



2.11.2023

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Osavuositatsaus 1–9/2023

Kojamo Oy



Sisältö

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





Tammi-syyskuu 2023 lyhyesti



Toiminta kehittyi ennakoidusti

- Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.
- Vuokrausaste parani ja vaihtuvuus laski.
- Tase on säilynyt vahvana ja rahoituksen tunnusluvut hyvinä.
- Säästöohjelma etenee suunnitelman mukaisesti.
- Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat keskimäärin 0,07 %-yksikköä kolmannella kvartaalilla.
- Katsauskauden jälkeen teimme uuden 425 miljoonan euron suuruisen rahoitusjärjestelyn.



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden tilanne on kaksijakoinen; Yhdysvalloissa talouskasvu on yllättänyt positiivisesti, kun taas Euroopassa näkymät ovat synkentymässä.
- Inflaatio on hidastunut, vaikka pohjainflaatio on edelleen nopeaa.
- Lähi-idän tilanteella voi olla vaikutusta öljyn hintaan ja myös laajemmin inflaatioon tai maailmantalouteen.
- Suomen talouskasvu jää tänä vuonna nollaan.
- Hintojen ja korkojen nousu vähentävät kotitalouksien kulutusta ja yritysten investointeja. Työllisyys heikkenee lyhytaikaisesti, mutta sen odotetaan pysyvän korkeana.
- Koronnostosyklin arvioidaan olevan lähellä päätepistettä, mutta ohjauskorkojen laskua saadaan odottaa pitkälle ensi vuoteen.

Toimintaympäristön avainluvut

	2023E	2022
Aloitettut asunnot, kpl	<16 000	37 200
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	3 800	20 881
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	10 917
Myönnetyt rakennusluvut vuositasona, kpl *	23 115	36 775
Rakennuskustannukset, muutos % **	1,9	5,3
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	-2,5	-0,1
Vanhoiden 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, %	0,0	1,6
Työttömyys, %	7,1	6,8
Inflaatio, %	6,2	7,1

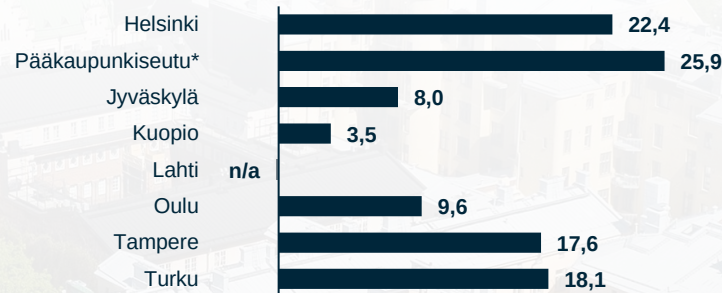
* 2023E: tullaava 12 kk, elokuu 2023; ** 2023E: rakennuskustannusindeksi, syyskuu 2023
Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 10/2023; RT Suhdannekatso 2023; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinatiedote 2023.

Toimintaympäristö

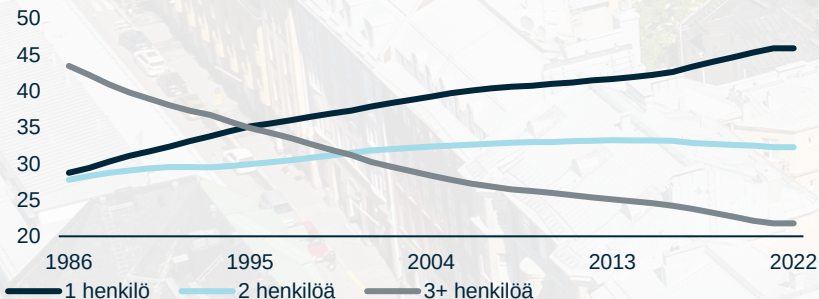
Vuokramarkkinoiden tilanne on parantunut

- Vuokra-asuntojen pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.
- Talouden epävarmuuden, asuntolainojen nousevien korkojen, vastikkeiden nousun ja asuntotuotannon merkittävän vähenemisen odotetaan lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää.
- Väestönkasvu on kiihtynyt ns. kasvu-kolmiossa eli pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

