



Osavuositarkastus 1–3/2022

12.5.2022

Jani Nieminen, toimitusjohtaja

Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oy



Sisältö

- Tammi–maaliskuu 2022 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka





Tammi-maaliskuu 2022 lyhyesti

Yleinen toimintaympäristö

- Suomen talouskasvun arvioidaan hidastuvan Ukrainan sodan ja pakotteiden seurauksena.
- Hintojen nousun oletetaan edelleen jatkuvan. Tämä leikkaa kotitalouksien ostovoimaa ja säästämisastetta. Talouden avautuminen ja palveluiden kysynnän elpyminen kuitenkin tukevat yksityisen kulutuksen kasvua.
- Kuluvana vuonna asuntoaloitusten ennakoidaan pienenevän edellisvuodesta.

Toimintaympäristön avainluvut

	2022E	2021
Aloitettut asunnot, kpl	40 000	44 000
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	20 000	23 000
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	16 947
Myönnetty rakennusluvut vuositasona, kpl	n/a	44 921
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	10,2
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	2,5	4,0
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,2-3,5	0,1-6,2
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,3	0,8
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,0-1,5	0,8
BKT:n kasvu, %	1,5	3,5
Työttömyys, %	7,2	7,7
Inflaatio, %	4,0	2,2

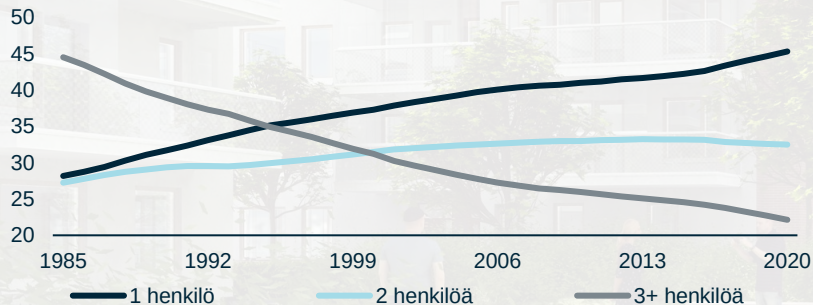
Lähteet: Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantomiedot, Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto joulukuun 2021, Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, kevät 2022, 13.4.2022, Pellervön taloustutkimus, Asuntomarkkina 2022 -ennuste, Eila Suhdanne, kevät 2022.

Toimintaympäristö

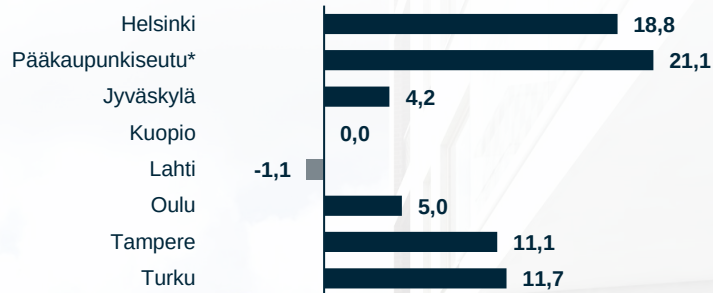
Pandemia on vaikuttanut vuokramarkkinaan, mutta markkinatilanteen uskotaan asteittain paranevan

- Pandemia on tilapäisesti vaikuttanut vuokrausasteisiin.
- Koronarajoitukset poistettiin maaliskuun alussa.
- Korkojen nousu tekee vuokra-asumisesta suhteellisesti omistusasumista houkuttelevampaa.
- Vuokra-asuntojen pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.

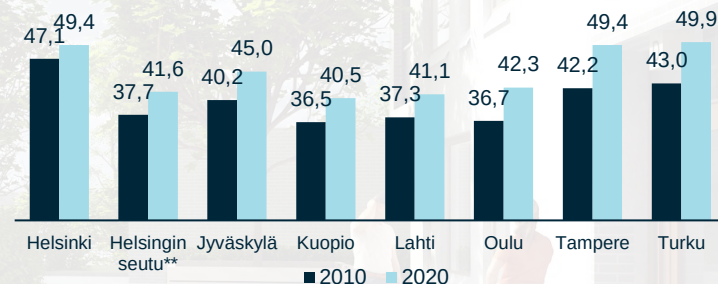
Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Väestön kasvuennuste 2020–2040, %

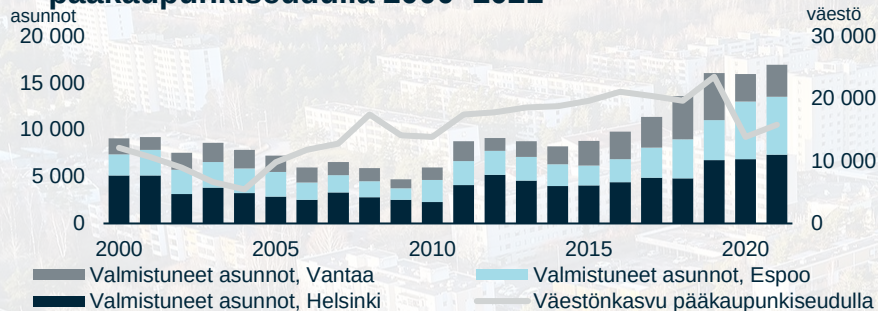


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Toimintaympäristö

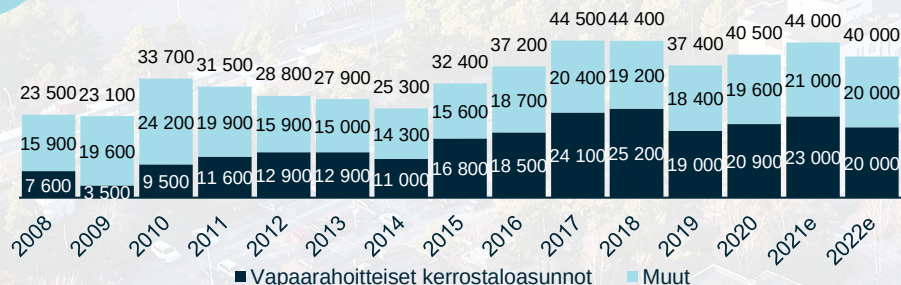
Valmistuneet asunnot ja väestönkasvu pääkaupunkiseudulla 2000–2021



Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2008–2022e



Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Asuntoinvestointien uskotaan hidastuvan tänä vuonna, mutta asuntoaloitukset pysyvät vielä suhteellisen korkealla tasolla.
- Rakennuskustannusten nousu sekä materiaalien ja työvoiman saatavuusongelmat samoin kuin yleinen talouden epävarmuus voivat kuitenkin merkittävästi hidastaa asuntotuotantoa.

