



Puolivuosikatsaus 1–6/2023

17.8.2023

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Kojamo Oyj



Sisältö

- Tammi–kesäkuu 2023 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



An aerial photograph showing a large body of water in the background, surrounded by a dense forest. In the foreground, several modern, multi-story apartment buildings are visible, interspersed with lush green trees. The sky is blue with some light clouds. A semi-transparent white rectangle is overlaid on the middle of the image, containing the title text. There are also decorative dark blue and light blue curved shapes in the top right and bottom left corners.

Tammi–kesäkuu 2023 lyhyesti

Toiminta jatkui vakaana

- Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat.
- Vuokrausaste parani, ja vaihtuvuus laski.
- Sijoituskiinteistöjen arvoissa ei oleellisia muutoksia vuodenvaihteesta.
- Tase säilyi vahvana ja rahoituksen tunnusluvut hyvinä.
- Katsauskaudella tehtiin 500 miljoonan euron suuruiset rahoitusjärjestelyt.
- Uusia investointeja ei tehty. Käynnissä olevat hankkeet etenevät suunnitelmien mukaisesti.



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden kasvunäkymät ovat edelleen heikot.
- Vaikka energian hinnan laskettua inflaatio on hidastunut, pohjainflaatio on pysynyt korkealla.
- Suomen talouden kasvu on ollut lähes pysähdyksissä, ja tänä vuonna talouskasvu jää nollan tuntumaan.
- Hintojen ja korkojen nousu vähentävät kotitalouksien kulutusta ja yritysten investointeja. Työllisyystilanne on säilynyt hyvänä.
- Koronnostojen jatkuminen on epävarmaa, markkinat eivät odota koronlaskujen alkavan lähitulevaisuudessa.

Toimintaympäristön avainluvut

	2023E	2022
Aloitettut asunnot, kpl	<20 000	38 300
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	n/a	22 600
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	10 917
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl *	27 412	36 775
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	5,3
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	-2,5	-0,1
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-3,0	-1,4
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	-1,5	-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, %	0,0	2,1
Työttömyys, %	7,0	6,8
Inflaatio, %	5,9	7,1

* Rullaa 12 kk, toukokuu 2023

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 6/2023; RT Asuntotuotantokysely, kesäkuu 2023; RT Sundannekatsaus maaliskuun 2023; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto joulukuun 2022 ja toukokuun 2023; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi, joulukuun 2022; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023.

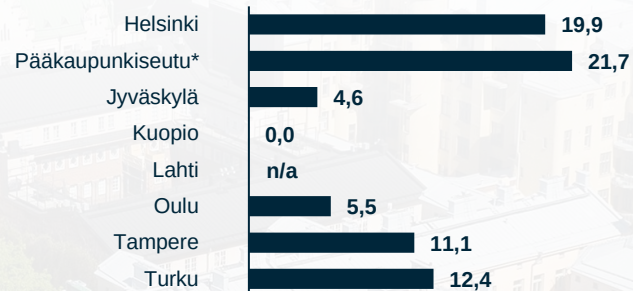
Kojamo Oy:n puolelta vuosikatsaus 1 - 6/2023

Toimintaympäristö

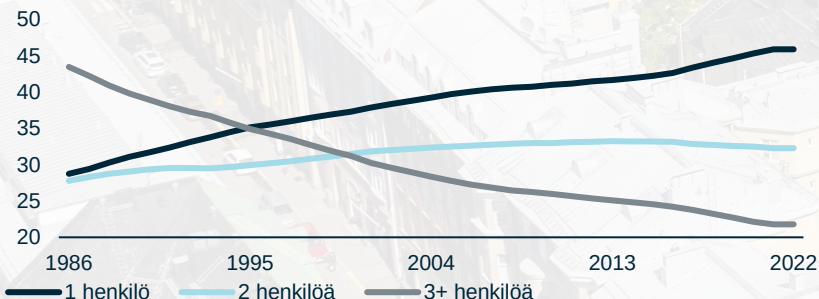
Vuokramarkkinoiden tilanne on parantunut

- Vuokra-asuntojen pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.
- Talouden epävarmuus, asuntolainojen nousevat korot, vastikkeiden nousu ja asuntotuotannon merkittävä väheneminen lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää.
- Väestön kasvu jatkuu Kojamon kannalta keskeisillä alueilla erityisesti lisääntyneen maahanmuuton myötä.

