



Osavuosisikatsaus 1–3/2023

11.5.2023

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj



Sisältö

- Tammi–maaliskuu 2023 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät, taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikka

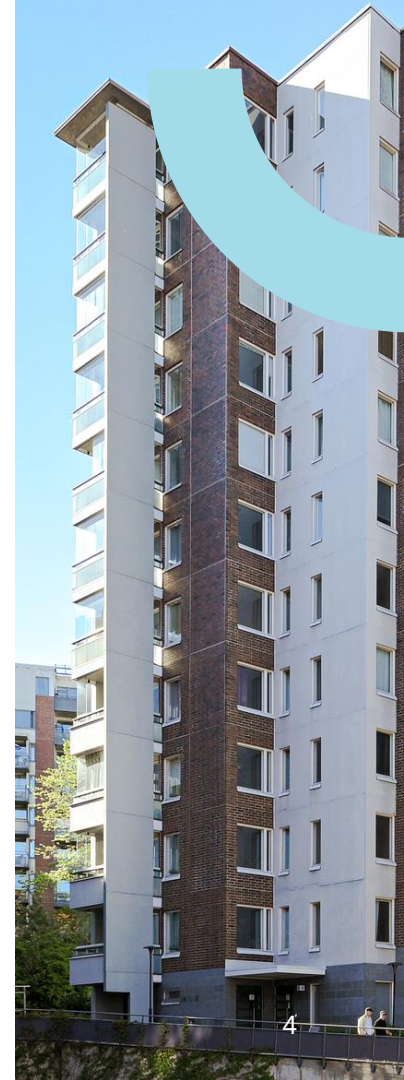


Tammi-maaliskuu 2023 lyhyesti



Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.
- Vuokrausaste parani vertailukauteen nähden.
- Sijoituskiinteistöjen arvoissa ei oleellisia muutoksia vuodenvaihteeseen.
- Tase on vahva.
- Hyvää rahoitus- ja likviditeettitilannetta parantaa entisestään katsauskauden jälkeen tehdyt rahoitusjärjestelyt.
- Korkea suojausaste pienensi korkojen nousun vaikutusta.



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat edelleen epävarmoja.
- Inflaatio jatkuu nopeana, ja keskuspankit ovat jatkaneet koronnostoja.
- Suomen talous ajautui taantumaan viime vuoden lopulla, ja talouskasvun odotetaan jatkuvan heikkona.
- Hintojen ja korkojen nousu on heikentänyt kotitalouksien ostovoimaa. Työllisyystilanne on säilynyt hyvänä.

Toimintaympäristön avainluvut

	2023E	2022
Aloitettut asunnot, kpl	27 400	38 300
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	11 700	22 600
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	10 917
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl *	n/a	36 775
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	5,3
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	-2,5	-0,1
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-3,0- -1,5	-1,4- -0,8
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	2,3	0,9
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,0-2,4	0,3-0,8
BKT:n kasvu, %	-0,2	2,1
Työttömyys, %	7,0	6,8
Inflaatio, %	5,5	7,1

* Rullaava 12 kk, joulukuu 2022

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 3/2023; RT-Suhtannekatsaus maaliskuu 2023; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2022 joulukuu; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi, joulukuu 2022; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023

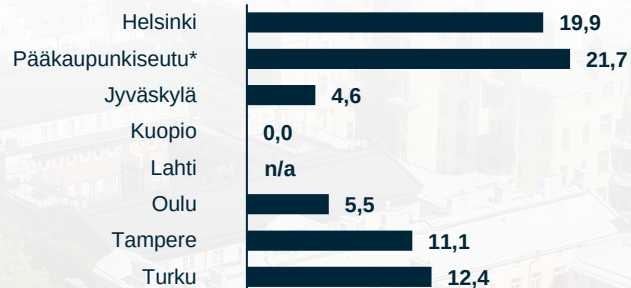
Kojamo Oy:n osavuosisikatsaus 1-3/2023

Toimintaympäristö

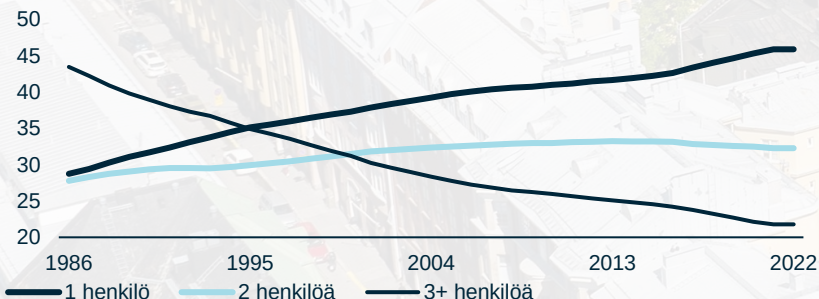
Vuokramarkkinoiden tilanne on parantunut

- Vuokra-asuntojen pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.
- Väestö kasvaa jälleen kasvukeskuksissa, mikä tukee asuntojen kysyntää.
- Kohonnut korkotaso ja yleinen taloudellinen epävarmuus kasvattavat vuokra-asuntojen kysyntää.

