Osavuosikatsaus 1–9/2021

4.11.2021
Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj

Sisältö

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

Tammi–syyskuu 2021 lyhyesti

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Suomessa talouden toipuminen COVID-19-pandemiasta on ollut nopeaa kuluvan vuoden keväästä alkaen.
- Talouden elpyminen jatkuu syksyllä varsinkin niillä toimialoilla, joita rajoitukset vielä tällä hetkellä koskevat. Sen seurauksena talouskasvun arvioidaan pysyvän vahvana loppuvuonna ja jatkuvan vuonna 2022.
- Asuntorakentaminen on vilkastunut. Taustalla on kysyntään nähden vähäinen asuntojen tarjonta, kuluttajien positiivinen asenne ja matalalla pysyttelevä korkotaso.

Toimintaympäristön avainluvut	2021E	2020
Aloitetut asunnot, kpl	44 000	40 500
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	23 000	20 900
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	14 278
Myönnetyt rakennusluvat vuositasolla*, kpl	46 187	36 475
Rakennuskustannukset, muutos %	3,5	-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, %	7,8	7,7
Inflaatio, %	1,8	0,3
Rokotuskattavuus COVID-19-virusta vastaan, yli 12-vuotiaat, % (1. rokote / 2. rokote) **	85,3 / 77,2	

* Rullaava 12 kuukautta, heinäkuu 2021. ** Toteutuma 27.10.2021.
Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, lokakuu 2021; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto, heinäkuu 2021; Pellervon taloustutkimus, Asuntomarkkina 2021 –ennuste; Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, syksy 2021; THL 27.10.2021

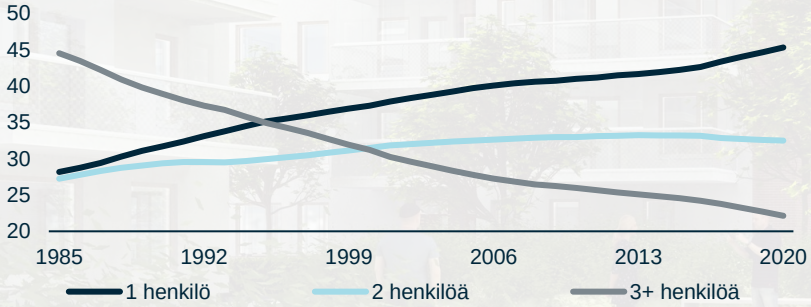
Toimintaympäristö

Pandemialla ei pitkäaikaisia vaikutuksia vuokramarkkinaan

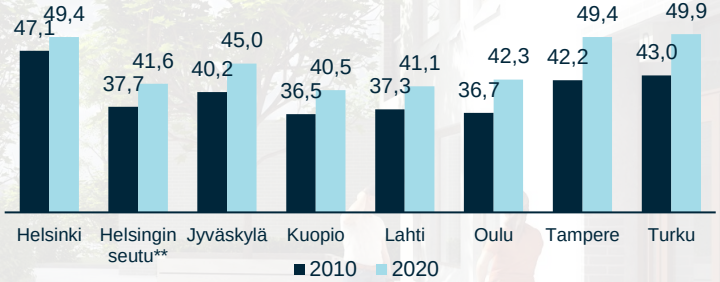
- Pandemia on tilapäisesti vaikuttanut vuokrausasteisiin.
- Vuokra-asuntojen pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.
- Vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän, mikä tukee vuokramarkkinoiden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

Väestön kasvuennuste 2020–2040, %

Kotitalouksien koon kehitys
(%-osuus kaikista kotitalouksista)



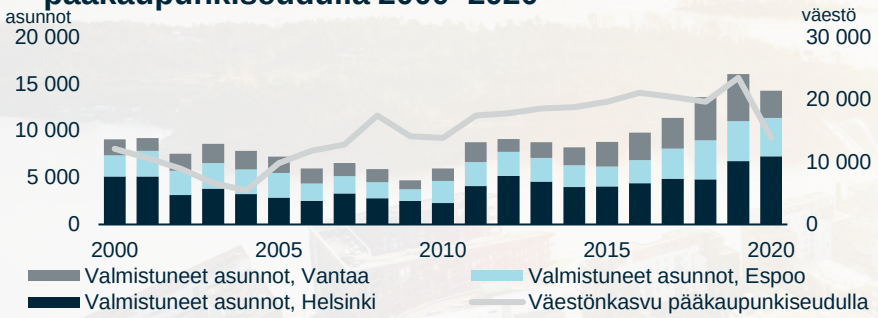
Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



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

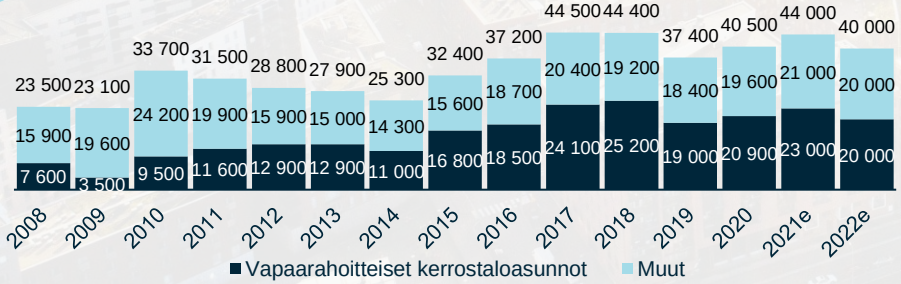
Toimintaympäristö

Valmistuneet asunnot ja väestönkasvu pääkaupunkiseudulla 2000–2020



Asuntotuotantotarve 2020–2040, %

Asuntoaloitukset koko Suomessa 2008–2022e



Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Asuntojen uudistuotannon volyymi kääntyi kasvuun vuoden toisella neljänneksellä ja kasvun ennakoidaan voimistuvan vuoden jälkipuoliskolla.
- Nopea kustannuskehitys sekä materiaalien ja tekijöiden saatavuusongelmat voivat kuitenkin merkittävästi hidastaa asuntotuotantoa.