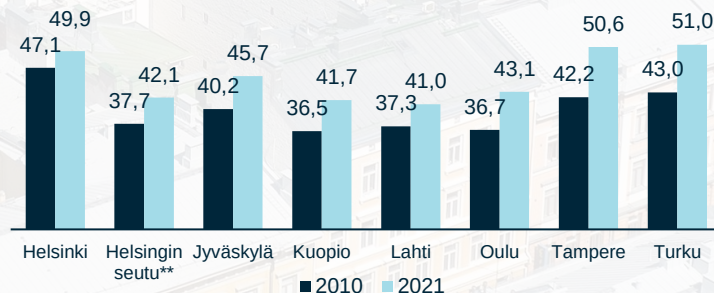
Väestön kasvuennuste 2021–2040, %



Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



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



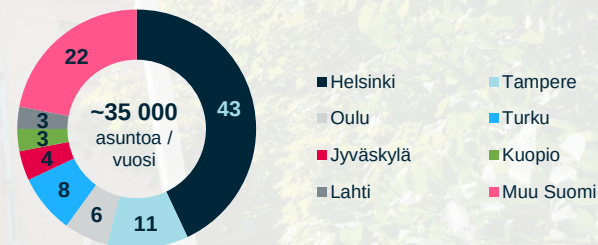
Toimintaympäristö

Asuntotuotanto ja -kysyntä

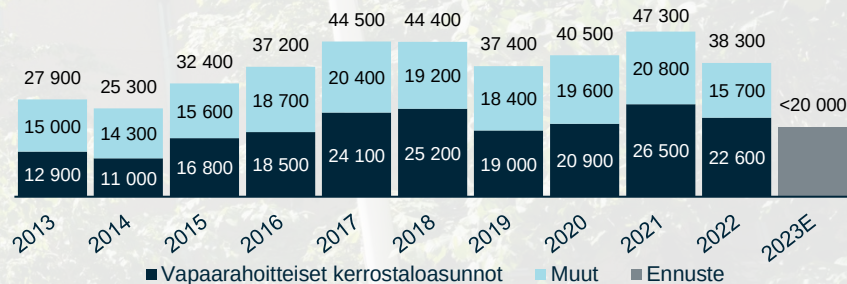
- Pääkaupunkiseudun väestönkasvu on ylittänyt asuntotuotannon vuodesta 2005 lähtien pandemiavuosia lukuun ottamatta.
- Rakentaminen on vähentynyt voimakkaasti yli vuoden ajan.
- Uudistuotannon lasku on kiihtynyt alkuvuodesta.
- Tänä vuonna asuntoaloitusten kokonaismäärän odotetaan jäävän merkittävästi alle 20 000 asunnon.
- Ensi vuonna markkinoille valmistuvien asuntojen määrä laskee voimakkaasti.

Lähteet: Tilastokeskus, väestötilastot; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot, RT Asuntotuotantokysely, kesäkuu 2023; Asuntotuotantotarve: VTT Asuntotuotantotarve: VTT Asuntotarve 2020–2040; Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, maaliskuu 2023; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023.

Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2013–2023E



Avainluvut 1–6/2023

liikevaihto

217,1 M€
(200,0 M€, +8,6 %)

nettovuokratuotto

138,5 M€
(129,5 M€, +7,0 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

80,5 M€
(71,3 M€, +12,8 %)

kiinteistöjen käypä arvo

8,3 Mrd€
(8,7 Mrd€, -5,4 %)

bruttoinvestoinnit

116,3 M€
(338,4 M€, -65,6 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

90,7 M€
(82,7 M€, +9,7 %)

voitto/tappio ennen veroja

95,7 M€
(157,8 M€, -39,3 %)



Käynnissä olevat kehityshankkeet

Kojamon hankkeet kartalla



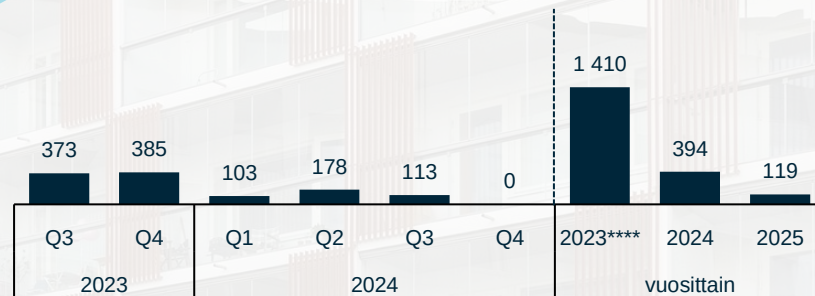
- Rakenteilla
- Tehdyt esi- ja puitesopimukset*
- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata
- Raide-Jokeri**

* Sopimuksiin kuuluvat jo aloitetut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa.

** Arvioitu valmistuminen H2/2023.

- 1 152 asuntoa*** rakenteilla Helsingin seudulla ja Turussa.
- Näiden loppuun saattamisen kustannukset ovat 56,5 M€.
- Omistetut tontit mahdollistavat noin 2 100 asunnon aloitukset.
- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä markkinoiden epävarmuuden vuoksi.

Arvio valmistumisista, kpl



*** Ei sisällä sitovien esisopimusten asuntoja 119 kappaletta.

**** Sisältää 1–6/2023 valmistuneet 652 asuntoa.

Valmistuneet kohteet Q2/2023

Valmistuneita asuntoja 333 viidessä eri kohteessa



As Oy Espoon
Jousenpuistonkatu 8

11-kerroksinen talo
Sijainti Espoo
80 asuntoa



As Oy Helsingin Eerik VII,
Eerikinkatu 7

Viisikerroksinen talo
Sijainti Helsinki
40 asuntoa



As Oy Tampereen
Näsilinnankatu 40, D-talo

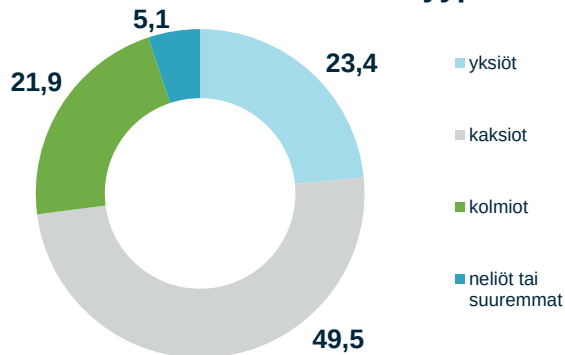
Nelikerroksinen talo
Sijainti Tampere
49 asuntoa



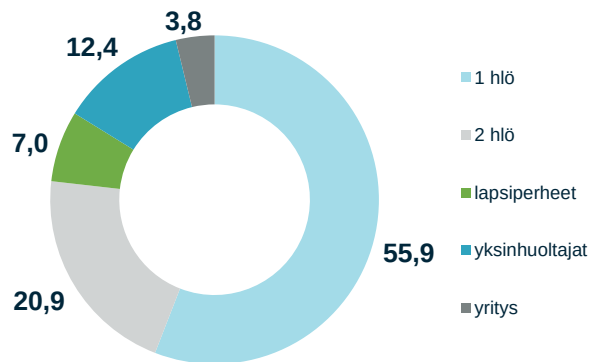
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

- Kojamon asuntokanta vastaa erinomaisesti kysyntää.
- Vuokralaisissa kaikki ikäryhmät hyvin edustettuna.