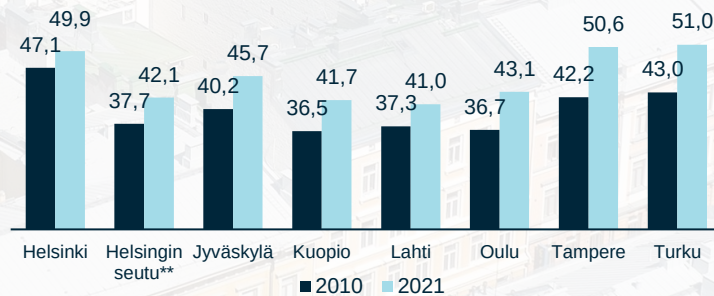
Väestön kasvuennuste 2021–2040, %



Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)

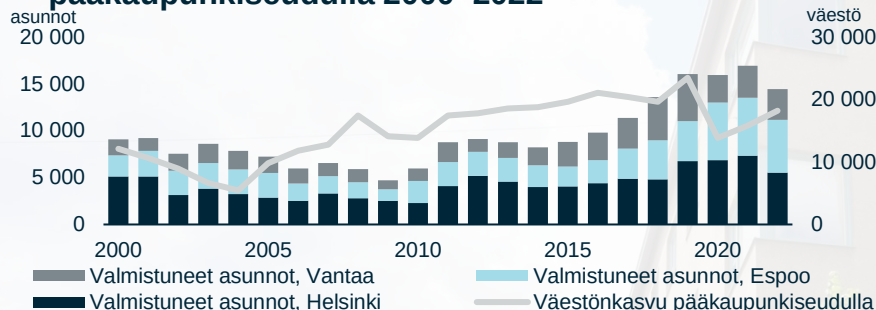


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Toimintaympäristö

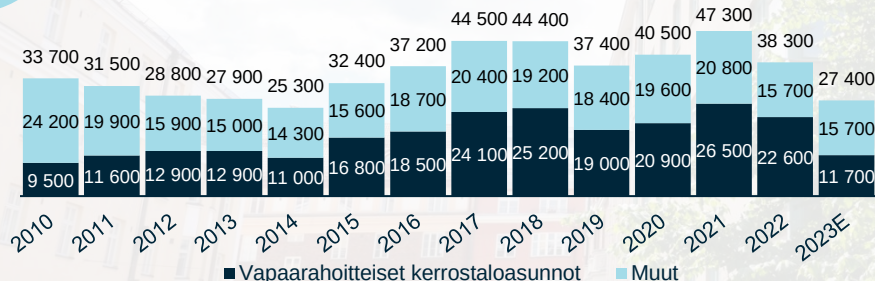
Valmistuneet asunnot ja väestönkasvu pääkaupunkiseudulla 2000–2022



Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2010–2023E



Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Rakentamisen määrä on kääntynyt selvään laskuun.
- Asuntoaloitusten määrä väheni jo viime vuonna, ja tänä vuonna uusien asuntoaloitusten määrän odotetaan laskevan edelleen.
- Rakennuskustannusten nousu on hidastunut.

Avainluvut 1–3/2023

liikevaihto

108,2 M€

(99,5 M€, +8,8 %)

nettovuokratuotto

59,5 M€

(57,0 M€, +4,3 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

28,8 M€

(28,9 M€, -0,6 %)

kiinteistöjen käypä arvo

8,2 Mrd€

(8,4 Mrd€, -2,5 %)

bruttoinvestoinnit

54,9 M€

(48,9 M€, +12,4 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

33,0 M€

(35,0 M€, -5,7 %)

voitto/tappio ennen veroja

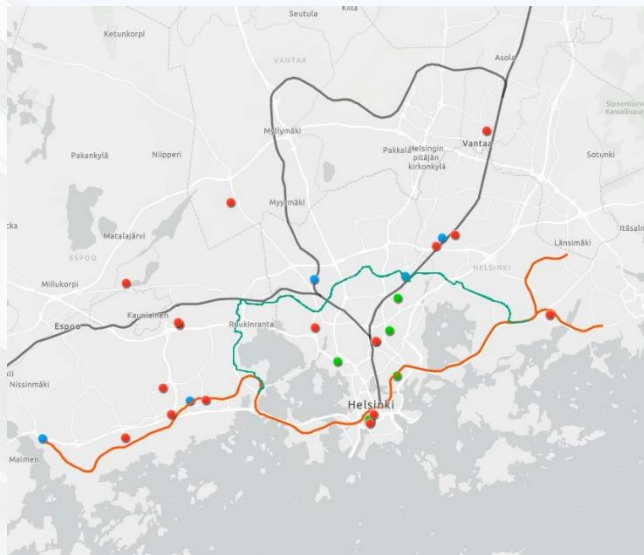
24,0 M€

(62,9 M€, -61,8 %)



Käynnissä olevat kehityshankkeet

Kojamon hankkeet kartalla

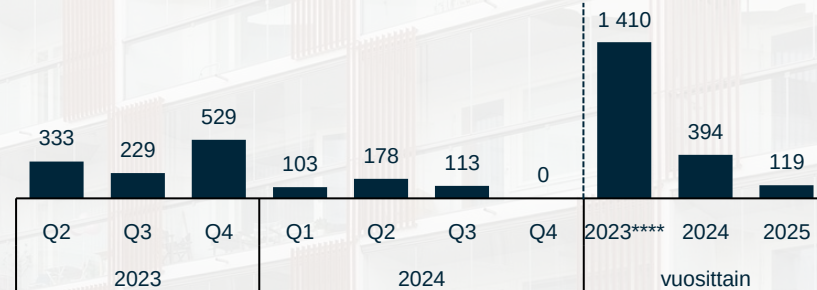


- Rakenteilla
- Tehdyt esi- ja puitesopimukset*
- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata
- Raide-Jokeri**

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

- 1 604 asuntoa*** rakenteilla Helsingin seudulla, Tampereella ja Turussa.
- Näiden loppuun saattamisen kustannukset ovat 125,0 M€.
- Omistetut tontit mahdollistavat noin 1 900 asunnon aloitukset.
- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä markkinoiden epävarmuuden vuoksi.