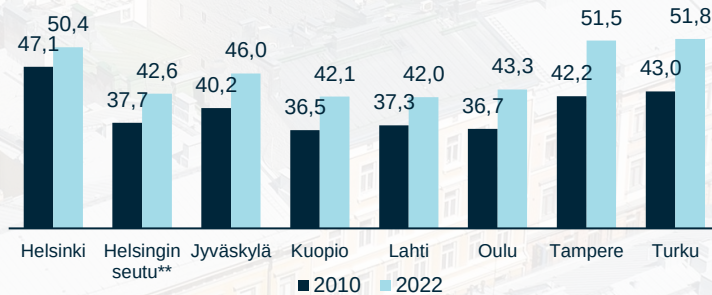
Väestön kasvuennuste 2022–2040, %



Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



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

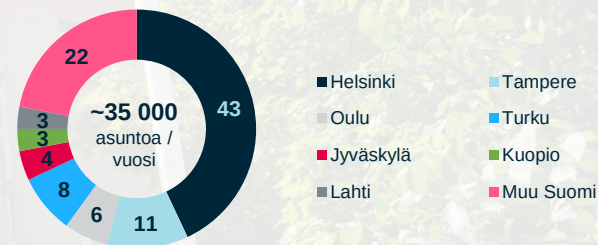


Toimintaympäristö

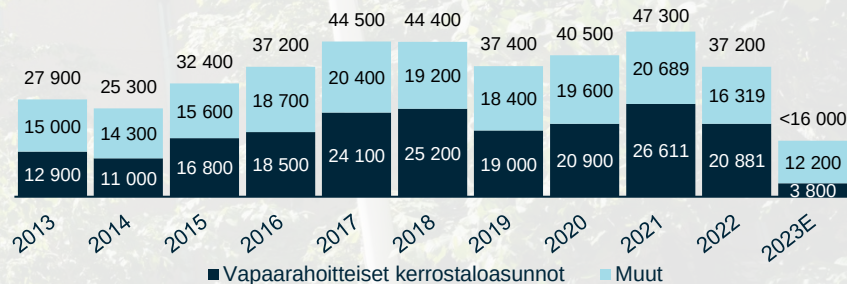
Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Rakentaminen on vähentynyt voimakkaasti, ja myös korjausrakentamisen määrän arvioidaan supistuvan kuluvana vuonna.
- Asuntoaloitukset laskevat tänä vuonna historiallisen alhaiselle tasolle.
- Valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan jäävän jopa finanssikriisiä ja 90-luvun lamaa alemmalle tasolle.

Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2013–2023E



Lähteet: RT Suhdannekatsaus, syyskuu 2023; Asuntotuotantotarve; VTT Asuntotuotantotarve; VTT Asuntotarve 2020–2040.

Avainluvut 1–9/2023

liikevaihto

328,6 M€

(305,4 M€, +7,6 %)

nettovuokratuotto

221,6 M€

(207,6 M€, +6,7 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

128,9 M€

(120,0 M€, +7,5 %)

kiinteistöjen käypä arvo

8,2 Mrd€

(8,9 Mrd€, -7,7 %)

bruttoinvestoinnit

161,3 M€

(416,5 M€, -61,3 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

143,9 M€

(137,7 M€, +4,5 %)

voitto/tappio ennen veroja

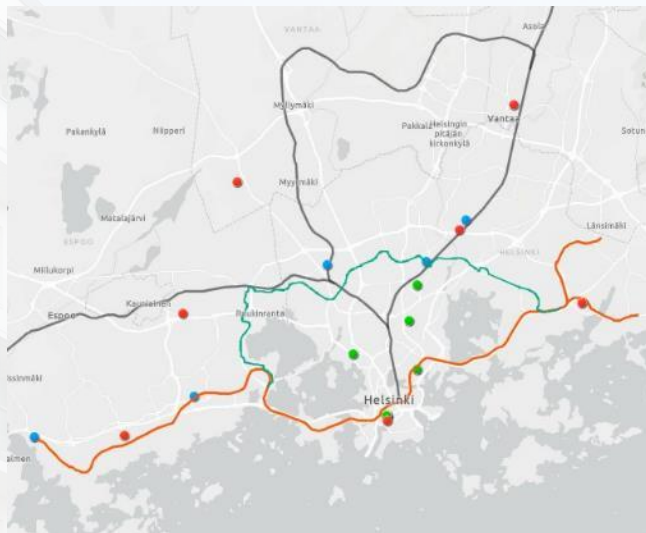
7,2 M€

(248,6 M€, -97,1 %)



Käynnissä olevat kehityshankkeet

Kojamon hankkeet kartalla



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

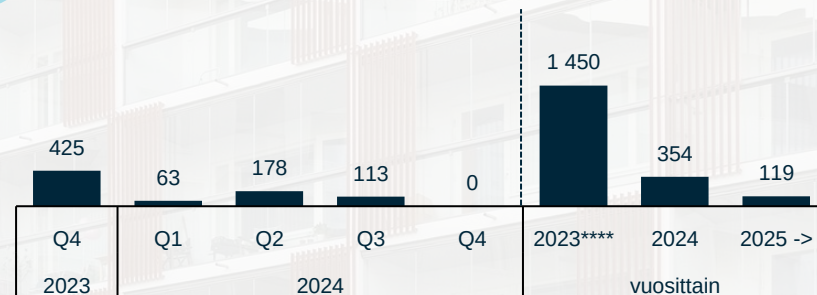
* Sopimuksiin kuuluvat jo aloitetut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa.

** Valmistunut 10/2023.

Kojamo Oy:n osavuositarkastus 1–9/2023

- 779 asuntoa*** rakenteilla Helsingin seudulla ja Turussa.
- Näiden loppuun saattamisen kustannukset ovat 27,1 M€.
- Omistetut tontit mahdollistavat noin 2 400 asunnon aloitukset.
- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä markkinoiden epävarmuuden vuoksi.

Arvio valmistumisista, kpl



*** Ei sisällä sitovien esisopimusten asuntoja 119 kappaletta.

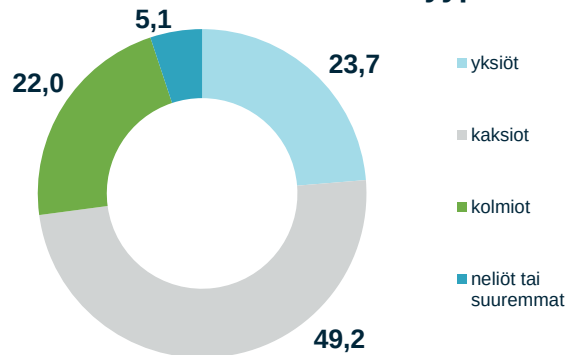
**** Sisältää 1–9/2023 valmistuneet 1 025 asuntoa.