Lähteet: Tilastokeskus, Väestöennuste; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Asuntotuotantotarve: VTT Asuntotarve 2020–2040; Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, lokakuu 2021

Avainluvut 1–9/2021

liikevaihto

292,0 M€

(286,8 M€, +1,8 %)

nettovuokratuotto

196,7 M€

(193,8 M€, +1,5 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)

114,5 M€

(113,3 M€, +1,1 %)

kiinteistöjen käypä arvo

7,6 Mrd€

(6,6 Mrd€, +15,3 %)

bruttoinvestoinnit

258,1 M€

(264,1 M€, -2,3 %)

voitto ilman arvonmuutoksia [1)]

131,9 M€

(124,0 M€, +6,4 %)

voitto ennen veroja

616,0 M€

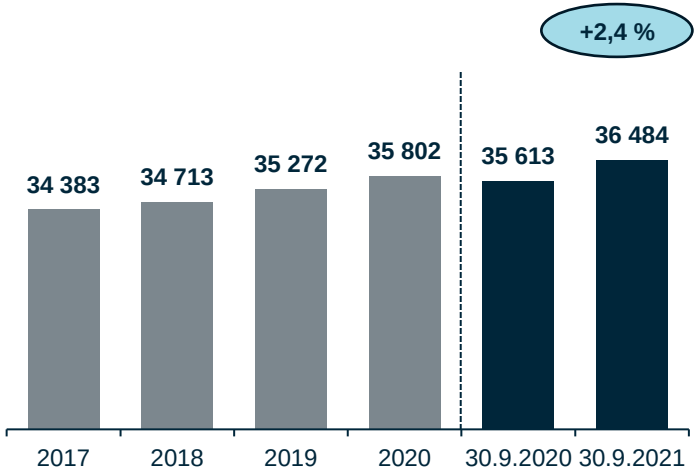
(198,0 M€, +211,1 %)

1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

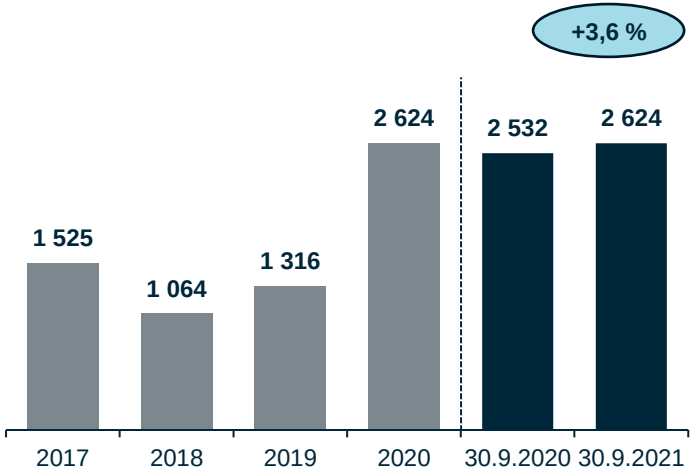
Rakenteilla 2 624 asuntoa

- Katsauskaudella myytiin 0 (18) asuntoa, ostettiin 0 (45) asuntoa ja valmistui 820 (340) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 818 (1 556) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl

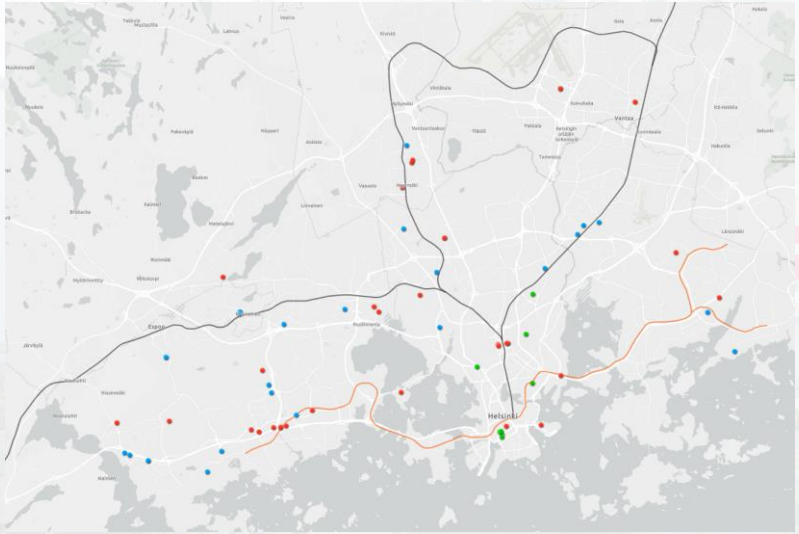


Rakenteilla olevat asunnot, kpl



Vahva hankekehitysputki

Kojamon hankkeet kartalla

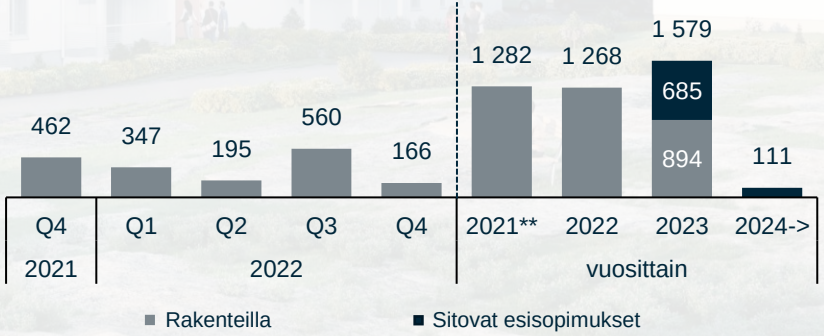


- Rakenteilla
- Tehdyt esi- ja puitesopimukset*
- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata

* Sopimuksiin kuuluvat jo aloitetut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa.

- Yli 2 600 asuntoa rakenteilla, kaikki Helsingin seudulla.
- Yhteistyösopimuksia lähes 800 asunnon rakentamisesta.
- Metropolian kiinteistökehityskokonaisuus tuo jopa 1 000 asuntoa, kun kuusi entistä oppilaitoskohdetta keskeisillä sijainneilla muutetaan asunnoiksi.