Arvio valmistumisista, kpl***



*** Sisältää sitovien esisopimusten asuntoja 119 kappaletta.

**** Sisältää 1–3/2023 valmistuneet 319 asuntoa.



Valmistuneet kohteet Q1/2023

Valmistuneita asuntoja 319 viidessä eri kohteessa

**As Oy Helsingin
Liikkalankuja 4**



Kolme viisikerroksista taloa
Sijainti Helsinki
88 asuntoa

**As Oy Vantaan
Haltiantie 14**



Kahdeksankerroksinen talo
Sijainti Vantaa
62 asuntoa

**As Oy Espoon
Linnustajankuja 2**



Kaksi nelikerroksista taloa
Sijainti Espoo
69 asuntoa

**As Oy Helsingin
Junailijankuja 9a**



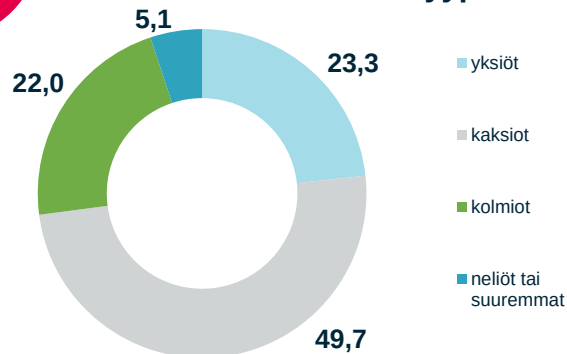
Kuusikerroksinen talo
Sijainti Helsinki
46 asuntoa



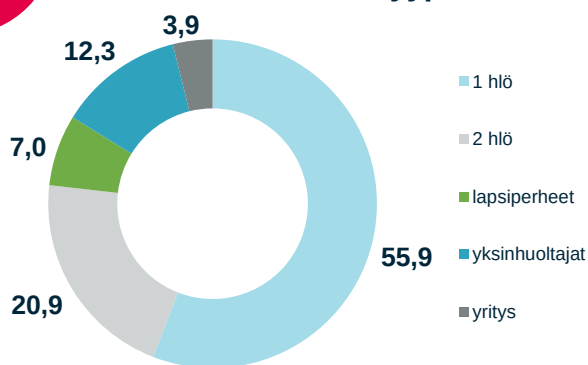
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

- Kojamon asuntokanta vastaa erinomaisesti kysyntää.

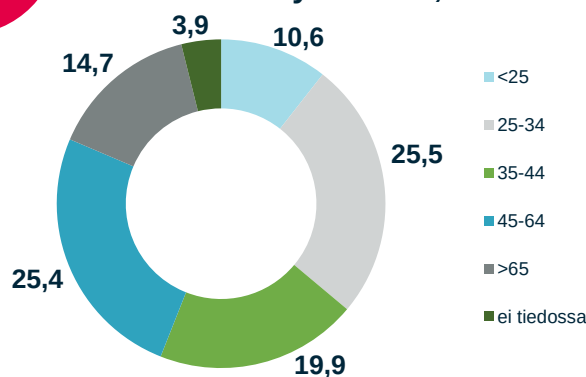
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %





Vastuullisuuden avainluvut Q1/2023

STRATEGINEN PAINOPISTE 2020–2023: VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS

Luomme parempaa kaupunkiasumista

	Q1	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ /asunto, vähennys-%	-8,6	-4,0
Energiankulutus, kWh/m ³	12,4	n/a
Kierrätysaste, %	31,3	55,0

	Q1	Tavoite
Tietosuojarikkomukset, lkm	0	0
Saadut ilmoitukset Whistleblowing -ilmoituskanavan kautta, lkm	0	n/a



	Q1	Tavoite
My Lumo –käyttöaste, %	83	90
NPS	53	40

	Q1	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	100	n/a
Tapaturmataajuus (LTIF)	0	0
- Työtapaturmat	11,29	
- Työmatkatapaturmat		
TR-mittari	96,4	Yli 92

Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi

Taloudellinen kehitys

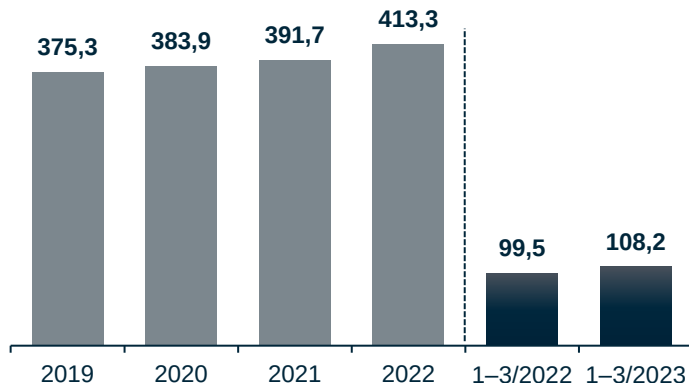


Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat positiivisesti asuntokannan kasvu sekä vuokrien kehitys.
- Nettovuokratuottoja kasvatti suurempi liikevaihto mutta heikensi kiinteistöjen ylläpitokulujen ja korjauskulujen kasvu.