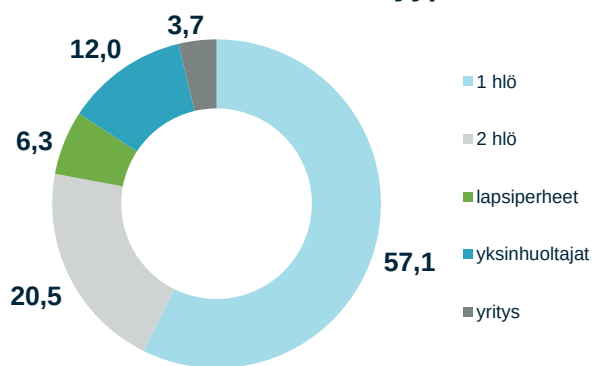
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

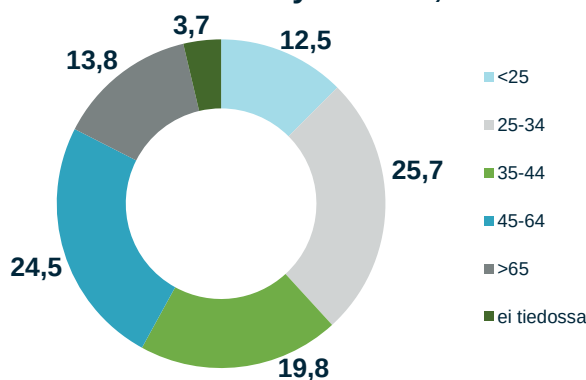
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %





Vastuullisuuden avainluvut 1–9/2023

STRATEGINEN PAINOPISTE 2020–2023: VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS

Luomme parempaa kaupunkiasumista

	Toteuma	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ e/asunto, vähennys-% *	-15,3	-4,0
Energiankulutus, kWh/m ³	23,2	n/a
Kierrätysaste, %	30,5	55,0

* Koko vuoden ennuste H1-lukuun perustuen

	Toteuma	Tavoite
Tietosuojarikkomukset, lkm	2	0
Saadut ilmoitukset Whistleblowing -ilmoituskanavan kautta, lkm	0	n/a



	Toteuma	Tavoite
My Lumo –käyttöaste, %	85	90
NPS	51	40

	Toteuma	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	83	n/a
Tapaturmataajuus (LTIF)	4,7	0
- Työtapaturmat	2,3	
- Työmatkatapaturmat		
TR-mittari	96,1	Yli 92

Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi



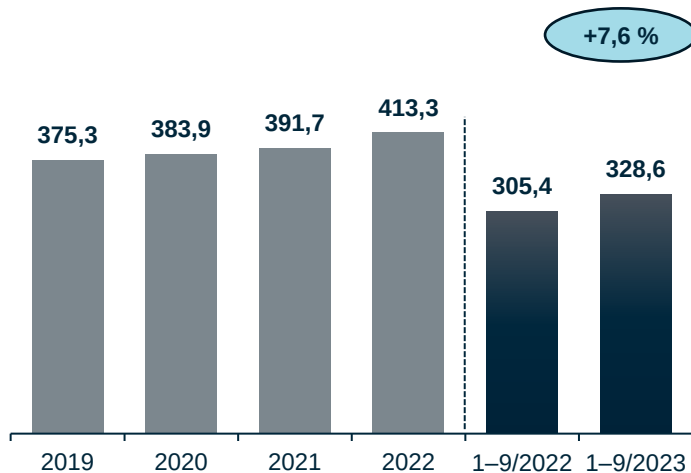
Taloudellinen kehitys



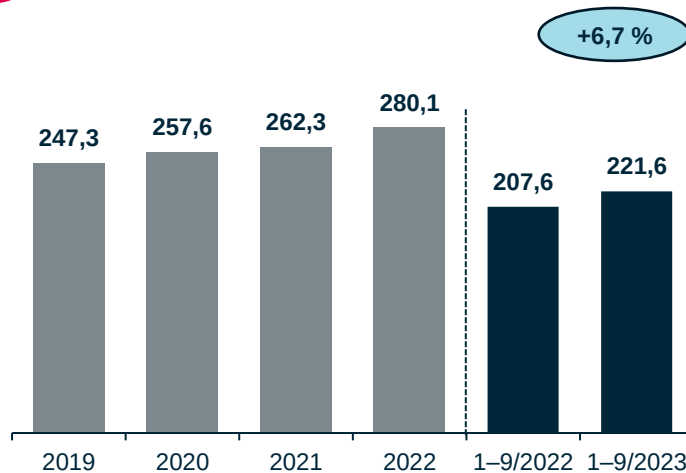
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

