa ja valmistui 441 (201) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 610 (1 265) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl



- Metrorata
— Junarata

- Lähes 2 800 asuntoa rakenteilla, kaikki Helsingin seudulla.
- Yhteistyösopimuksia yli 800 asunnon rakentamisesta.
- Metropolian kiinteistökehityskokonaisuus tuo jopa 1 000 asuntoa, kun kuusi entistä oppilaitoskohdetta keskeisillä sijainneilla muutetaan asunnoiksi.

[illegible]

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



Metropolia-kiinteistöt

Kuusi entistä oppilaitoskohdetta muutetaan vuokra-asunnoiksi



- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata

Kohde

Kaavoitusvaiheen arvioitu valmistuminen

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

Abrahaminkatu 1
Hotelli
n. 200 huonetta

Kemian laitos
Vuokra-asuntoja
n. 80 asuntoa

Agricolankatu 1
Vuokra-asuntoja
n. 110 asuntoa



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

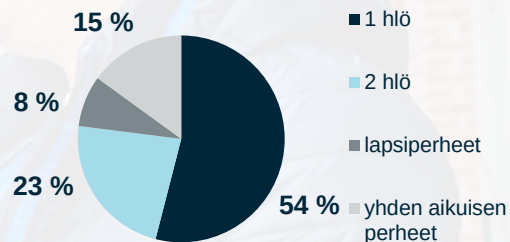
Asumisen aikaiset palvelut

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

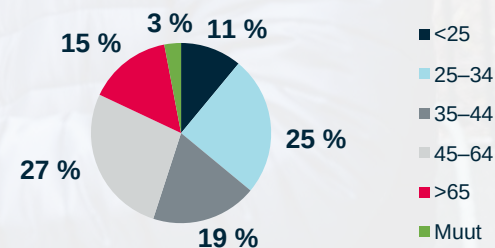
My Lumo – digitaalinen palvelukanava helpottaa asiointia 24/7

Lumo-asiakkaiden jakauma

Jakauma kotitaloustyypeittäin



Jakauma ikäryhmittäin

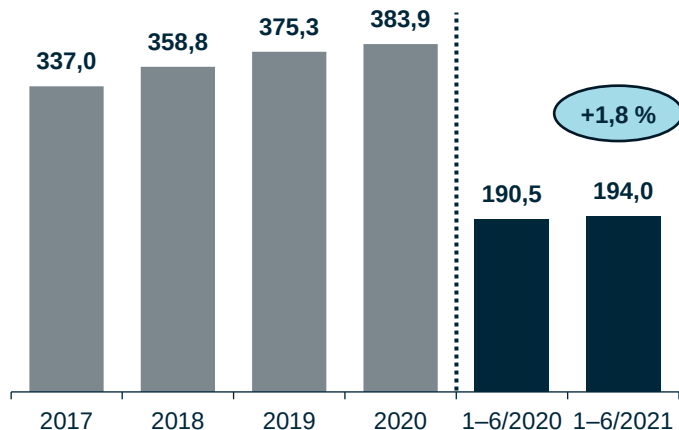


Taloudellinen kehitys

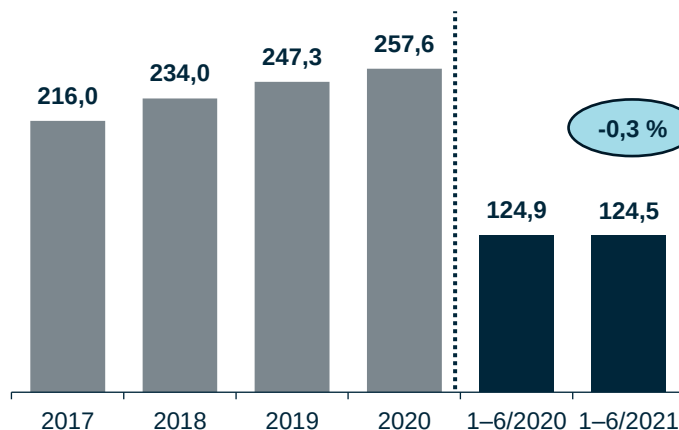
Liikevaihto kasvoi

- Liikevaihtoon vaikuttivat positiivisesti asuntokannan kasvu sekä vuokrien kehitys ja negatiivisesti heikentynyt taloudellinen vuokrausaste.
- Nettovuokratuoton lasku johtui pääasiassa kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvusta.