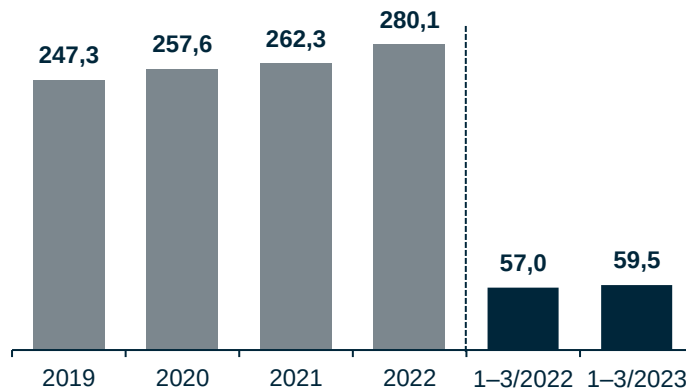
Liikevaihto, M€

+8,8 %



Nettovuokratuotto, M€

+4,3 %

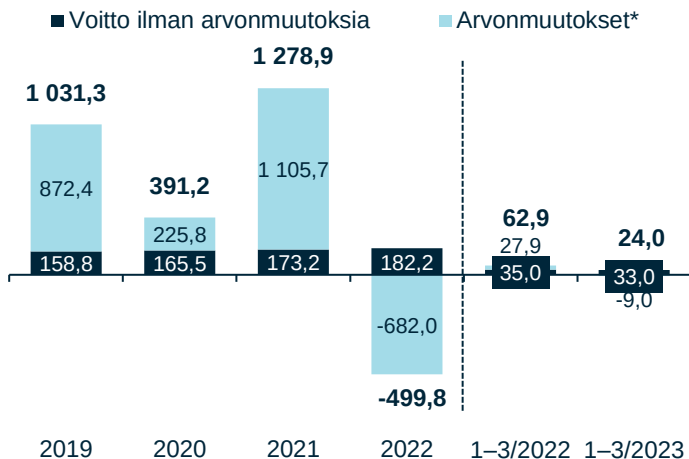




Tulos ennen veroja ja FFO

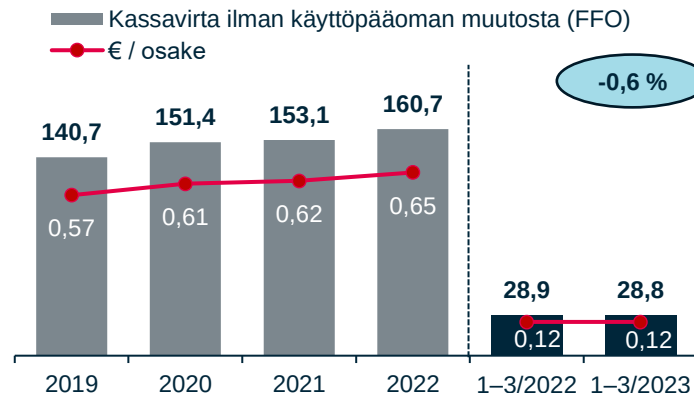
- FFO pysyi edellisvuoden tasolla. FFO:hon vaikutti ylläpitokulujen kasvu erityisesti lämmityskulujen osalta sekä rahoituskulut.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

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



Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella 2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

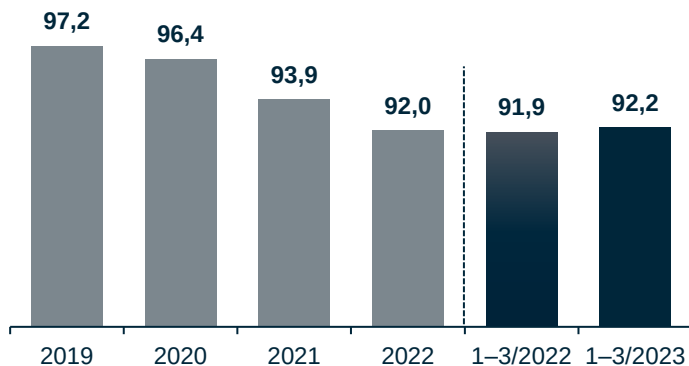


Taloudellinen vuokrausaste parani

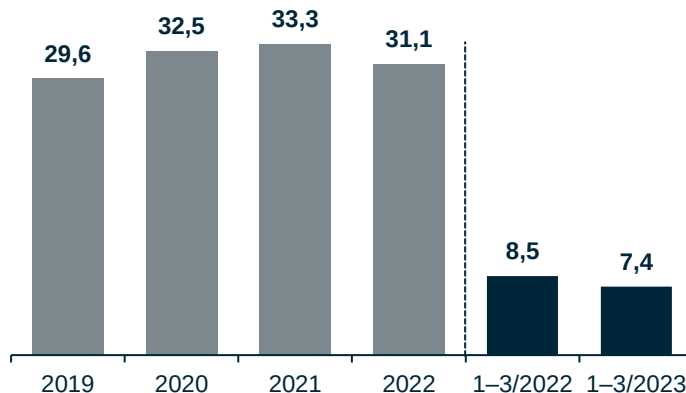
- Taloudellinen vuokrausaste oli 92,2 (91,9) % katsauskauden lopulla.
- Vaihtuvuus laski viime vuodesta.



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 Oy:n osavuosisiksaus 1-3/2023