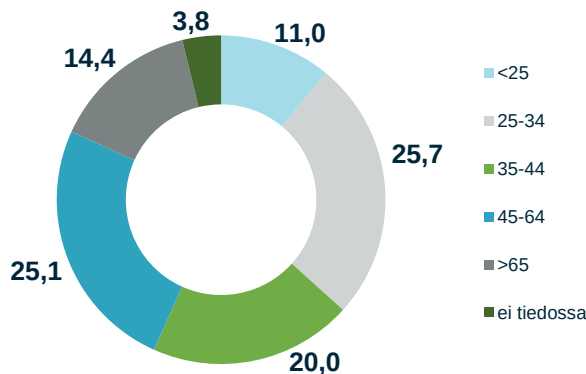
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %





Vastuullisuuden avainluvut H1/2023

STRATEGINEN PAINOPISTE 2020–2023: VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS

Luomme parempaa kaupunkiasumista

	H1	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ /asunto, vähennys-%	-12,5*	-4,0
Energiankulutus, kWh/m ³	19,3	n/a
Kierrätysaste, %	31,4	55,0

* Koko vuoden ennuste H1-lukuun perustuen

	H1	Tavoite
Tietosuojarikkomukset, lkm	0	0
Saadut ilmoitukset Whistleblowing -ilmoituskanavan kautta, lkm	0	n/a



	H1	Tavoite
My Lumo –käyttöaste, %	84	90
NPS	52	40

	H1	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	75	n/a
Tapaturmataajuus (LTIF)	0	0
- Työtapaturmat	11,3	
- Työmatkatapaturmat		
TR-mittari	96,0	Yli 92

Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi



Taloudellinen kehitys

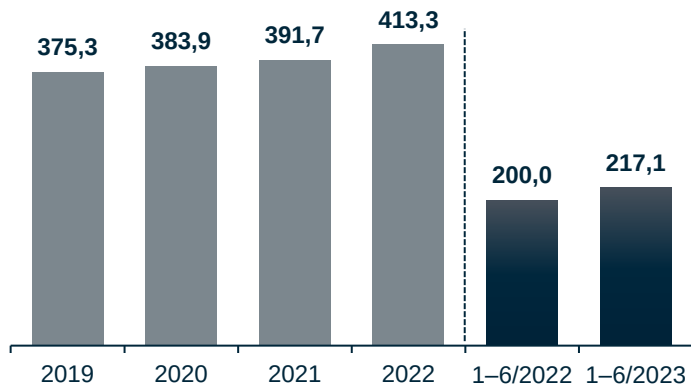


Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat asuntokannan kasvu sekä vuokrien ja vuokrausasteen kehitys.
- Nettovuokratuottoja kasvatti suurempi liikevaihto mutta heikensi kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu

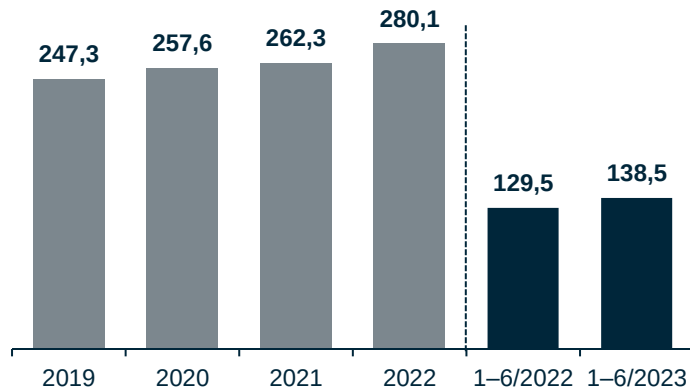
Liikevaihto, M€

+8,6 %



Nettovuokratuotto, M€

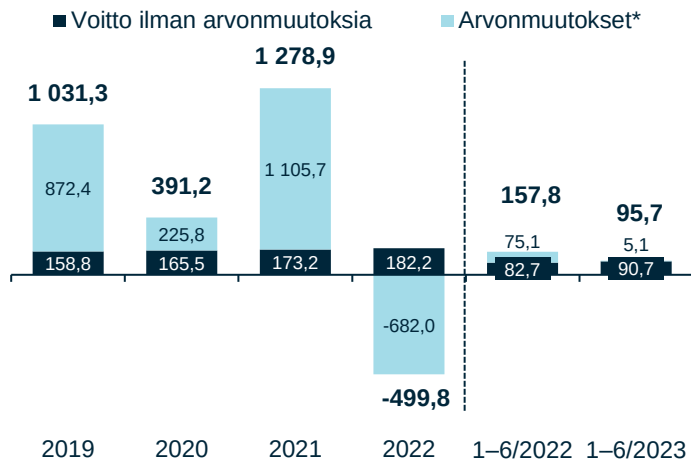
+7,0 %



Tulos ennen veroja ja FFO

- FFO kasvoi edellisvuoteen verrattuna. FFO:n kasvuun vaikutti parantunut nettovuokratuotto ja joukkovelkakirjojen takaisinostoista saatu voitto.

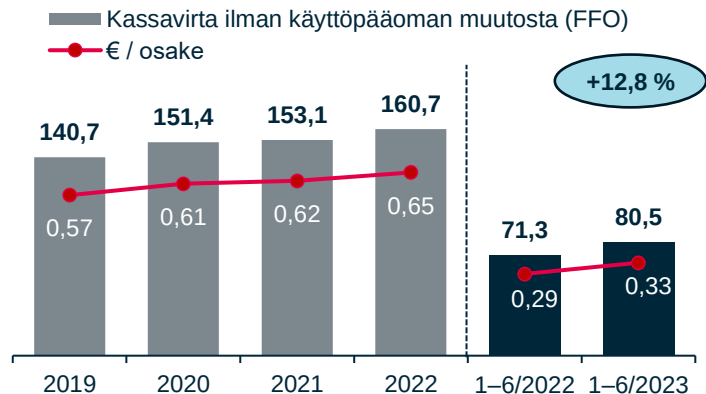
Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Kojamo Oyj:n puolivuosisikatsaus 1-6/2023

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.