Arvio valmistumisista, kpl***



Rakennusliikkeiden kanssa laadittujen esisopimusten lisäksi Kojamolla on rakennussuunnitteluvaiheessa ja tonttivarannossa olevia kohteita, jotka eivät sisälly tässä esitettyihin tietoihin.
** Arvio koko vuoden valmistuneista sisältää myös 1–9/2021 valmistuneet 820 asuntoa.
*** 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

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	H1/2022
E. Onnentie 18	H1/2022
F. Sofianlehdonkatu 5	2022

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

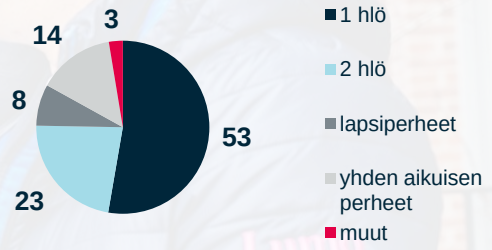
Asumisen aikaiset palvelut

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

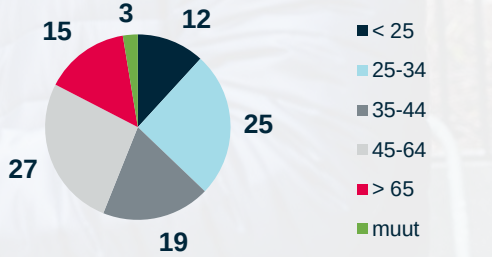
My Lumo – digitaalinen palvelukanava helpottaa asiointia 24/7

Lumo-asiakkaiden jakauma

Jakauma kotitaloustyypeittäin, %



Jakauma ikäryhmittäin, %



Vastuullisuustyömme etenee

- Osallistuimme toista kertaa kiinteistöalan vuosittaiseen kansainväliseen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) –vastuullisuusarviointiin. Tuloksemme (77/100) nousi seitsemällä pisteellä edellisvuoden tasosta. Tuloksella ansaitsimme toistamiseen Green Star –tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä.

- GRESBin Public Disclosure –arvioinnissa saavutimme parhaimman A-tason.

- Vastuullisuusraportointimme sai myös toistamiseen hopeatason maininnan EPRAlta.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

ADVANCING NET ZERO

GRESB 2021

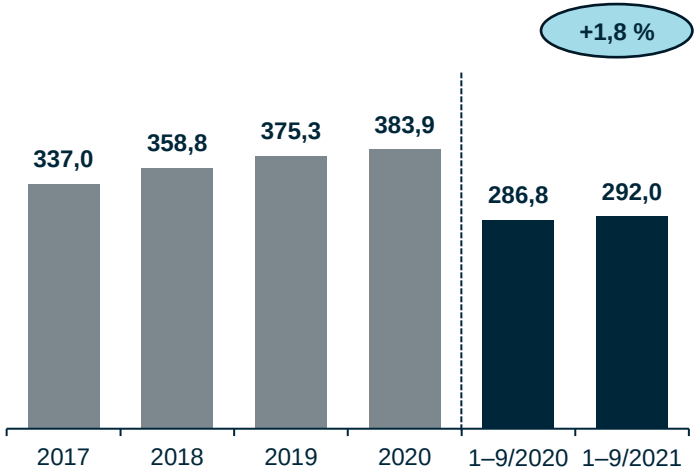
EPRA sBPR SILVER

Taloudellinen kehitys

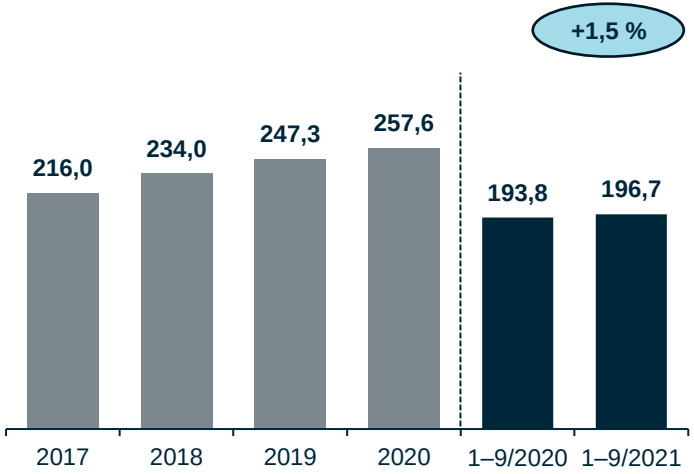
Liikevaihto kasvoi

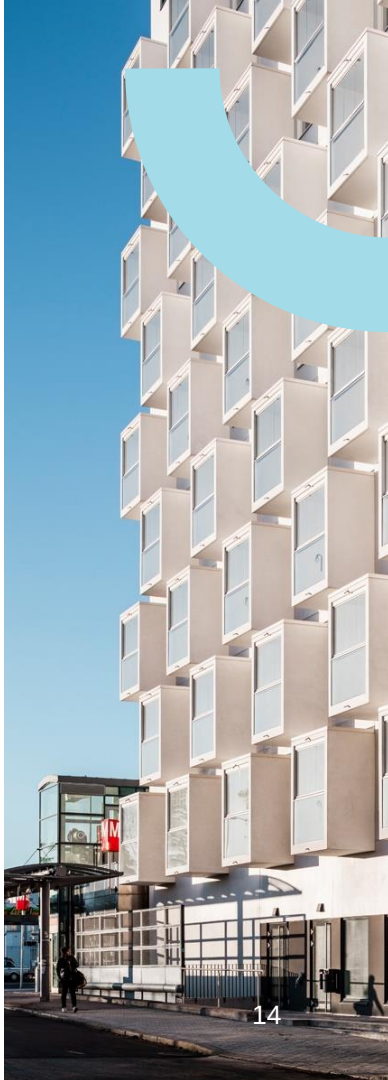
- Liikevaihtoon vaikuttivat positiivisesti asuntokannan kasvu sekä vuokrien kehitys ja negatiivisesti vaikutti heikentynyt taloudellinen vuokrausaste.
- Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä korjauskulujen lasku ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu.

Liikevaihto, M€



Nettovuokratuotto, M€

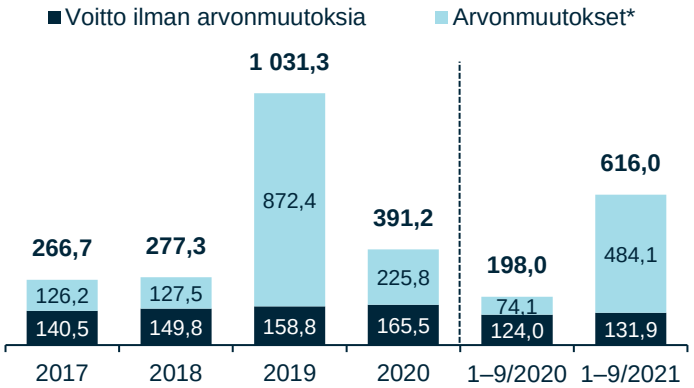




Voitto ennen veroja ja FFO kehittyivät positiivisesti

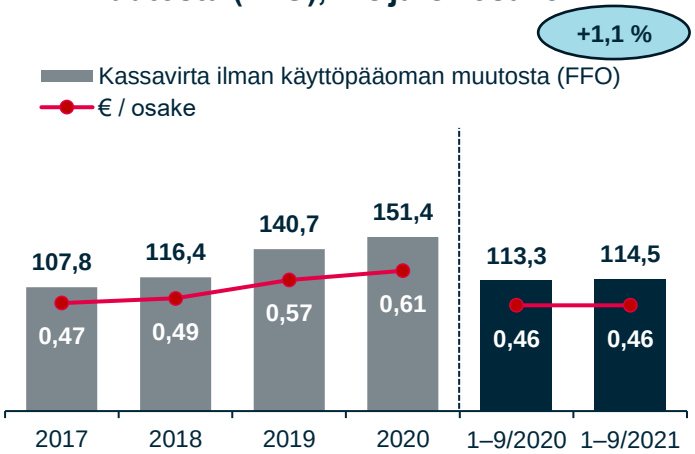
- Voitto ennen veroja kasvoi erityisesti arvonmuutoksista johtuen.
- FFO:n positiiviseen kehitykseen vaikutti parantunut nettovuokratuotto.