Avainluvut 1–3/2022

liikevaihto

99,5 M€
(97,2 M€, +2,4 %)

nettovuokratuotto

57,0 M€
(55,5 M€, +2,8 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

28,9 M€
(27,9 M€, +3,6 %)

kiinteistöjen käypä arvo

8,4 Mrd€
(7,1 Mrd€, +18,9 %)

bruttoinvestoinnit

48,9 M€
(68,0 M€, -28,2 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

35,0 M€
(33,6 M€, +4,1 %)

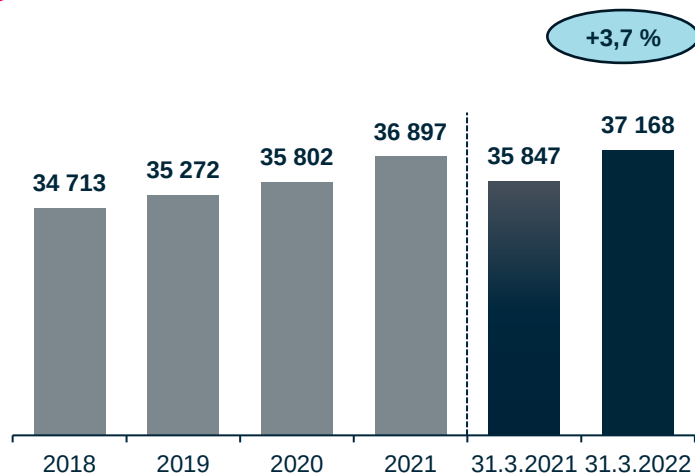
voitto ennen veroja

62,9 M€
(177,1 M€, -64,5 %)

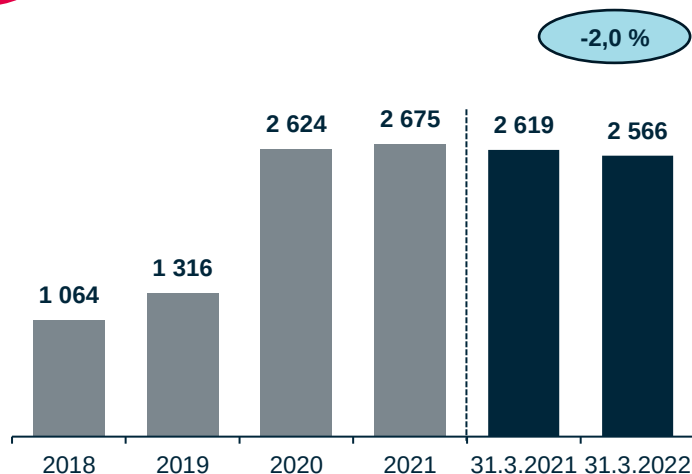
Rakenteilla 2 566 asuntoa

- Katsauskaudella valmistui 270 (45) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 161 (40) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



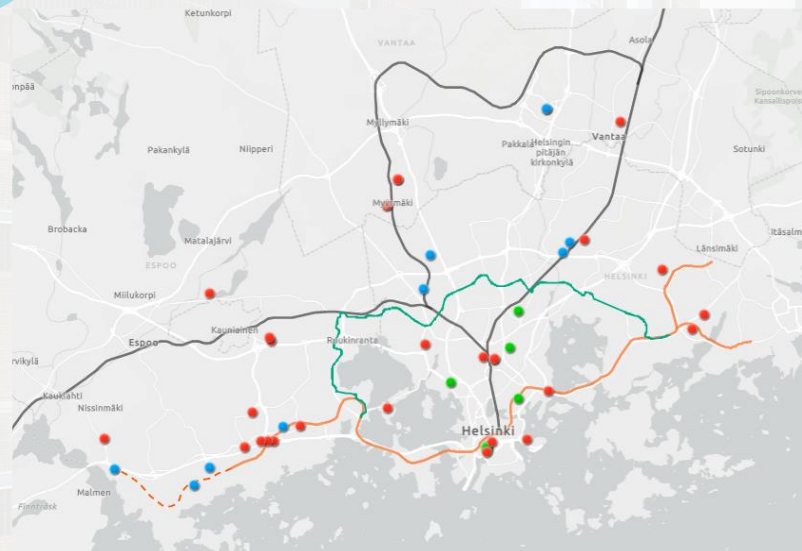
Rakenteilla olevat asunnot, kpl





Vahva hankekehityspotki

Kojamon hankkeet kartalla



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

- Metrorata
- Junarata
- Raide-Jokeri **

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

- 2 566 asuntoa rakenteilla Helsingin seudulla, Tampereella ja Turussa.
- Yhteistyösopimuksia noin 600 asunnon rakentamisesta.
- Metropolian kiinteistökehityskokonaisuus tuo jopa 1 000 asuntoa, kun kuusi entistä oppilaitoskohdetta keskeisillä sijainneilla muutetaan asunnoiksi.