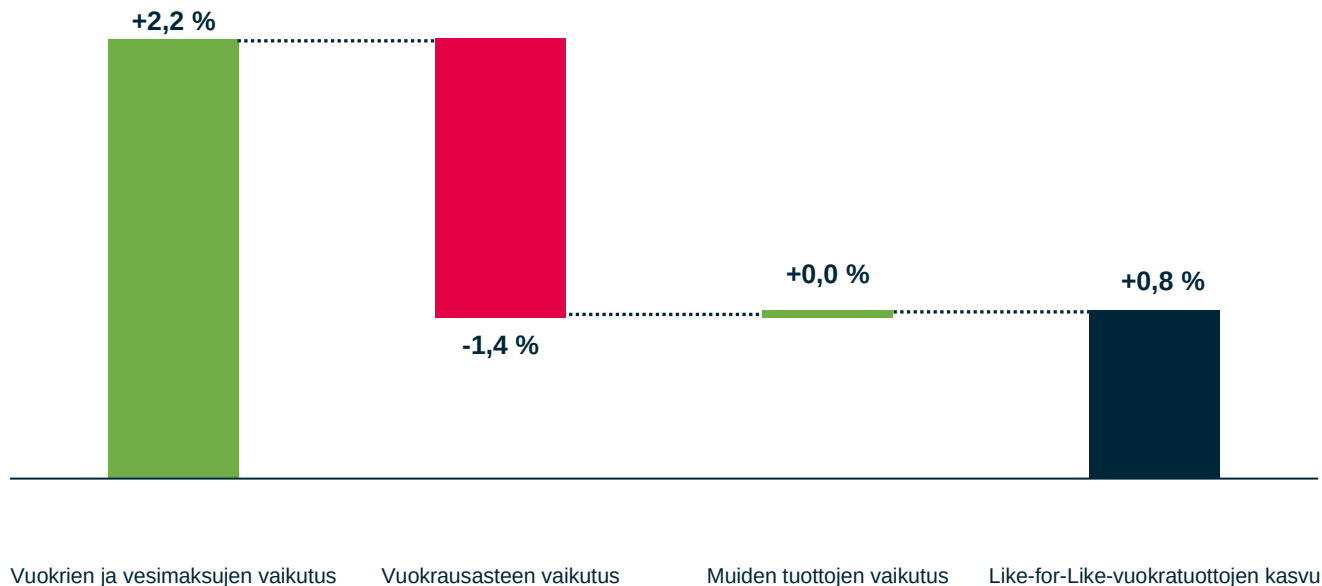




Like-for-Like-vuokratuotot kehittyivät positiivisesti

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 31.3.2023

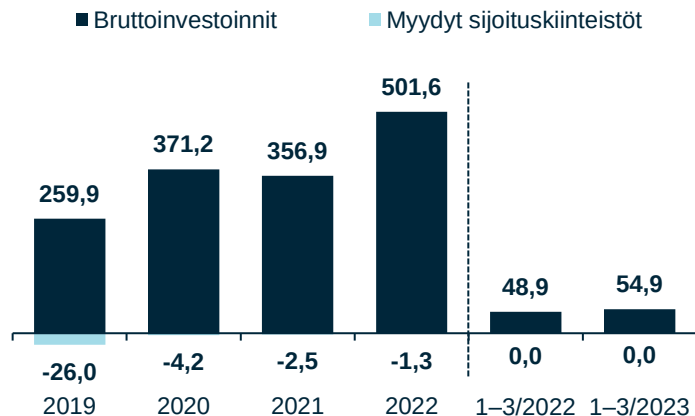




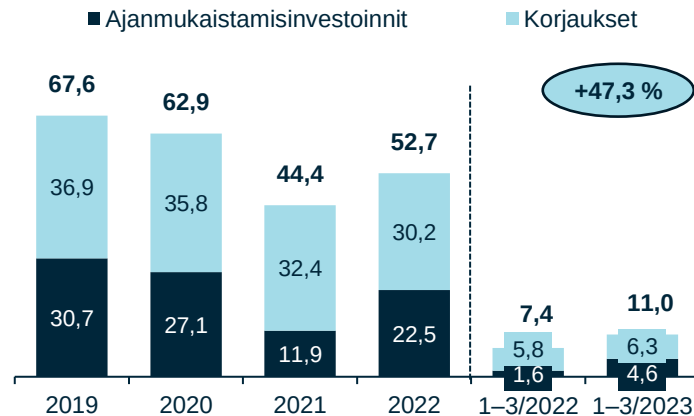
Investoinnit edenneet suunnitelmien mukaisesti

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

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



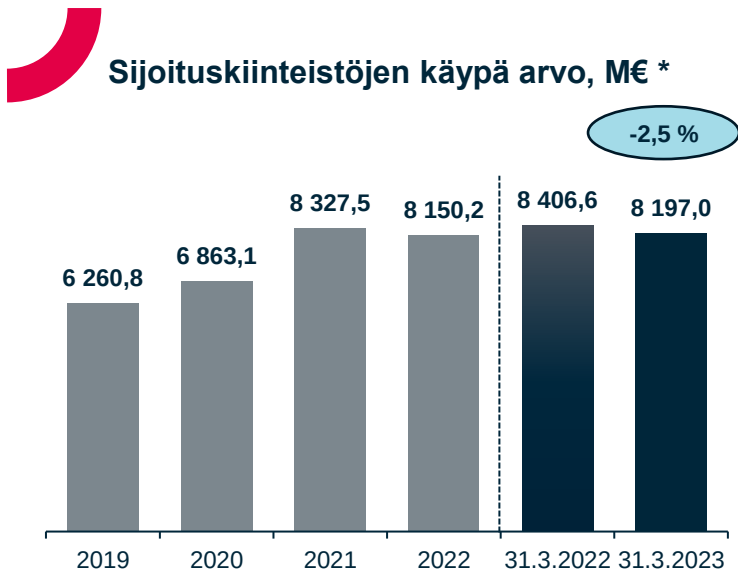
Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€





Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,2 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo pysyi vuodenvaihteen tasolla.
- Alkuvuonna markkinoilla ei ollut merkittäviä transaktioita.
- Arvonmäärityksen tuottovaatimus 3,97 %, joka on ulkopuolisen asiantuntijan näkemys.
- Tulevilla vuokrankorotuksilla sekä käynnissä olevien hankkeiden kehityskatteilla positiivinen vaikutus käypiin arvoihin.
- Rajoituksista vapautuvista 1 200 asunnosta 100-110 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.



* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

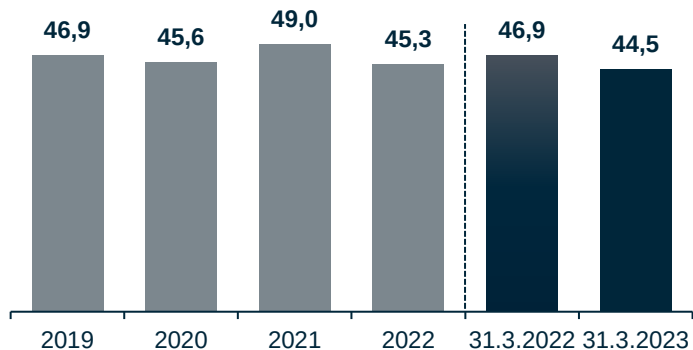




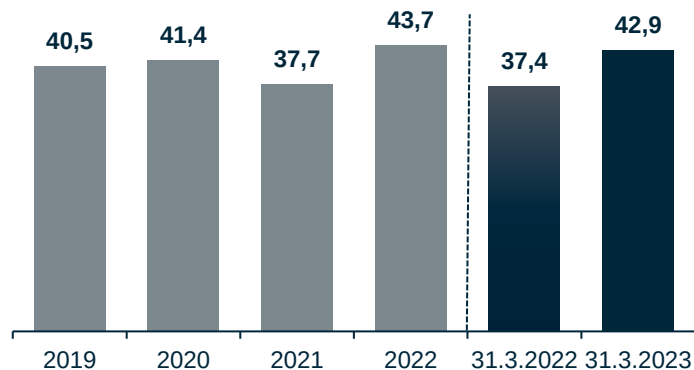
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

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

Omavaraisuusaste, %

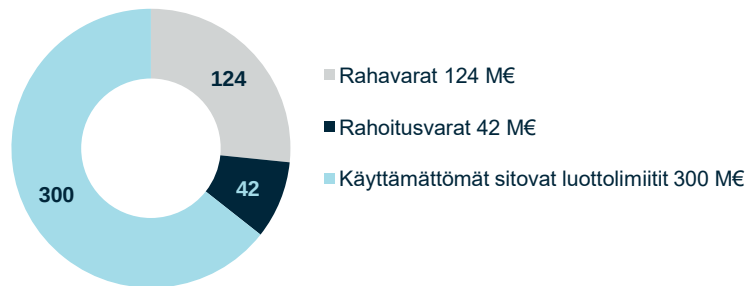


Loan to Value (LTV), %



Korkea suojausaste vähensi korkojen nousun vaikutusta rahoituskuluihin

Konsernin likviditeetti, M€

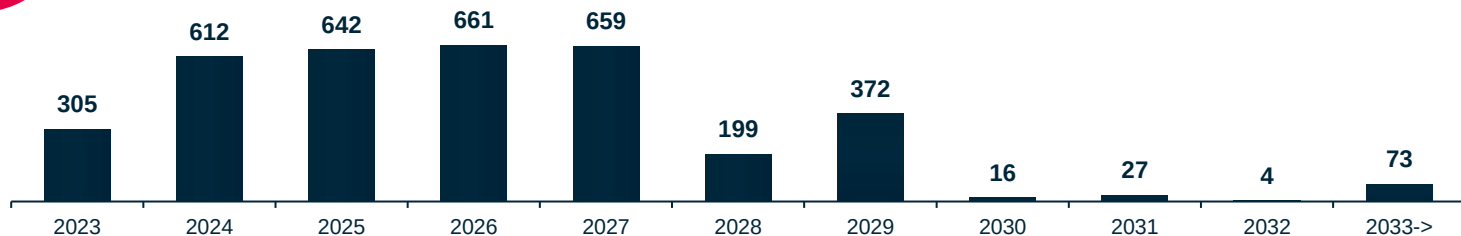


Rahoituksen avainluvut

	31.3.2023
Korollinen vieras pääoma, M€	3 637,8
Suojausaste, %	84
Keskikorko, % ¹⁾	1,9
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,3
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,0

¹⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



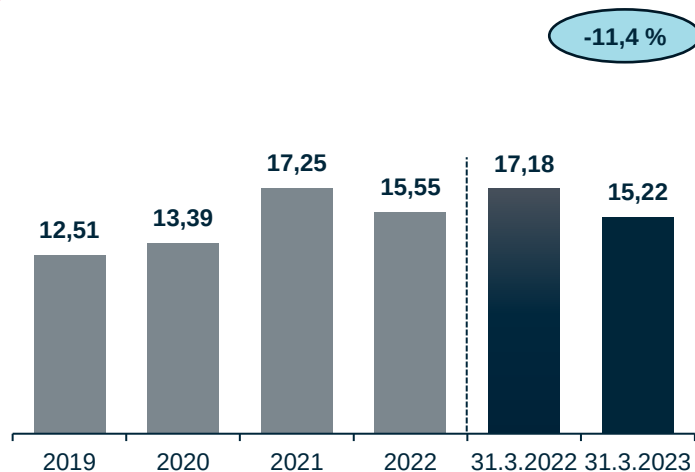
Kojamo Oy:n osavuositiedot 1–3/2023



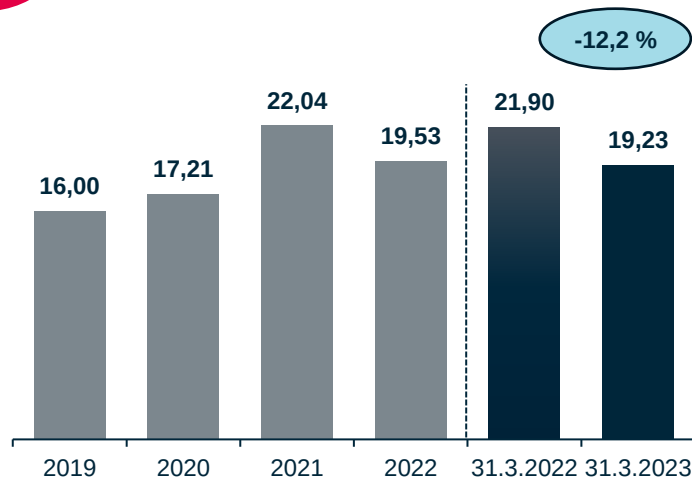
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen lasku vuodenvaihteessa heikensi osakekohtaisia tunnuslukuja.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NRV, €





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–3/2023	Toteuma 2022	Toteuma 2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	8,8	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	54,9	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	26,6 *	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	42,9	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)**	53	45	20	36	40

* Koko vuoden kiinteistöverot kirjataan Q1:n tulokseen.