Voitto ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

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

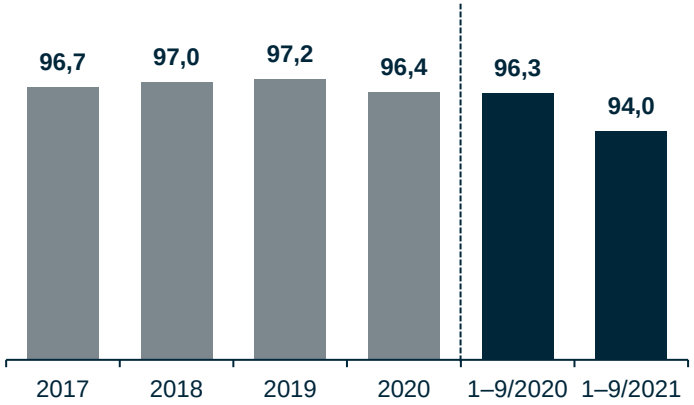


Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen vuodesta 2018 lähtien. Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella 1–9/2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

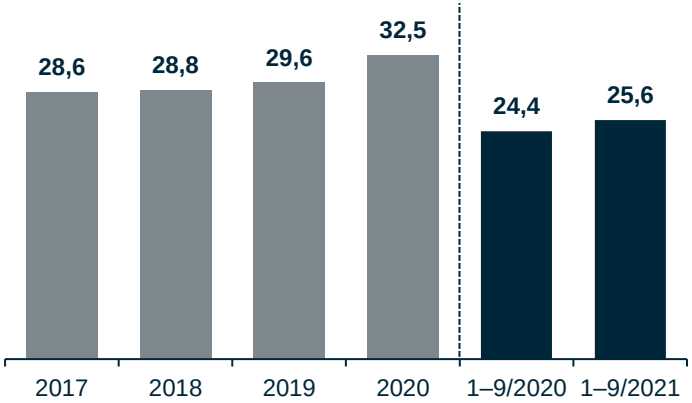
COVID-19-pandemialla oleellinen vaikutus taloudelliseen vuokrausasteeseen

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

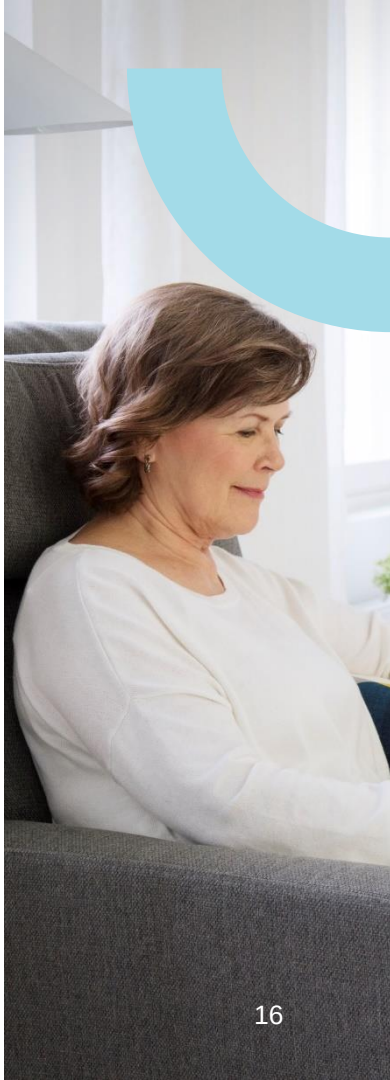
Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %

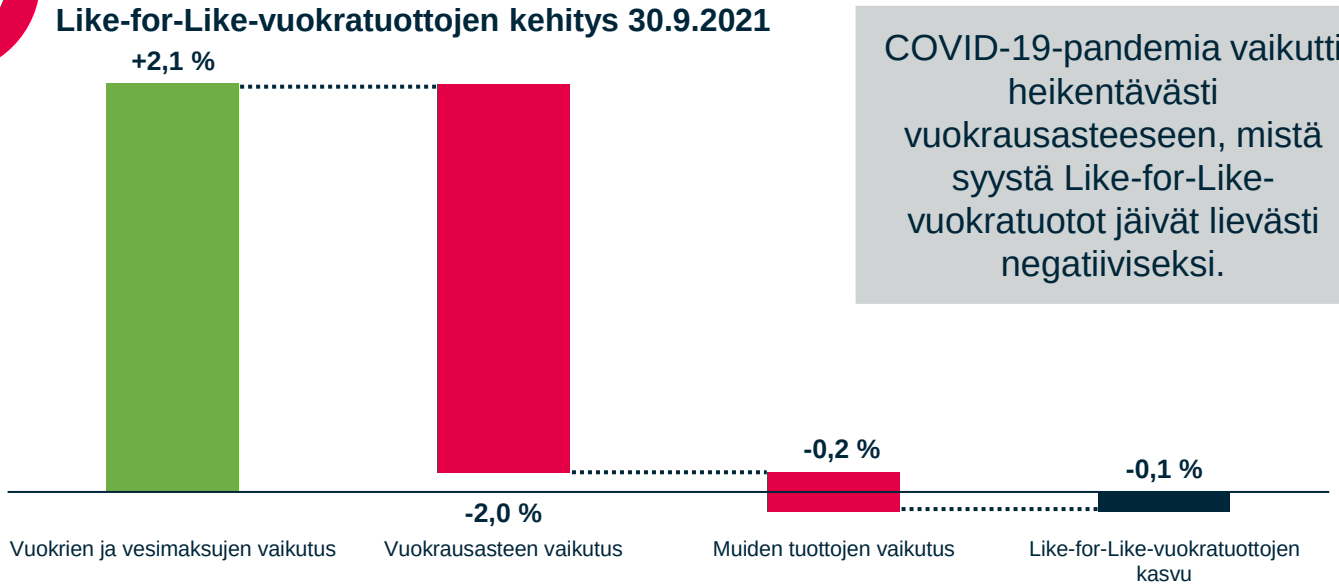


Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) * 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.
Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100



Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

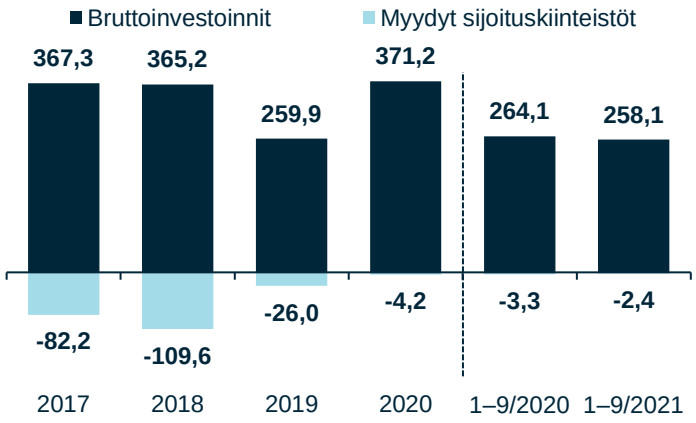


COVID-19-pandemia vaikutti heikentävästi vuokrausasteeseen, mistä syystä Like-for-Like-vuokratuotot jäivät lievästi negatiiviseksi.

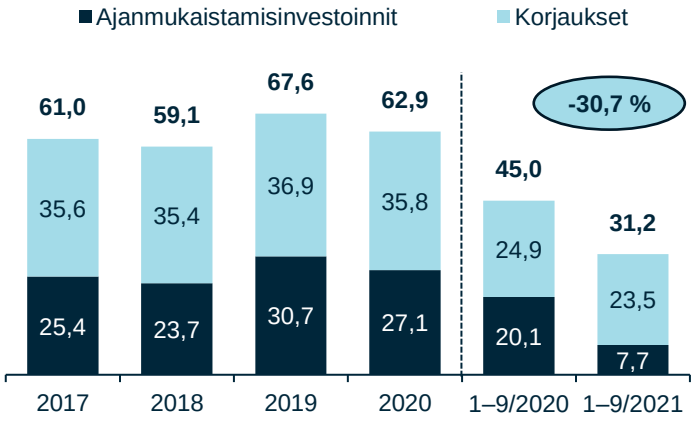
Investoinnit etenevät strategian mukaisesti

- Korjaukset laskivat edellisvuoden tasolta, ajanmukaistamisinvestointien lasku vertailukaudesta liittyi hankkeiden ajoitukseen.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



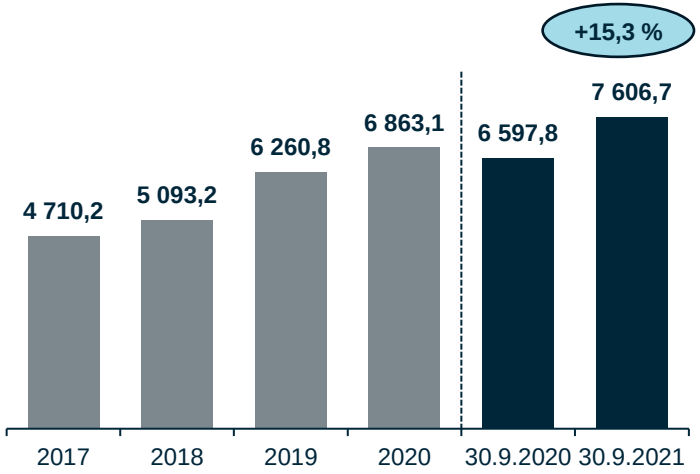
Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



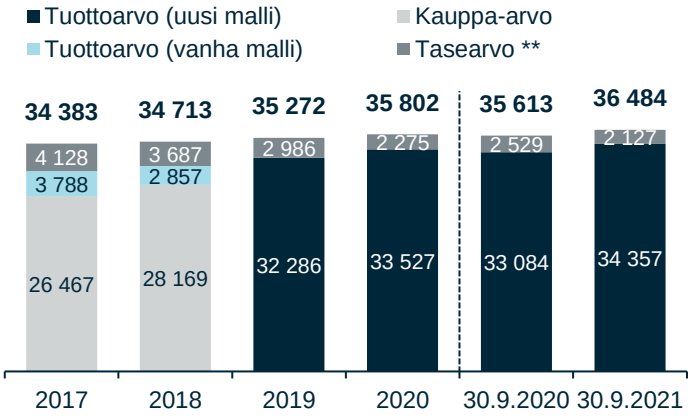
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 7,6 miljardia euroa

- Käypä arvo kehittynyt positiivisesti katsauskauden aikana.
- Laskeneet tuottovaatimukset kasvattivat käypää arvoa erityisesti toisella vuosineljänneksellä.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *



Asuntojen määrä arvostusluokittain, kpl



* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt. ** 30.9.2021 sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.

Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 30.9.2021

	Rakenteilla olevat kohteet	Sitovat esi-sopimukset	Omistetut tontit ja kiinteistökehitys-kohteet[1]		Yhteensä
			Metropolia-kiinteistö-kehityshanke	Muut	
Investointi / toteutuneet kustannukset, M€	411,9	-	80,0	54,0	545,9
Loppuun saattamisen kustannukset, M€	233,4	163,4	n/a	n/a	396,8
1 000 k-m2	n/a	n/a	78	90	
Asunnot	2 624	796	~1 000	~1 400[2]	~5 900

Tontti- ja kiinteistökehitysvarannosta **100 %** sijaitsee Helsingin seudulla.

Kojamo arvioi, että vuonna 2021 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin **350–380** miljoonaa euroa.

