



17.2.2022

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Tilinpäätöstiedote 2021

Kojamo Oyj



Sisältö

- Vuosi 2021 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka





Vuosi 2021 lyhyesti

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Suomessa talouskasvun odotetaan jatkuvan kotimaisen kysynnän vetämänä.
- Talouden yleiskuva on vakaa epidemian kiihtymisestä huolimatta.
- Yksityisten investointien kasvu on tullut asuinrakennusinvestoinneista, mutta myös muissa investoinneissa näkyy elpymisen merkkejä.
- Asuntorakentamisen uskotaan jatkuvan vahvana tänä vuonna matalan korkotason ja alhaiselle tasolle pudonneen asuntotarjonnan tukemana.

Toimintaympäristön avainluvut

	2022E	2021E
Aloitettut asunnot, kpl	40 000	44 000
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	20 000	23 000
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	14 278
Myönnetty rakennusluvat vuositasaalla*, kpl	n/a	44 534
Rakennuskustannukset, muutos %	1,5	3,5
BKT:n kasvu, %	3,0	3,4
Työttömyys, %	6,7	7,6
Inflaatio, %	2,6	2,2
Rokotuskattavuus COVID-19-virusta vastaan, yli 18-vuotiaat, % (1. rokote / 2. rokote)	87,4 / 84,7	

* Rullaavien 12 kuukautta, marraskuu 2021

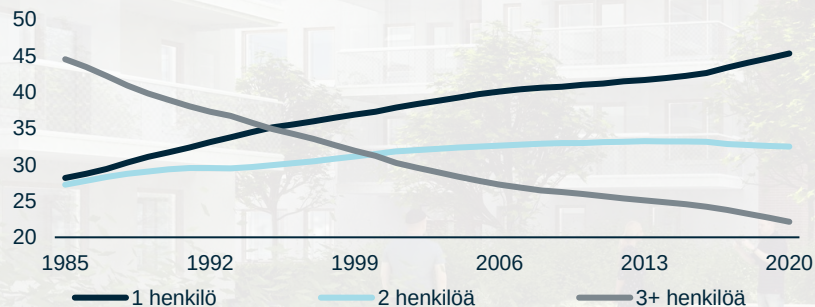
Lähteet: Rakennusteollisuus ry, Suhdannekatsaus, lokakuu 2021; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot, Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2021, marraskuu; Valtiorakennusministeriön taloudellinen katsaus, talvi 2021; THL 2.2.2022

Toimintaympäristö

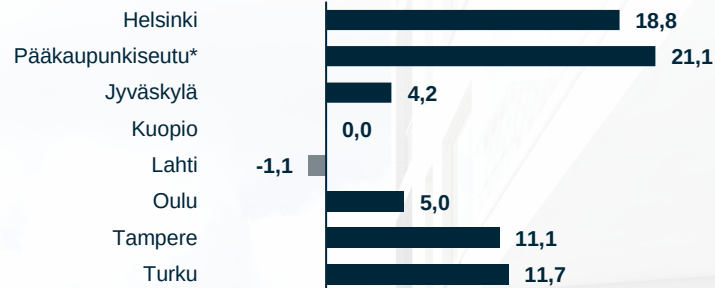
Pandemialla ei pitkäaikaisia vaikutuksia vuokramarkkinaan

- Pandemia on tilapäisesti vaikuttanut vuokrausasteisiin.
- Vuokra-asuntojen pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.
- Pääkaupunkiseudun vetovoima jatkuu tulevaisuudessa.

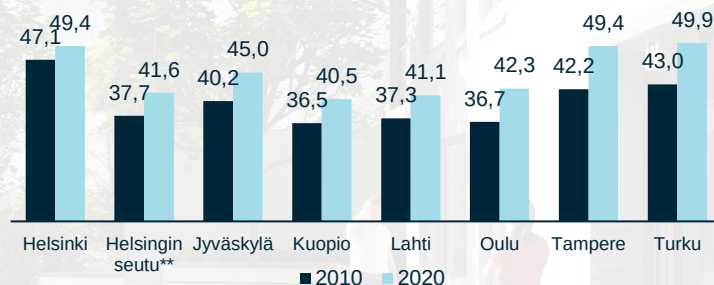
Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Väestön kasvuennuste 2020–2040, %



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

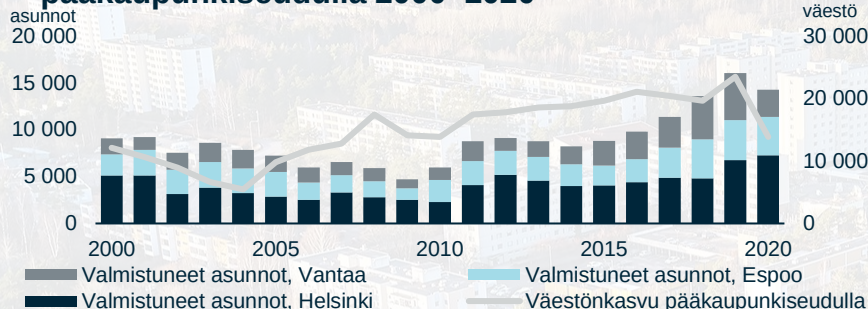


* Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa ** Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

Lähteet: MDI, Väestöennuste 2020–2040, Kaupungistumisskenaario, Pellervon taloustutkimus; Kotitalouksien koon sekä vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys: Tilastokeskus, Asunnot ja asunnot 2020

Toimintaympäristö

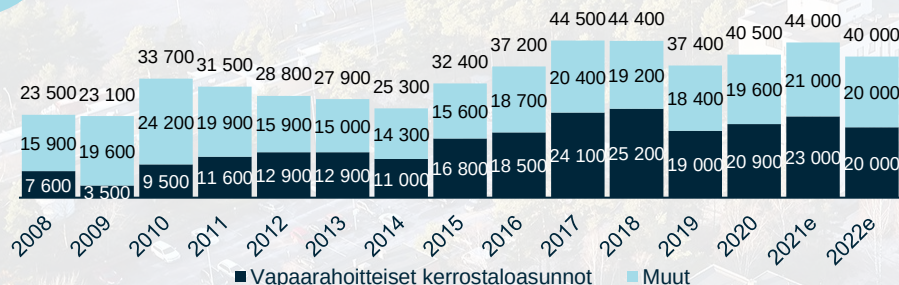
Valmistuneet asunnot ja väestönkasvu pääkaupunkiseudulla 2000–2020



Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2008–2022e



Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Asuntojen uudistuotannon volyymi kääntyi viime vuonna kasvuun ja kerrostalorakentamisen uskotaan kasvaneen lähes ennätyslukemiin. Painopiste siirtyy entistä selvemmin omaperusteiseen asuntotuotantoon.
- Nopea kustannuskehitys sekä materiaalien ja tekijöiden saatavuusongelmat voivat kuitenkin merkittävästi hidastaa asuntotuotantoa.