 Liikevaihto, M€



 Nettovuokratuotto, M€

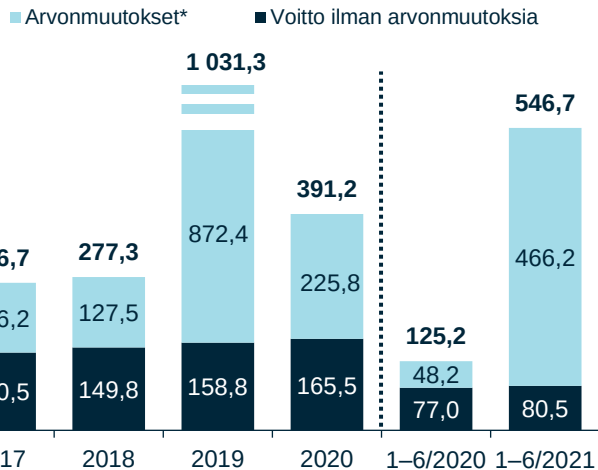




Voitto ennen veroja kasvoi

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

Voitto ennen veroja, M€

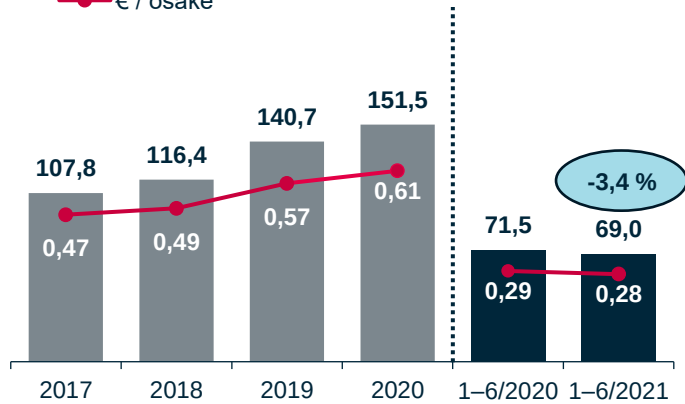


* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Kojamo Oy:n puolivuosisiksaus 1-6/2021

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

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



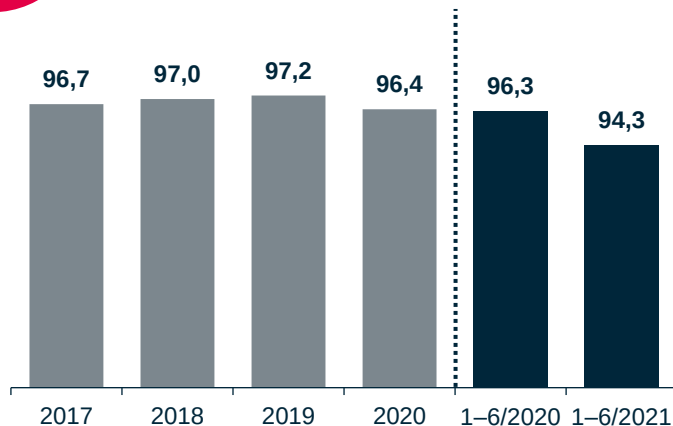
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen. Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi.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



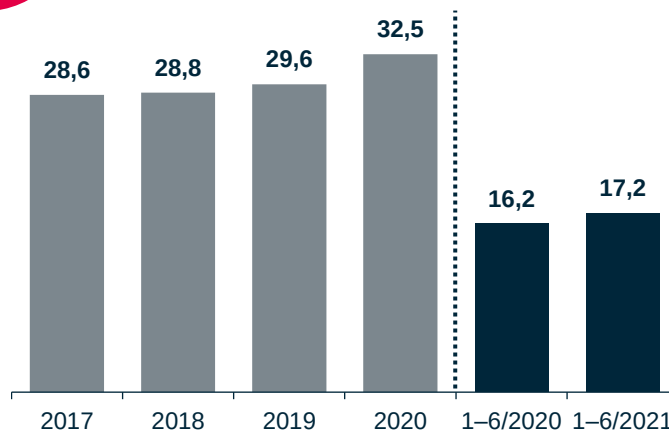
COVID-19-pandemialla oleellinen vaikutus taloudelliseen vuokrausasteeseen

- COVID-19-pandemia on vaikuttanut tilapäisesti sekä tarjonnan määrään että muuttoliikkeeseen.
- Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon matalalla tasolla 1,3 % (1,3 %)