Q4/2021 valmistuvia kohteita

Runoratsunkatu 11, Espoo

Koronakatu 1, Espoo

Tenderinlenkki 8, Helsinki

Strömbergintie 4 E, Helsinki

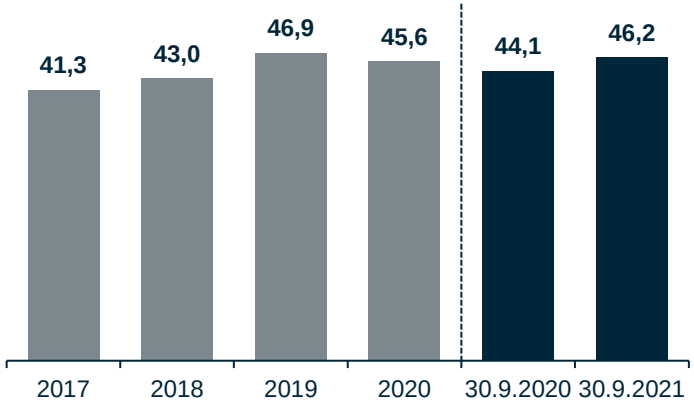
Uuno Kailaan katu 4, Espoo

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

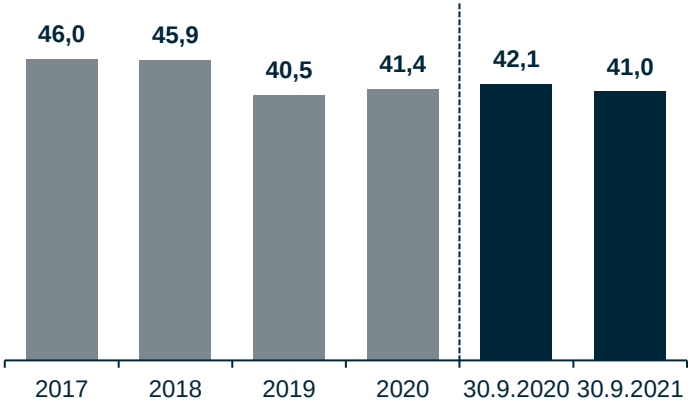
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV)

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

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %

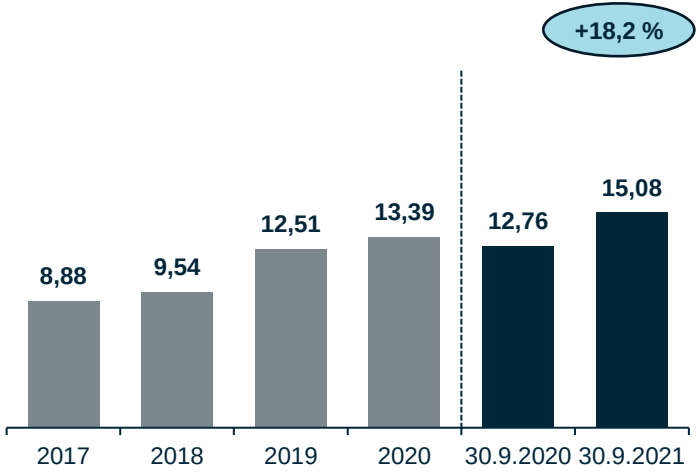


Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

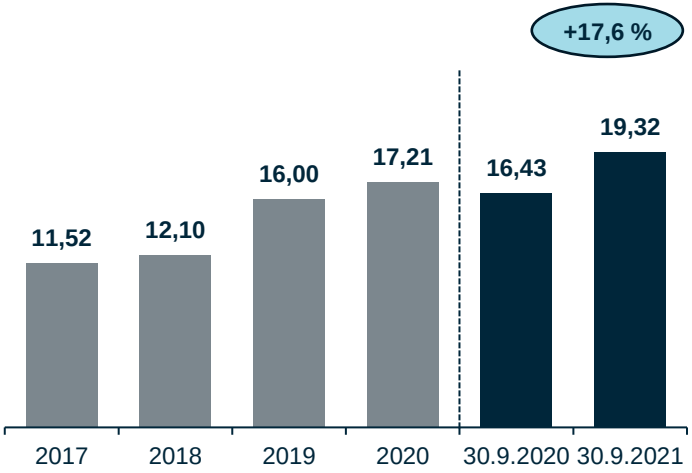
Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat merkittävästi

- Sijoituskiinteistöjen arvonnousulla oli positiivinen vaikutus osakekohtaisiin tunnuslukuihin.

Osakekohtainen oma pääoma, € [1)]



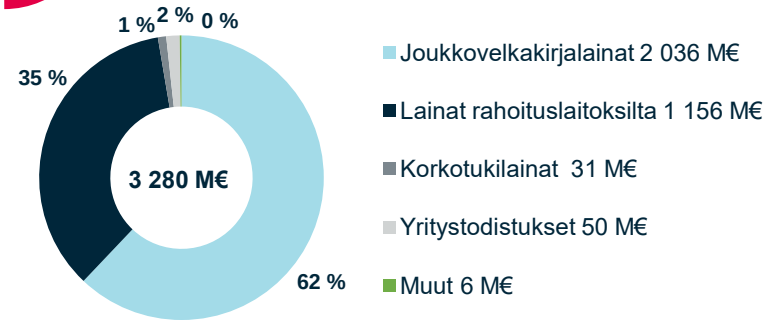
Osakekohtainen EPRA NRV, € [1)]



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.

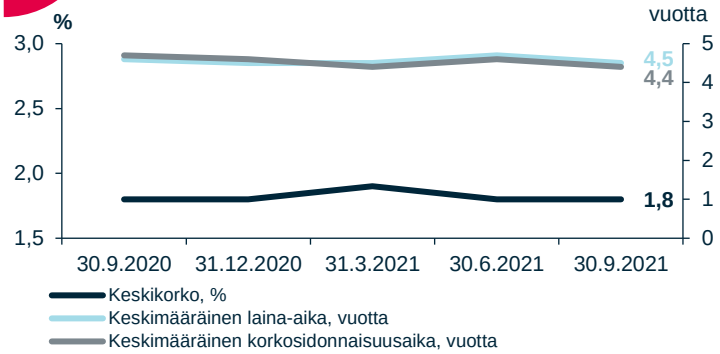
Monipuolinen rahoitusrakenne 30.9.2021

Konsernin lainajakauma



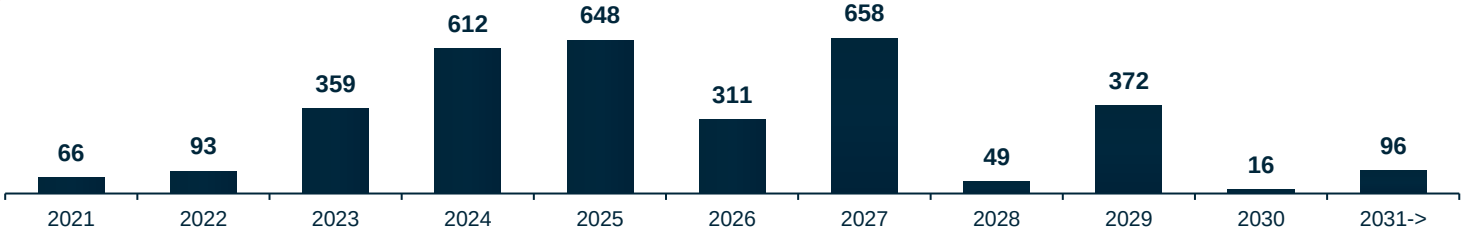
Lainojen pääomat IFRS-lukuja. Lisäksi vuokrasopimusvelat 71,2 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Rahoituksen avainluvut



Keskikorko sisältää korkojohdannaiset.