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

Liikevaihto, M€



Nettovuokratuotto, M€

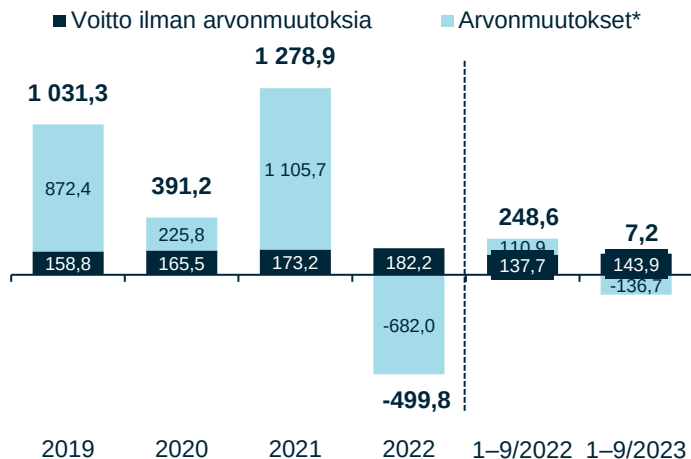




Tulos ennen veroja ja FFO

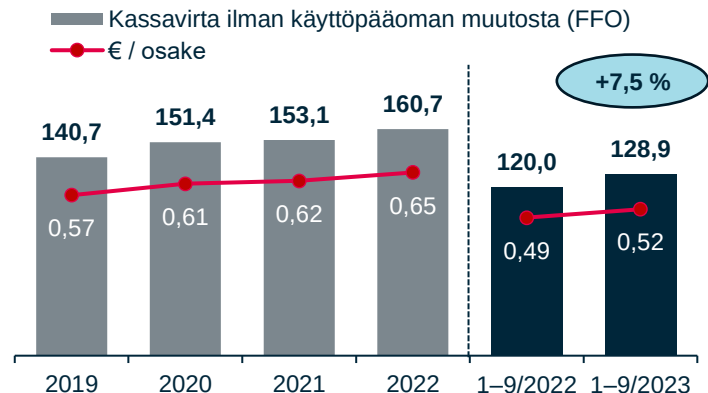
- FFO kasvoi edellisvuoteen verrattuna. FFO:n kasvuun vaikutti parantunut nettovuokratuotto ja joukkovelkakirjojen takaisinostoista saatu voitto.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

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.

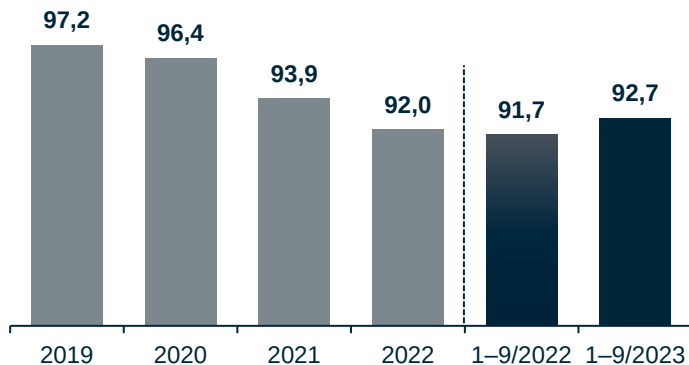


Taloudellinen vuokrausaste parani

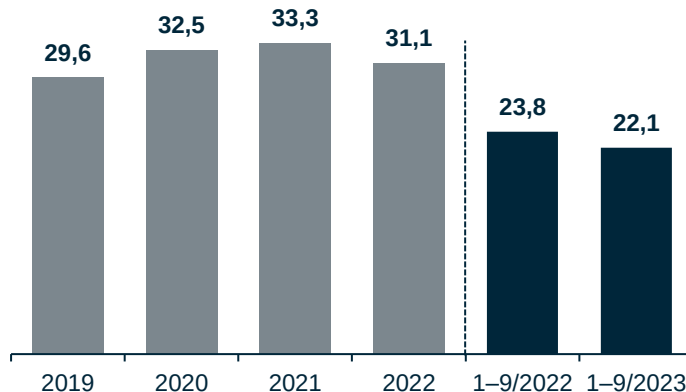
- Taloudellinen vuokrausaste oli 92,7 (91,7) % katsauskaudella.
- Vaihtuvuus laski viime vuodesta.