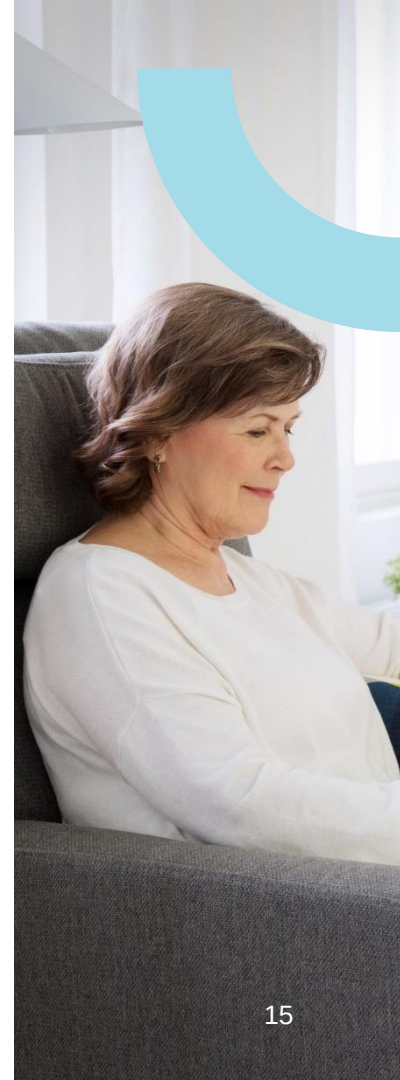
Taloudellinen vuokrausaste, %



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

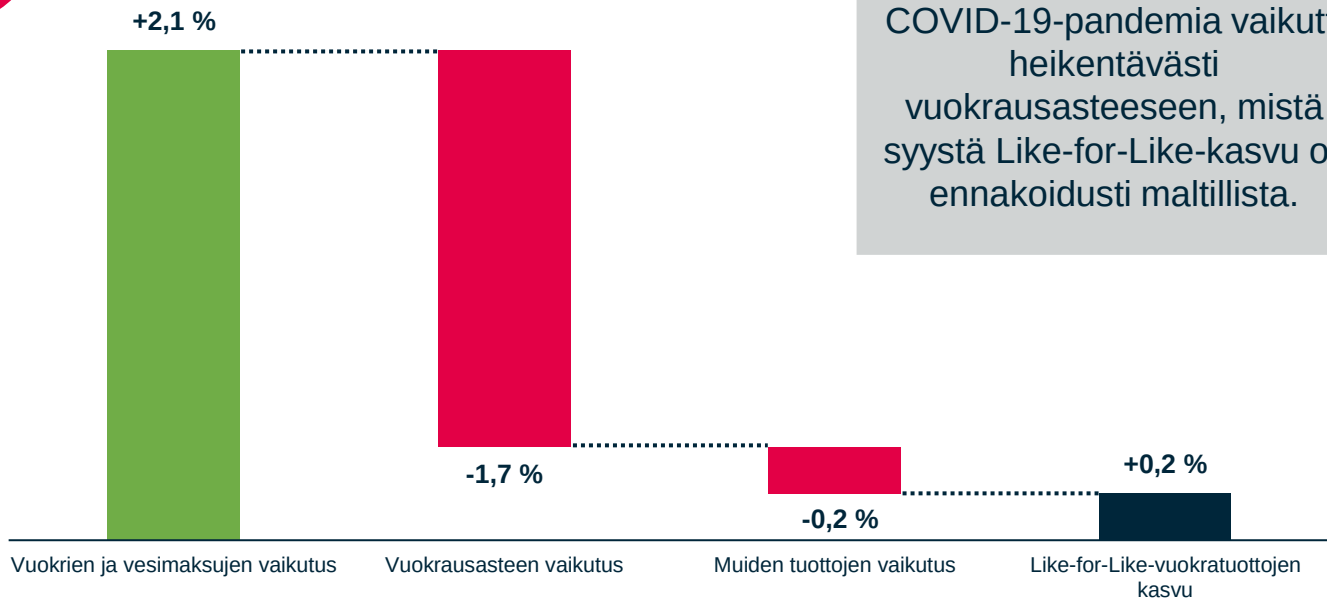




Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 30.6.2021



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





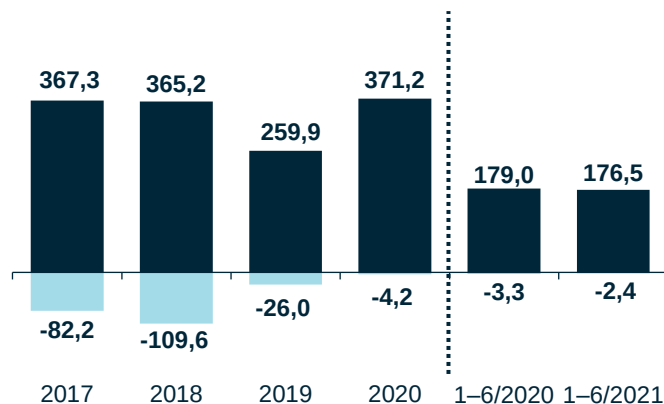
Investoinnit etenevät strategian mukaisesti