Arvio valmistumisista, kpl***



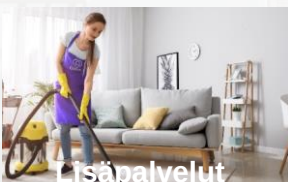
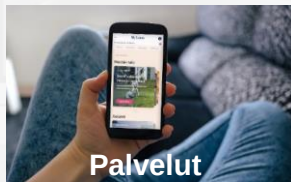
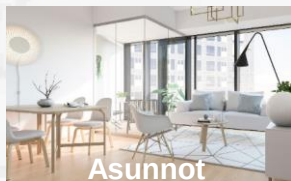


Lumo – Helposti paras koti

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 jatkuu

- Osana tavoitettamme olla sijoituskiinteistöjemme energiankäytössä hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä, olemme alkuvuonna päättäneet maalämpöinvestoinneista: seitsemään kohteeseemme asennetaan maalämpö.
- Olemme aloittaneet vastuullisen purkamisen eli Green Deal -purkamisen periaatteita noudattavan pilottiprojektin, kun Puotilan vanha ostoskeskus puretaan ja sen paikalle rakennetaan asuntoja ja liiketiloja.
- Jatkamme koko arvoketjumme kattavaa ilmastonmuutoksen vastaista työtämme lanseeraamalla kaksi vastuullisuuteen liittyvää Lumo-palvelua; hiilivapaan kaukolämmön sekä hiilijalanjälkitestin.

**Olemme sitoutuneet YK:n
kestävän kehityksen tavoitteisiin.**

**Tähtäämme kiinteistöjemme
hiilineutraaliin energiankäyttöön
vuoteen 2030 mennessä.**





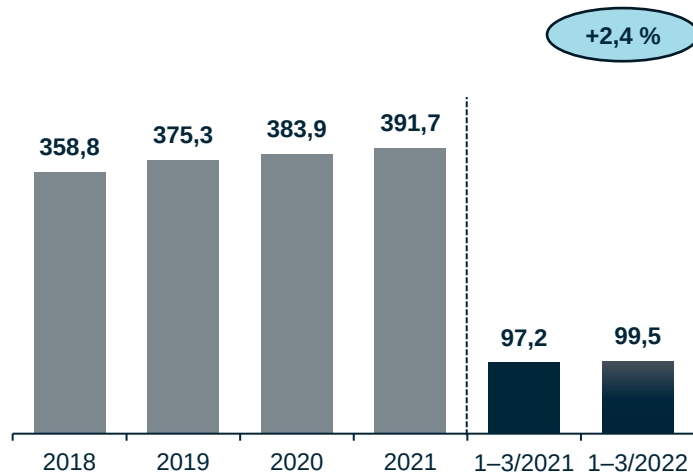
Taloudellinen kehitys



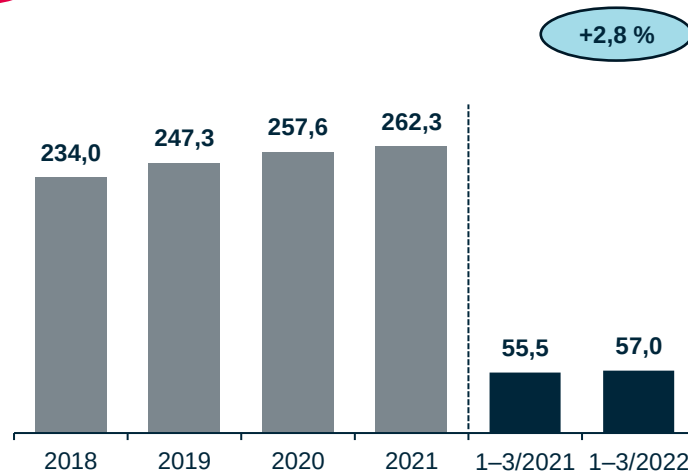
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat 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€

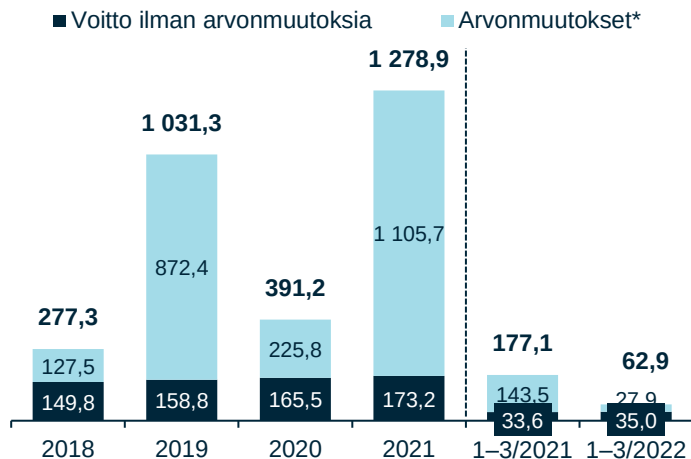




Voitto ennen veroja ja FFO kehittyivät positiivisesti

- Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani.
- FFO:n kasvuun vaikutti parantunut nettovuokratuotto.

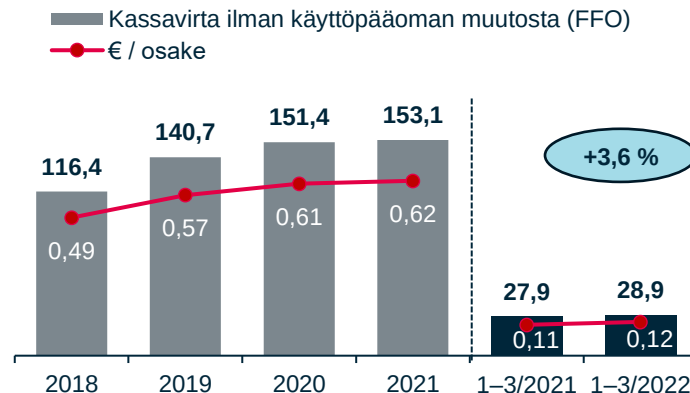
Voitto ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Kojamo Oy:n osavuosisiksaus 1-3/2022

