



15.2.2023

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Tilinpäätöstiedote 2022

Kojamo Oy



Sisältö

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

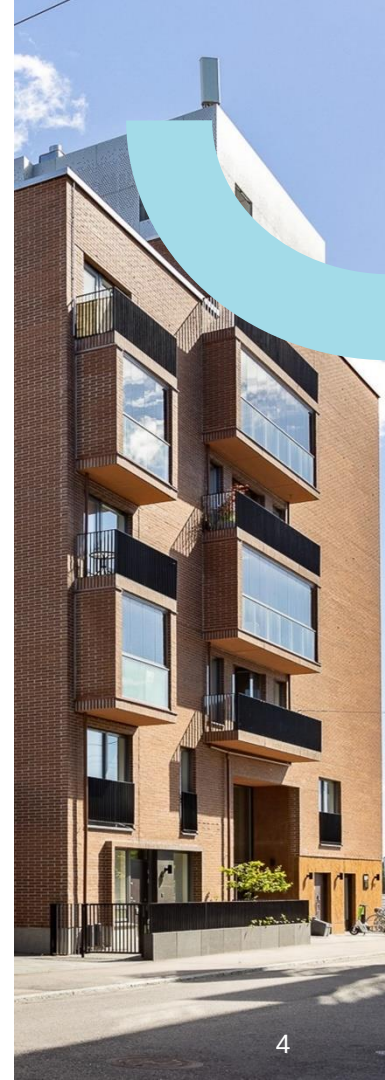


Tammi-joulukuu 2022 lyhyesti



Vahva operatiivinen tulos haastavana vuonna

- Kannattava kasvu jatkui.
- Vuokrausasteessa tapahtui positiivinen käänne kesän jälkeen.
- Sijoituskiinteistöjen arvo laski vuoden lopussa markkinoilla nousseiden tuottovaatimusten takia.
- Tase on säilynyt vahvana.
- Hyvä likviditeettitilanne ja monipuoliset rahoituslähteet.
- Korkea suojausaste pienensi korkojen nousun vaikutusta.
- Osinkoehdotus 0,39 euroa osakkeelta.



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat synkät Venäjän hyökkäyssodan ja Euroopan energiakriisin jatkuessa.
- Euroalueen näkymät ovat vaikeat kuluttajien ennätysellisen heikon luottamuksen takia, ja alueen talouskasvun uskotaan hidastuvan kuluvana vuotena.
- Suomen talouskasvu hidastui viime vuonna ja Suomen ennustetaan ajautuvan lievään taantumaa vuonna 2023.
- Hintojen ja korkojen nousu leikkaa kotitalouksien ostovoimaa, ja kulutus vähenee kuluvana vuonna. Työllisyystilanne säilyi kaikesta huolimatta hyvänä, ja yksityisen kulutuksen uskotaan toipuvan loppuvuonna reaalitulojen kääntyessä nousuun.

Toimintaympäristön avainluvut

	2023E	2022E
Aloitettut asunnot, kpl	36 000	40 800
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	16 600	22 200
Myönnetty rakennusluvat vuositasaalla, kpl *	n/a	38 796
Rakennuskustannukset, muutos % **	n/a	5,3
BKT:n kasvu, %	-0,2	1,9
Työttömyys, %	7,0	6,8
Inflaatio, %	4,0	7,0

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2022 - 2022E; Rakennuskustannusindeksi, joulukuun 2022

Lähteet: RT Sundanekatsaus syys 2022; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus; Rakennus- ja asuntotuotanto 2022; Inka; Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12/2022;

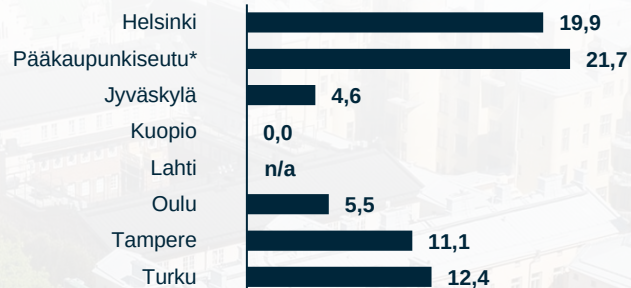
Ympäristö- ja ilmastotilinpäätös 2022

Toimintaympäristö

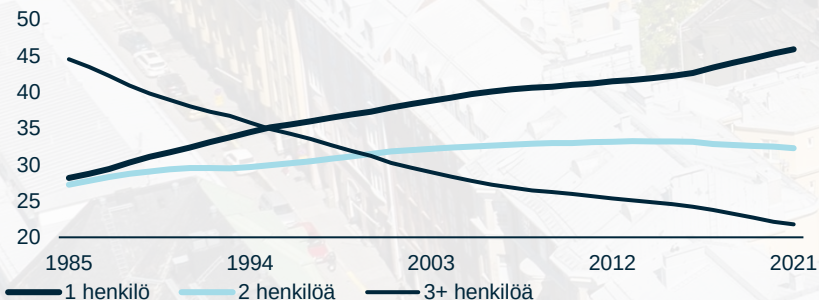
Vuokramarkkinoiden tilanne on parantunut

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

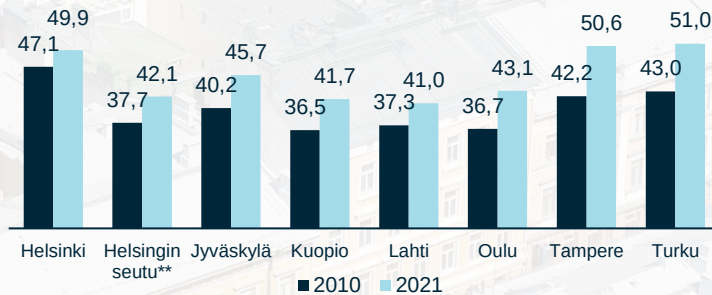
Väestön kasvuennuste 2021–2040, %



Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)