Avainluvut 1–12/2021

liikevaihto

391,7 M€

(383,9 M€, +2,0 %)

nettovuokratuotto

262,3 M€

(257,6 M€, +1,8 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

153,1 M€

(151,4 M€, +1,1 %)

kiinteistöjen käypä arvo

8,3 Mrd€

(6,9 Mrd€, +21,3 %)

bruttoinvestoinnit

356,9 M€

(371,2 M€, -3,9 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

173,2 M€

(165,5 M€, +4,7 %)

voitto ennen veroja

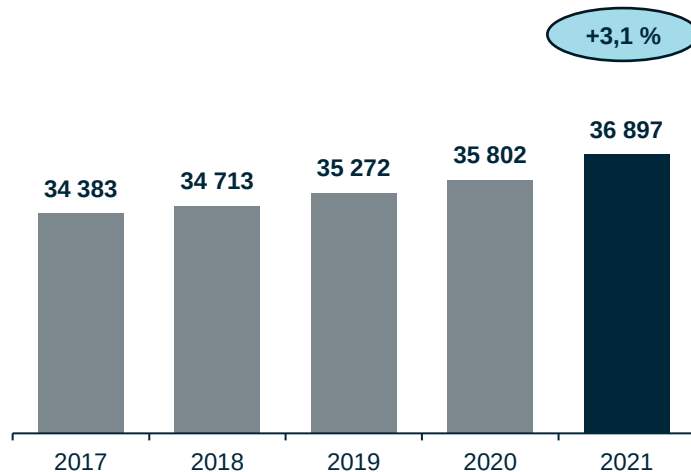
1 278,9 M€

(391,2 M€, +226,9 %)

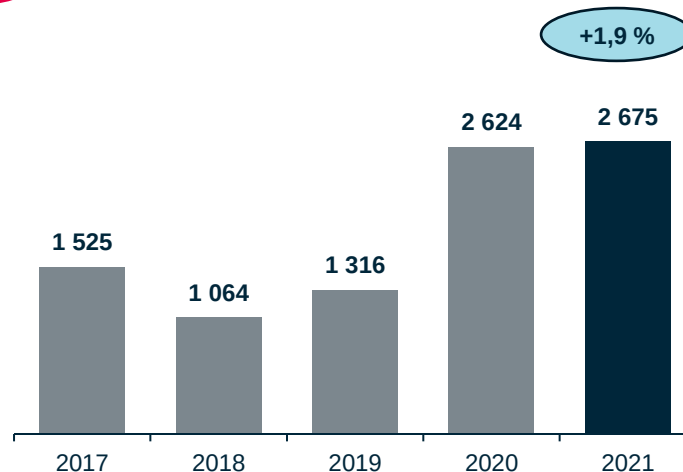
Rakenteilla 2 675 asuntoa

- Katsauskaudella myytiin 0 (18) asuntoa, ostettiin 0 (71) asuntoa ja valmistui 1 282 (532) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 1 333 (1 840) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl

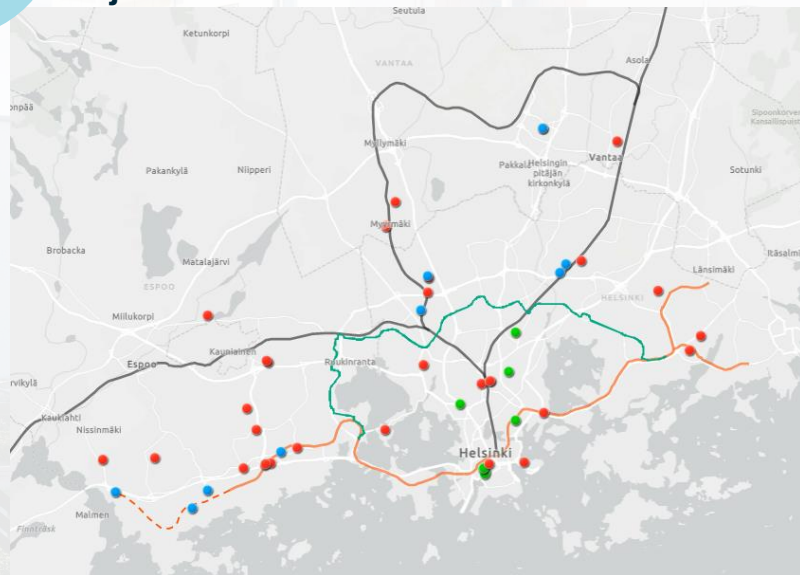


Rakenteilla olevat asunnot, kpl



Vahva hankekehityspotki

Kojamon hankkeet kartalla



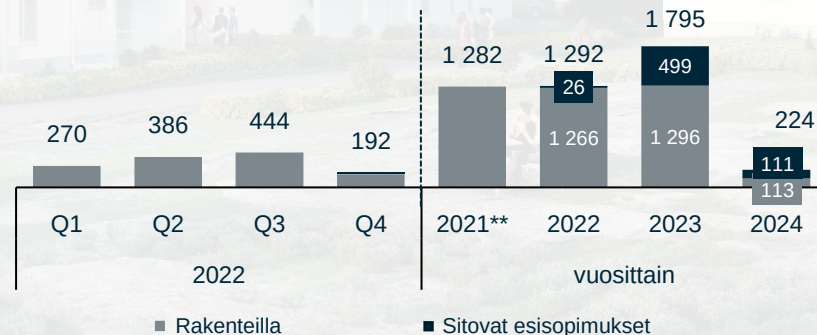
- Rakenteilla
- Tehdyt esi- ja puitesopimukset*
- Metropolia-kehityshankkeen kohteet

- Metrorata
- Junarata
- Raide-Jokeri **

* Sopimuksiin kuuluvat jo aloitettut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa. ** Arvioitu aloitus Q1/2024.

- 2 675 asuntoa rakenteilla, Helsingin seudulla ja Tampereella.
- Yhteistyösopimuksia noin 600 asunnon rakentamisesta.
- Metropolian kiinteistökehityskokonaisuus tuo jopa 1 000 asuntoa, kun kuusi entistä oppilaitoskohdetta keskeisillä sijainneilla muutetaan asunnoiksi.