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–9/2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	1,8	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	258,1	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,2	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	41,0	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	46,2	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	20	36	40

Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka

Kojamon näkymät 2021

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2021 edellisestä vuodesta 2–4 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2021 olevan 150–158 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).

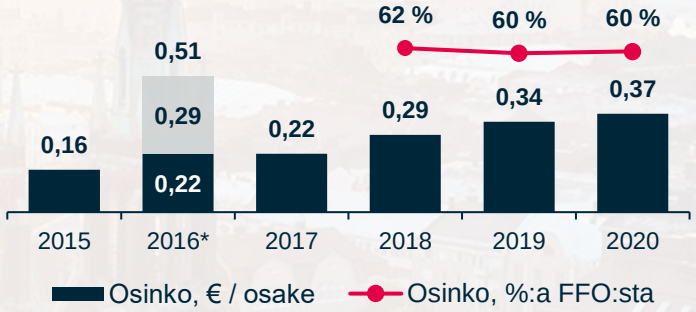
Näkymissä on myös otettu huomioon, että koronarajoitusten purkamisen viivästyminen vaikuttaa muuttoliikkeen elpymiseen COVID-19-pandemiaa edeltävälle tasolle. Muuttoliike ylläpitää vahvaa kysyntää, mikä kasvattaa Like-for-Like-vuokratuottoja.

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

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat. FFO kehittyi positiivisesti erityisesti kolmannella neljänneksellä.

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

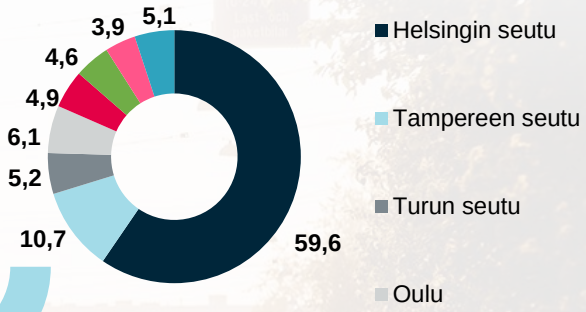
Tilinpäätöstiedote
vuodelta 2021
julkaistaan
17.2.2022

Liitteet

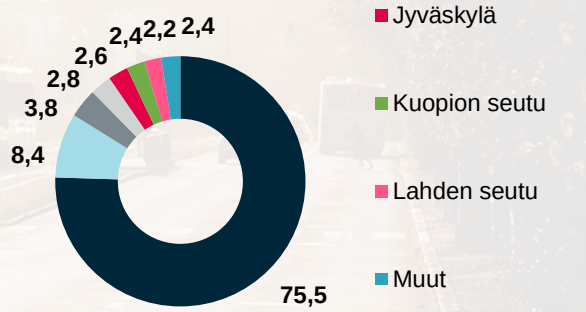
Kojamon asuntoportfolio

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muut vuokrat-tavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa / kpl	Käypä arvo, euroa / m²	Talou-dellinen vuokraus-aste, %[3]	Osuus liike-vaihdosta, %
Helsingin seutu	21 729	410	5 272	238	4 299	93,6	66
Tampereen seutu	3 899	115	583	145	2 827	97,0	10
Turun seutu	1 904	20	264	137	2 400	97,0	5
Muut	8 952	144	865	95	1 781	93,3	20
Yhteensä	**36 484**	**689**	**6 983[1]**	**188**	**3 444**	**94,0**	**100**
Muu			624[2]				
Portfolio yhteensä	**36 484**	**689**	**7 607**			**94,0**	**100**

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



1) Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevat projektit, konsernin omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät.
2) Käynnissä olevien projektien, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokrattujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo.
3) Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.

Strategiamme 2020-2023

Megatrendit

- Kaupungistuminen & kansainvälistyminen
- Väestön ikääntyminen & perhekokojen pienentyminen
- 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 digitalisaatioratkaisuin

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 kilpailukyvyn.

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 63

Digitaaliset palvelut

70 %

Asiakaspeitto My Lumo

Tilanne 30.9.2021.

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/m^3 (40,4)

8,9
MWh/asunto

20,6 %
uusiutuvan energian osuus energiankäytöstä

84 %
vuodesta 2016 alkaen valmistuneiden asuntojen osuus, jossa E-luku < 82[1)]

371,2 M€
bruttoinvestoinnit kasvukeskuksiin

36
Nettosuositteluindeksi, NPS (34)

Hiilijalanjälki

5,5
kg CO_2e/m^3 (6,9)

1,4
t CO_2e/asunto

100 %
rakenteilla olevien asuntojen osuus, joissa E-luku < 82[1)]

37 %
jätteiden kierrätysaste (35)

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

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

1) Käsittää omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet. 2) Raportoitu tulos on vuodelta 2019 ja vertailuluku 2018. Vuonna 2020 henkilöstötutkimuksen sijasta toteutettiin Kojamon Kulttuurikompassi -hanke ja etätyökysely.

Vastuullisuuden sitoumukset ja raportointi

Vastuullisuuden sitoumuksemme

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

77/100

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.

Sovellamme raportoinnissamme EPRAn parhaita raportointikäytäntöjä.

Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI Core -tason mukaisesti.