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 1-9/2023



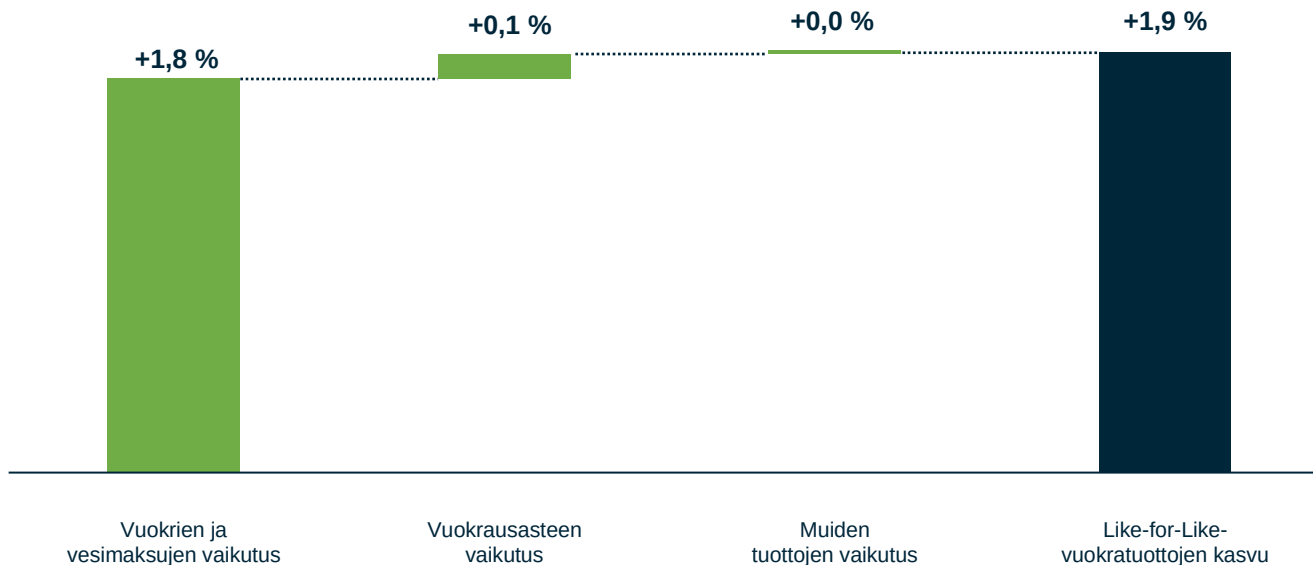


Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen



Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 30.9.2023

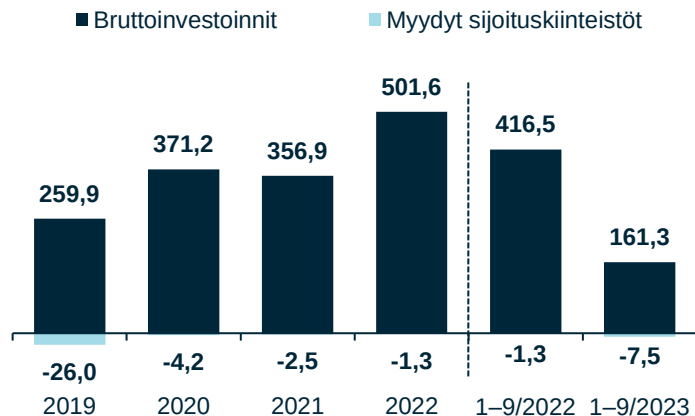




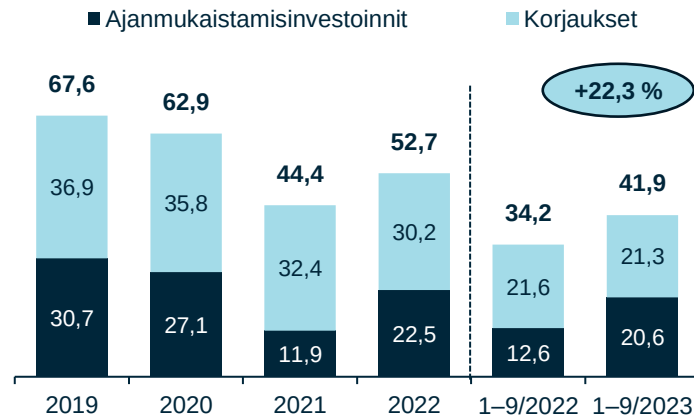
Investoinnit

- Emme toistaiseksi tee uusia investointeja emmekä käynnistä ajanmukaistamishankkeita.
- Käynnissä olevat hankkeet tehdään valmiiksi sovitun mukaisesti.
- Keskitämme korjaukset tukemaan asuntojen vuokrausta.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



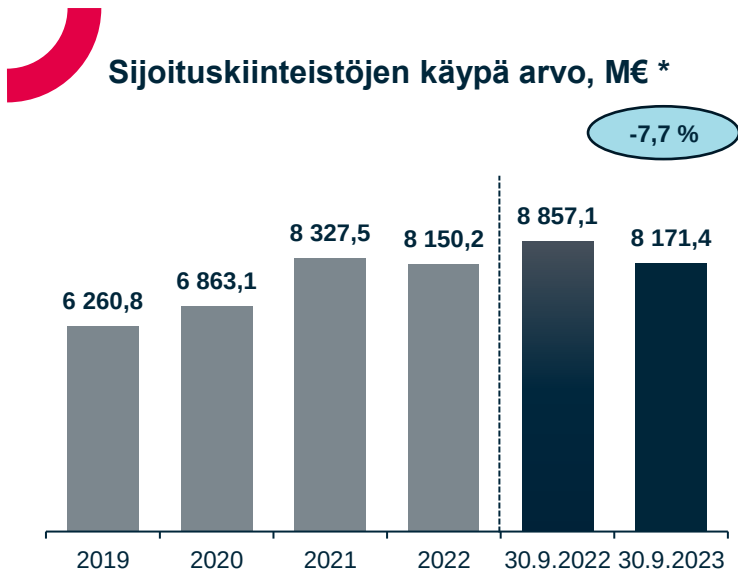
Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€





Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,2 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia nostettiin keskimäärin 0,07 %-yksikköä kolmannella kvartaalilla.
- Markkinoilla ei tehty katsauskaudella merkittäviä vertailukelpoisia transaktioita.
- Rajoituksista vapautuvista 881 asunnosta 65-85 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.