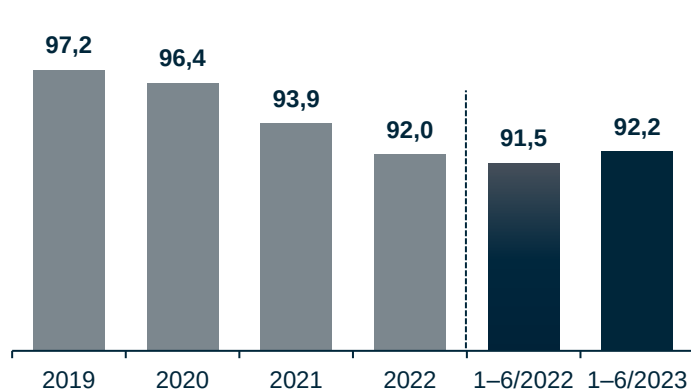


Taloudellinen vuokrausaste parani

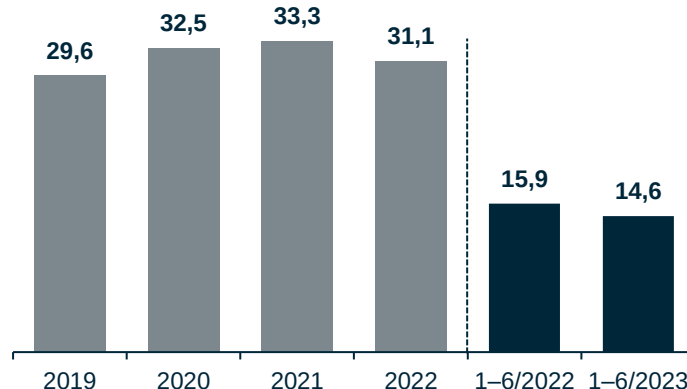
- Taloudellinen vuokrausaste oli 92,2 (91,5) % katsauskauden lopulla.
- Vaihtuvuus laski viime vuodesta.



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 Oyj:n puolivuosisikatsaus 1-6/2023