Jäsenyytemme

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
asuntomme sisälämpötilaa ohjaa tekoäly (80 % kaikista)

-3,4 %
kiinteistöjen lämpöindeksi (kWh/m^3)

-5,6 %
hiilijalanjälki (kg CO_2e)

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 työllistämisvaikutus

~101
miljoonaa euroa verojalanjälki

0
tietoturva-rikkomusta tai –poikkeamaa

150
stipendiä tukemaan nuorten liikuntaa ja urheilua ja Lumo-kodeissa asuvia lapsiperheitä

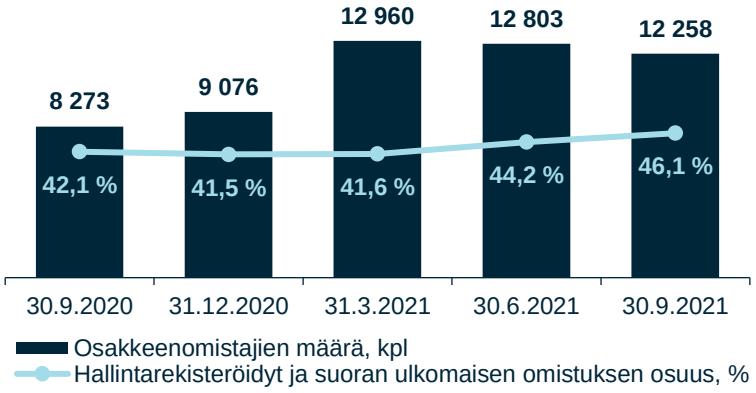
Kaikki luvut vuoden 2020 lopussa
* = VAETS II –ohjelman mukaisesti, tilanne 2019 lopussa

Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.9.2021)

	Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
	Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	113 877 635	46,1
1.	Teollisuusliitto ry	21 506 142	8,7
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	8 700 000	3,5
6.	Rakennusliitto ry	8 445 602	3,4
7.	Ammattiliitto PRO ry	7 904 150	3,2
8.	Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	5 500 000	2,2
9.	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 771 113	1,1
10.	Stiftelsen för Åbo Akademi sr	1 700 643	0,7
	Muut osakkeenomistajat	21 757 427	8,8
	Yhteensä	**247 144 399**	**100,0**

Lähde: Euroclear Finland

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Liputusrajan ylittävät liputusilmoitukset

Osakkeen-omistaja	Ilmoitus-päivä	Ylitetty raja	Omistus ilmoituksen mukaan
Norges Bank	6.9.2021	5 %	5,30 %
Heimstaden Bostad AB	1.11.2021	10 %	10,00387 %

Avainluvut

	7–9/2021	7–9/2020	Muutos, %	1–9/2021	1–9/2020	Muutos, %	2020
Liikevaihto, M€	98,1	96,3	1,9	292,0	286,8	1,8	383,9
Nettovuokratuotto, M€	72,2	68,9	4,9	196,7	193,8	1,5	257,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	73,6	71,5		67,4	67,6		67,1
Voitto ennen veroja, M€	69,3	72,8	-4,8	616,0	198,0	211,1	391,2
Bruttoinvestoinnit, M€	81,6	85,1	-4,0	258,1	264,1	-2,3	371,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	45,0	42,0	7,1	114,5	113,3	1,1	151,4
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,18	0,17	5,9	0,46	0,46	0,0	0,61
Taloudellinen vuokrausaste, %				94,0	96,3		96,4
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				7,6	6,6	15,3	6,9
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				36 484	35 613		35 802
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				2 624	2 532		2 624
Osakekohtainen EPRA NRV, €				19,32	16,43	17,6	17,21
Omavaraisuusaste, %				46,2	44,1		45,6
Loan to Value (LTV), %				41,0	42,1		41,4

Tuloslaskelma

M€	7–9/2021	7–9/2020	1–9/2021	1–9/2020	2020
Liikevaihto	98,1	96,3	292,0	286,8	383,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-17,8	-17,9	-71,8	-68,1	-90,5
Korjaukset	-8,1	-9,6	-23,5	-24,9	-35,8
Nettovuokratuotto	**72,2**	**68,9**	**196,7**	**193,8**	**257,6**
Hallinnon kulut	-8,2	-8,8	-27,4	-29,0	-38,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,3	1,4	2,5	2,7	3,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	0,3	-0,7	-0,7
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	17,9	25,8	484,1	74,1	225,8
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,7	-0,9	-1,2	-1,3
Liikevoitto	**82,9**	**86,5**	**655,4**	**239,6**	**446,3**
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,6	-13,7	-39,4	-41,6	-55,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	0,0	0,2
Voitto ennen veroja	**69,3**	**72,8**	**616,0**	**198,0**	**391,2**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-6,3	-4,8	-15,4	-13,5	-16,9
Laskennallisten verojen muutos	-7,6	-9,6	-107,6	-26,1	-61,5
Tilikauden voitto	**55,4**	**58,4**	**493,1**	**158,5**	**312,9**

Tase

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,1	0,4
Sijoituskiinteistöt	7 605,6	6 595,4	6 860,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,7	29,6	29,8
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,1	1,6	1,1
Rahoitusvarat	0,7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	7,8	7,9	7,7
Johdannaissopimukset	0,0	0,1	-
Laskennalliset verosaamiset	13,3	17,2	16,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	**7 657,8**	**6 652,5**	**6 916,4**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	**1,1**	**2,4**	**2,4**
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	1,7	0,5	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	7,8	2,5	3,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13,8	10,7	10,5
Rahoitusvarat	152,9	127,9	117,5
Rahavarat	232,8	358,4	210,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	**409,1**	**500,2**	**342,7**
VARAT	**8 068,1**	**7 155,1**	**7 261,5**

Tase

M€	30.9.2021	30.9.2020	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	-37,7	-55,1	-54,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarat	3 505,8	2 950,9	3 105,5
Emoyhtiön omistajien osuus	**3 726,4**	**3 154,1**	**3 309,5**
Oma pääoma yhteensä	**3 726,4**	**3 154,1**	**3 309,5**
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 190,5	2 889,0	2 832,6
Laskennalliset verovelat	853,5	710,0	744,5
Johdannaisopimukset	57,1	82,5	80,6
Varaukset	0,4	0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	5,1	4,7	4,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**4 106,5**	**3 686,6**	**3 662,7**
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	160,6	248,6	220,7
Johdannaisopimukset	0,5	0,7	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	9,1	2,3	2,3
Ostovelat ja muut velat	64,8	62,8	65,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**235,2**	**314,4**	**289,2**
Velat yhteensä	**4 341,7**	**4 001,0**	**3 952,0**
OMA PÄÄOMA JA VELAT	**8 068,1**	**7 155,1**	**7 261,5**

Rahoituksen avainluvut

	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020
Omavaraisuusaste, %	46,2	45,8	45,5	45,6	44,1
Korkokatekerroin (interest cover)	4,0	4,0	4,1	4,2	4,2
Loan to Value (LTV), %	41,0	41,0	40,2	41,4	42,1
Suojausaste, %	92	92	90	91	89
Keskikorko, % [1)]	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,5	4,7	4,5	4,5	4,6
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,4	4,6	4,4	4,6	4,7

[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.