- Korjaukset edellisvuoden tasolla, ajanmukaisinvestointien lasku vertailukaudesta liittyi hankkeiden ajoitukseen.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€

■ Bruttoinvestoinnit

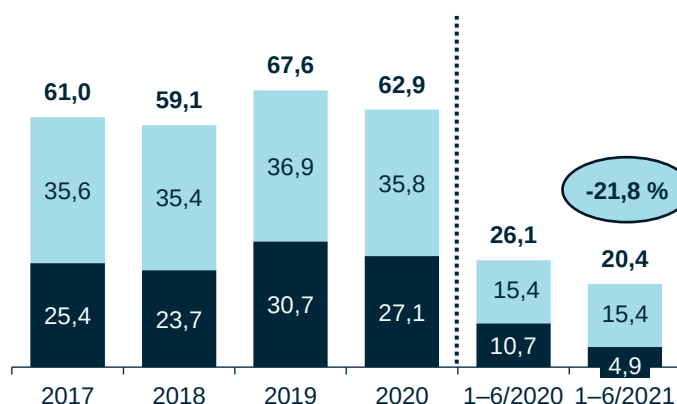
■ Myydyt sijoituskiinteistöt



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

■ Ajanmukaistamisinvestoinnit

■ Korjaukset

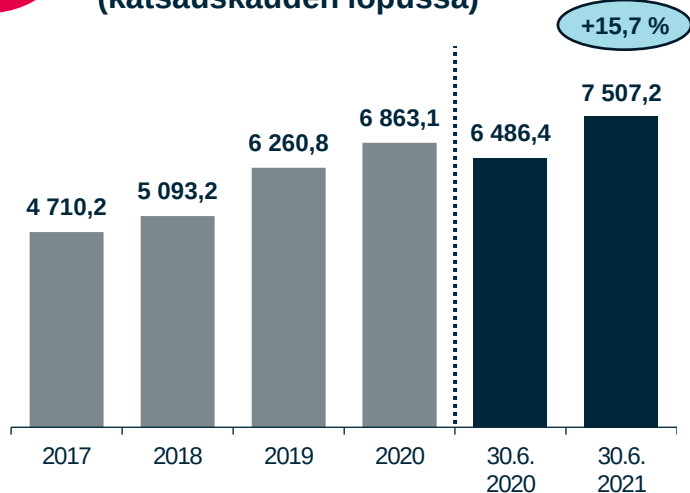




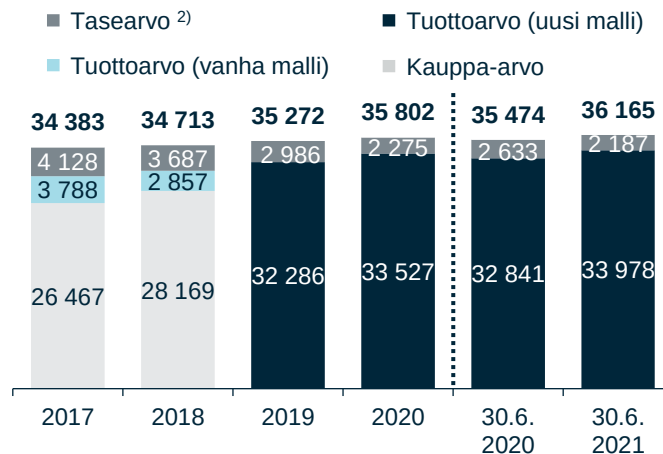
Sijoituskiinteistöjen arvo 7,5 miljardia euroa

- 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)





Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 30.6.2021

	Rakenteilla olevat kohteet	Sitovat esi-sopimukset	Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet ¹		
			Metropolia-kiinteistö-kehityshanke	Muut	Yhteensä
Investointi / toteutuneet kustannukset, M€	404,6	-	80,0	58,9	543,5
Loppuun saattamisen kustannukset, M€	256,1	171,4	n/a	n/a	427,5
1 000 k-m2	n/a	n/a	80	89	
Asunnot	2 793	829	~1 000 ²	~1 400	~6 000

Tontti- ja kiinteistökehitysvarannosta
100 % sijaitsee Helsingin seudulla.

