



3.11.2022

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Osavuosisikatsaus 1–9/2022

Kojamo Oyj



Sisältö

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



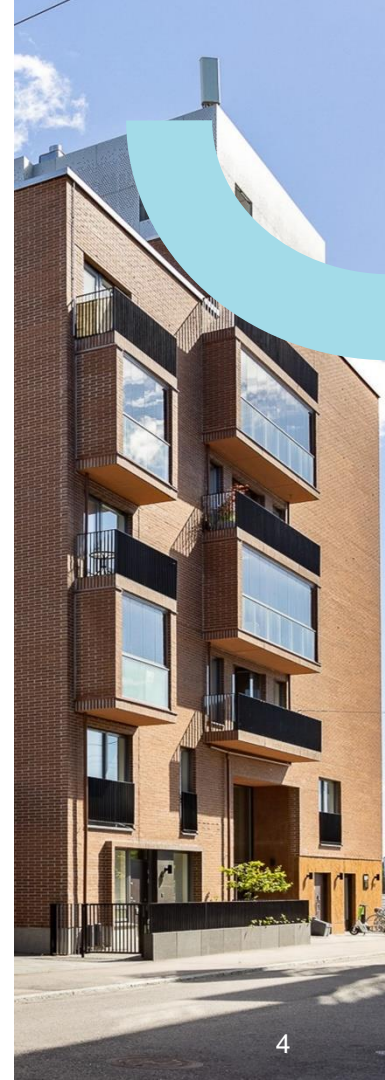
An aerial photograph of a city, likely Tampere, Finland. The image shows a mix of modern glass skyscrapers and older brick buildings. A large river is visible on the right side. The text 'Tammi-syyskuu 2022 lyhyesti' is overlaid in the center in a large, bold, dark blue font. There are decorative curved shapes in dark blue and light blue on the right and bottom left sides of the image.

Tammi-syyskuu 2022 lyhyesti



Vahva asema epävarmassa markkinatilanteessa

- Kannattava kasvu jatkui ja operatiivinen tulos parani
- Vuokrausasteessa positiivinen käänne
- Vahva tase suojaa rahoitusmarkkinoiden muutoksien vaikutuksilta
- Hyvä likviditeettitilanne ja monipuoliset rahoituslähteet
- Rahoituskulumme eivät nouse samaan tahtiin korkojen nousun kanssa
- Haluamme varmistaa yhtiön vahvan aseman muuttuvassa markkinatilanteessa
 - Emme toistaiseksi tee uusia investointeja
 - Seuraamme markkinatilannetta aktiivisesti



Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat synkentyneet nopean inflaation, Euroopan energiakriisin sekä Venäjän hyökkäyssodan jatkumisen takia.
- Rahapolitikkaa on kiristetty nopeasti Yhdysvalloissa ja Euroopassa, ja epävakaa tilanne kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla jatkuu.
- Suomen talouskasvu oli alkuvuonna odotettua vahvempi ja työllisyys jatkoi kasvua. Kuluttajahintojen nousu leikkaa kuitenkin kotitalouksien ostovoimaa, kulutusta ja talouden kasvua selvästi loppuvuonna.

Toimintaympäristön avainluvut

	2022E	2021
Aloitettut asunnot, kpl	40 800	47 300
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	22 200	26 500
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	16 947
Myönnetty rakennusluvut vuositasolla, kpl *	40 597	45 207
Rakennuskustannukset, muutos % **	6,2	10,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	2,5	4,0
Vanhojen 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, %	1,7	3,0
Työttömyys, %	6,6	7,7
Inflaatio, %	6,5	2,2

Rullaava 12 kk, heinäkuu 2022 - 12/2022E: Rakennuskustannusindeksi, syyskuu 2022

Lähteet: RT-Suhdannekatsaus syyskuu 2022, Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot, Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto joulukuun 2021, Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, syyskuu 2022, 19.9.2022;

Pellervön taloustutkimus, Asuntomarkkina 2022 -ennuste

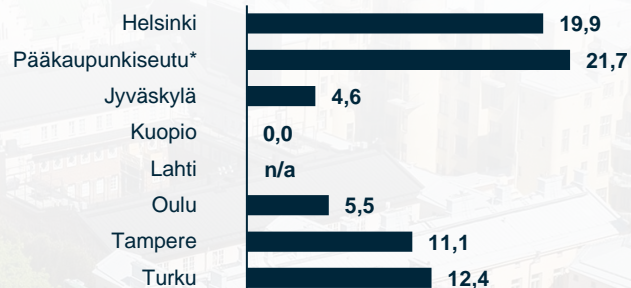
Kojamo Oy:n osavuosisikatsaus 1 - 9/2022

Toimintaympäristö

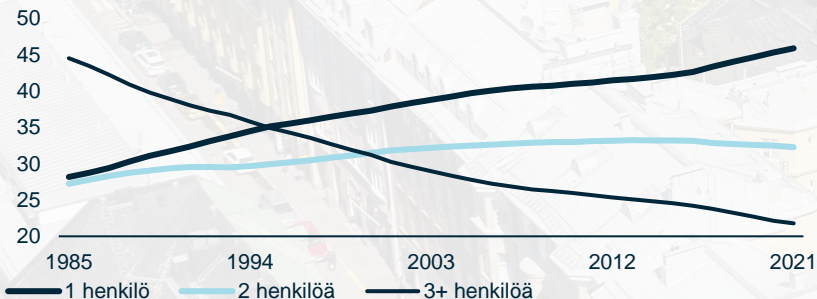
Vuokramarkkinoiden tilanne on parantunut

- Pandemia on tilapäisesti vaikuttanut vuokrausasteisiin, mutta väestönkasvu on jälleen piristynyt pääkaupunkiseudulla.
- Korkojen nousu tekee vuokra-asumisesta suhteellisesti omistusasumista houkuttelevampaa.
- Vuokra-asuntojen pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.