Arvio valmistumisista, kpl***



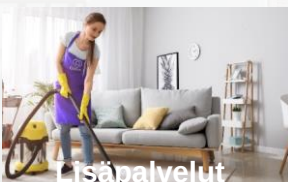
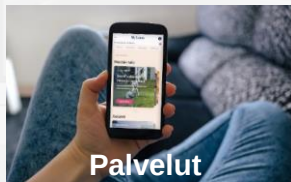
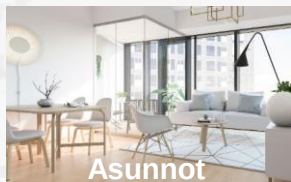


Lumo – Helposti paras koti

Lumo on kaupunkilaista elämäntapaa parhaimmillaan.

Lumo-vuokrakodit tarjoavat turvallista, vaivatonta ja ympäristöystävällistä asumista sekä parhaita asumisen palveluita.

Lumo-kodit sijaitsevat Suomen suurimpien kaupunkien parhaimmilla paikoilla, monipuolisten palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.



Uuden asiakkaan palvelut



Lemmikit tervetulleita



Laajakaistaliittymä 50-100 M



Ympäristöystävälliset sisustusmaalit



Sähkön kilpailutus



Vakuutuspalvelut



Muutto- ja asennuspalvelu



Muuttosiivouspalvelu



Avainkuriiri

Asumisen aikaiset palvelut



Lumo-isännöinti- ja asiakaspalvelu



Lumo-talkkarit



Pakettiautomaatit



Joustava kodinvaihto



Asukastapahtumat



Yhteistyökumppaneiden etuja



Asennuspalvelu



Astianpesukoneen asennus



Yhteiskäyttöauto



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 EPRA:ta.
- Arvioimme yhtiön EU:n taksonomian piiriin kuuluvan liiketoiminnan vuodelle 2021. Liikevaihdosta, operatiivisista kuluista sekä investoinneista 100 prosenttia on peräisin taksonomiakelpoisista taloudellisista toimista.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



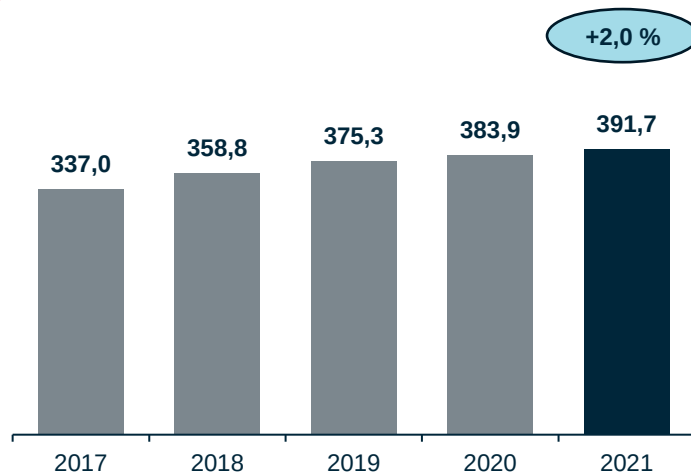
Taloudellinen kehitys



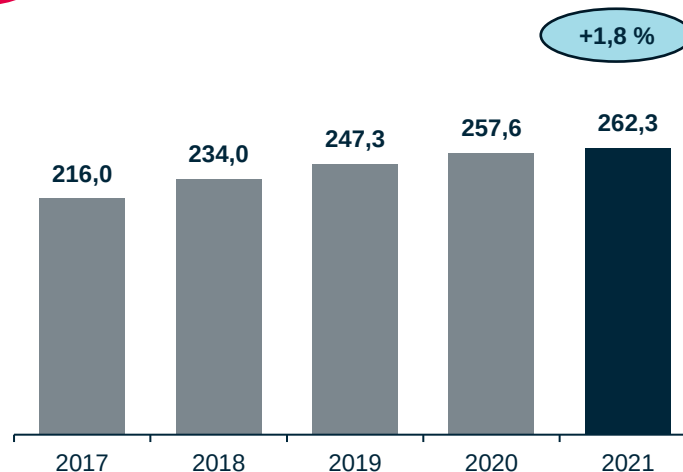
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihtoon vaikutti positiivisesti asuntokannan kasvu sekä vuokrien kehitys, ja negatiivisesti heikentynyt taloudellinen vuokrausaste.
- Nettovuokratuottoja kasvatti suurempi liikevaihto sekä alemmat korjauskulut, mutta heikensi kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu.

Liikevaihto, M€



Nettovuokratuotto, M€

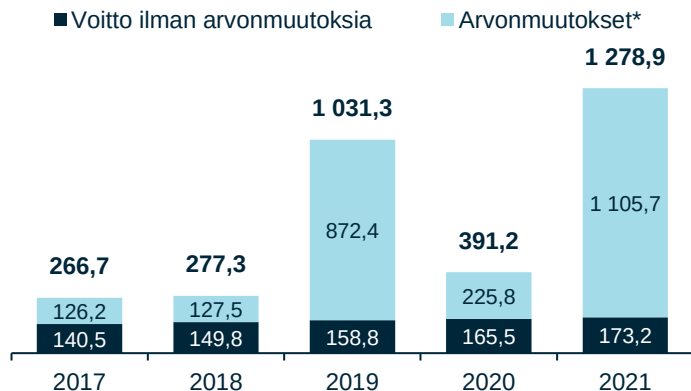




Voitto ennen veroja ja FFO kehittyivät positiivisesti

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

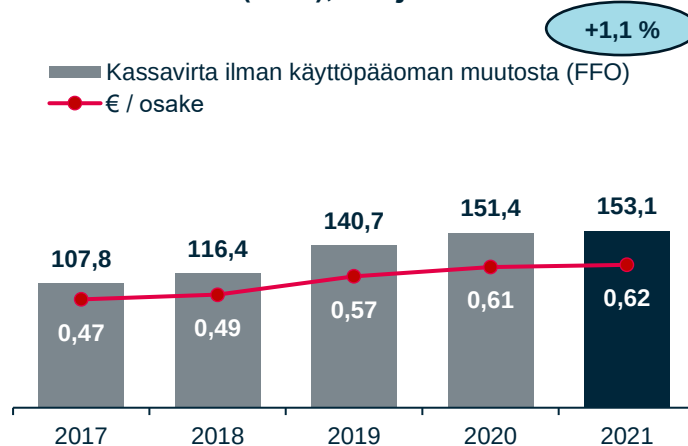
Voitto ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2021