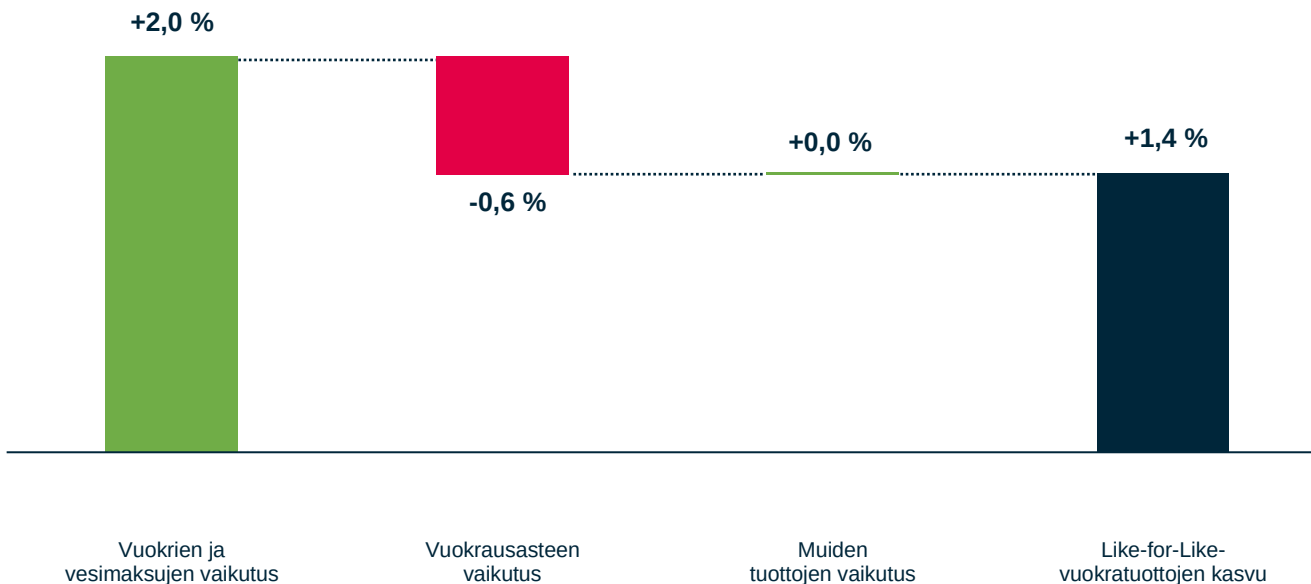


Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen



Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 30.6.2023

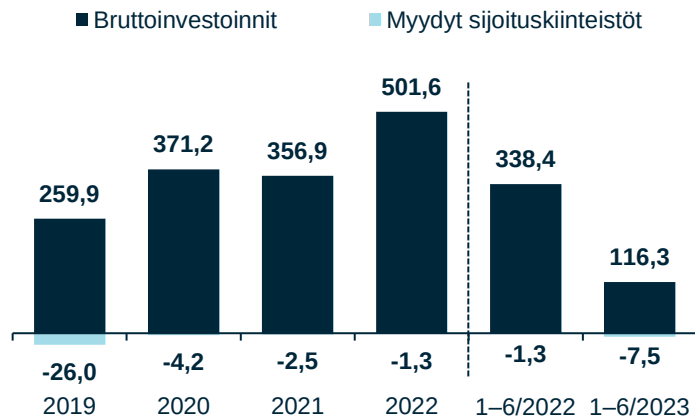




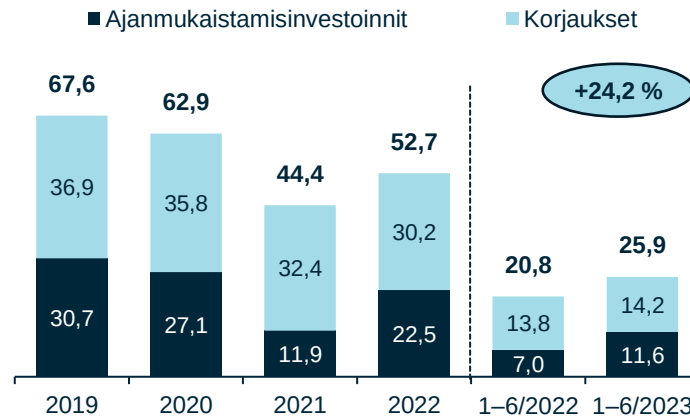
Investoinnit

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

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



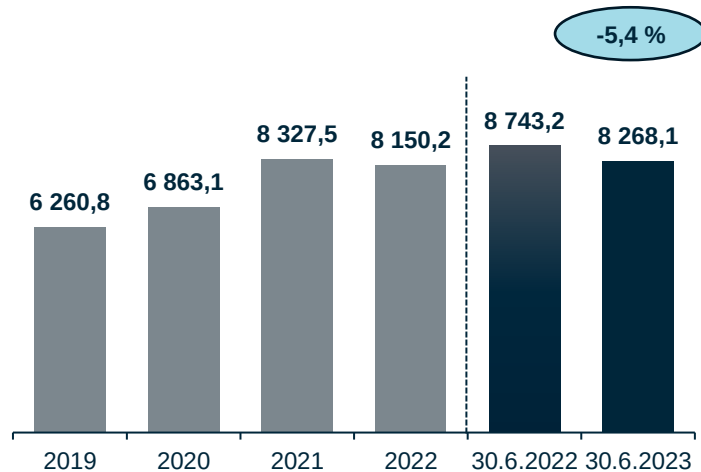


Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,3 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä ei muutoksia vuodenvaihteesta.
- Alkuvuonna markkinoilla ei ollut merkittäviä transaktioita.
- Tulevilla vuokrankorotuksilla sekä käynnissä olevien hankkeiden kehityskatteilla positiivinen vaikutus käypiin arvoihin.
- Rajoituksista vapautuvista 960 asunnosta 85-95 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.



Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *



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

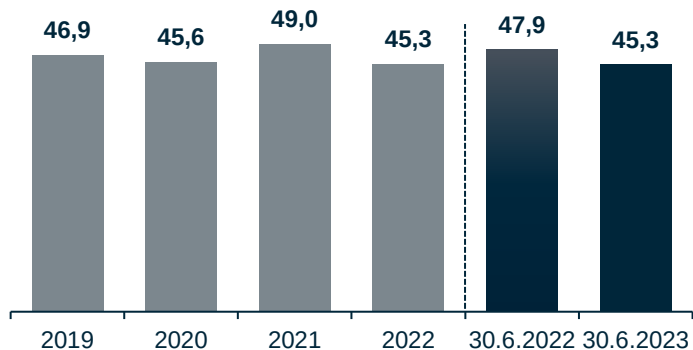




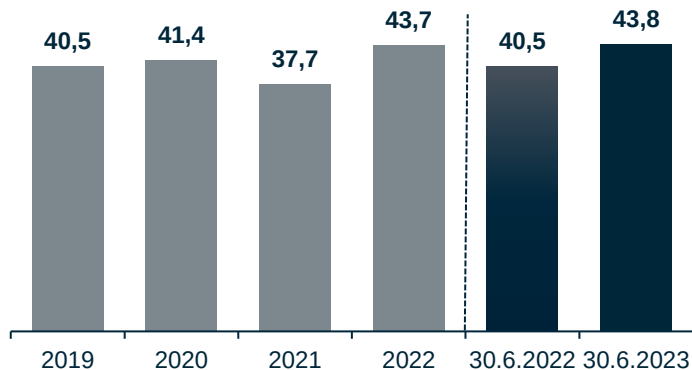
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

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

Omavaraisuusaste, %

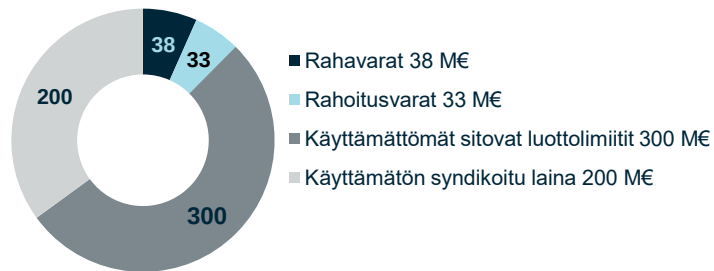


Loan to Value (LTV), %



Korkea suojausaste vähensi korkojen nousun vaikutusta rahoituskuluihin

Konsernin likviditeetti, M€



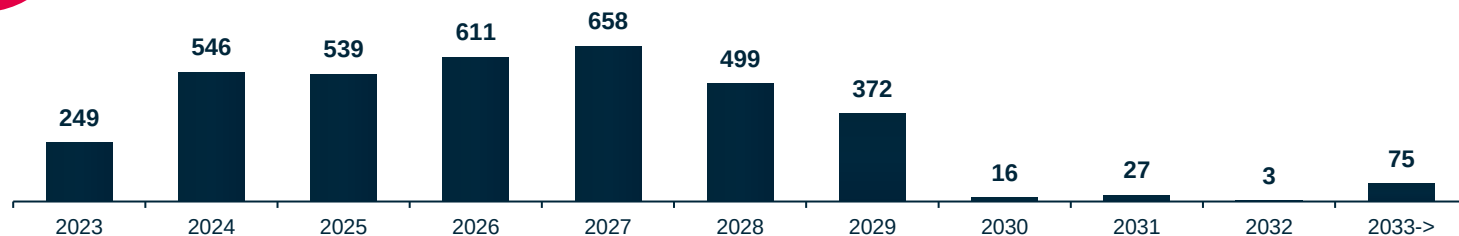
Rahoituksen avainluvut

	30.6.2023
Korollinen vieras pääoma, M€	3 658,8
Suojausaste, % ¹⁾	86
Keskikorko, % ²⁾	2,3
Korkokate	4,1
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,2
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,1

¹⁾ 06/2024 erääntyvä joukkovelkakirjalaina sisältyy kiinteäkorkoisiin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