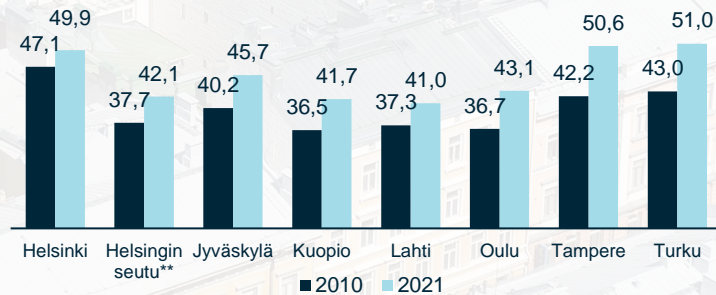
Väestön kasvuennuste 2021–2040, %



Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)

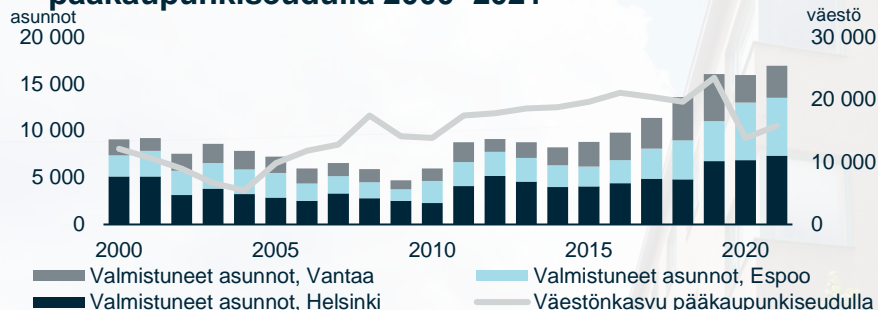


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Toimintaympäristö

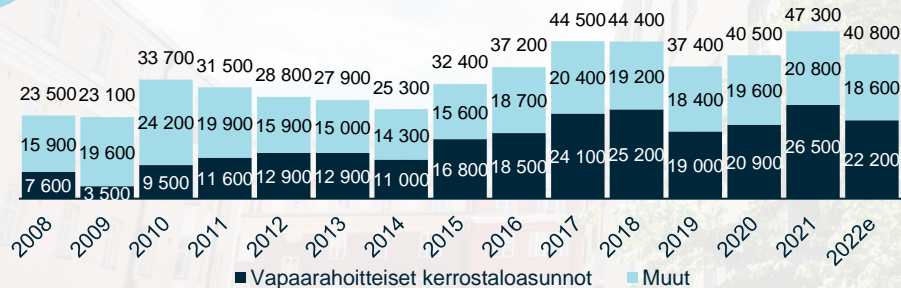
Valmistuneet asunnot ja väestönkasvu pääkaupunkiseudulla 2000–2021



Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2008–2022E



Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien ja aloitusten määrät ovat vähentyneet alkuvuonna, ja asuntorakentamisen ennakoidaan vähentyvän ensi vuonna.
- Rakennuskustannusten nousu on hieman hellittänyt, mutta materiaalien saatavuus samoin kuin nousseet korot ja taloudellinen epävarmuus painavat rakentamista.



Avainluvut 1–9/2022

liikevaihto

305,4 M€

(292,0 M€, +4,6 %)

nettovuokratuotto

207,6 M€

(196,7 M€, +5,5 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

120,0 M€

(114,5 M€, +4,8 %)

kiinteistöjen käypä arvo

8,9 Mrd€

(7,6 Mrd€, +16,4 %)

bruttoinvestoinnit

416,5 M€

(258,1 M€, +61,4 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

137,7 M€

(131,9 M€, +4,4 %)

voitto ennen veroja

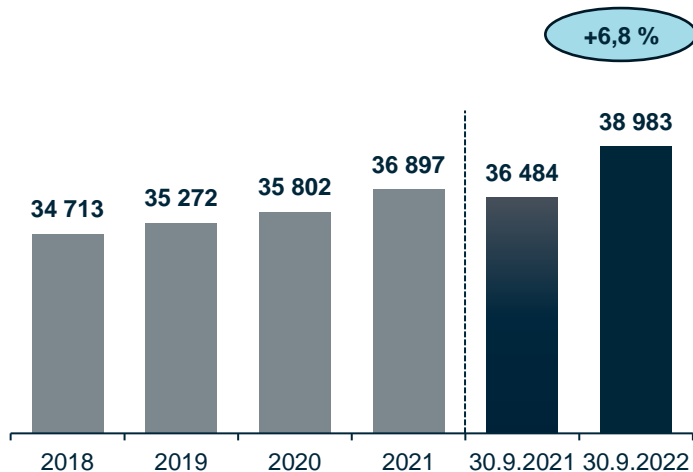
248,6 M€

(616,0 M€, -59,7 %)

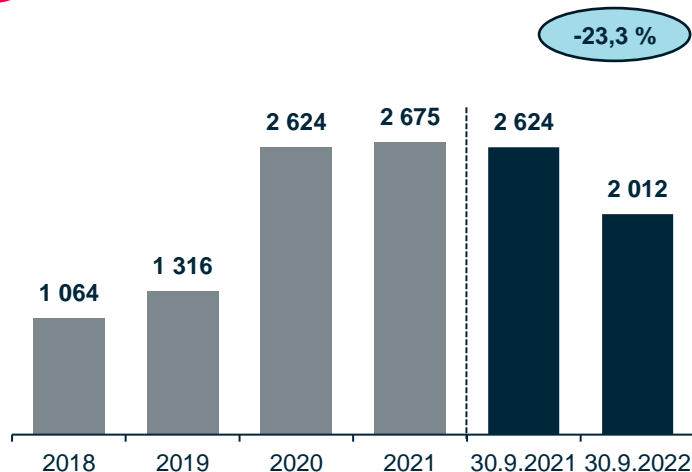
Rakenteilla 2 012 asuntoa

- Katsauskaudella ostettiin 985 (0), myytiin 0 (0) ja valmistui 1 100 (820) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 437 (818) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



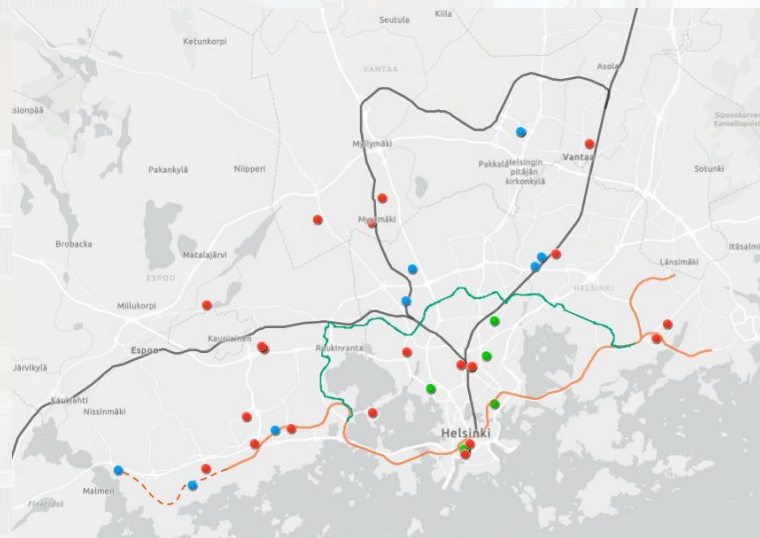
Rakenteilla olevat asunnot, kpl





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.