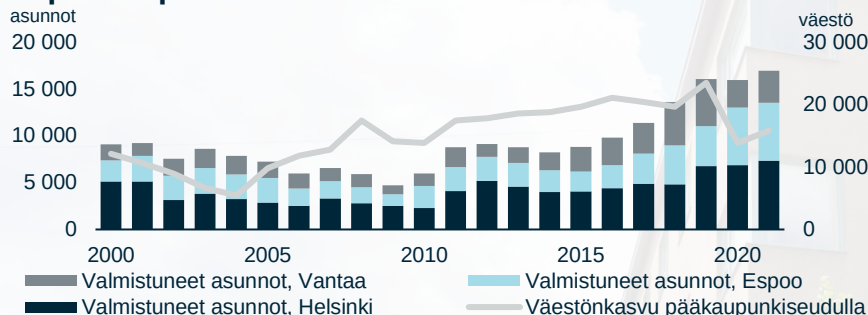


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Toimintaympäristö

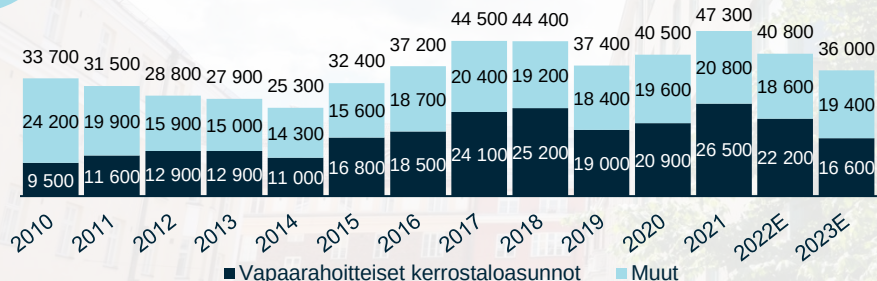
Valmistuneet asunnot ja väestönkasvu pääkaupunkiseudulla 2000–2021



Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2010–2023E



Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien ja aloitusten määrät ovat vähentyneet voimakkaasti.
- Kustannusten nousu sekä kysynnän vähentyminen vaikuttivat negatiivisesti uusien hankkeiden aloituksiin.
- Asuntotuotannon ennustetaan laskevan tänä vuonna.

Avainluvut 1–12/2022

liikevaihto

413,3 M€

(391,7 M€, +5,5 %)

nettovuokratuotto

280,1 M€

(262,3 M€, +6,8 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

160,7 M€

(153,1 M€, +5,0 %)

kiinteistöjen käypä arvo

8,2 Mrd€

(8,3 Mrd€, -2,1 %)

bruttoinvestoinnit

501,6 M€

(356,9 M€, +40,6 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

182,2 M€

(173,2 M€, +5,2 %)

voitto/tappio ennen veroja

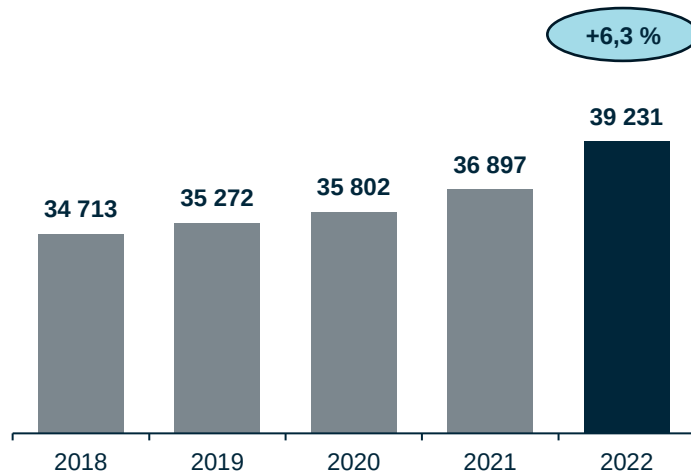
-499,8 M€

(1 278,9 M€, -139,1 %)

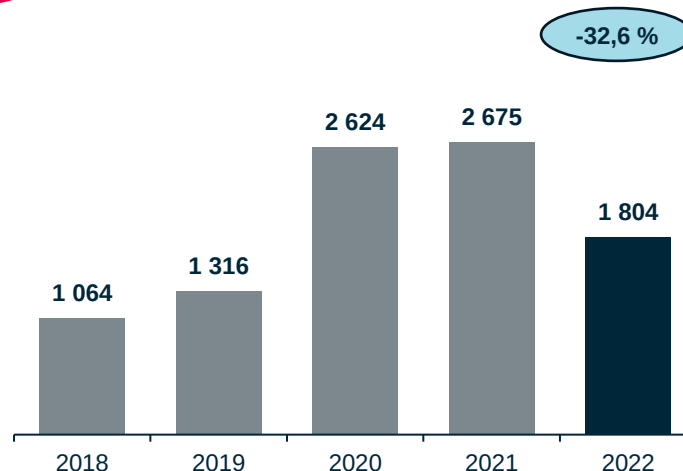
Rakenteilla 1 804 asuntoa

- Katsauskaudella ostettiin 985 (0), myytiin 0 (0) ja valmistui 1 348 (1 282) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 477 (1 333) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl





Vahva hankekehityspotki

Kojamon hankkeet kartalla

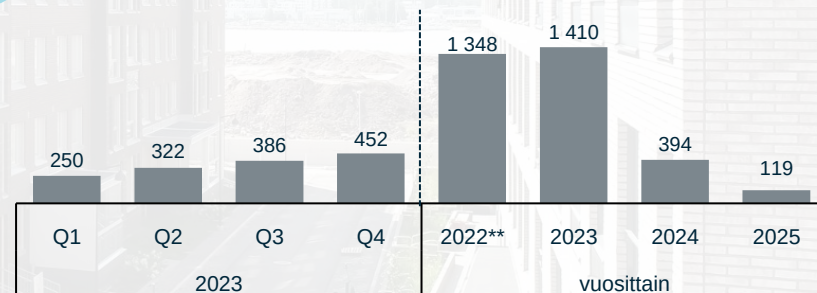


- Rakenteilla
- Tehdyt esi- ja puitesopimukset*
- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata
- Raide-Jokeri **

* Sopimuksiin kuuluvat jo aloitetut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa. ** Arvioitu aloitus H2/2023.

- 1 804 asuntoa rakenteilla Helsingin seudulla, Tampereella ja Turussa.
- Esisopimuksia noin 100 asunnon rakentamisesta.