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

Q3/2021 valmistuvia kohteita

Lapinmäentie 10,
Helsinki



Forsmästarinpiha 2,
Espoo



Lauri Korpisen katu 8,
Vantaa



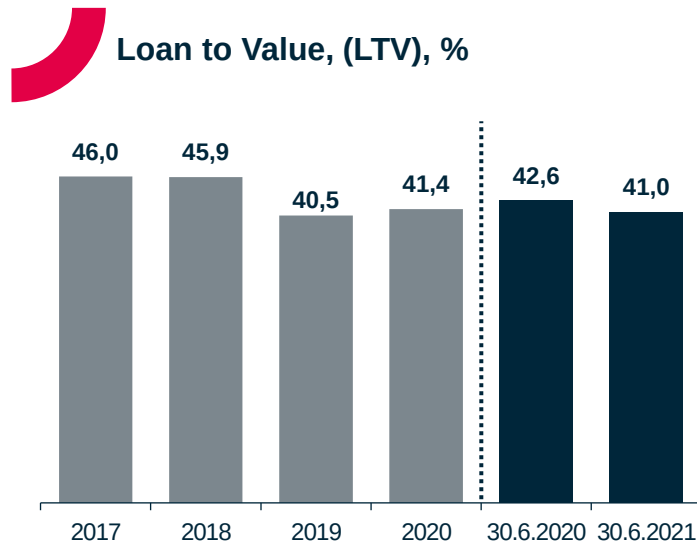
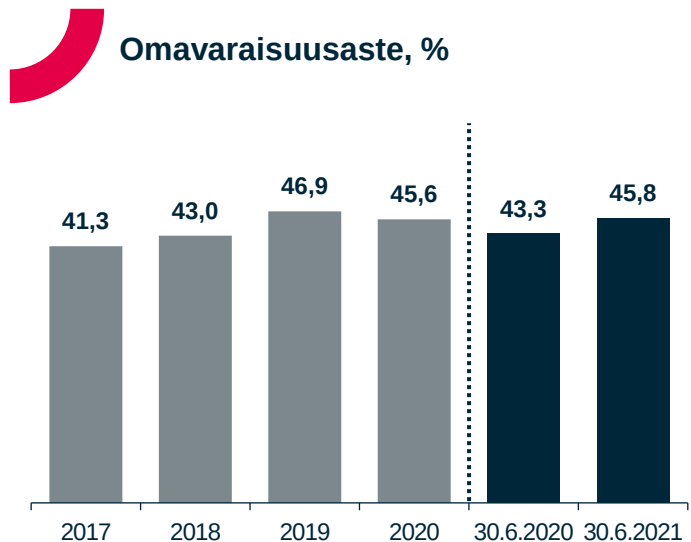
Leineläntie 10,
Vantaa





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 puolivuosisikatsaus 1–6/2021

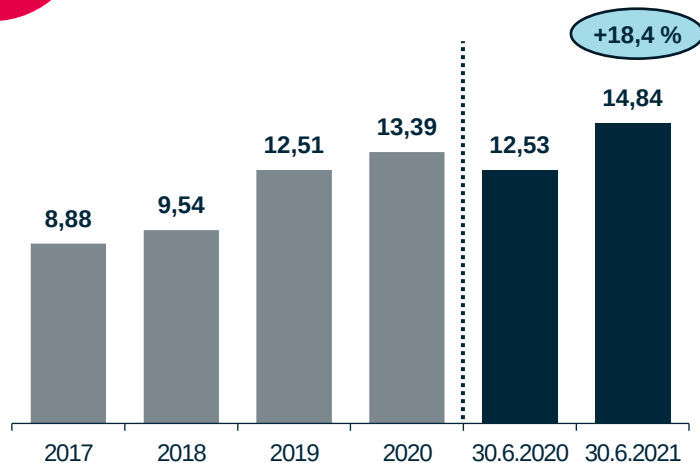




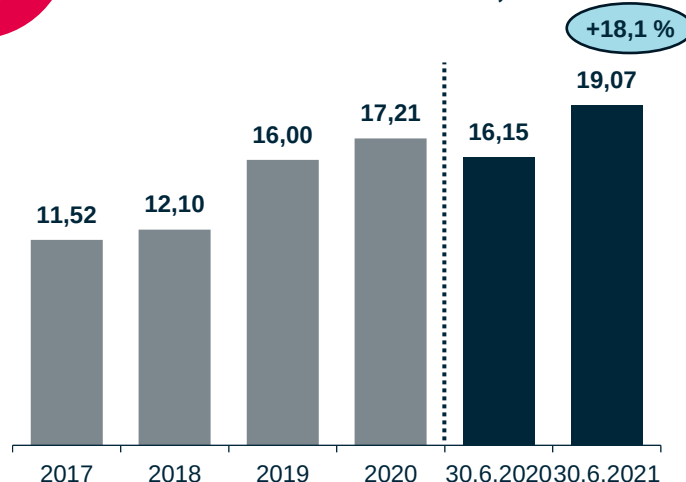
Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat merkittävästi

- Sijoituskiinteistöjen arvonnousulla oli positiivinen vaikutus osakekohtaisiin tunnuslukuihin.