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

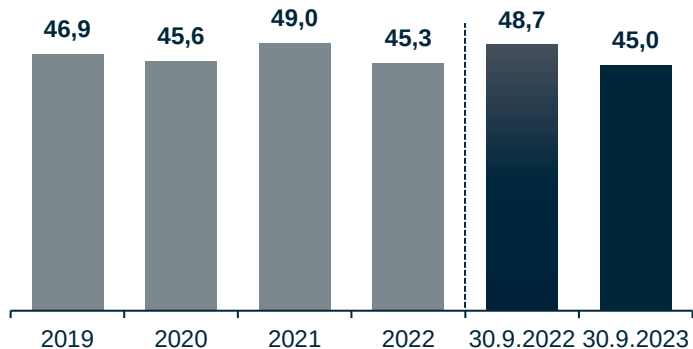




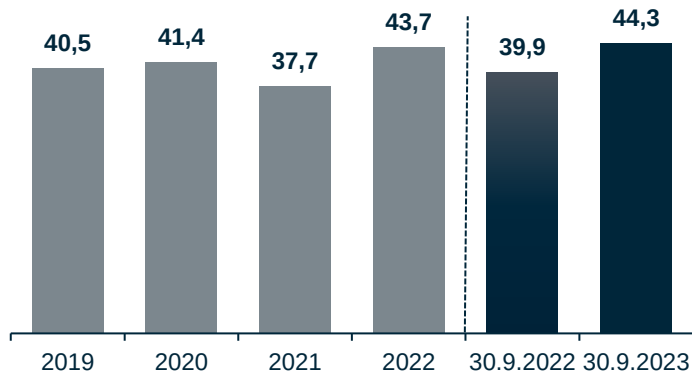
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) pysyivät vahvoina.
- Reilusti liikkumatilaa Baa2-luottoluokituksen raja.

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %

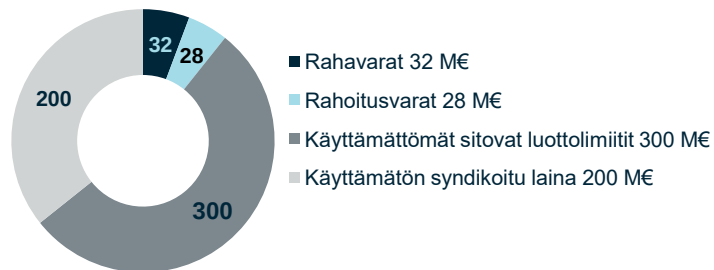




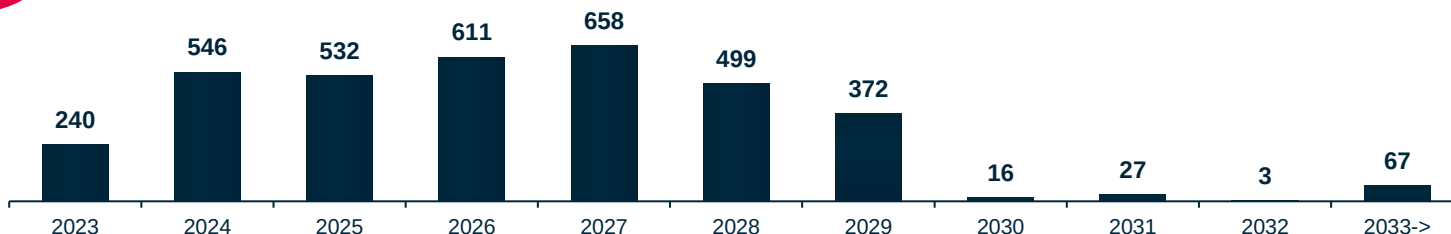
Korkea suojausaste vähensi korkojen nousun vaikutusta rahoituskuluihin

- Katsauskauden jälkeen maksettiin pois 200M€ joukkovelkakirjalaina.
- Uusi 425M€ suuruinen syndikoitu rahoitusjärjestely allekirjoitettiin lokakuussa, joka kattaa 2024 erääntyvät lainat.

Konsernin likviditeetti, M€



Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



Kojamo Oy:n osavuosisikatsaus 1–9/2023

Rahoituksen avainluvut

	30.9.2023
Korollinen vieras pääoma, M€	3 650,3
Suojausaste, % ¹⁾	86
Keskokorko, % ²⁾	2,3
Korkokate	3,9
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,9
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,8

¹⁾ 06/2024 erääntyvä joukkovelkakirjalaina sisältyy kiinteäkorkoisiin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

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



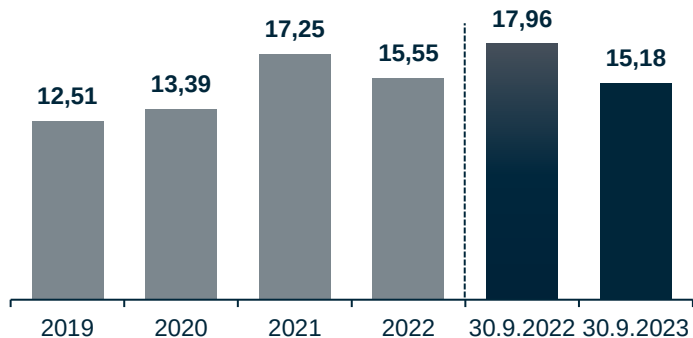


Osakekohtaiset tunnusluvut

- Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen lasku vuodenvaihteessa heikensi osakekohtaisia tunnuslukuja.