- 2 012 asuntoa rakenteilla Helsingin seudulla, Tampereella ja Turussa.
- Yhteistyösopimuksia noin 500 asunnon rakentamisesta.
- Metropolian kiinteistökehityskokonaisuus tuo jopa 1 000 asuntoa, kun kuusi entistä oppilaitoskohdetta keskeisillä sijainneilla muutetaan asunnoiksi.

Arvio valmistumisista, kpl***





Lumo One -pilvenpiirtäjä valmistui syyskuussa



Lumo One on Suomen korkein vuokra-asuintalo, jossa on 291 asuntoa 31 kerroksessa.

Talon 29. kerroksessa sijaitsevat lasitetut näköalaterassit, saunatilat ja asukkaiden yhteinen olohuone, jossa on myös etätyöpisteitä, keittiö sekä erikseen vuokrattava juhlatila.

Asukkaille on tarjolla lisäksi mm. muutto-, asennus- ja kotisiivouspalveluita.

Talo sijaitsee kauppakeskus Redin ja Kalasataman metroaseman päällä.

Talossa käytössä 100 % hiilineutraali kiinteistö sähkö.

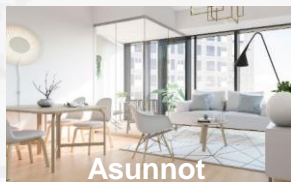


Lumo – Helposti paras koti

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.



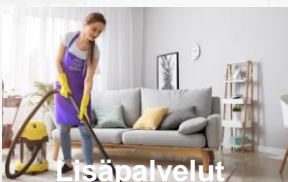
Asunnot



Yhteistilat



Palvelut



Lisäpalvelut

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



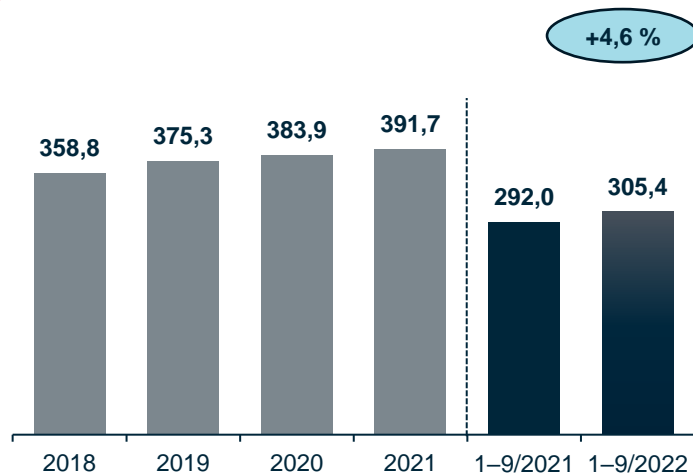
Taloudellinen kehitys



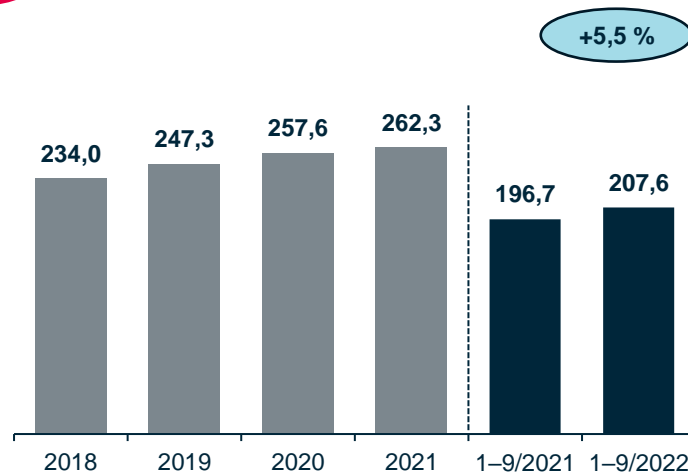
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat positiivisesti asuntokannan kasvu sekä vuokrien kehitys, ja negatiivisesti alkuvuonna heikentynyt taloudellinen vuokrausaste.
- Nettovuokratuottoja kasvatti suurempi liikevaihto sekä korjauskulujen lasku, mutta heikensi kasvaneet kiinteistöjen ylläpitokulut.
- Energian hintojen nousulla oli vain vähäinen vaikutus ylläpitokuluihin.

Liikevaihto, M€



Nettovuokratuotto, M€

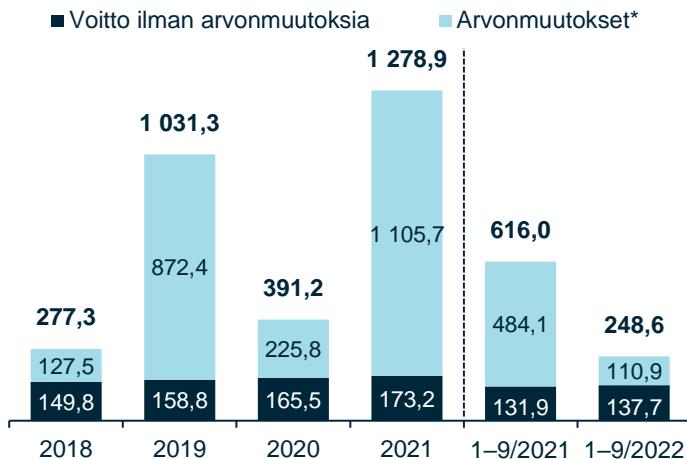




Voitto ennen veroja ja FFO kehittyivät positiivisesti

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

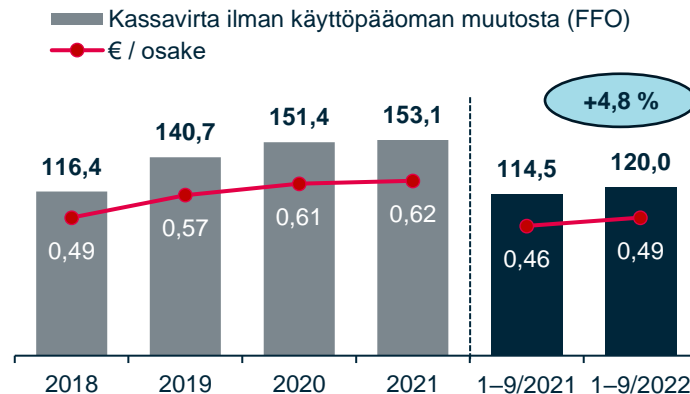
Voitto ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Kojamo Oyj:n osavuositarkastus 1-9/2022

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 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