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



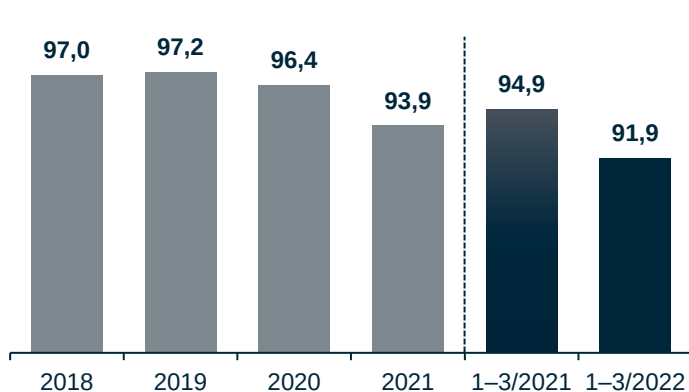
Muutokset Kojamon osakemäärässä vaikuttavat osakekohtaisen kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteelliseen kehitykseen vuodesta 2018 lähtien. Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella 2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 ja 1-3/2021 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



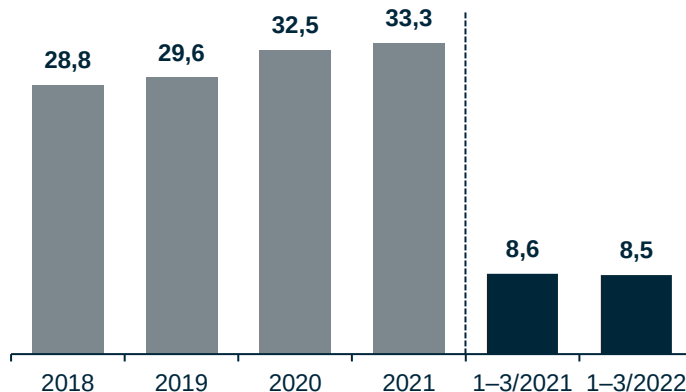
COVID-19-pandemialla oleellinen vaikutus taloudelliseen vuokrausasteeseen

- COVID-19-pandemia ja alkuvuonna edelleen jatkuneet rajoitukset ovat vaikuttaneet sekä tarjonnan määrään että muuttoliikkeeseen.
- Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon alhaisella tasolla 1,1 % (1,1 %).