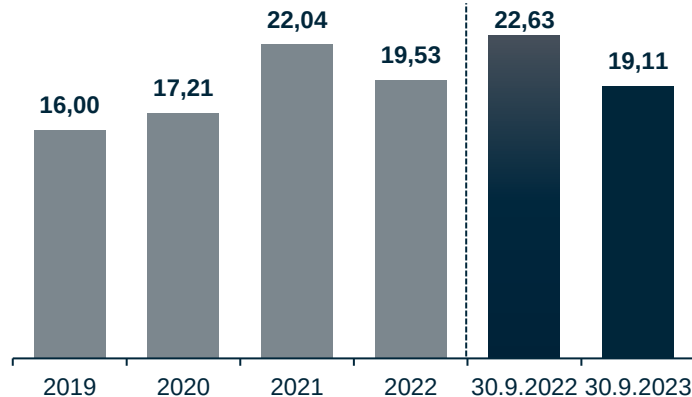
Osakekohtainen oma pääoma, €

-15,5 %



Osakekohtainen EPRA NRV, €

-15,6 %



Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



Kojamon näkymät 2023 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2023 edellisestä vuodesta 7–8 prosenttia (aiemmin 7–9 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2023 olevan 162–168 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 158–167 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 katsauskauden jälkeen tehdyn rahoitusjärjestelyn vaikutus FFO:hon kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

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.



Strategiatavoitteet 2020–2023

Avainluku	Toteuma 1–9/2023	Toteuma 2022	Toteuma 2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	7,6	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	161,3	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,2	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	44,3	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,0	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)*	51	45	20	36	40

* Laskentatapa on muuttunut 2022 sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Tavoitetta ja toteumia vuodelle 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



Yhteenveto

Toiminta kehittyi ennakoidusti. Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.

Taseemme on säilynyt vahvana.

Vuokramarkkina on ollut aktiivinen.

Vuokrausasteen positiivinen kehitys jatkui.

Rahoitus- ja kiinteistöjen transaktiomarkkinoiden epävarmuus on jatkunut.

Säästöohjelmamme etenee suunnitellusti.



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

Tilinpäätös 2023
julkaistaan
15.2.2024



Liitteet



Säästöohjelma

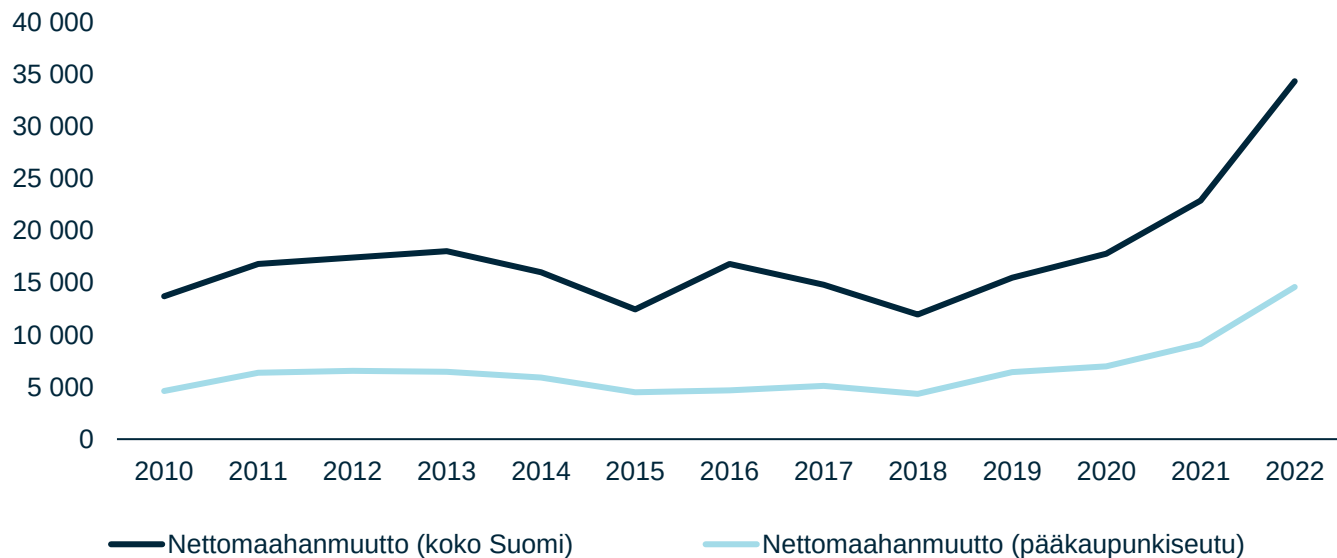
- Käynnistimme elokuussa säästöohjelman, jolla tavoittelemme vuodelle 2024 yhteensä 43 miljoonan euron säästöt kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan 18 miljoonaa euroa.
- Osana säästöohjelmaa käynnistetyt muutosneuvottelut on saatu päätökseen. Lopputuloksena 59 työntekijää lomautetaan toistaiseksi tai määräajaksi, ja viiden henkilön työtehtävät lakkaavat pysyvästi. Lisäksi henkilöstön määrä on vähentynyt lähes 30 työtehtävän verran irtisanoutumisten ja eläköitymisten kautta sekä toteuttamattomien rekrytointien takia.
- Säästöohjelman mukaisesti emme tee uusia investointeja emmekä käynnistä uusia ajanmukaistamishankkeita.
- Vähennämme muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia, kuitenkin niin, ettemme synnytä korjausvelkaa.
- Pidämme mahdollisena maltillisten kiinteistömyyntien toteuttamista seuraavan 12 kuukauden aikana.
- 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.