** Laskentatapa on muuttunut 2022 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 ennallaan

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.

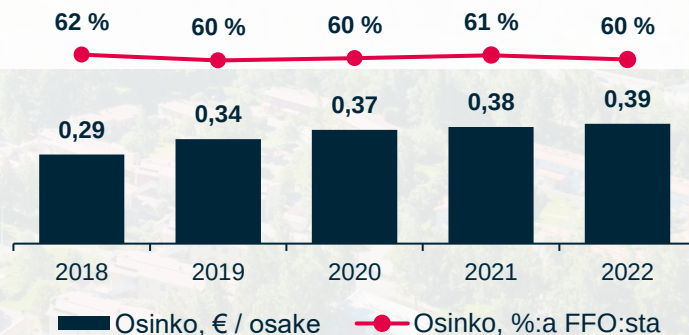
Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



Osinkopolitiikka

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.



Toiminta jatkui vakaasti: liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat. FFO pysyi edellisvuoden tasolla.

Vuokrausaste kehittyi positiivisesti, ja vuokra-asuntojen kysyntä nousussa.

Taseemme on vahva, ja maksuvalmiutemme on pysynyt hyvänä.



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

Puolivuosikatsaus tammi-
kesäkuulta 2023
julkaistaan
17.8.2023

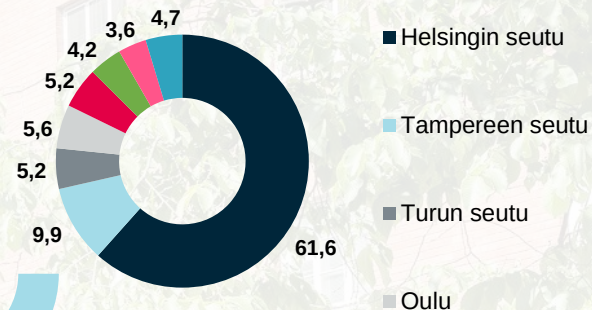


Liitteet

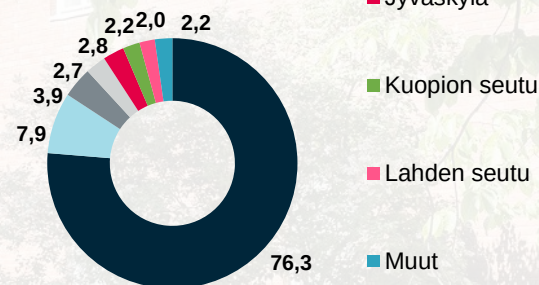
Kojamon asuntoportfolio

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	24 362	462	5 865	236	4 392	91,0	67
Tampereen seutu	3 899	113	608	152	2 958	96,0	9
Turun seutu	2 047	27	303	146	2 714	94,7	5
Muut	9 242	149	910	97	1 838	94,4	20
Yhteensä	39 550	751	7 686¹⁾	191	3 579	92,2	100
Muut			511 ²⁾				
Portfolio yhteensä	39 550	751	8 197			92,2	100

Asuntojen määrä, %-osuudet



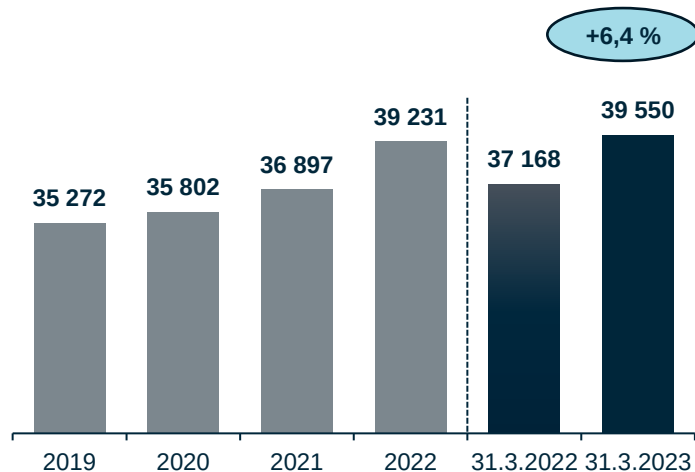
Käypä arvo, %-osuudet



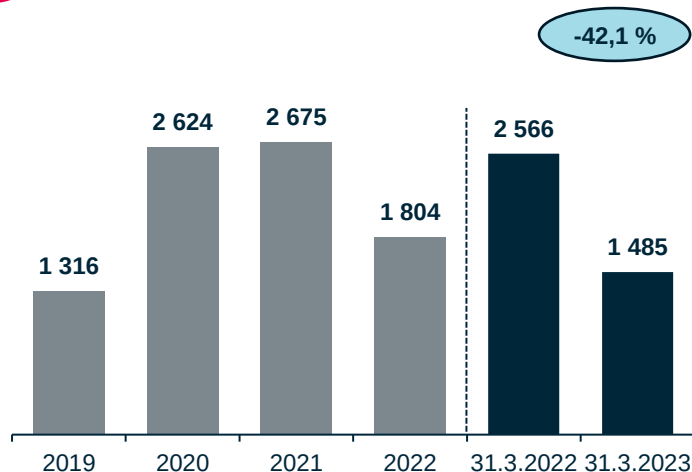
Rakenteilla 1 485 asuntoa

- Katsauskaudella ostettiin 0 (0), myytiin 0 (0) ja valmistui 319 (270) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 0 (161) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl





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

83 %

Asiakaspeitto My Lumo

Tilanne 31.3.2023



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

stipendia 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



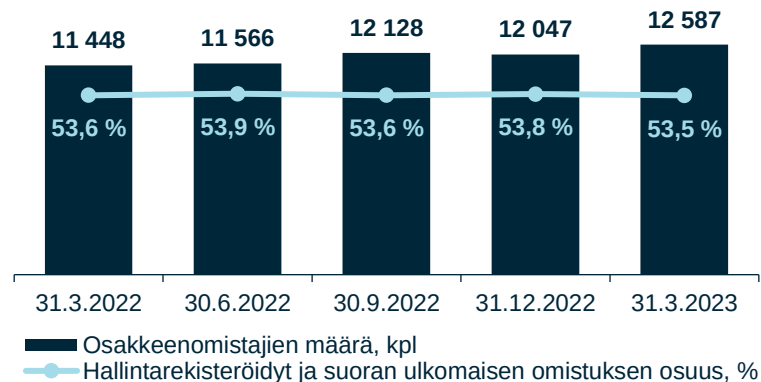
Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.3.2023)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	82 933 770	33,6
1. Heimstaden Bostad AB	49 389 283	20,0
2. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,3
3. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,8
4. Teollisuusliitto ry	16 067 182	6,5
5. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	11 814 417	4,8
6. Rakennusliitto ry	8 208 609	3,3
7. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
8. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	4 700 000	1,9
9. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	4 320 297	1,7
10. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 071 000	1,2
Muut osakkeenomistajat	21 835 502	8,8
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1–3/2023

Osakkeenomistajien määrän kehitys





Avainluvut

	1–3/2023	1–3/2022	Muutos, %	2022
Liikevaihto, M€	108,2	99,5	8,8	413,3
Nettovuokratuotto, M€	59,5	57,0	4,3	280,1
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	55,0	57,3		67,8
Voitto/tappio ennen veroja, M€	24,0	62,9	-61,8	-499,8
Bruttoinvestoinnit, M€	54,9	48,9	12,4	501,6
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	28,8	28,9	-0,6	160,7
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,12	0,12	0,0	0,65
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,2	91,9		92,0
Sijoituskiinteistöt, Mrd€	8,2	8,4	-2,5	8,2
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot	39 550	37 168		39 231
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot	1 485	2 566		1 804
Osakekohtainen EPRA NRV, €	19,23	21,90	-12,2	19,53
Omavaraisuusaste, %	44,5	46,9		45,3
Loan to Value (LTV), %	42,9	37,4		43,7



Tuloslaskelma

M€	1–3/2023	1–3/2022	2022
Liikevaihto	108,2	99,5	413,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-42,4	-36,7	-103,1
Korjaukset	-6,3	-5,8	-30,2
Nettovuokratuotto	59,5	57,0	280,1
Hallinnon kulut	-9,9	-9,6	-43,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,4	0,1	3,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	0,2
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-9,0	27,9	-682,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,2
Liikevoitto/-tappio	40,7	75,3	-442,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-16,6	-12,3	-57,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,0	-	0,1
Voitto/tappio ennen veroja	24,0	62,9	-499,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,0	-4,3	-17,3
Laskennallisten verojen muutos	-0,8	-8,2	117,2
Tilikauden voitto/tappio	19,2	50,4	-399,8



M€	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,7	0,7	0,7
Sijoituskiinteistöt	8 189,5	8 405,6	8 150,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,2	28,7	28,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,3	1,5	1,5
Rahoitusvarat	0,7	0,6	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6,7	6,9	6,7
Johdannaissopimukset	49,5	5,9	53,8
Laskennalliset verosaamiset	3,6	6,0	1,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 280,1	8 455,9	8 243,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	7,6	1,1	-
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	0,1	0,7	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,8	2,3	4,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	11,4	9,9	11,1
Rahoitusvarat	42,5	104,7	104,0
Rahavarat	123,6	478,2	119,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	179,5	596,0	238,9
VARAT	8 467,2	9 053,0	8 482,3



Tase

M€	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	39,6	-2,9	43,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 464,2	3 991,4	3 541,4
Emoyhtiön omistajien osuus	3 762,1	4 246,8	3 842,7
Oma pääoma yhteensä	3 762,1	4 246,8	3 842,7
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 277,3	3 508,2	3 330,5
Laskennalliset verovelat	875,7	992,1	873,7
Johdannaisopimukset	1,0	16,0	1,4
Varaukset	0,2	0,4	0,3
Muut pitkäaikaiset velat	5,1	5,2	5,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	4 159,3	4 521,9	4 210,9
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	7,2	-	-
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	360,5	114,1	347,7
Johdannaisopimukset	0,0	0,1	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	2,9	2,5
Ostovelat ja muut velat	178,0	167,3	78,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	538,5	284,4	428,7
Velat yhteensä	4 705,0	4 806,3	4 639,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 467,2	9 053,0	8 482,3

Rahoituksen avainluvut

	31.3.2023	31.12.2022	30.9.2022	30.6.2022	31.3.2022
Omavaraisuusaste, %	44,5	45,3	48,7	47,9	46,9
Korkokatekerroin (interest cover)	3,7	3,9	3,9	3,9	4,0
Loan to Value (LTV), %	42,9	43,7	39,9	40,5	37,4
Suojausaste, %	84	84	92	91	93
Keskikorko, % ¹⁾	1,9	1,9	1,7	1,7	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,3	3,5	3,7	3,9	4,1
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,0	3,2	3,5	3,7	4,0

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.