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.

Kojamo Oyj:n puolivuosisikatsaus 1–6/2021

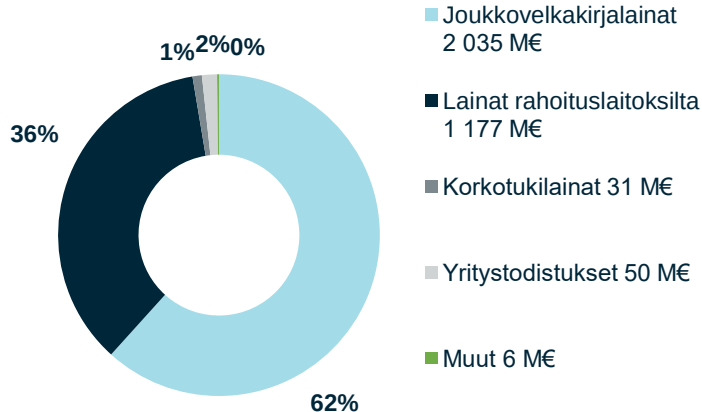




Monipuolinen rahoitusrakenne

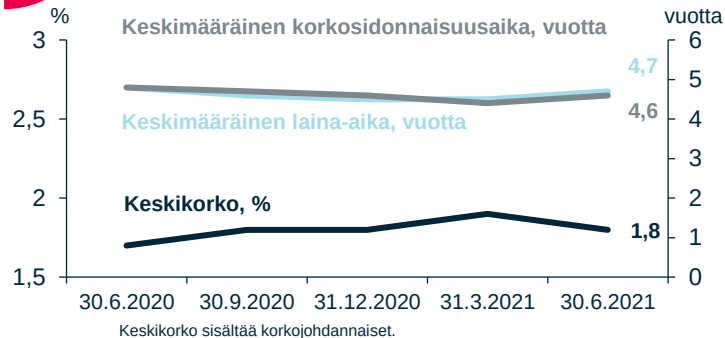
Konsernin lainajakauma 30.6.2021

Lainat yhteensä 3 300 M€

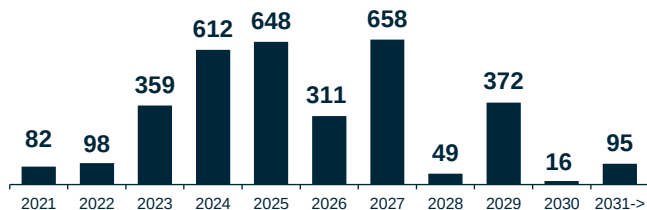


Lainojen pääomat IFRS-lukuja. Lisäksi vuokrasopimusvelat 71,5 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Rahoituksen avainluvut



Konsernin lainojen maturiteettijakauma 30.6.2021, M€





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–6/2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	1,8	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	176,5	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	35,6	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	41,0	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,8	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	22	36	40

Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Kojamon näkymät 2021 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2021 edellisestä vuodesta 2–4 prosenttia (aiemmin 3–5 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2021 olevan 150–158 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 150–163 miljoonaa euroa).

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 muuttoliike palautuu riittävän rokotekattavuuden saavuttamisen jälkeen vähitellen COVID-19-pandemiaa edeltävälle tasolle. Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys oli ennakoidusti maltillista vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Viranomaiset ovat kesän aikana nostaneet arviotaan riittävän rokotuskattavuuden tasosta. Muuttoliike ylläpitää vahvaa kysyntää, mikä kasvattaa Like-for-Like-vuokratuottoja.

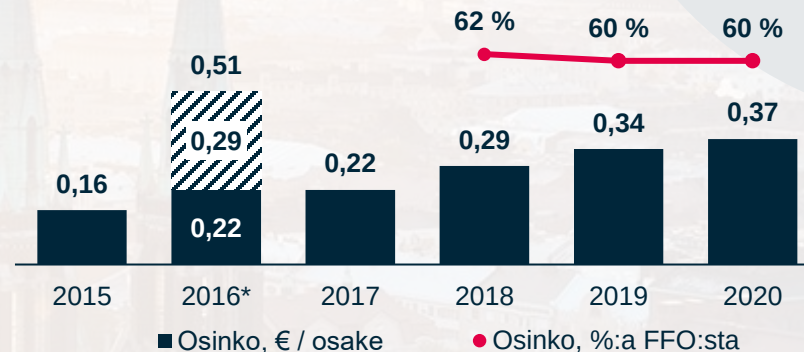
Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



Osinkopolitiikka

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

Osinkohistoria



* Sisältää lisäosinkoa 0,29 euroa / osake.