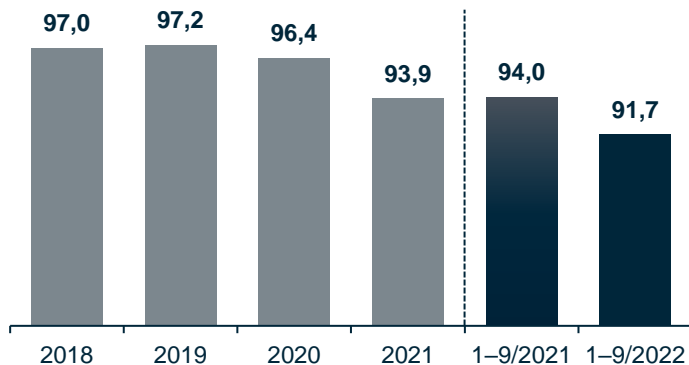




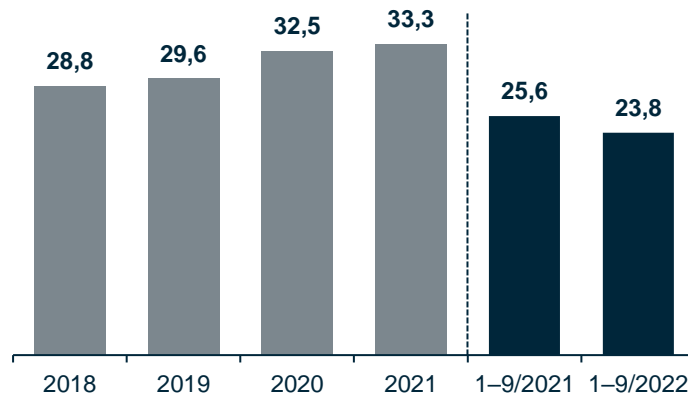
Taloudellinen vuokrausaste parani kolmannella vuosineljänneksellä

- Taloudellinen vuokrausaste oli kesäkuun lopussa 91,5 %.
- COVID-19 pandemia vaikutti vielä alkuvuonna vuokrausasteeseen.
- Vaihtuvuus laski viime vuodesta.

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 1-9/2022

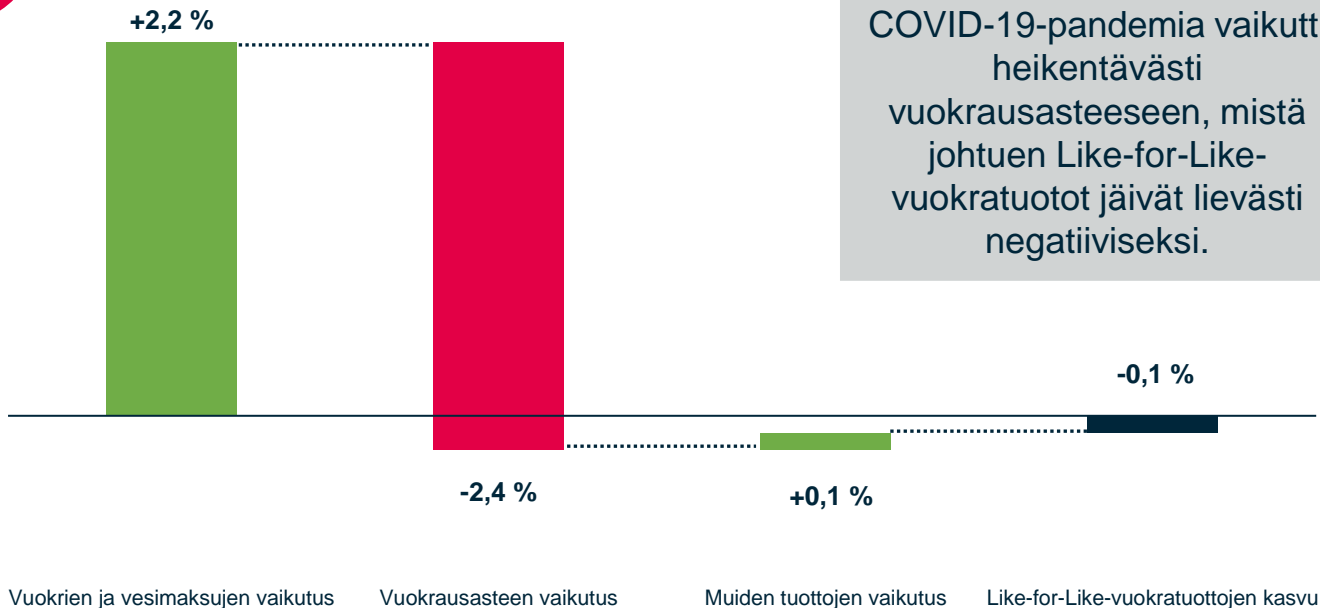




Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 30.9.2022



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

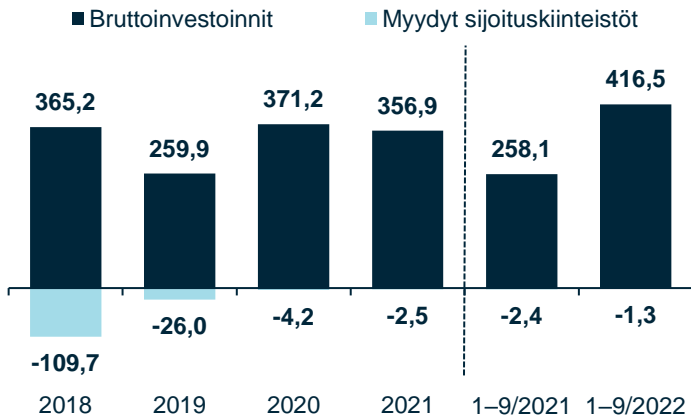




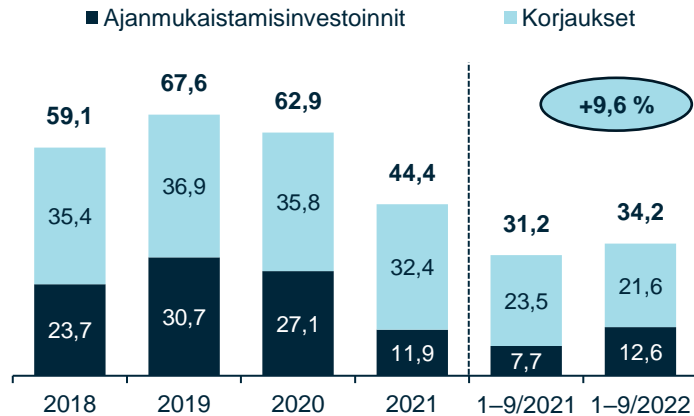
Investoinnit edenneet suunnitelmien mukaisesti

- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä markkinoiden epävarmuuden vuoksi.
- Käynnissä olevat hankkeet tehdään valmiiksi sovitun mukaisesti.
- Korjaukset hieman edellisvuotta alemmalla tasolla.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

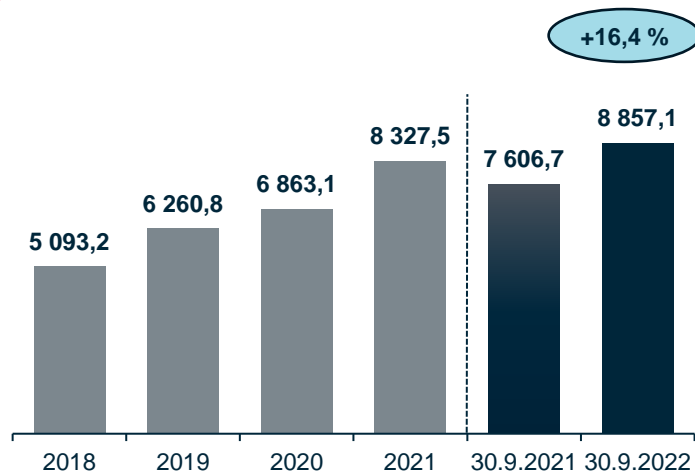




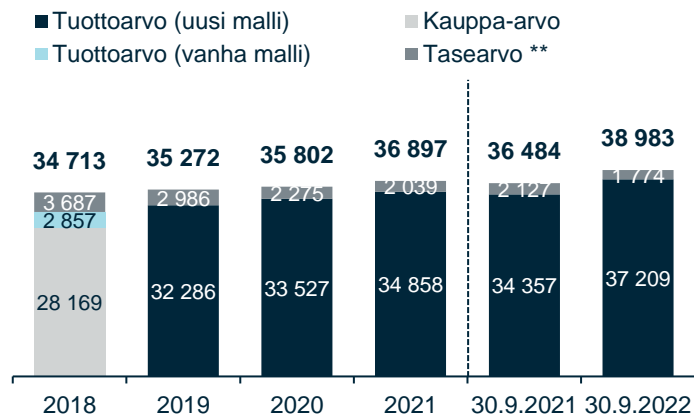
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,9 miljardia euroa

- Käypä arvo kasvoi 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. ** 30.9.2022, 31.12.2021 ja 30.9.2021 sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.





Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 30.9.2022

	Rakenteilla olevat kohteet	Sitovat esi-sopimukset	Omistettut tontit ja kiinteistökehitys-kohteet ¹		Yhteensä
			Metropolia-kiinteistö-kehityshanke	Muut	
Investointi / toteutuneet kustannukset, M€	301,8	-	78,7	60,0	440,5
Loppuun saattamisen kustannukset, M€	192,1	84,9	n/a	n/a	276,9
1 000 k-m2	n/a	n/a	74	90	
Asunnot	2 012	465	~1 000	~1 400 ²	~4 900

Tontti- ja kiinteistökehitysvarannosta **93 %** sijaitsee Helsingin seudulla.

Kojamo arvioi, että vuonna 2022 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin **270–300** miljoonaa euroa.



Q4/2022 valmistuvia kohteita

Tenderinlenkki 6, Helsinki



Pyhtäänkorventie 15f, Vantaa

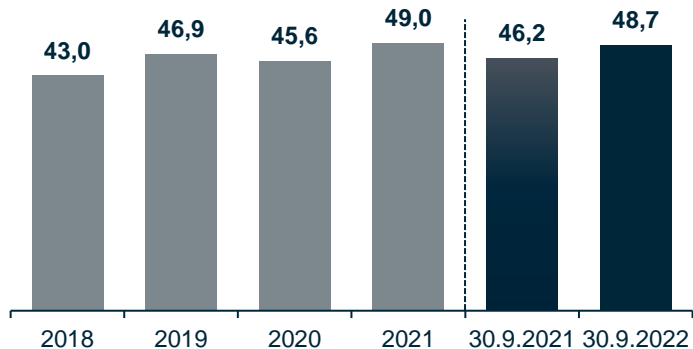




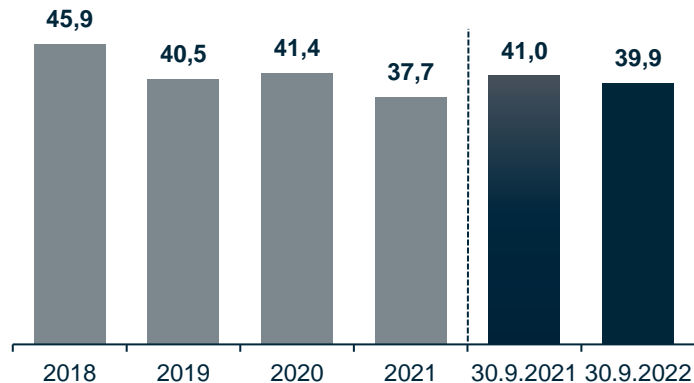
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvistuivat.
- Merkittävä liikkumavara Baa2-luottoluokituksen ylärajaan.

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1–9/2022

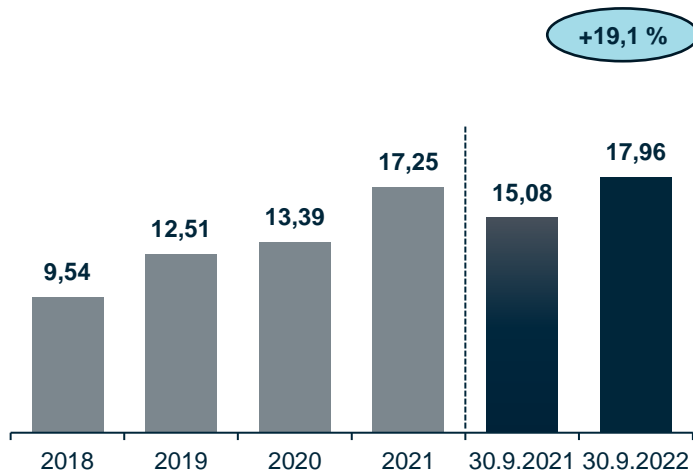




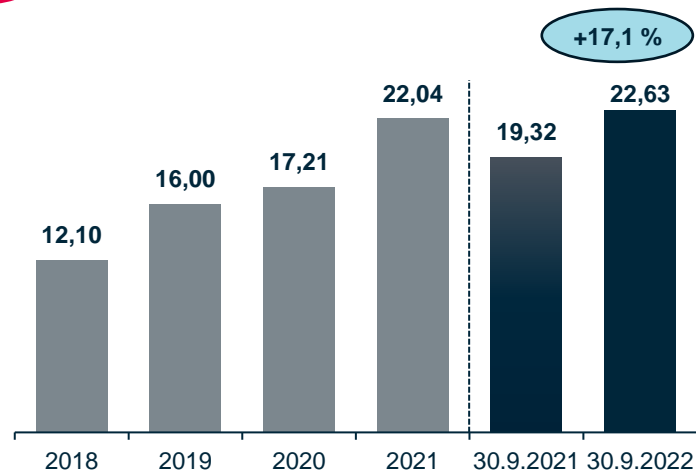
Osakekohtaiset tunnusluvut paranivat vertailukaudesta

- Sijoituskiinteistöjen arvonnousulla oli positiivinen vaikutus osakekohtaisiin tunnuslukuihin.

Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾



Osakekohtainen EPRA NRV, € ¹⁾



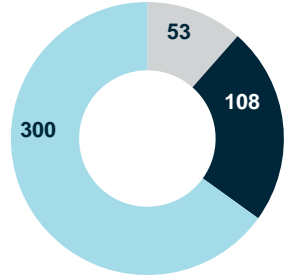
1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.





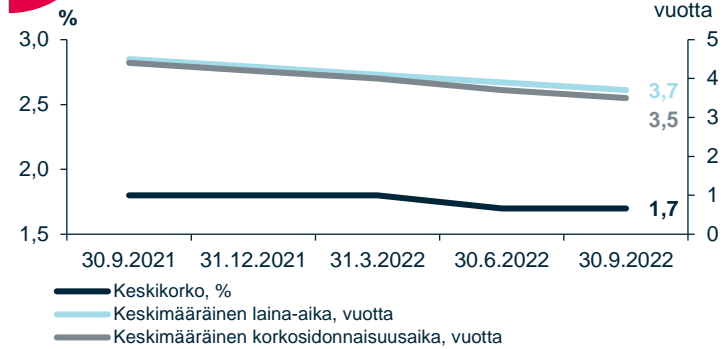
Korkojen nousu ei nostanut rahoituskulujamme, koska suojausasteemme on korkea ja rahoitusasemamme vahva

Konsernin likviditeetti, M€



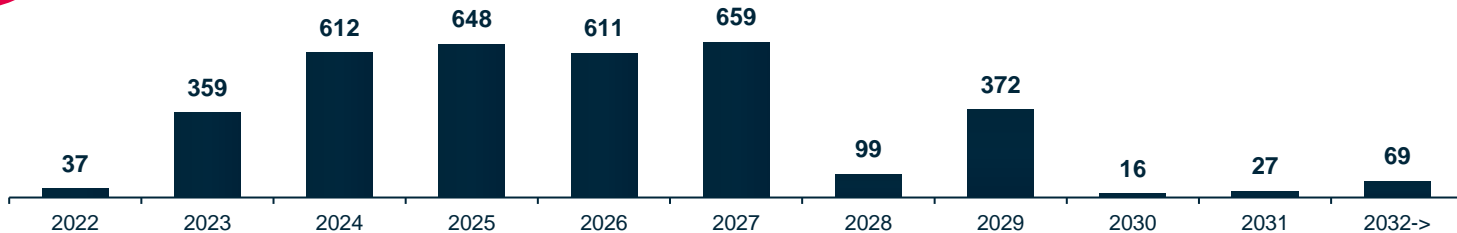
- Rahavarat 53 M€
- Rahoitusvarat 108 M€
- Käyttämättömät sitovat luottolimitit 300 M€

Rahoituksen avainluvut



Keskikorko sisältää korkojohdannaiset. 30.9.2022 suojausaste oli 92 % ja käyttämättömien sitovien limittien määrä 300 M€.

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



Kojamo Oyj:n osavuosisikatsaus 1–9/2022





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–9/2022	Toteuma 2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	4,6	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	416,5	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,3	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	39,9	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	48,7	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)*	44	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.

A woman with blonde hair, wearing a grey top and light blue pants, is sitting in a wicker chair on a balcony. She is looking towards the right. The balcony is filled with various potted plants, including lavender, rosemary, and other greenery. A large, dark blue curved shape is in the top right corner. The text is overlaid on a semi-transparent grey background.

Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Kojamon näkymät 2022 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2022 edellisestä vuodesta 5–6 prosenttia (aiemmin 4–6 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2022 olevan 156–164 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 155–165 miljoonaa euroa).

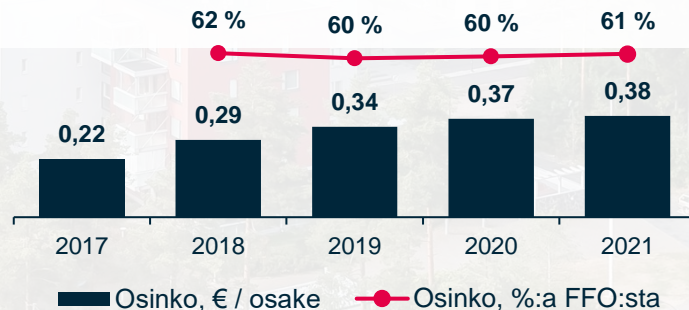
Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, kiinteistöjen ylläpitokuluista ja korjauksista, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

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.

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



Osinko, € / osake — Osinko, %:a FFO:sta

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

Vakaa kehitys jatkui -
liikevaihto ja
nettovuokratuotto sekä
FFO kasvoivat.

Vuokramarkkinoiden
tilanne on parantunut ja
vuokrausasteemme
kääntyi nousuun.

Taseemme on vahva ja
maksuvalmiutemme hyvä.
Suojausasteemme on
korkea, ja lähiaikoina ei
ole merkittäviä
rahoitustarpeita.



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

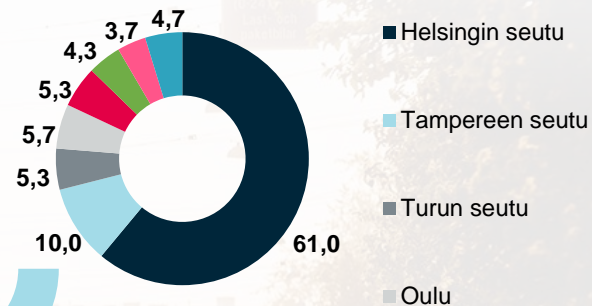


Liitteet

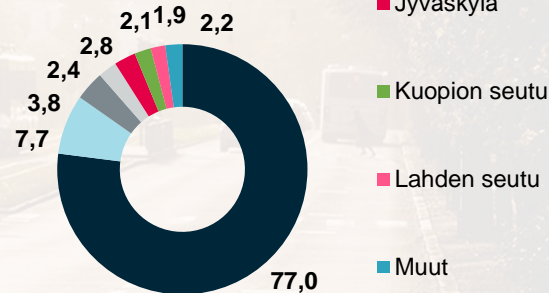
Kojamon asuntoportfolio

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muut vuokratavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa / kpl	Käypä arvo, euroa / m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	23 795	426	6 420	265	4 892	90,1	66
Tampereen seutu	3 899	112	644	161	3 132	96,7	9
Turun seutu	2 047	25	318	153	2 840	95,7	5
Muut	9 242	148	954	102	1 927	93,9	20
Yhteensä	38 983	711	8 337¹⁾	210	3 923	91,7	100
Muut			520 ²⁾				
Portfolio yhteensä	38 983	711	8 857			91,7	100

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet





Strategiamme 2020-2023

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekojen 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 digitalisaatoratkaisuun

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 kilpailukyvyyn.