Arvio valmistumisista, kpl***





Valmistuneet kohteet Q4/2022

Valmistuneita asuntoja yhteensä 248kpl

As Oy Vantaan Ruukkupolku 14



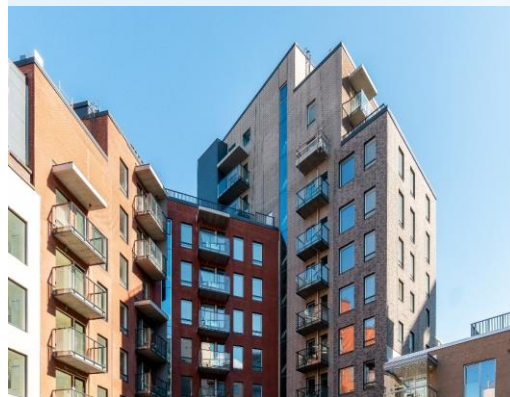
15-kerroksinen tornitalo
Sijainti Vantaa
82 asuntoa

As Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 15f



6-kerroksinen kerrostalo
Sijainti Vantaa
65 asuntoa

As Oy Helsingin Tenderinlenkki 6



12-kerroksinen kerrostalo
Sijainti Helsinki
101 asuntoa

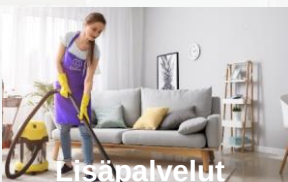
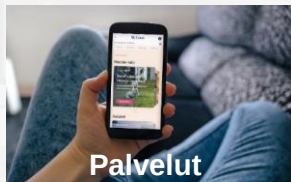
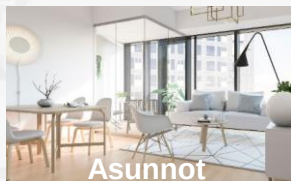


Lumo – Helposti paras koti

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



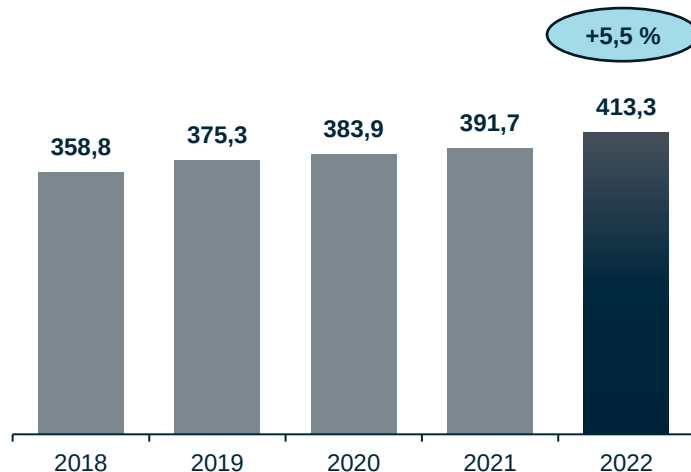
Taloudellinen kehitys



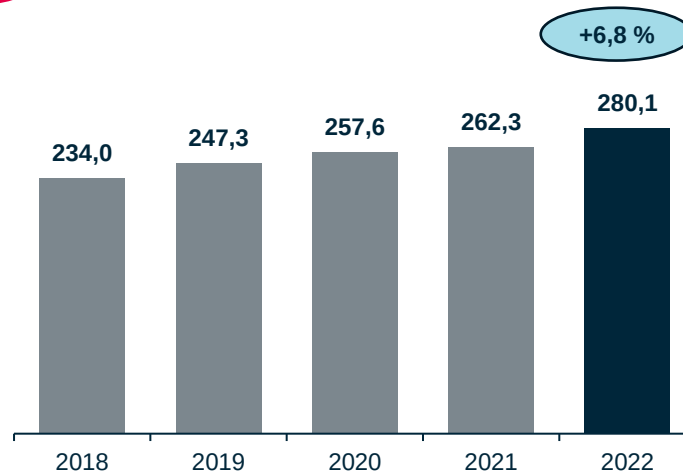
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- 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.

Liikevaihto, M€



Nettovuokratuotto, M€

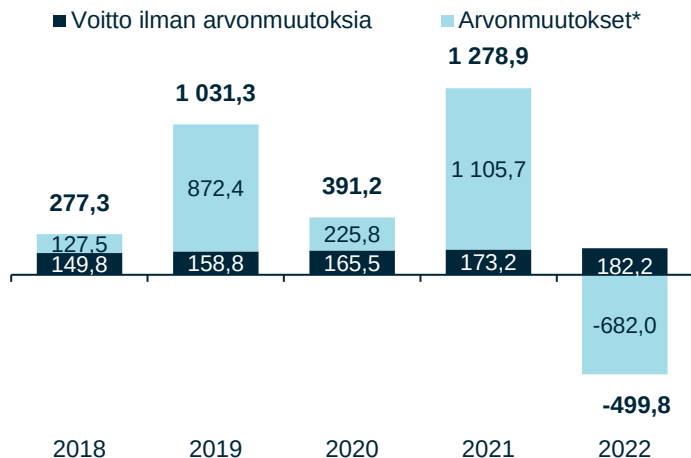




Tulos ennen veroja ja FFO

- Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani.
- FFO kasvoi, mihin vaikutti parantunut nettovuokratuotto.

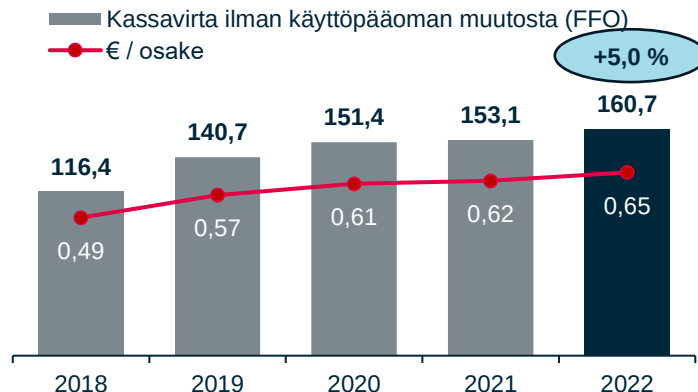
Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 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.