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



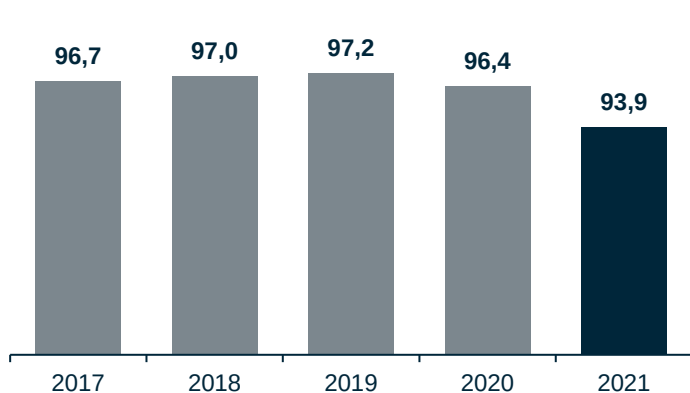
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen vuodesta 2018 lähtien. Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella 2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan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



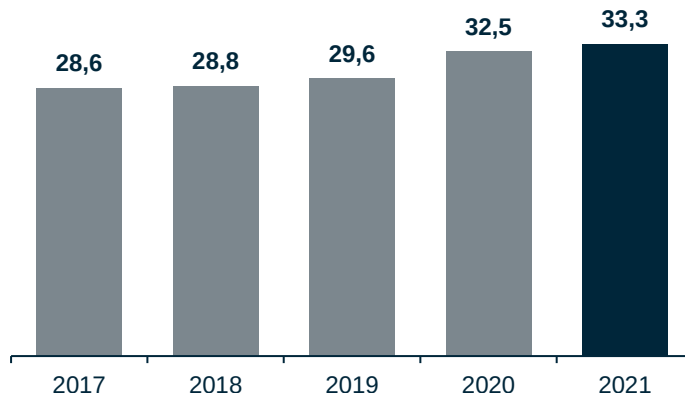
COVID-19-pandemialla oleellinen vaikutus taloudelliseen vuokrausasteeseen

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

Taloudellinen vuokrausaste, %



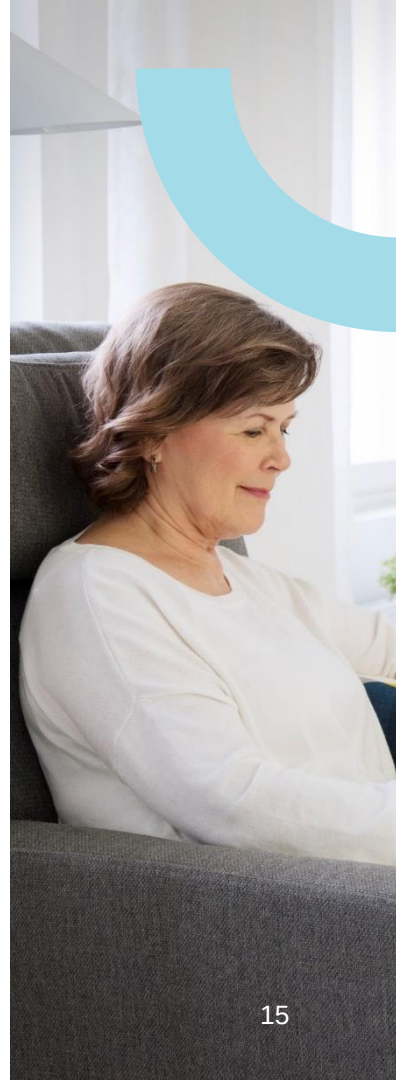
Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