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 osavuosisikatsaus 1-3/2022

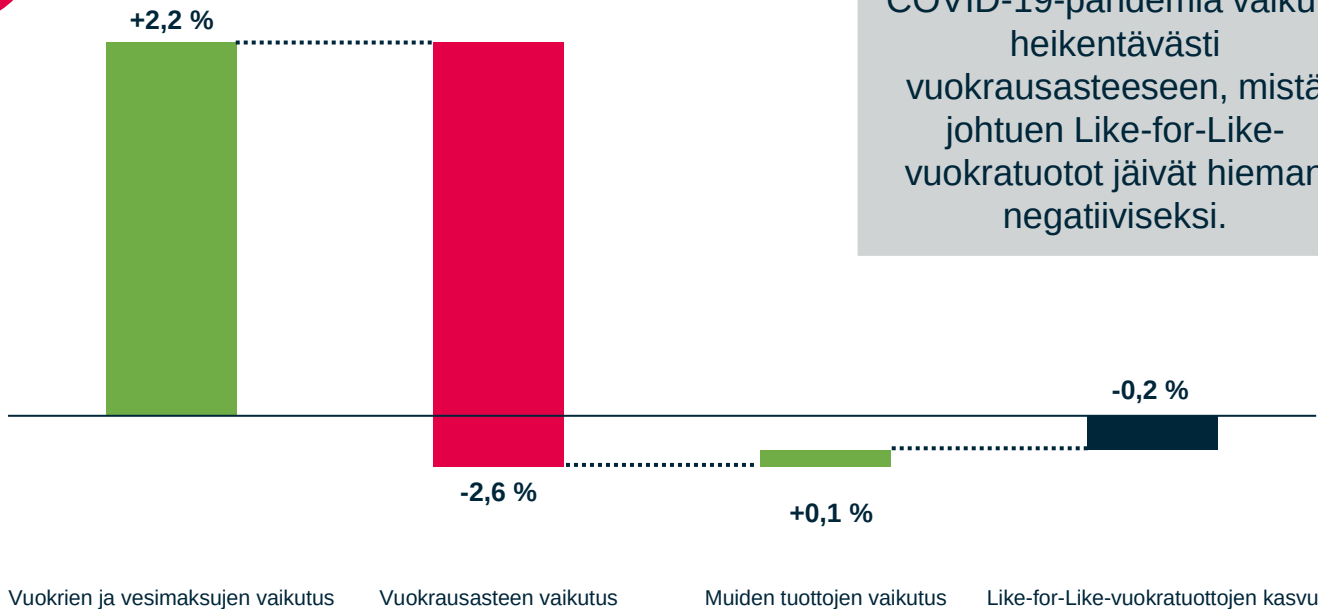




Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 31.3.2022



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

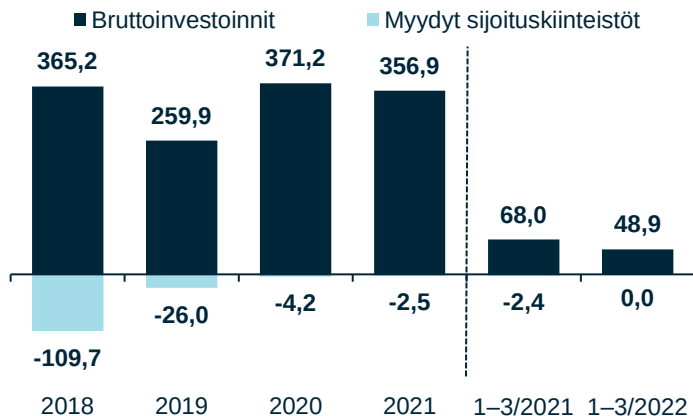




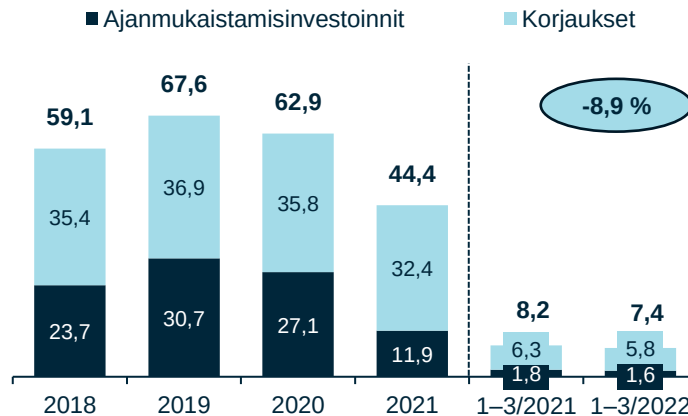
Investoinnit etenevät strategian mukaisesti

- Käynnissä olevat kehityshankkeet ovat edenneet suunnitelmien mukaisesti.
- Korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit hieman edellisvuotta alemmat.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

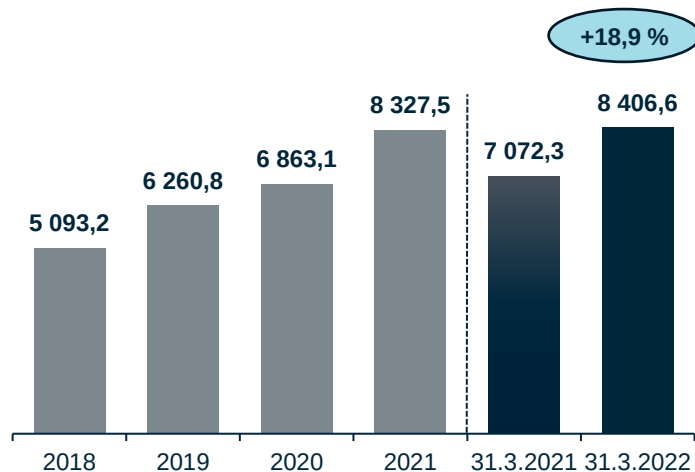




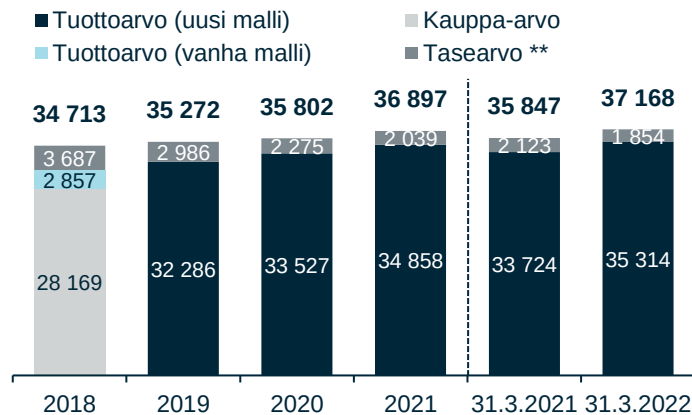
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,4 miljardia euroa

- Käypä arvo kehittyi katsauskauden aikana positiivisesti erityisesti investointien ja positiivisten kehityskatteiden ansiosta.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *



Asuntojen määrä arvostusluokittain, kpl



* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt. ** 31.3.2022 ja 31.12.2021 sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.





Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 31.3.2022

	Rakenteilla olevat kohteet	Sitovat esi-sopimukset	Omistettut tontit ja kiinteistökehitys-kohteet ¹		
			Metropolia-kiinteistö-kehityshanke	Muut	Yhteensä
Investointi / toteutuneet kustannukset, M€	388,7	-	72,9	60,9	522,5
Loppuun saattamisen kustannukset, M€	257,2	122,9	n/a	n/a	380,1
1 000 k-m2	n/a	n/a	74	91	
Asunnot	2 566	636	~1 000	~1 500 ²	~5 700

Tontti- ja kiinteistökehitysvarannosta
94 % sijaitsee Helsingin seudulla.

Kojamo arvioi, että vuonna 2022 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin **280–330** miljoonaa euroa.

Q2/2022 valmistuvia kohteita

Luutsikatu 1 a,
Helsinki



Niittykatu 8,
Espoo



Korkoontie 6,
Espoo



Piispanristi,
Espoo



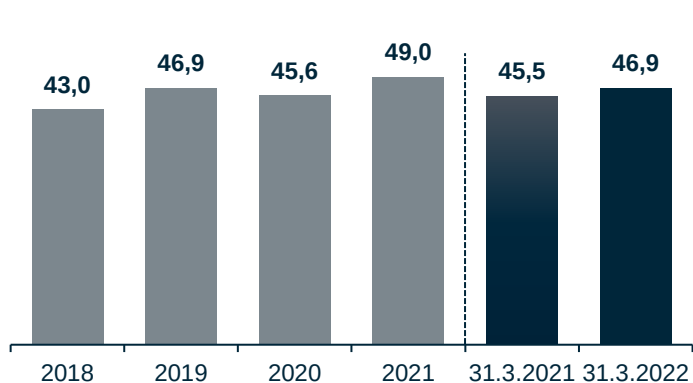


Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV)

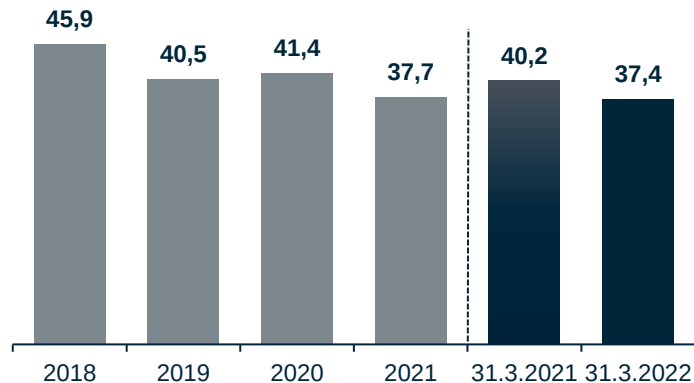
- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla.



Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Kojamo Oyj:n osavuositarkastus 1–3/2022

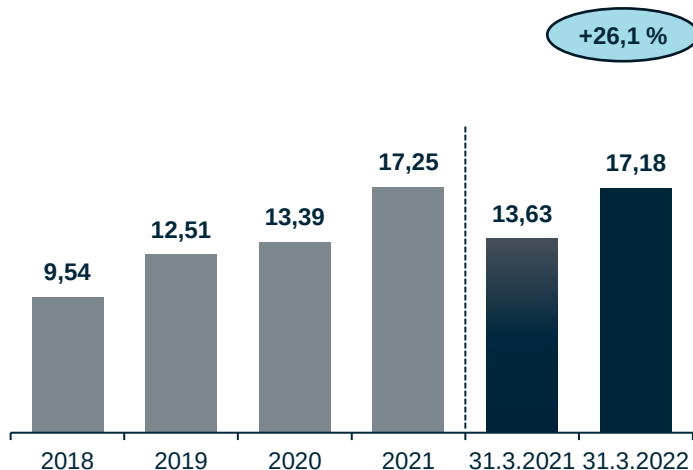




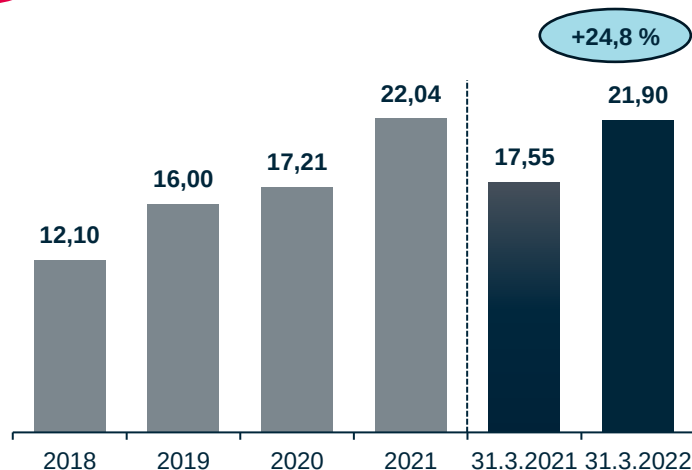
Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat vertailukaudesta

- Sijoituskiinteistöjen arvonnousulla oli positiivinen vaikutus osakekohtaisiin tunnuslukuihin.

Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾

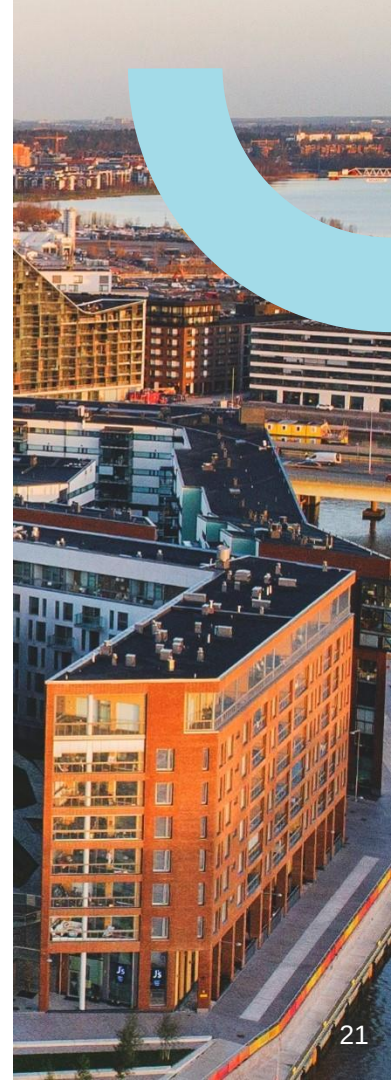


Osakekohtainen EPRA NRV, € ¹⁾



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.

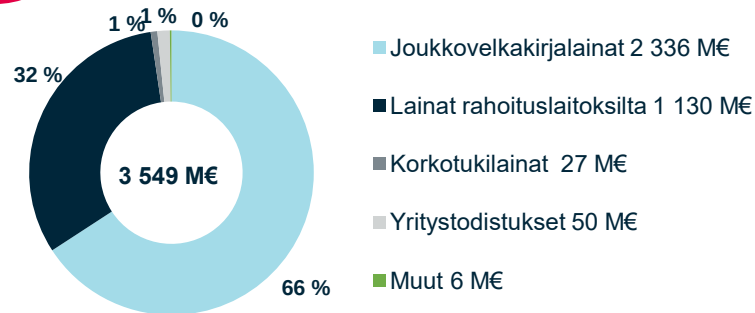
Kojamo Oyj:n osavuosisikatsaus 1–3/2022





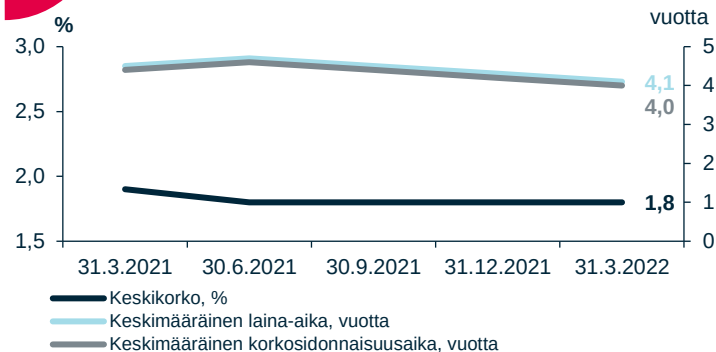
Vahva rahoitusasema ja korkea suojausaste