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



Yhteenveto

Tuottovaateiden lasku tuki sijoituskiinteistöjemme käypää arvoa, joka ylitti 7,5 miljardia euroa katsauskaudella.

Hankeputkemme on vahva, ja tukee meitä tulevaisuuden kasvun toteuttamisessa.

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

Osavuositarkastus tammi–syyskuulta
2021 julkaistaan
4.11.2021

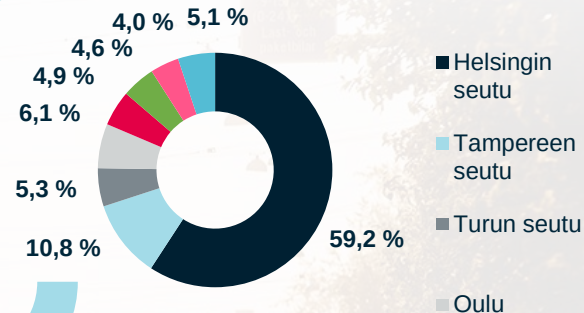


Liitteet

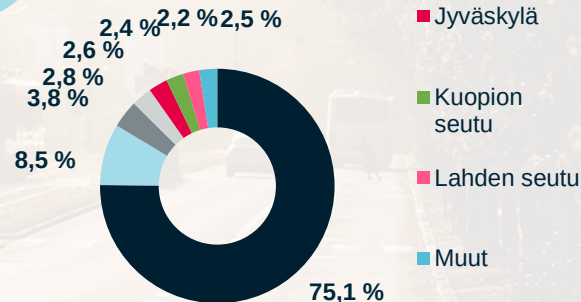
Kojamon asuntoportfolio

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	21 410	407	5 165	237	4 261	94,2	66
Tampereen seutu	3 899	115	584	145	2 830	96,6	10
Turun seutu	1 904	20	261	136	2 374	96,7	5
Muut	8 952	144	865	95	1 782	92,9	20
Yhteensä	36 165	686	6 874¹⁾	187	3 414	94,3	100
Muu			633 ²⁾				
Portfolio yhteensä	36 165	686	7 507			94,3	100

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet





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 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 62

Digitaaliset palvelut

71 %

Asiakaspeitto My Lumo

Tilanne 30.6.2021.



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

Hiilijalanjälki

5,5
kg CO₂e/m³ (6,9)

1,4
t CO₂e/asunto

20,6 %

uusiutuvan energian osuus
energiankäytöstä

84 %

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

100 %

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

37 %

jätteiden kierrätysaste (35)

371,2 M€

bruttoinvestoinnit
kasvukeskuksiin

36

Nettosuositteluindeksi,
NPS (34)

~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 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

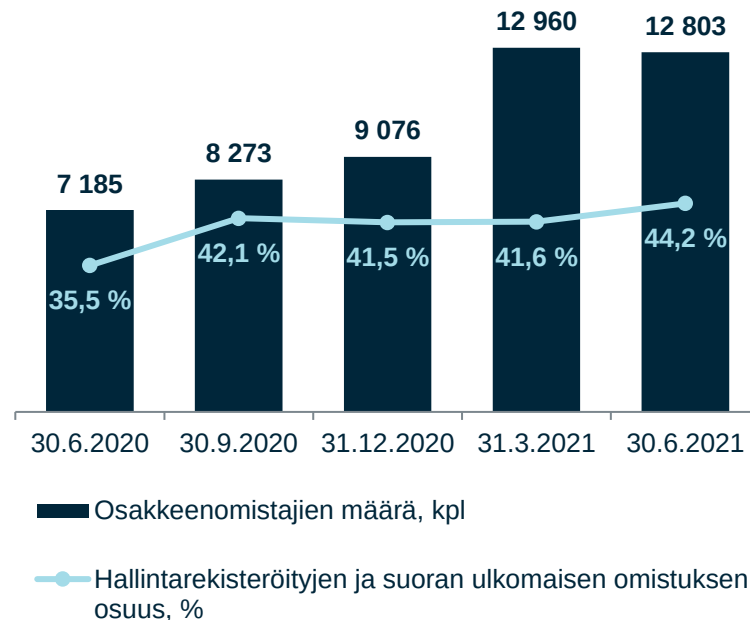
stipendiä tukemaan nuorten
liikuntaa ja urheilua ja Lumo-
kodeissa asuvia lapsiperheitä



Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.6.2021)

	Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
	Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	109 136 266	44,2
1.	Teollisuusliitto ry	23 809 561	9,6
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	9 600 000	3,9
6.	Rakennusliitto ry	8 666 210	3,5
7.	Ammattiliitto PRO ry	8 104 150	3,3
8.	Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	5 500 000	2,2
9.	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 921 113	1,2
10.	Stiftelsen för Åbo Akademi sr	2 198 763	0,9
	Muut osakkeenomistajat	22 226 649	9,0
	Yhteensä	247 144 399	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Lähde: Euroclear Finland



Avainluvut

	4–6/2021	4–6/2020	Muutos, %	1–6/2021	1–6/2020	Muutos, %	2020
Liikevaihto, M€	96,7	94,8	2,0	194,0	190,5	1,8	383,9
Nettovuokratuotto, M€	69,1	68,9	0,2	124,5	124,9	-0,3	257,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	71,4	72,7		64,2	65,6		67,1
Voitto ennen veroja, M€	369,6	73,5	402,9	546,7	125,2	336,5	391,2
Bruttoinvestoinnit, M€	108,5	116,9	-7,2	176,5	179,0	-1,4	371,2
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	41,4	42,1	-1,5	69,0	71,5	-3,4	151,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €	0,17	0,17	0,0	0,28	0,29	-3,4	0,61
Taloudellinen vuokrausaste, %				94,3	96,3		96,4
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				7,5	6,5	15,7	6,9
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				36 165	35 474		35 802
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				2 793	2 380		2 624
Osakekohtainen EPRA NRV, €				19,07	16,15	18,1	17,21
Omavaraisuusaste, %				45,8	43,3		45,6
Loan to Value (LTV), %				41,0	42,6		41,4



Tuloslaskelma

M€	4–6/2021	4–6/2020	1–6/2021	1–6/2020	2020
Liikevaihto	96,7	94,8	194,0	190,5	383,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-18,6	-17,1	-54,0	-50,2	-90,5
Korjaukset	-9,1	-8,8	-15,4	-15,4	-35,8
Nettovuokratuotto	69,1	68,9	124,5	124,9	257,6
Hallinnon kulut	-9,9	-9,9	-19,2	-20,1	-38,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	0,7	1,3	1,3	3,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-0,6	0,3	-0,7	-0,7
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	322,7	26,2	466,2	48,2	225,8
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-0,6	-0,5	-1,3
Liikevoitto	382,6	85,0	572,5	153,1	446,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,0	-11,5	-25,8	-27,8	-55,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	0,0	0,2
Voitto ennen veroja	369,6	73,5	546,7	125,2	391,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,4	-4,2	-9,1	-8,7	-16,9
Laskennallisten verojen muutos	-69,4	-10,8	-100,0	-16,4	-61,5
Tilikauden voitto	295,8	58,6	437,7	100,1	312,9



M€	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,1	0,4
Sijoituskiinteistöt	7 506,1	6 484,0	6 860,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	29,2	30,6	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	15,0	17,8	16,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	7 560,4	6 538,7	6 916,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	1,1	2,4	2,4
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	0,7	0,4	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,5	1,8	3,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	11,0	10,2	10,5
Rahoitusvarat	144,8	146,3	117,5
Rahavarat	290,6	449,2	210,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	450,7	608,1	342,7
VARAT	8 012,2	7 149,2	7 261,5



M€	30.6.2021	30.6.2020	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	-41,0	-54,8	-54,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 450,3	2 892,3	3 105,5
Emoyhtiön omistajien osuus	3 667,6	3 095,8	3 309,5
Oma pääoma yhteensä	3 667,6	3 095,8	3 309,5
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 199,3	2 907,2	2 832,6
Laskennalliset verovelat	846,7	701,0	744,5
Johdannaissopimukset	61,7	82,3	80,6
Varaukset	0,4	0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	5,1	4,8	4,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	4 113,2	3 695,7	3 662,7
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	171,7	305,7	220,7
Johdannaissopimukset	0,7	1,0	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,1	1,3	2,3
Ostovelat ja muut velat	55,9	49,8	65,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	231,4	357,7	289,2
Velat yhteensä	4 344,6	4 053,5	3 952,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 012,2	7 149,2	7 261,5

Rahoituksen avainluvut

	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020	30.6.2020
Omavaraisuusaste, %	45,8	45,5	45,6	44,1	43,3
Korkokatekerroin (interest cover)	4,0	4,1	4,2	4,2	4,3
Loan to Value (LTV), %	41,0	40,2	41,4	42,1	42,6
Suojausaste, %	92	90	91	89	87
Keskikorko, % ¹⁾	1,8	1,9	1,8	1,8	1,7
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,7	4,5	4,5	4,6	4,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8

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.