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

Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2021

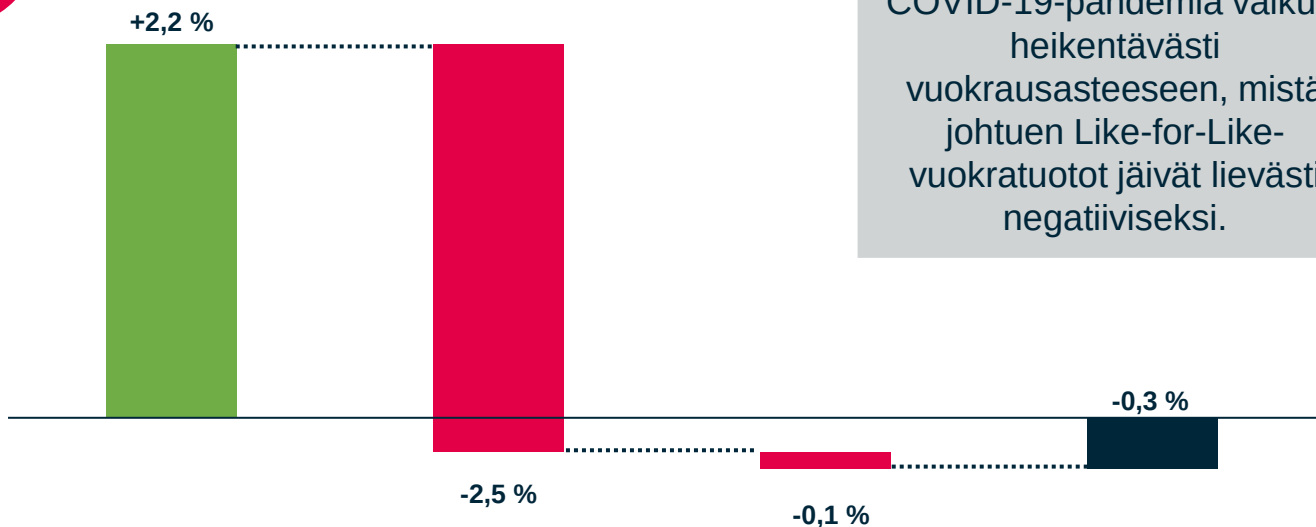




Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 31.12.2021



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

Vuokrien ja vesimaksujen vaikutus

Vuokrausasteen vaikutus

Muiden tuottojen vaikutus

Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu

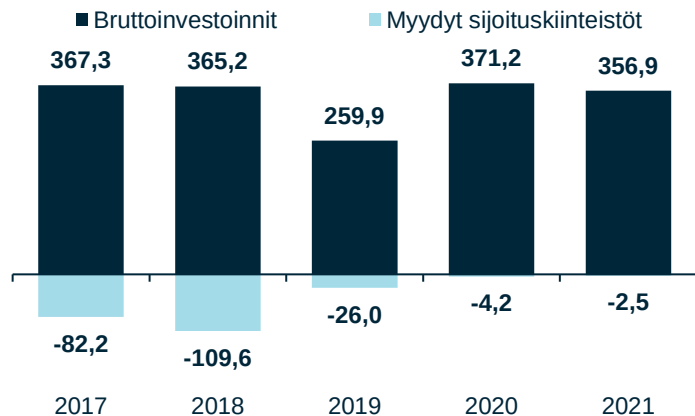




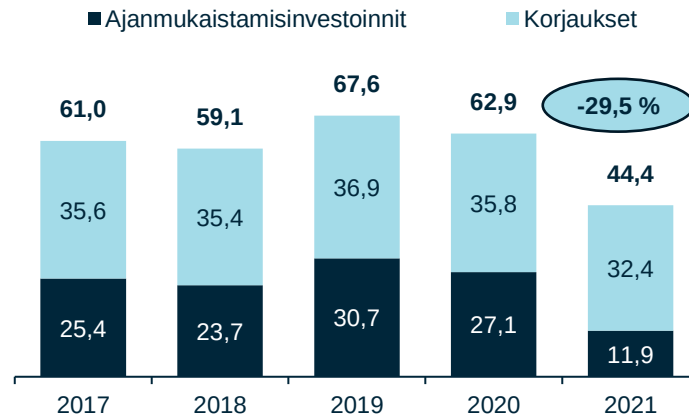
Investoinnit etenevät strategian mukaisesti

- Korjaukset hieman edellisvuotta alemmat, ajanmukaistamisinvestointien lasku vertailukaudesta liittyi hankkeiden ajoitukseen.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

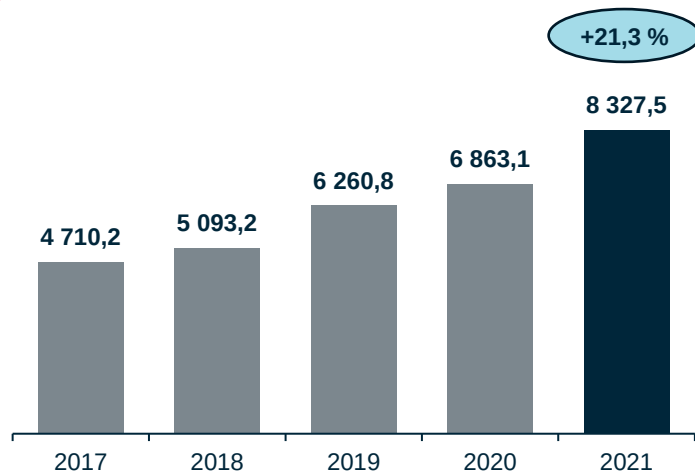




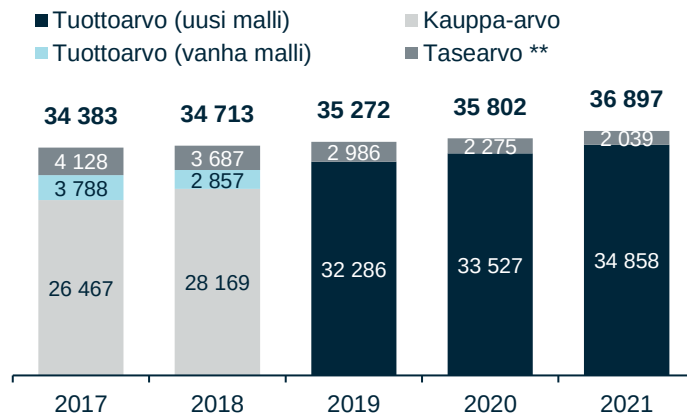
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,3 miljardia euroa

- Käypä arvo kehittyi positiivisesti katsauskauden aikana.
- Tuottovaatimusten lasku toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä kasvattivat käypää arvoa merkittävästi.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *



Asuntojen määrä arvostusluokittain, kpl



* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt. ** 31.12.2021 sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.





Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 31.12.2021

	Rakenteilla olevat kohteet	Sitovat esisopimukset	Omistetut tontit ja kiinteistökehitys-kohteet ¹		Yhteensä
			Metropolia-kiinteistö-kehityshanke	Muut	
Investointi / toteutuneet kustannukset, M€	392,1	-	80,0	51,1	523,2
Loppuun saattamisen kustannukset, M€	267,6	122,9	n/a	n/a	390,5
1 000 k-m2	n/a	n/a	78	84	
Asunnot	2 675	636	~1 000	~1 300 ²	~5 600

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

Kojamo arvioi, että vuonna 2022 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin **310–360** miljoonaa euroa.

Q1/2022 valmistuvia kohteita

Vanhaistentie 1d,
Helsinki



Niittykummuntie 12 B,
Espoo



Henttaan Puistokatu 16,
Espoo



Nöykkiönlaaksontie 7,
Espoo



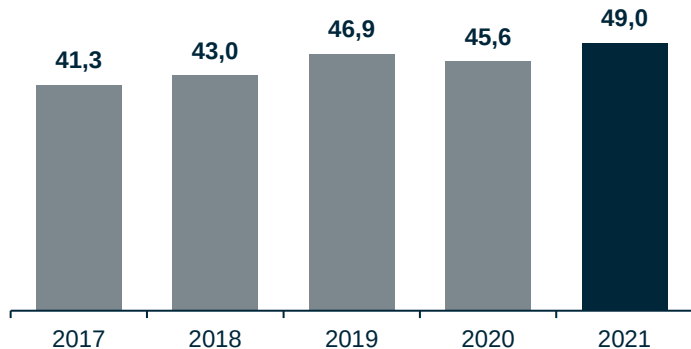


Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvistuivat

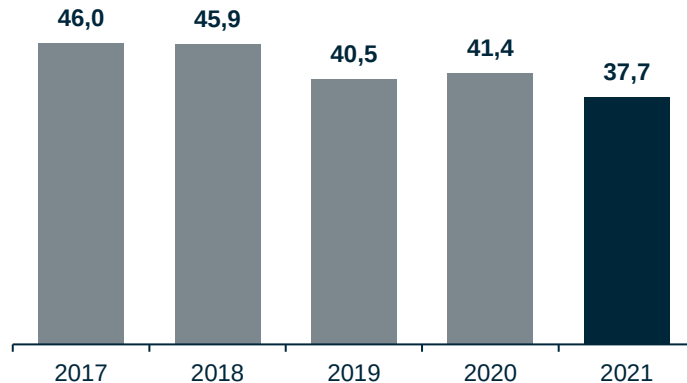
- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) erittäin vahvalla tasolla.



Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Kojamo Oy:n tilinpäätöstiedote 2021

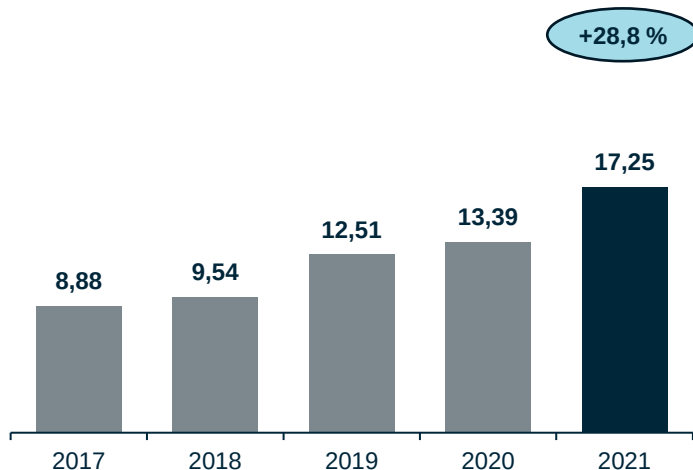




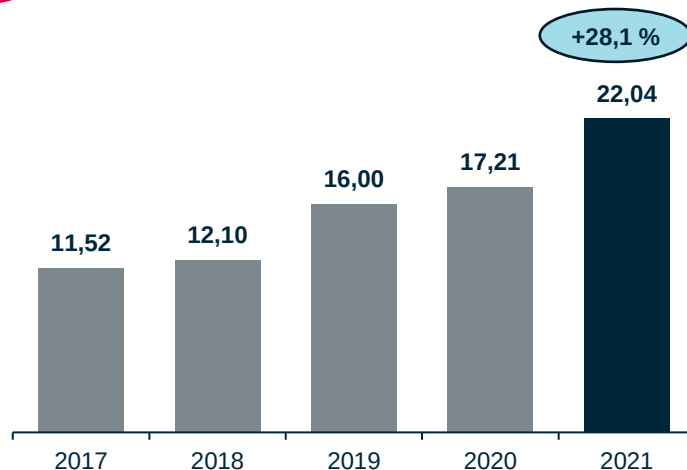
Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat merkittävästi

- Sijoituskiinteistöjen arvonnousulla oli positiivinen vaikutus osakekohtaisiin tunnuslukuihin.

Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾

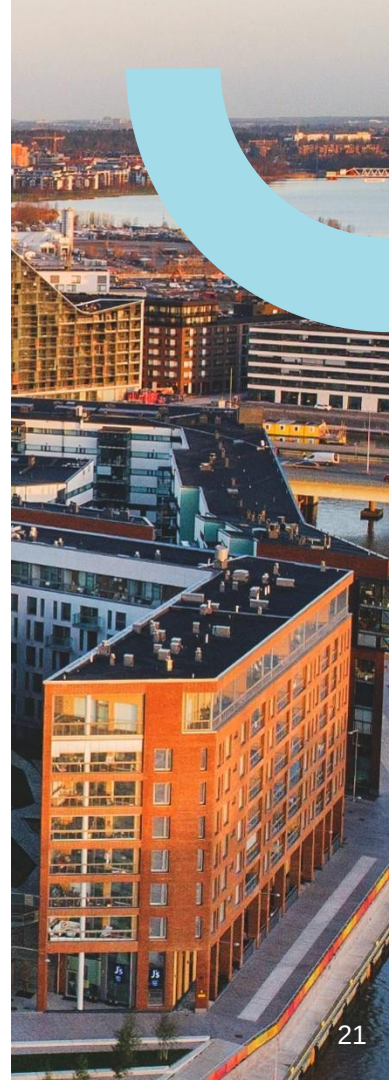


Osakekohtainen EPRA NRV, € ¹⁾



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.

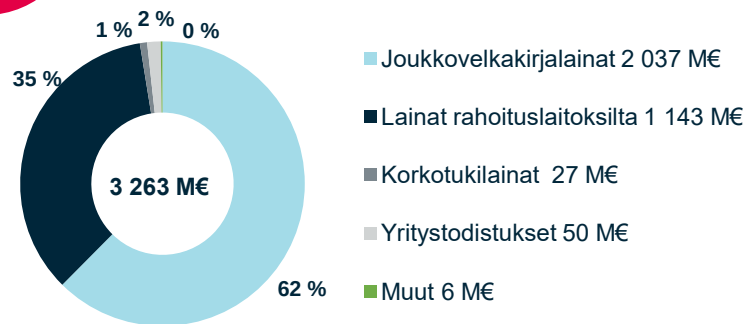
Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2021





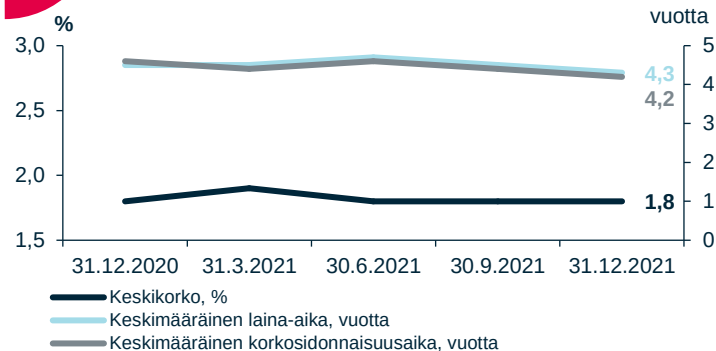
Monipuolinen rahoitusrakenne 31.12.2021

Konsernin lainajakauma



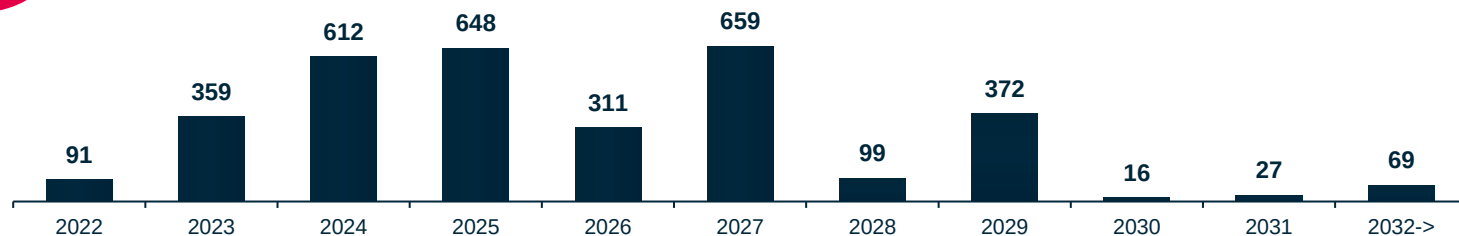
Lainojen pääomat IFRS-lukuja. Lisäksi vuokrasopimusvelat 71,5 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Rahoituksen avainluvut



Keskikorko sisältää korkojohdannaiset.