Kojamo Oy:n puolivuosisikatsaus 1–6/2023

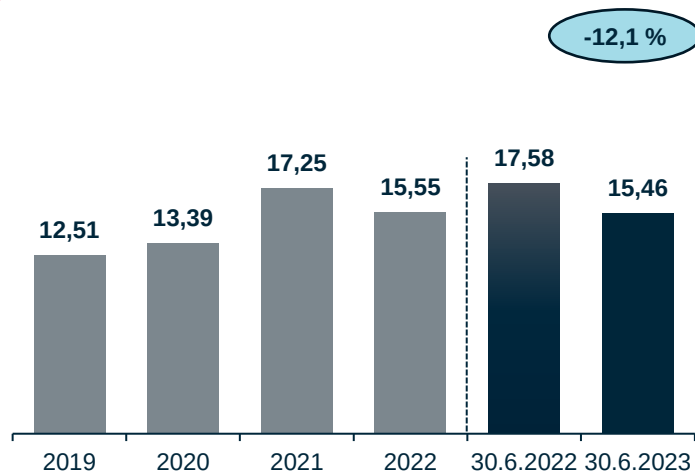
Syndikoidun lainan maturiteetti 2028, oletus että kaksi vuoden jatko-optiota käytetään.



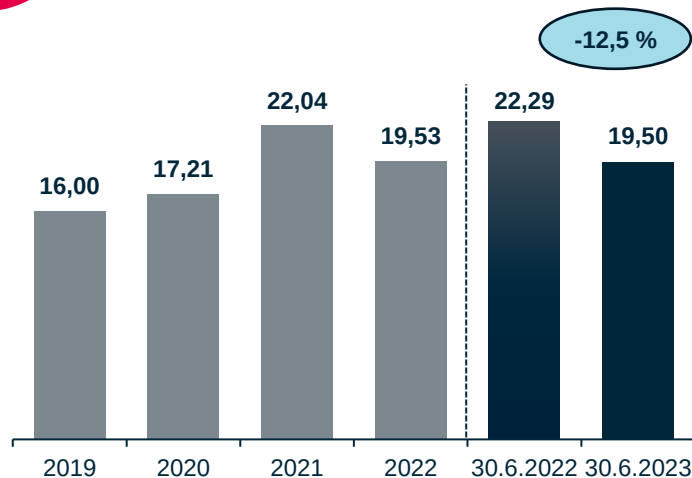
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen lasku vuodenvaihteessa heikensi osakekohtaisia tunnuslukuja.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NRV, €





Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–6/2023	Toteuma 2022	Toteuma 2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	8,6	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	116,3	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	37,1*	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	43,8	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,3	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)**	52	45	20	36	40

* Koko vuoden kiinteistöverot kirjataan H1: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 ja taloudelliset tavoitteet



Kojamon näkymät 2023 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2023 edellisestä vuodesta 7–9 prosenttia (aiemmin 7–10 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2023 olevan 158–167 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 153–165 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. Lisäksi näkymissä on otettu huomioon toteutetun eurobondien takaisinoston tulos ja vuonna 2024 erääntyvän eurobondin mahdollisen ennenaikaisen rahoittamisen vaikutus FFO:hon (aiemmin ei ole otettu huomioon vuonna 2024 erääntyvän eurobondin mahdollisen ennenaikaisen rahoittamisen vaikutusta FFO:hon).

Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen ja 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 markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



Säästöohjelma

- Haluamme säilyttää investment grade -luottoluokituksen ja siksi teemme ennakoivia toimenpiteitä varmistaaksemme yhtiön taloudellisen aseman.
- Käynnistämme säästöohjelman, jolla tavoittelemme vuodelle 2024 yhteensä 43 miljoonan euron säästöt kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan 18 miljoonaa euroa.
- Osana säästöohjelmaa käynnistämme muutosneuvottelut, joiden aikana selvitetään laajasti eri toimintojen tehostamista ja mahdollista uudelleenjärjestelyä.
- Emme toistaiseksi käynnistä uusia ajanmukaistamishankkeita.
- Vähennämme muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia, kuitenkin niin, ettemme synnytä korjausvelkaa.
- Pidämme mahdollisena maltillisten kiinteistömyyntien toteuttamista seuraavan 12 kuukauden aikana.
- Viime syksynä tehdyn päätöksen mukaisesti emme tee uusia investointipäätöksiä.
- Kaikki toimenpiteet tähtäävät yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja luottoluokituksen turvaamiseen.
- Lisäksi vahvistaakseen yhtiön taloudellista asemaa yhtiön hallitus tulee esittämään kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaettaisi.





Yhteenveto

Toiminta jatkui vakaasti. Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat.

Käynnistämme säästöohjelman kannattavuuden ja luottoluokituksen turvaamiseksi.

Vuokrausaste kehittyi positiivisesti edellisvuodesta.

Vuokramarkkinatilanteen odotetaan paranevan ensi vuonna asuntotarjonnan vähentyessä.

Katsauskaudella uudelleenrahoitimme kaikki tänä vuonna erääntyvät lainamme.

Ostimme myös markkinoilta takaisin 2024 ja 2025 päättyviä joukkovelkakirjalainoja.



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-syyskuulta 2023
julkaistaan
2.11.2023

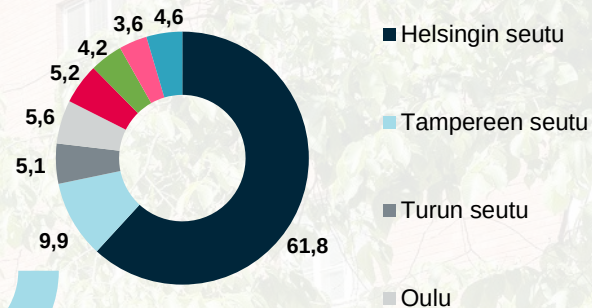


Liitteet

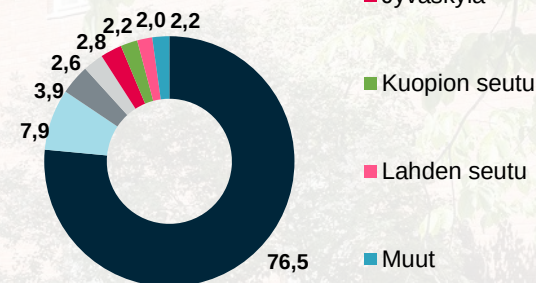
Kojamon asuntoportfolio

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	24 616	459	5 971	238	4 425	91,1	67
Tampereen seutu	3 949	111	618	152	2 981	95,7	9
Turun seutu	2 038	26	301	146	2 717	94,7	5
Muut	9 216	148	916	98	1 855	93,9	19
Yhteensä	39 819	744	7 806¹⁾	192	3 612	92,2	100
Muut			462 ²⁾				
Portfolio yhteensä	39 819	744	8 268			92,2	100