Konsernin lainajakauma



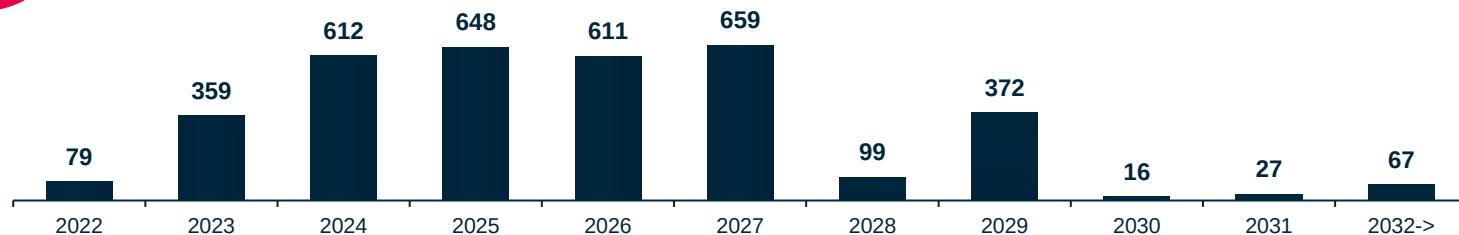
Lainojen pääomat IFRS-lukuja. Lisäksi vuokrasopimusvelat 73,6 M€ luetaan mukaan korolliseen vieraaseen pääomaan.

Rahoituksen avainluvut



Keskikorko sisältää korkojohdannaiset. 31.3.2022 suojausaste oli 93 % ja käyttämättömien sitovien limiittien määrä 300 M€.

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



Kojamo Oyj:n osavuosisiiritys 1-3/2022





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–3/2022	Toteuma 2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,4	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	48,9	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	29,1	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	37,4	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	46,9	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)*	38	20	36	40

* Laskentatapa on muuttunut katsauskaudella sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Tavoitetta ja toteumia vuodelle 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa. Vanhalla laskentatavalla toteuma 1–3/2022 ei oleellisesti poikkea Q4/2021 toteumasta.

Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Kojamon näkymät 2022 ennallaan

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).

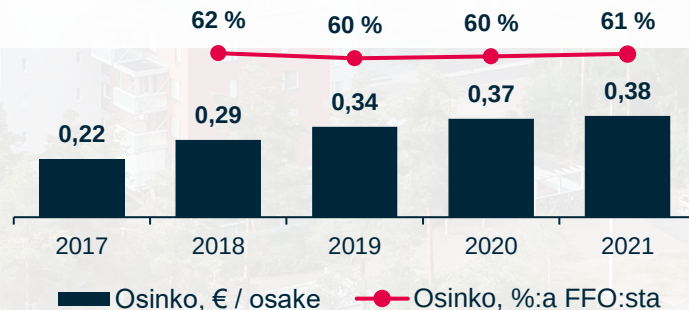
Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa koronarajoituksiin, markkinoiden kehitykseen, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



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



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 sekä FFO kasvoivat. Maksuvalmiutemme on erittäin hyvä.

Haastavasta toimintaympäristöstä huolimatta käynnissä olevat projektimme ovat edenneet suunnitellusti.

Vuokramarkkinassa on positiivisia merkkejä koronarajoitusten poistuttua maaliskuussa.



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

Puolivuositiedot
tammi-kesäkuulta 2022
julkaistaan
18.8.2022

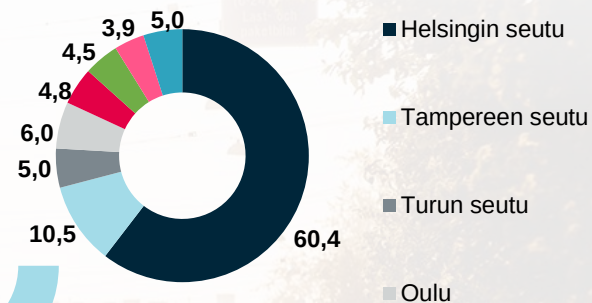


Liitteet

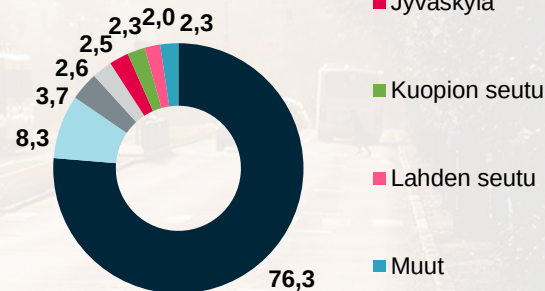
Kojamon asuntoportfolio

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	22 461	420	5 959	260	4 737	90,4	66
Tampereen seutu	3 899	114	644	161	3 132	97,5	10
Turun seutu	1 856	19	288	153	2 705	95,5	5
Muut	8 952	145	918	101	1 892	93,9	20
Yhteensä	37 168	698	7 810¹⁾	206	3 799	91,9	100
Muut			59 ²⁾				
Portfolio yhteensä	37 168	698	8 407			91,9	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 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 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 65

Digitaaliset palvelut

80 %

Asiakaspeitto My Lumo

Tilanne 31.3.2022



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

Kokonaisenergian kulutus

37,7
kWh/m³ (35,6)

9,8
MWh/asunto (9,2)

Hiilijalanjälki

4,4
kg CO₂e/m³ (5,5)

1,2
t CO₂e / asunto (1,4)

Uusiutuvan energian
osuus energiankäytöstä

20,9 %
(20,6)

Valmistuneet asunnot
vuodesta 2016 alkaen joiden
E-luku ≤ 82¹⁾

82 %

Rakenteilla olevat asunnot,
joissa E-luku ≤ 82¹⁾

100 %

Jätteiden kierrätysaste

40 %
(37)