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



Kojamo Oy:n tilinpäätöstiedote 2021





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	20	36	40

Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Kojamon näkymät 2022

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2022 edellisestä vuodesta 3–6 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2022 olevan 153–165 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja.

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

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

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



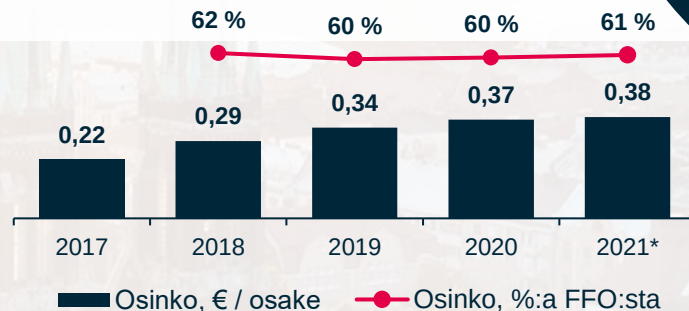
Osinkopolitiikka ja osingonjakoehdotus

Hallituksen osingonjakoehdotus

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,38 euroa osakkeelta eli yhteensä 93 914 871,62 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 214 511 245,73 euroa.

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

Osinkohistoria



* Hallituksen esitys yhtiökokoukselle.

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.



Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat. Taseemme vahvistui.

Sijoituskiinteistömme käypä arvo kasvoi. Vahva hankeputki mahdollistaa strategian mukaisen kasvun jatkumisen.

Odotamme kaupungistumisen jatkuvan voimakkaana COVID-19-pandemian väistyttyä.



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja
Jani Nieminen, puh. +358 20 508 3201

Talousjohtaja
Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Group Treasurer, Investor Relations
Niina Saarto, puh. +358 20 508 3283

www.kojamo.fi

Osavuositiedote
tammi-maaliskuulta 2022
julkaistaan
12.5.2022

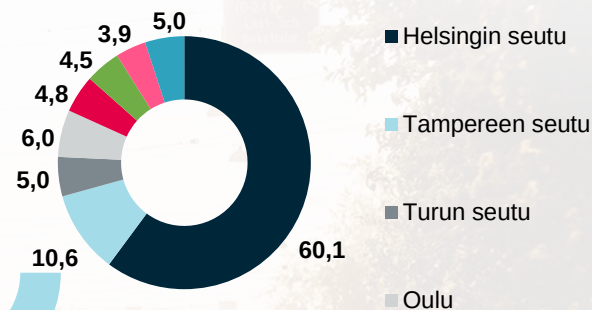


Liitteet

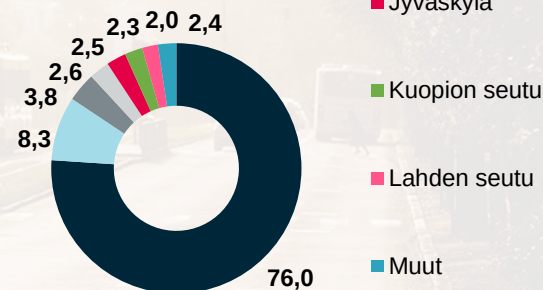
Kojamon asuntoportfolio

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 liikevaihdesta, %
Helsingin seutu	22 191	414	5 872	260	4 710	93,2	66
Tampereen seutu	3 899	116	642	160	3 112	97,4	10
Turun seutu	1 855	20	291	155	2 730	97,4	5
Muut	8 952	145	918	101	1 891	93,7	20
Yhteensä	36 897	695	7 722¹⁾	205	3 776	93,9	100
Muut			605 ²⁾				
Portfolio yhteensä	36 897	695	8 327			93,9	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 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 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 64

Digitaaliset palvelut

70 %

Asiakaspeitto My Lumo

Tilanne 31.12.2021



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 2021

Energiatehokkuus

37,7
kWh/m³ (34,5)

9,8
MWh/asunto (8,9)

Hiilijalanjälki

4,3
kg CO₂e/m³ (5,5)

1,2
t CO₂e / asunto (1,4)

20,0 %

uusiutuvan energian osuus
energiankäytöstä

82 %

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

100 %

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

40 %

jätteiden kierrätysaste (37)

356,9 M€
bruttoinvestoinnit
kasvukeskuksiin

20
Nettosuositteluindeksi,
NPS (36)

~ 104 M€
Verot ja veroluonteiset
maksut (~101)

4,09/5
Henkilöstötutkimuksen
tulos (75/68)²⁾



Vastuullisuus näkyy arjessamme

Kestävien kaupunkien rakentaja

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

100 %

Kojamon toimistoista
WWF:n Green Office –
sertifioituja

100 %

kiinteistöissä vesisertifioitu
kiinteistösähkö

28 000

asuntonne sisälämpötilaa
ohjaa tekoäly

-3,5 %

kiinteistöjen lämpöindeksi
(kWh/m³)

-20,6 %

hiilijalanjälki
(kg CO₂e/ asunto)

40 %

jätteiden kierrätysaste

Tavoite energiankulutuksen
tehostamiselle
vuosina 2017–2025

-7,5 %

josta saavutettu

100 %*

Investoinnit energiatehokkuuden parantamiseksi ovat osa Kojamon korjaus- ja ajanmukaistamisinvestointeja.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

100 %

kehityskeskustelujen kattavuus
henkilöstöstä

61 %

henkilöstöstä naisia

95

työolosuhde-mittari korkealla tasolla

Paras asiakaskokemus

20

nettosuositteluindeksi

Yhteiskäyttöautot

asukkaidemme käytössä

Vastuullinen yrityskansalainen

Harmaan talouden torjunnassa

toimintamallimme ovat lain
vaatimuksia tiukemmat

7 035

vuotta välillinen työllistämisaikutus

~104

miljoonaa euroa verojalanjälki

0

tietoturvarikkomusta tai
–poikkeamaa

150

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



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



77/100

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI Core -tason mukaisesti.