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 61

Digitaaliset palvelut

82 %

Asiakaspeitto My Lumo

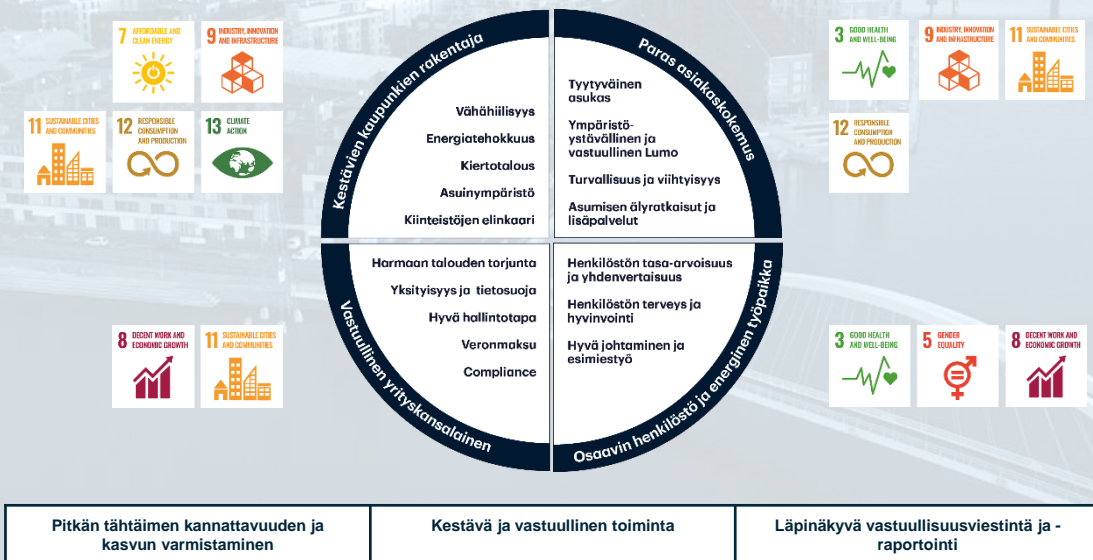
Tilanne 30.9.2022



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

Vastuullisuustyömme jatkuu

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

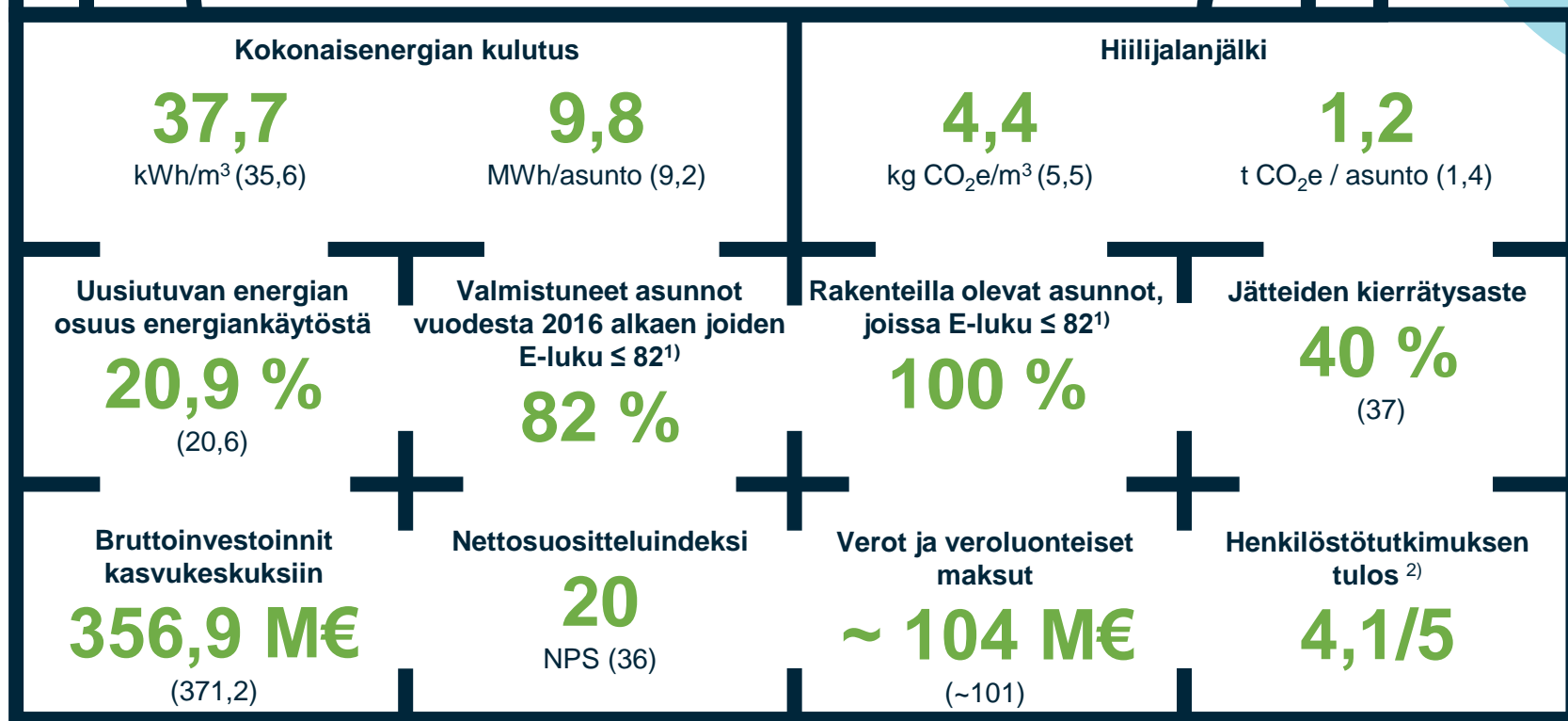
Olemme sitoutuneet YK:n kestäväen kehityksen tavoitteisiin.