Bruttoinvestoinnit
kasvukeskuksiin

356,9 M€
(371,2)

Nettosuositteluindeksi

20
NPS (36)

Verot ja veroluonteiset
maksut

~ 104 M€
(~101)

Henkilöstötutkimuksen
tulos ²⁾

4,1/5



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 tekoöly

-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	H2/2022 (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



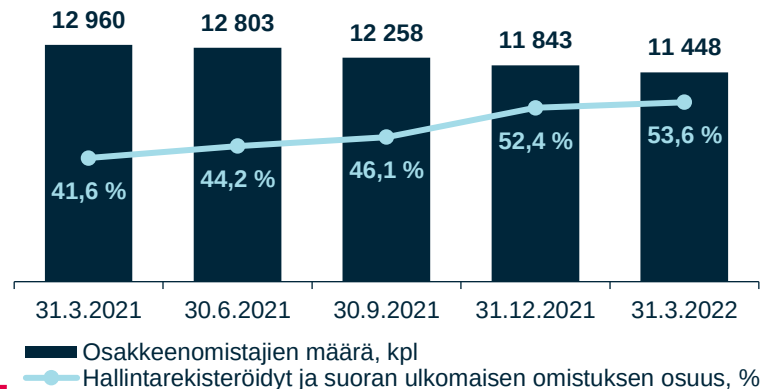
Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.3.2022)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	132 397 114	53,6
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	11 881 498	4,8
5. Rakennusliitto ry	8 208 609	3,3
6. Ammattiliitto PRO ry	5 154 150	2,1
7. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	4 800 000	1,9
8. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	4 250 000	1,7
9. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 514 409	1,0
10. Valtion Eläkerahasto	1 700 000	0,7
Muut osakkeenomistajat	19 832 288	8,0
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Kojamo Oyj:n osavuositarkastus 1–3/2022

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Liputusrajan ylittävät liputusilmoitukset

Osakkeenomistaja	Ilmoituspäivä	Ylitetty raja	Omistus ilmoituksen mukaan
Heimstaden Bostad AB	28.2.2022	15 %	15,00 %



Avainluvut

	1–3/2022	1–3/2021	Muutos, %	2021
Liikevaihto, M€	99,5	97,2	2,4	391,7
Nettovuokratuotto, M€	57,0	55,5	2,8	262,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	57,3	57,0		67,0
Voitto ennen veroja, M€	62,9	177,1	-64,5	1 278,9
Bruttoinvestoinnit, M€	48,9	68,0	-28,2	356,9
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	28,9	27,9	3,6	153,1
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,12	0,11	9,1	0,62
Taloudellinen vuokrausaste, %	91,9	94,9		93,9
Sijoituskiinteistöt, Mrd€	8,4	7,1	18,9	8,3
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot	37 168	35 847		36 897
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot	2 566	2 619		2 675
Osakekohtainen EPRA NRV, €	21,90	17,55	24,8	22,04
Omavaraisuusaste, %	46,9	45,5		49,0
Loan to Value (LTV), %	37,4	40,2		37,7



Tuloslaskelma

M€	1–3/2022	1–3/2021	2021
Liikevaihto	99,5	97,2	391,7
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-36,7	-35,4	-96,9
Korjaukset	-5,8	-6,3	-32,4
Nettovuokratuotto	57,0	55,5	262,3
Hallinnon kulut	-9,6	-9,3	-37,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,1	0,3	3,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,3	0,3
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	27,9	143,5	1 105,7
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,2
Liikevoitto	75,3	189,9	1 333,7
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,3	-12,8	-54,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,1
Voitto ennen veroja	62,9	177,1	1 278,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,3	-4,7	-18,8
Laskennallisten verojen muutos	-8,2	-30,6	-236,7
Tilikauden voitto	50,4	141,8	1 023,4



M€	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,7	0,4	0,8
Sijoituskiinteistöt	8 405,6	7 072,3	8 326,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,7	29,6	28,8
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,5	1,1	1,5
Rahoitusvarat	0,6	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6,9	7,8	6,9
Johdannaisopimukset	5,9	-	-
Laskennalliset verosaamiset	6,0	15,2	10,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 455,9	7 127,1	8 375,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	1,1	-	1,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1	0,1
Johdannaisopimukset	0,7	0,3	0,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,3	1,1	5,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	9,9	10,2	8,9
Rahoitusvarat	104,7	81,6	128,8
Rahavarat	478,2	189,9	197,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	596,0	283,2	340,5
VARAT	9 053,0	7 410,3	8 716,8



Tase

M€	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
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	-2,9	-44,9	-31,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 991,4	3 154,3	4 036,0
Emoyhtiön omistajien osuus	4 246,8	3 367,7	4 263,3
Oma pääoma yhteensä	4 246,8	3 367,7	4 263,3
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 508,2	2 863,5	3 234,8
Laskennalliset verovelat	992,1	776,5	981,0
Johdannaisopimukset	16,0	67,5	47,9
Varaukset	0,4	0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	5,2	5,0	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	4 521,9	3 712,9	4 269,3
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	114,1	170,8	99,7
Johdannaisopimukset	0,1	0,7	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,9	1,2	5,5
Ostovelat ja muut velat	167,3	157,0	78,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	284,4	329,7	184,2
Velat yhteensä	4 806,3	4 042,6	4 453,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT	9 053,0	7 410,3	8 716,8

Rahoituksen avainluvut

	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021
Omavaraisuusaste, %	46,9	49,0	46,2	45,8	45,5
Korkokatekerroin (interest cover)	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1
Loan to Value (LTV), %	37,4	37,7	41,0	41,0	40,2
Suojausaste, %	93	92	92	92	90
Keskikorko, % ¹⁾	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,1	4,3	4,5	4,7	4,5
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	4,0	4,2	4,4	4,6	4,4

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.