Jäsenyytemme



ILMASTOKUMPPANIT



Metropolia-kiinteistöt

Kuusi entistä oppilaitoskohdetta muutetaan vuokra-asunnoiksi



- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata

Kohde

Kaavoitusvaiheen arvioitu valmistuminen

A. Abrahaminkatu 1 Bulevardi 31	Valmis (rakentaminen käynnissä)
B. Agricolankatu 1	Valmis (rakentaminen alkaa arviolta 2022)
C. Albertinkatu 40 Eerikinkatu 36	Valmis (rakentaminen alkaa 2023)
D. Tukholmankatu 10	H1/2022 (rakentaminen alkaa 2023)
E. Onnentie 18	H1/2022
F. Sofianlehdonkatu 5	2022

Abrahaminkatu 1
Hotelli
n. 200 huonetta

Bulevardi 31
Vuokra-asuntoja
n. 80 asuntoa

Agricolankatu 1
Vuokra-asuntoja
n. 110 asuntoa



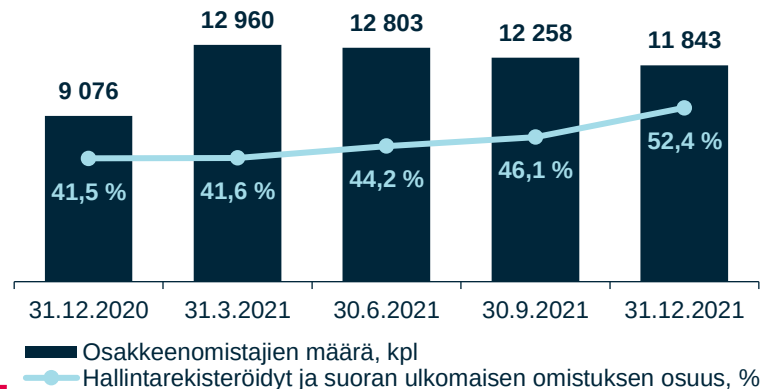
Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.12.2021)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	129 450 733	52,4
1. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,3
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,8
3. Teollisuusliitto ry	16 506 142	6,7
4. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	12 081 498	4,9
5. Rakennusliitto ry	8 278 075	3,3
6. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	5 700 000	2,3
7. Ammattiliitto PRO ry	5 154 150	2,1
8. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	5 150 000	2,1
9. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 661 113	1,1
10. Stiftelsen för Åbo Akademi sr	1 700 643	0,7
Muut osakkeenomistajat	20 561 856	8,3
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2021

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Liputusrajan ylittävät liputusilmoitukset

Osakkeenomistaja	Ilmoituspäivä	Ylitetty raja	Omistus ilmoituksen mukaan
Norges Bank	6.9.2021	5 %	5,30 %
Heimstaden Bostad AB	1.11.2021	10 %	10,00387 %



Avainluvut

	10–12/2021	10–12/2020	Muutos, %	2021	2020	Muutos, %
Liikevaihto, M€	99,6	97,1	2,6	391,7	383,9	2,0
Nettovuokratuotto, M€	65,5	63,8	2,6	262,3	257,6	1,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	65,8	65,7		67,0	67,1	
Voitto ennen veroja, M€	662,9	193,2	243,2	1 278,9	391,2	226,9
Bruttoinvestoinnit, M€	98,7	107,2	-7,9	356,9	371,2	-3,9
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	38,6	38,2	1,1	153,1	151,4	1,1
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,16	0,15	6,7	0,62	0,61	1,6
Taloudellinen vuokrausaste, %				93,9	96,4	
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				8,3	6,9	21,3
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				36 897	35 802	
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				2 675	2 624	
Osakekohtainen EPRA NRV, €				22,04	17,21	28,1
Omavaraisuusaste, %				49,0	45,6	
Loan to Value (LTV), %				37,7	41,4	



Tuloslaskelma

M€	10–12/2021	10–12/2020	2021	2020
Liikevaihto	99,6	97,1	391,7	383,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-25,2	-22,4	-96,9	-90,5
Korjaukset	-8,9	-10,9	-32,4	-35,8
Nettovuokratuotto	65,5	63,8	262,3	257,6
Hallinnon kulut	-9,9	-9,4	-37,3	-38,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,3	0,7	3,9	3,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	0,3	-0,7
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	621,6	151,7	1 105,7	225,8
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,2	-1,2	-1,3
Liikevoitto	678,2	206,7	1 333,7	446,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-15,5	-13,7	-54,9	-55,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,1	0,2	0,1	0,2
Voitto ennen veroja	662,9	193,2	1 278,9	391,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,5	-3,4	-18,8	-16,9
Laskennallisten verojen muutos	-129,1	-35,4	-236,7	-61,5
Tilikauden voitto	530,3	154,4	1 023,4	312,9



Tase

M€	31.12.2021	31.12.2020
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	0,8	0,4
Sijoituskiinteistöt	8 326,4	6 860,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,8	29,8
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,5	1,1
Rahoitusvarat	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6,9	7,7
Laskennalliset verosaamiset	10,1	16,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 375,2	6 916,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	1,1	2,4
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1
Johdannais sopimukset	0,4	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,2	3,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	8,9	10,5
Rahoitusvarat	128,8	117,5
Rahavarat	197,0	210,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	340,5	342,7
VARAT	8 716,8	7 261,5



M€	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-31,0	-54,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	4 036,0	3 105,5
Emoyhtiön omistajien osuus	4 263,3	3 309,5
Oma pääoma yhteensä	4 263,3	3 309,5
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	3 234,8	2 832,6
Laskennalliset verovelat	981,0	744,5
Johdannaisopimukset	47,9	80,6
Varaukset	0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	5,1	4,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	4 269,3	3 662,7
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	99,7	220,7
Johdannaisopimukset	0,3	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	5,5	2,3
Ostovelat ja muut velat	78,7	65,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	184,2	289,2
Velat yhteensä	4 453,5	3 952,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 716,8	7 261,5

Rahoituksen avainluvut

	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020
Omavaraisuusaste, %	49,0	46,2	45,8	45,5	45,6
Korkokatekerroin (interest cover)	4,0	4,0	4,0	4,1	4,2
Loan to Value (LTV), %	37,7	41,0	41,0	40,2	41,4
Suojausaste, %	92	92	92	90	91
Keskikorko, % ¹⁾	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,3	4,5	4,7	4,5	4,5
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,2	4,4	4,6	4,4	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", "jatkoa", "odottaa", "olettaa", "pyrkii", "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.