Asuntojen määrä, %-osuudet



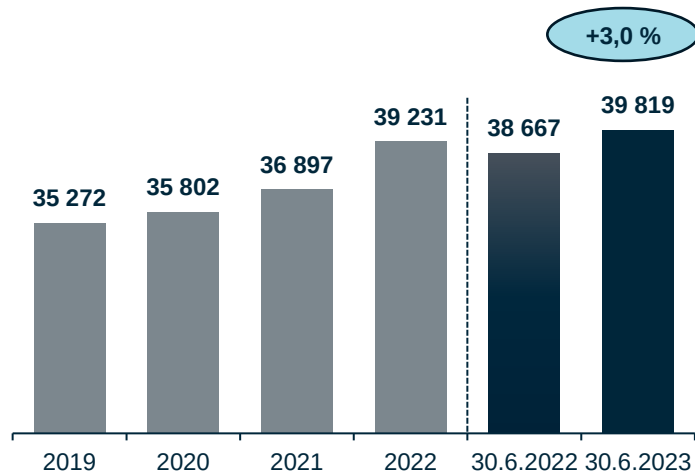
Käypä arvo, %-osuudet



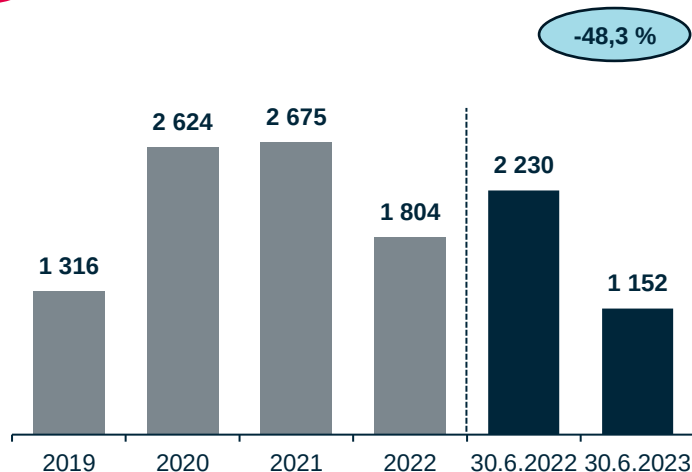
Rakenteilla 1 152 asuntoa

- Katsauskaudella ostettiin 0 (985), myytiin 73 (0) ja valmistui 652 (784) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 0 (339) 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 kilpailukykyyn.



Digitaalinen tiekarttamme ohjaa meidät tästä päivästä vuoteen 2023 strategiamme mukaisesti

Asiakaskokemus ja palvelullistuminen

Toiminnan skaalautuvuus, työntekijäkokemus

Kiinteistöjen ja palveluiden digitalisaatio

Tiedolla johtaminen ja tekoäly

Mahdollistava teknologia ja IT-arkkitehtuuri

NPS 64

Digitaaliset palvelut

84 %

Asiakaspeitto My Lumo

Tilanne 30.6.2023



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 veroalanjälki

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



GRESB
★★★★★ 2021

72/100

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita vastuullisuusraportointikäytäntöjä.



Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen



Jäsenyytemme



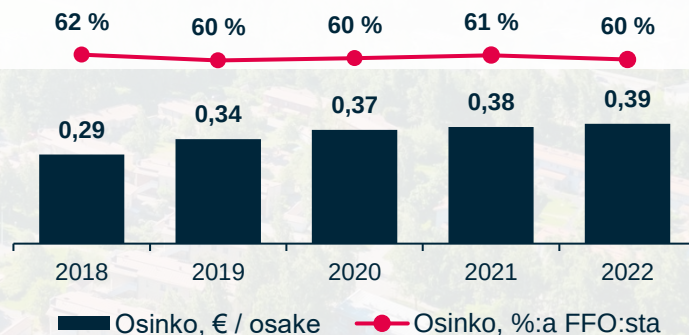
SUOMALAISEN
TYÖN LIITON JÄSEN



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.



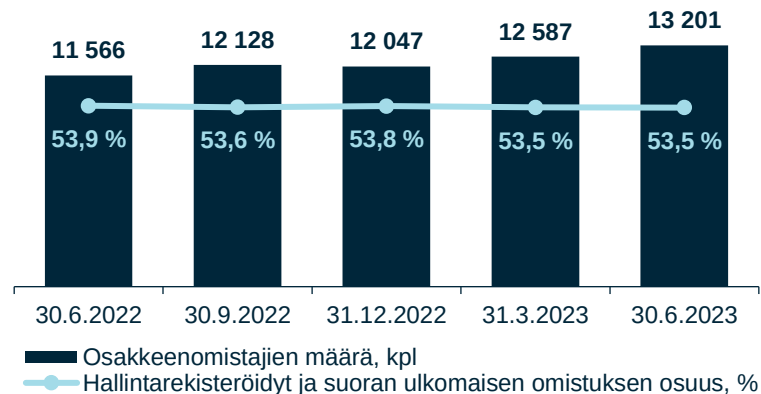
Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.6.2023)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	82 885 164	33,5
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	7 447 794	3,0
7. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
8. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	4 200 000	1,7
9. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	3 800 000	1,5
10. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 289 000	1,3
Muut osakkeenomistajat	23 447 220	9,5
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Kojamo Oyj:n puolivuosisiksaus 1–6/2023