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.





Vastuullisuuden avainluvut 2021





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

28 000

asunotomme 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 väliillinen 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

Abrahaminkatu 1
Hotelli
n. 200 huonetta

Bulevardi 31
Vuokra-asuntoja
n. 80 asuntoa

Agricolankatu 1
Vuokra-asuntoja
n. 110 asuntoa

Kohde	Kaavoitusvaiheen arvioitu valmistuminen
A. Abrahaminkatu 1 Bulevardi 31	Valmis (rakentaminen käynnissä)
B. Agricolankatu 1	Valmis (rakentaminen käynnistettävissä 2023)
C. Albertinkatu 40 Eerikinkatu 36	Valmis (rakentaminen käynnistettävissä 2023)
D. Tukholmankatu 10	2022 (rakentaminen käynnistettävissä 2024)
E. Onnentie 18*	2023
F. Sofianlehdonkatu 5	2023



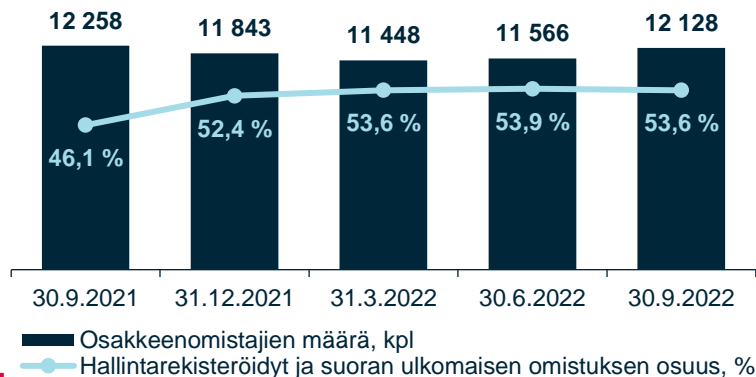
Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.9.2022)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	132 429 507	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	11 814 417	4,8
5. Rakennusliitto ry	8 208 609	3,3
6. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
7. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	4 794 622	1,9
8. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	4 700 000	1,9
9. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	2 945 000	1,2
10. Valtion Eläkerahasto	1 700 000	0,7
Muut osakkeenomistajat	19 241 763	7,8
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1–9/2022

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Liputusrajan ylittävät liputusilmoitukset

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



Avainluvut

	7–9/2022	7–9/2021	Muutos, %	1–9/2022	1–9/2021	Muutos, %	2021
Liikevaihto, M€	105,4	98,1	7,5	305,4	292,0	4,6	391,7
Nettovuokratuotto, M€	78,2	72,2	8,2	207,6	196,7	5,5	262,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	74,1	73,6		68,0	67,4		67,0
Voitto ennen veroja, M€	90,8	69,3	31,0	248,6	616,0	-59,7	1 278,9
Bruttoinvestoinnit, M€	78,1	81,6	-4,3	416,5	258,1	61,4	356,9
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	48,6	45,0	8,0	120,0	114,5	4,8	153,1
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,20	0,18	11,1	0,49	0,46	6,5	0,62
Taloudellinen vuokrausaste, %				91,7	94,0		93,9
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				8,9	7,6	16,4	8,3
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				38 983	36 484		36 897
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				2 012	2 624		2 675
Osakekohtainen EPRA NRV, €				22,63	19,32	17,1	22,04
Omavaraisuusaste, %				48,7	46,2		49,0
Loan to Value (LTV), %				39,9	41,0		37,7



Tuloslaskelma

M€	7–9/2022	7–9/2021	1–9/2022	1–9/2021	2021
Liikevaihto	105,4	98,1	305,4	292,0	391,7
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-19,5	-17,8	-76,2	-71,8	-96,9
Korjaukset	-7,7	-8,1	-21,6	-23,5	-32,4
Nettovuokratuotto	78,2	72,2	207,6	196,7	262,3
Hallinnon kulut	-9,8	-8,2	-29,7	-27,4	-37,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	1,3	1,9	2,5	3,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	0,2	0,3	0,3
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	-	-
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	35,8	17,9	110,9	484,1	1 105,7
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,2
Liikevoitto	104,8	82,9	290,1	655,4	1 333,7
Rahoitustuotot ja -kulut	-14,0	-13,6	-41,5	-39,4	-54,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	-	0,1
Voitto ennen veroja	90,8	69,3	248,6	616,0	1 278,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-5,4	-6,3	-14,5	-15,4	-18,8
Laskennallisten verojen muutos	-12,8	-7,6	-35,1	-107,6	-236,7
Tilikauden voitto	72,6	55,4	199,0	493,1	1 023,4



M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,9	0,5	0,8
Sijoituskiinteistöt	8 857,1	7 605,6	8 326,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,4	28,7	28,8
Osuudet osakkuusyrittäjästä	1,6	1,1	1,5
Rahoitusvarat	0,7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6,8	7,8	6,9
Johdannaissopimukset	50,6	0,0	-
Laskennalliset verosaamiset	2,6	13,3	10,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 948,6	7 657,8	8 375,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	-	1,1	1,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	1,0	1,7	0,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,6	7,8	5,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	11,7	13,8	8,9
Rahoitusvarat	108,3	152,9	128,8
Rahavarat	53,2	232,8	197,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	176,9	409,1	340,5
VARAT	9 125,5	8 068,1	8 716,8



M€	30.9.2022	30.9.2021	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	40,2	-37,7	-31,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	4 140,4	3 505,8	4 036,0
Emoyhtiön omistajien osuus	4 438,8	3 726,4	4 263,3
Oma pääoma yhteensä	4 438,8	3 726,4	4 263,3
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 388,7	3 190,5	3 234,8
Laskennalliset verovelat	1 026,5	853,5	981,0
Johdannaisopimukset	2,8	57,1	47,9
Varaukset	0,3	0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	5,1	5,1	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	4 423,3	4 106,5	4 269,3
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	194,2	160,6	99,7
Johdannaisopimukset	0,0	0,5	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,3	9,1	5,5
Ostovelat ja muut velat	65,9	64,8	78,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	263,3	235,2	184,2
Velat yhteensä	4 686,7	4 341,7	4 453,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT	9 125,5	8 068,1	8 716,8

Rahoituksen avainluvut

	30.9.2022	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021
Omavaraisuusaste, %	48,7	47,9	46,9	49,0	46,2
Korkokatekerroin (interest cover)	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0
Loan to Value (LTV), %	39,9	40,5	37,4	37,7	41,0
Suojausaste, %	92	91	93	92	92
Keskikorko, % ¹⁾	1,7	1,7	1,8	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,7	3,9	4,1	4,3	4,5
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,5	3,7	4,0	4,2	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", "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.