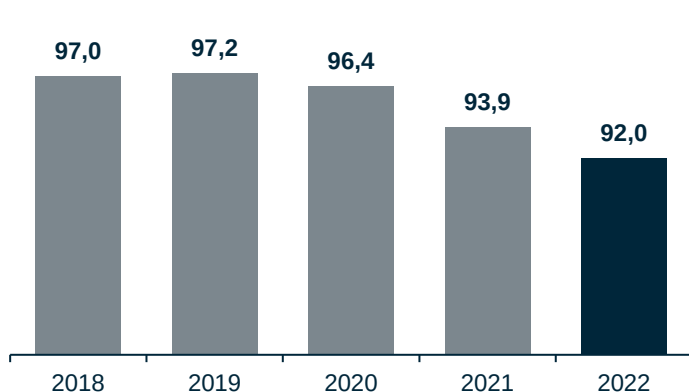




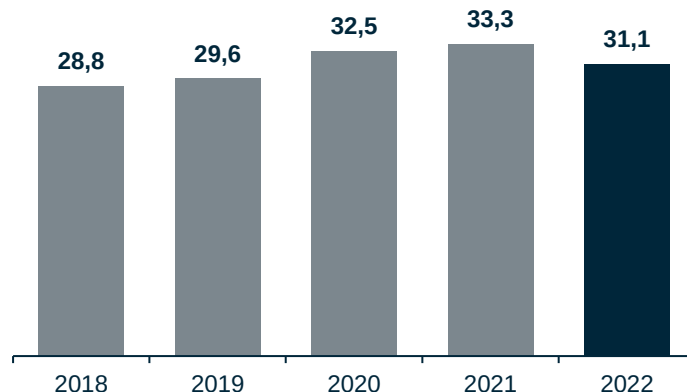
Taloudellinen vuokrausaste kääntyi kasvuun vuoden toisella puoliskolla

- Taloudellinen vuokrausaste oli syyskuun lopussa kumulatiivisesti 91,7 % ja vuoden lopussa kumulatiivisesti 92,0 %.
- 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 tilinpäätöstiedote 2022

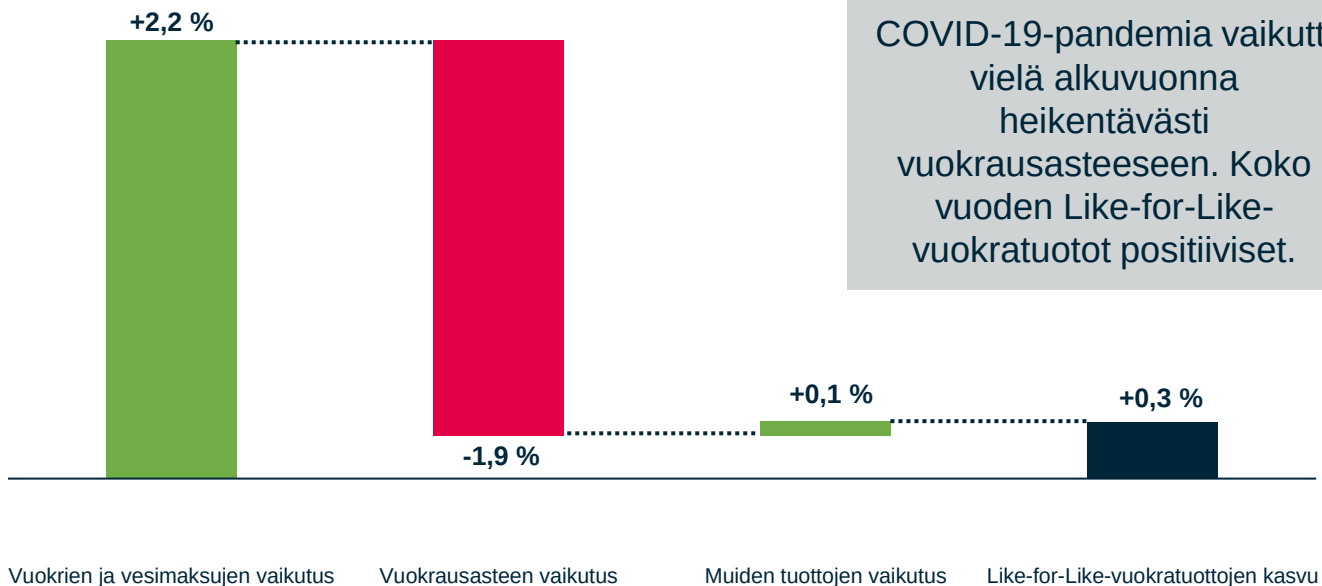




Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 31.12.2022

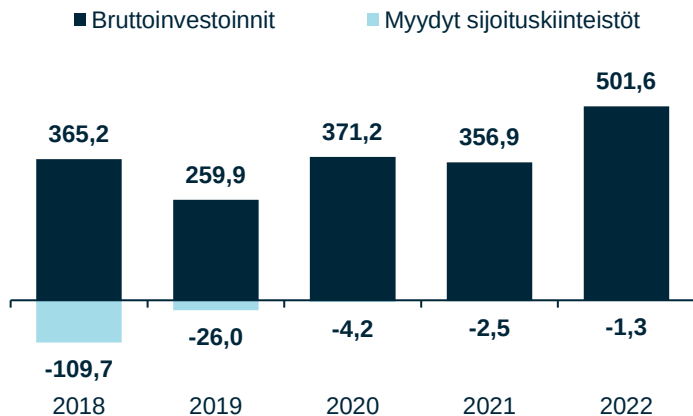




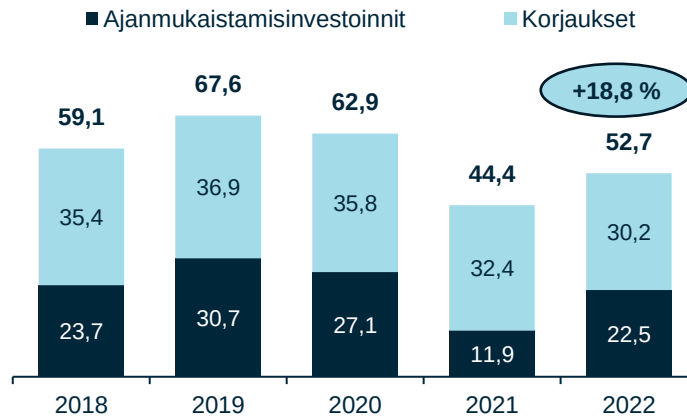
Investoinnit edenneet suunnitelmien mukaisesti

- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä markkinoiden epävarmuuden vuoksi.
- Käynnissä olevat hankkeet tehdään valmiiksi sovitun mukaisesti.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

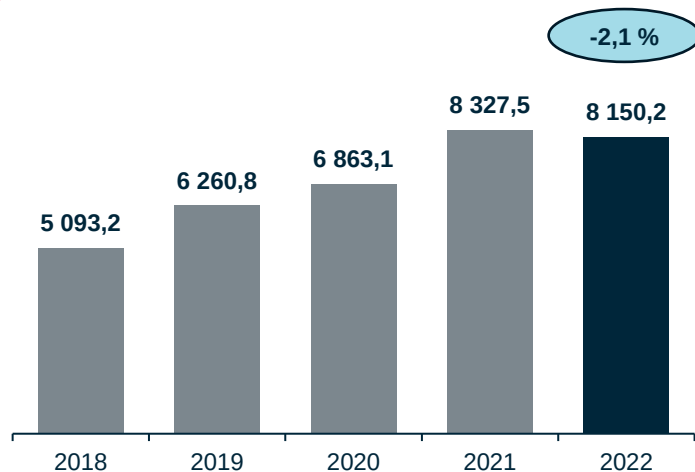




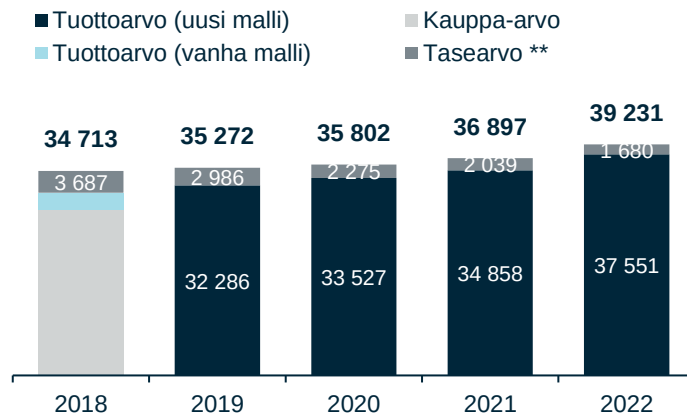
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,2 miljardia euroa

- Käypä arvo laski markkinoilla nousseiden tuottovaatimusten takia.
- Tuottovaatimukset ovat ulkopuolisen asiantuntijan näkemys.

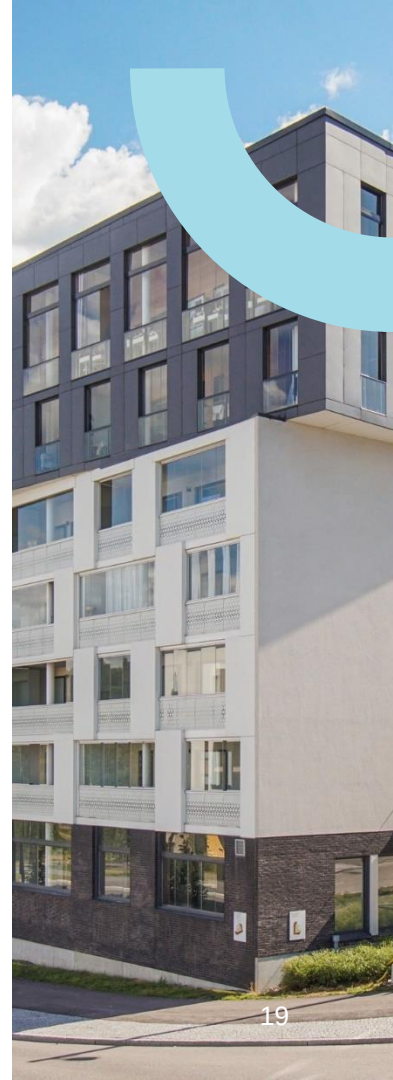
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *



Asuntojen määrä arvostusluokittain, kpl



* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt. ** 31.12.2021 ja 31.12.2022 sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.





Tontti- ja kiinteistökehitysvaranto 31.12.2022

	Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet ¹			Yhteensä
	Rakenteilla olevat kohteet*	Metropolia-kiinteistö-kehityshanke	Muut	
Investointi / toteutuneet kustannukset, M€	293,6	72,8	80,0	446,3
Loppuun saattamisen kustannukset, M€	168,4	n/a	n/a	168,4
1 000 k-m2	n/a	68	116	
Asunnot	1 923	~800	~1 900 ²	~4 600

* Sisältää 119 kappaletta sitovien esisopimuksien asuntoja

Tontti- ja kiinteistökehitysvarannosta
99 % sijaitsee Helsingin seudulla.

Kojamo arvioi, että vuonna 2023 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin **160–190** miljoonaa euroa.



Q1/2023 valmistuvia kohteita

Liikkalankuja 4,
Helsinki



Haltiantie 14,
Vantaa



Junailijankuja 9a,
Helsinki



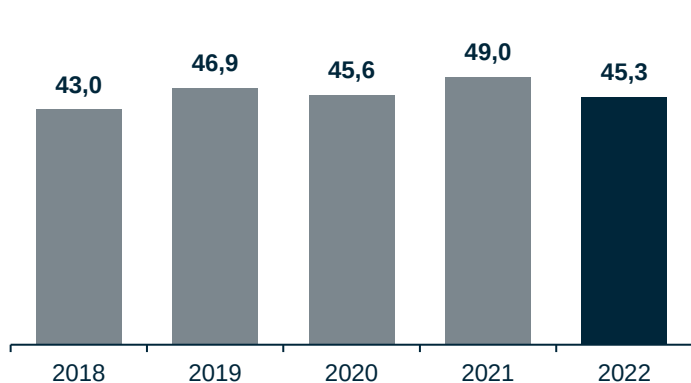


Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

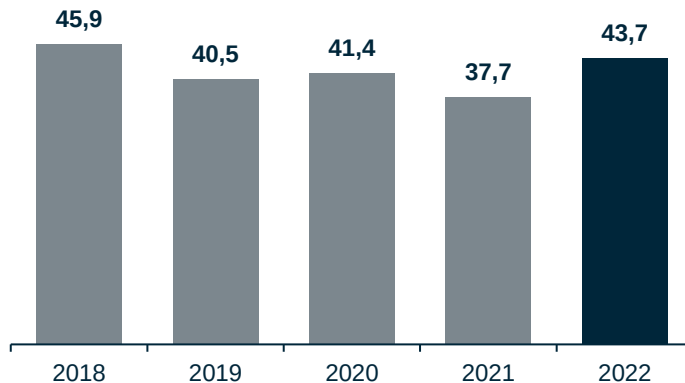
- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) pysyivät vahvoina.
- Merkittävä liikkumavara Baa2-luottoluokituksen ylärajaan.



Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %



Listautumisen osakeanti kasvatti omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2022

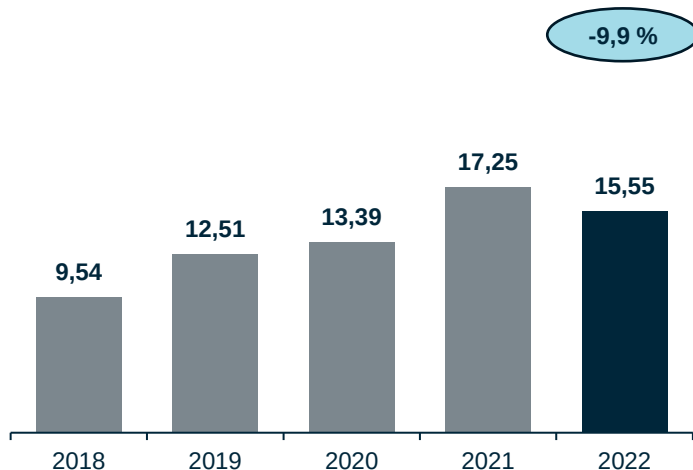




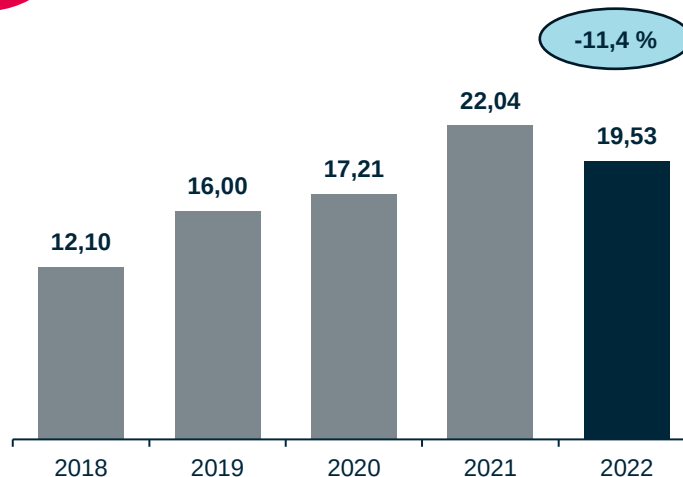
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen lasku heikensi osakekohtaisia tunnuslukuja.

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.

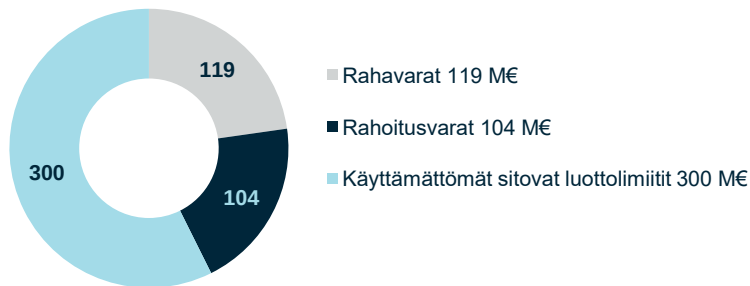
Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2022



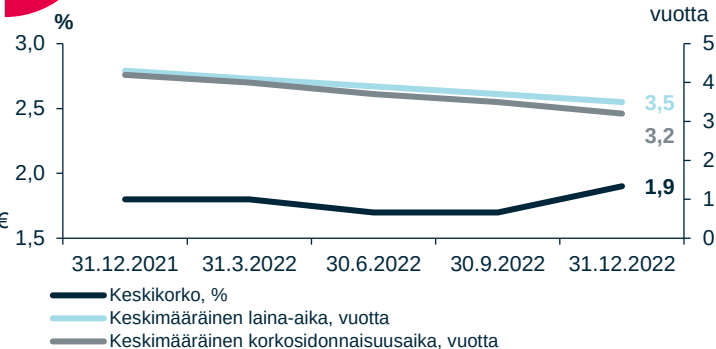


Korkojen nousu ei nostanut merkittävästi rahoituskulujamme, koska suojausasteemme on korkea

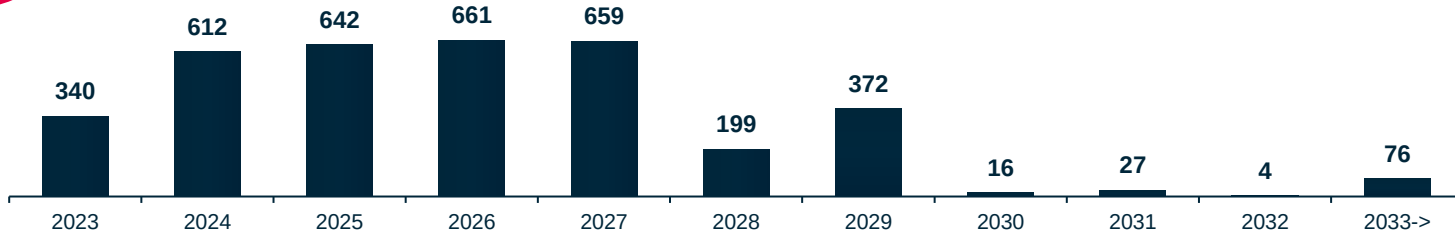
Konsernin likviditeetti, M€



Rahoituksen avainluvut



Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2022



Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 2022	Toteuma 2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)*	45	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.

Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka



Kojamon näkymät 2023

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2023 edellisestä vuodesta 7–10 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2023 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) eikä vuonna 2024 erääntyvän eurobondin mahdollisen ennenaikaisen rahoittamisen vaikutusta FFO:hon.

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

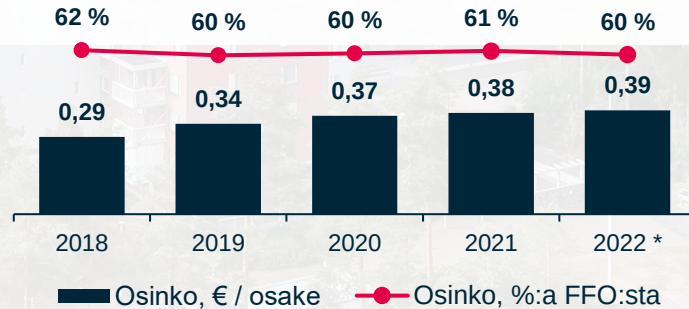
Osinkopolitiikka ja osingonjakoehdotus

Hallituksen osingonjakoehdotus

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,39 euroa osakkeelta eli yhteensä 96 386 315,61 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 154 673 003,39 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.



Yhteenveto

Kannattava kasvu jatkui:
liikevaihto ja
nettovuokratuotto sekä
FFO kasvoivat.

Taseemme on vahva ja
maksuvalmiutemme hyvä.

Sijoituskiinteistöjen arvot
laskivat markkinoilla
nousseiden
tuottovaatimusten vuoksi.

Emme tällä hetkellä tee
uusia investointipäätöksiä,
mutta käynnissä olevat
hankkeet etenevät
normaalisti.



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja
Jani Nieminen, puh. +358 20 508 3201

Talousjohtaja
Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Director, Treasury & Investor Relations
Niina Saarto, puh. +358 20 508 3283

www.kojamo.fi

Osavuositiedot tammi-
maaliskuulta 2023
julkaistaan
11.5.2023

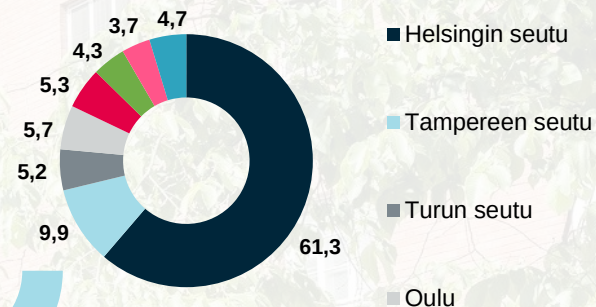


Liitteet

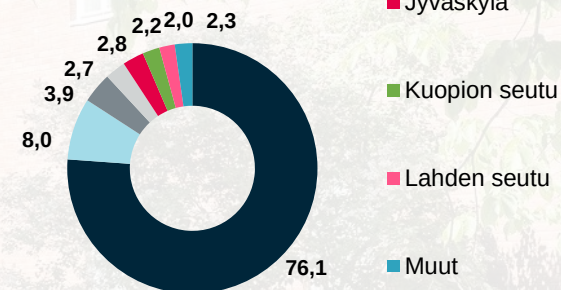
Kojamon asuntoportfolio

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muut vuokratilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa / kpl	Käypä arvo, euroa / m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	Osuus liikevaihdesta, %
Helsingin seutu	24 043	457	5 814	237	4 387	90,5	66
Tampereen seutu	3 899	113	612	152	2 974	96,7	9
Turun seutu	2 047	27	301	145	2 703	95,7	5
Muut	9 242	149	909	97	1 836	94,4	20
Yhteensä	39 231	746	7 636¹⁾	191	3 572	92,0	100
Muut			515 ²⁾				
Portfolio yhteensä	39 231	746	8 150			92,0	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 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 60

Digitaaliset palvelut

83 %

Asiakaspeitto My Lumo

Tilanne 31.12.2022



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, aloitimme seitsemän kohteen saneerauksen maalämpöön sekä optimoimme energiankulutusta hyödyntämällä tekoälypohjaista ohjausta.
- Toteutimme ensimmäisen vastuullisen purkamisen eli Green Deal -purkamisen periaatteita noudattavan pilottiprojektin, kun Puotilan vanha ostoskeskus purettiin ja sen paikalle rakennetaan asuntoja ja liiketiloja.
- Olemme jatkaneet koko arvoketjumme kattavaa ilmastonmuutoksen vastaista työtämme lanseeraamalla kaksi vastuullisuuteen liittyvää Lumo-palvelua, Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelun sekä hiilijalanjälkitestin.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.





Vastuullisuuden avainluvut 2022

Kokonaisenergian kulutus

35,3

kWh/m³ (37,7)

8,9

MWh/asunto (9,8)

Hiilijalanjälki

3,9

kg CO₂e/m³ (4,4)

1,0

t CO₂e / asunto (1,1)

Uusiutuvan energian
osuus energiankäytöstä

21,9 %

(20,9)

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

84 %

Rakenteilla olevat asunnot,
joissa E-luku ≤ 80²⁾

100 %

Jätteiden kierrätysaste

33 %

(38)

Bruttoinvestoinnit
kasvukeskuksiin

501,6 M€

(356,9)

Nettosuositteluindeksi

45

NPS (20)

Verot ja veroluonteiset
maksut

~ 95 M€

(~104)

Henkilöstötutkimuksen
tulos

4,0/5

(4,1/5)



Vastuullisuus näkyy arjessamme

Kestävien kaupunkien rakentaja

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

100 %

kiinteistöissä hiilineutraali
kiinteistösähkö

29 000

asuntomme sisälämpötilaa
ohjaa lämmityksen
optimintojärjestelmä

100 %

Kojamon toimistoista
WWF:n Green Office –
sertifioituja

-3,0 %

kiinteistöjen lämpöindeksi
(kWh/m³)

0,99

(Δ -9,4%)
hiilijalanjälki
(t CO₂e/ asunto)

33 %

jätteiden kierrätysaste

Tavoite energiankulutuksen
tehostamiselle
vuosina 2017–2025

-7,5 %

josta saavutettu

98 %*

Investoinnit energiatehokkuuden parantamiseksi ovat osa Kojamon korjaus-
ja ajanmukaistamisinvestointeja.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

100 %

kehityskeskustelujen kattavuus
henkilöstöstä

60/40 %

Henkilöstön sukupuolijakauma
(N/M)

95,9

Työmaiden työolosuhde-mittari

Paras asiakaskokemus

45

nettosuositteluindeksi NPS

Yhteiskäyttöautot

kaikkien asukkaidemme käytössä

Vastuullinen yrityskansalainen

Harmaan talouden torjunnassa

toimintamallimme ovat lain
vaatimuksia tiukemmat

6 288

vuotta välillinen työllistämisaikutus

~95

miljoonaa euroa verojalanjälki

3

tietoturvarikkomusta tai
–poikkeamaa**

50

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



72/100

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita vastuullisuusraportointikäytäntöjä.



Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen



Jäsenyytemme



SUOMALAISEN
TYÖN LIITON JÄSEN



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 kiinteistösähkö.



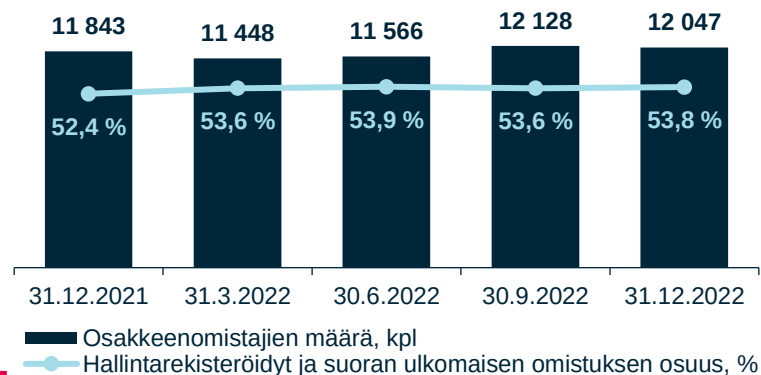
Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.12.2022)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt ja suorat ulkomaiset osakkeenomistajat	132 986 645	53,8
1. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,3
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,8
3. Teollisuusliitto ry	16 466 600	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. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	4 700 000	1,9
8. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	4 580 079	1,9
9. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 146 000	1,3
10. Valtion Eläkerahasto	1 700 000	0,7
Muut osakkeenomistajat	18 737 710	7,6
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2022

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Liputusrajan ylittävät liputusilmoitukset

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



Avainluvut

	10–12/2022	10–12/2021	Muutos, %	2022	2021	Muutos, %
Liikevaihto, M€	107,9	99,6	8,3	413,3	391,7	5,5
Nettovuokratuotto, M€	72,4	65,5	10,5	280,1	262,3	6,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	67,1	65,8		67,8	67,0	
Voitto/tappio ennen veroja, M€	-748,3	662,9	-212,9	-499,8	1 278,9	-139,1
Bruttoinvestoinnit, M€	85,1	98,7	-13,8	501,6	356,9	40,6
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	40,7	38,6	5,5	160,7	153,1	5,0
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,16	0,16	0,0	0,65	0,62	4,8
Taloudellinen vuokrausaste, %				92,0	93,9	
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				8,2	8,3	-2,1
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				39 231	36 897	
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				1 804	2 675	
Osakekohtainen EPRA NRV, €				19,53	22,04	-11,4
Omavaraisuusaste, %				45,3	49,0	
Loan to Value (LTV), %				43,7	37,7	



Tuloslaskelma

M€	10–12/2022	10–12/2021	2022	2021
Liikevaihto	107,9	99,6	413,3	391,7
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-26,8	-25,2	-103,1	-96,9
Korjaukset	-8,6	-8,9	-30,2	-32,4
Nettovuokratuotto	72,4	65,5	280,1	262,3
Hallinnon kulut	-13,4	-9,9	-43,1	-37,3
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,5	1,3	3,5	3,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	0,2	0,3
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	-
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-792,8	621,6	-682,0	1 105,7
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,2	-1,2
Liikevoitto/-tappio	-732,6	678,2	-442,5	1 333,7
Rahoitustuotot ja -kulut	-15,9	-15,5	-57,4	-54,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,1	0,1	0,1	0,1
Voitto/tappio ennen veroja	-748,3	662,9	-499,8	1 278,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-2,8	-3,5	-17,3	-18,8
Laskennallisten verojen muutos	152,4	-129,1	117,2	-236,7
Tilikauden voitto/tappio	-598,8	530,3	-399,8	1 023,4



M€	31.12.2022	31.12.2021
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	0,7	0,8
Sijoituskiinteistöt	8 150,2	8 326,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,4	28,8
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,5	1,5
Rahoitusvarat	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6,7	6,9
Johdannaissopimukset	53,8	-
Laskennalliset verosaamiset	1,5	10,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 243,4	8 375,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	-	1,1
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	0,2	0,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,0	5,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	11,1	8,9
Rahoitusvarat	104,0	128,8
Rahavarat	119,4	197,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	238,9	340,5
VARAT	8 482,3	8 716,8



M€	31.12.2022	31.12.2021
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	43,0	-31,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 541,4	4 036,0
Emoyhtiön omistajien osuus	3 842,7	4 263,3
Oma pääoma yhteensä	3 842,7	4 263,3
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	3 330,5	3 234,8
Laskennalliset verovelat	873,7	981,0
Johdannaisopimukset	1,4	47,9
Varaukset	0,3	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	5,0	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	4 210,9	4 269,3
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	347,7	99,7
Johdannaisopimukset	0,0	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,5	5,5
Ostovelat ja muut velat	78,5	78,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	428,7	184,2
Velat yhteensä	4 639,6	4 453,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 482,3	8 716,8

Rahoituksen avainluvut

	31.12.2022	30.9.2022	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021
Omavaraisuusaste, %	45,3	48,7	47,9	46,9	49,0
Korkokatekerroin (interest cover)	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0
Loan to Value (LTV), %	43,7	39,9	40,5	37,4	37,7
Suojausaste, %	84	92	91	93	92
Keskikorko, % ¹⁾	1,9	1,7	1,7	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,5	3,7	3,9	4,1	4,3
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,2	3,5	3,7	4,0	4,2

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.