Osakkeenomistajien määrän kehitys





Avainluvut

	4–6/2023	4–6/2022	Muutos, %	1–6/2023	1–6/2022	Muutos, %	2022
Liikevaihto, M€	108,9	100,5	8,4	217,1	200,0	8,6	413,3
Nettovuokratuotto, M€	79,0	72,4	9,1	138,5	129,5	7,0	280,1
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	72,6	72,1		63,8	64,7		67,8
Voitto/tappio ennen veroja, M€	71,7	94,8	-24,4	95,7	157,8	-39,3	-499,8
Bruttoinvestoinnit, M€	61,3	289,5	-78,8	116,3	338,4	-65,6	501,6
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	51,7	42,4	22,0	80,5	71,3	12,8	160,7
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,21	0,17	23,5	0,33	0,29	13,8	0,65
Taloudellinen vuokrausaste, %				92,2	91,5		92,0
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				8,3	8,7	-5,4	8,2
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				39 819	38 667		39 231
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				1 152	2 230		1 804
Osakekohtainen EPRA NRV, €				19,50	22,29	-12,5	19,53
Omavaraisuusaste, %				45,3	47,9		45,3
Loan to Value (LTV), %				43,8	40,5		43,7



Tuloslaskelma

M€	4–6/2023	4–6/2022	1–6/2023	1–6/2022	2022
Liikevaihto	108,9	100,5	217,1	200,0	413,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-22,0	-20,0	-64,4	-56,7	-103,1
Korjaukset	-7,9	-8,0	-14,2	-13,8	-30,2
Nettovuokratuotto	79,0	72,4	138,5	129,5	280,1
Hallinnon kulut	-12,0	-10,3	-21,9	-19,9	-43,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	0,8	1,3	1,0	3,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,2	-0,1	0,2	0,2
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-	-	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	14,0	47,1	5,1	75,1	-682,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	-1,2
Liikevoitto/-tappio	81,7	110,0	122,3	185,2	-442,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-10,0	-15,2	-26,6	-27,5	-57,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,0	-	0,1
Voitto/tappio ennen veroja	71,7	94,8	95,7	157,8	-499,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-6,2	-4,7	-10,2	-9,1	-17,3
Laskennallisten verojen muutos	-8,2	-14,2	-9,0	-22,3	117,2
Tilikauden voitto/tappio	57,3	75,9	76,5	126,3	-399,8



M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,6	0,7	0,7
Sijoituskiinteistöt	8 268,1	8 743,2	8 150,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,2	28,5	28,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,4	1,6	1,5
Rahoitusvarat	0,7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6,6	6,8	6,7
Johdannais sopimukset	52,6	25,9	53,8
Laskennalliset verosaamiset	4,4	4,9	1,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 362,7	8 812,3	8 243,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,1	-	-
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1	0,1
Johdannais sopimukset	0,1	1,2	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,9	4,4	4,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15,6	11,6	11,1
Rahoitusvarat	32,7	151,5	104,0
Rahavarat	38,1	88,5	119,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	90,4	257,4	238,9
VARAT	8 453,2	9 069,6	8 482,3



M€	30.6.2023	30.6.2022	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	41,8	18,3	43,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 521,8	4 067,5	3 541,4
Emoyhtiön omistajien osuus	3 821,8	4 344,1	3 842,7
Oma pääoma yhteensä	3 821,8	4 344,1	3 842,7
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 902,1	3 397,4	3 330,5
Laskennalliset verovelat	885,3	1 010,5	873,7
Johdannaisopimukset	0,7	7,7	1,4
Varaukset	0,2	0,3	0,3
Muut pitkäaikaiset velat	5,0	5,2	5,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 793,3	4 421,0	4 210,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	756,7	229,1	347,7
Johdannaisopimukset	0,0	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,8	4,6	2,5
Ostovelat ja muut velat	78,6	70,8	78,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	838,0	304,5	428,7
Velat yhteensä	4 631,4	4 725,5	4 639,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 453,2	9 069,6	8 482,3

Rahoituksen avainluvut

	30.6.2023	31.3.2023	31.12.2022	30.9.2022	30.6.2022
Omavaraisuusaste, %	45,3	44,5	45,3	48,7	47,9
Korkokatekerroin (interest cover)	3,6	3,7	3,9	3,9	3,9
Korkokate	4,1	3,7	3,8	3,9	3,9
Loan to Value (LTV), %	43,8	42,9	43,7	39,9	40,5
Suojausaste, % ¹⁾	86	84	84	92	91
Keskikorko, % ²⁾	2,3	1,9	1,9	1,7	1,7
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,2	3,3	3,5	3,7	3,9
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,1	3,0	3,2	3,5	3,7

¹⁾ Vuonna 2024 erääntyvä joukkovelkakirjalaina sisältyy kiinteäkorkoisiin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset



Tärkeää tietoa

Tätä esitystä ei tule tulkita tarjoukseksi myydä tai tarjouspyynnöksi ostaa arvopapereita millään lainkäyttöalueella. Minkään osan tästä esityksestä tai sen jakelun, ei tule muodostaa perustetta, eikä siihen tule luottaa perusteena, sopimukselle, sitoumukselle tai investointipäätökselle.

Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin kuuluvat lausumat koskien Kojamon liiketoiminnan strategiaa, operatiivisia ja taloudellisia tavoitteita, taloudellista tilaa, kannattavuutta, toiminnan tulosta ja markkinatietoa sekä muut lausumat, jotka eivät ole historiallista tietoa. Lausumat, joiden yhteydessä on käytetty sanoja "aikoa", "arvioida", "ennakoida", "ennustaa", "jatkua", "odottaa", "olettaa", "pyrkiä", "saattaa", "suunnitella", "tavoitella", "tulla", "tähdätä", "uskoa", "voisi" ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia, mutta kyseiset lausumat eivät rajoitu näihin ilmaisuihin. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja lukuisia tekijöitä, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet seuraukset tai todellinen liiketoiminnan tulos eroavat olennaisesti ennakoidusta. Näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin ei tule tukeutua liikaa. Lukuun ottamatta laista johtuvaa jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta, Kojamo ei sitoudu julkisesti päivittämään tai arvioimaan uudelleen mitään tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tapahtumien tai olosuhteiden perusteella tai muusta syystä.