Maahanmuutto ja sen vaikutukset

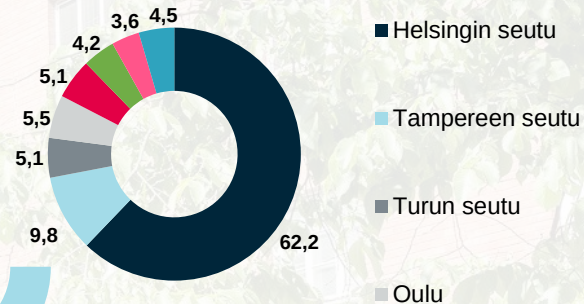
- Jos maahanmuutto pysyy nykyisellä tasolla, se ylläpitäisi väestön ja työikäisen väestön hidasta kasvua.
- Maahanmuutto kohdistuu voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin.



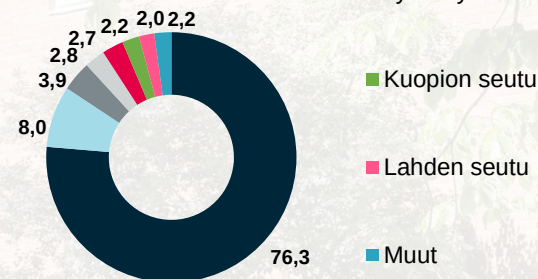
Kojamon asuntoportfolio

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	24 989	473	5 934	233	4 345	91,6	67
Tampereen seutu	3 949	111	619	152	2 984	96,2	9
Turun seutu	2 038	25	301	146	2 724	95,4	5
Muut	9 216	148	919	98	1 861	94,2	19
Yhteensä	40 192	757	7 774¹⁾	190	3 570	92,7	100
Muut			398 ²⁾				
Portfolio yhteensä	40 192	757	8 171			92,7	100

Asuntojen määrä, %-osuudet



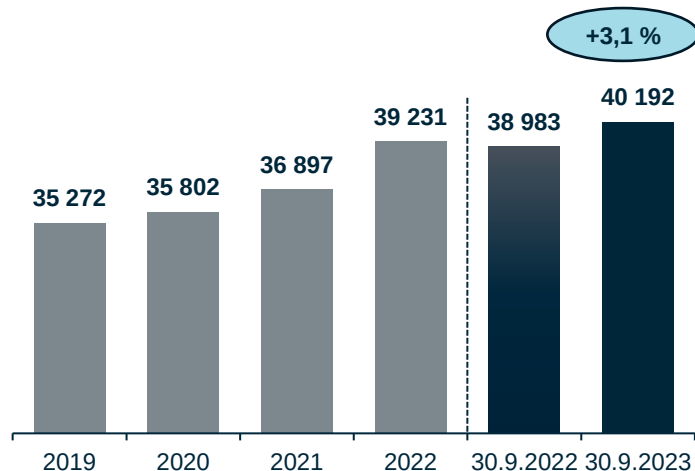
Käypä arvo, %-osuudet



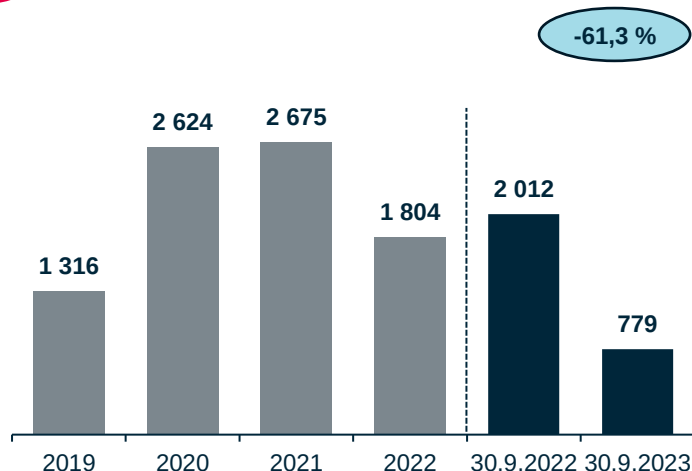
Rakenteilla 779 asuntoa

- Katsauskaudella ostettiin 0 (985), myytiin 73 (0) ja valmistui 1 025 (1 100) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 0 (437) 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 60

Digitaaliset palvelut

85 %

My Lumo -käyttöaste

Tilanne 30.9.2023



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



GRESB
★★★★★ 2021

78/100*

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita vastuullisuusraportointikäytäntöjä.



Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen



* Tulos julkaistu katsauskauden jälkeen

Jäsenyytemme



SUOMALAISEN
TYÖN LIITON JÄSEN

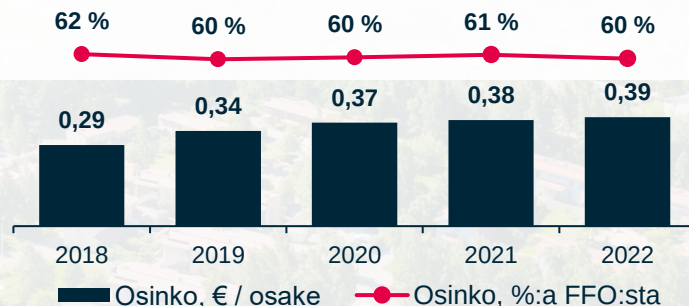


Osinkopolitiikka

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.

Vahvistaakseen yhtiön taloudellista asemaa yhtiön hallitus tulee esittämään kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaettaisi.

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.



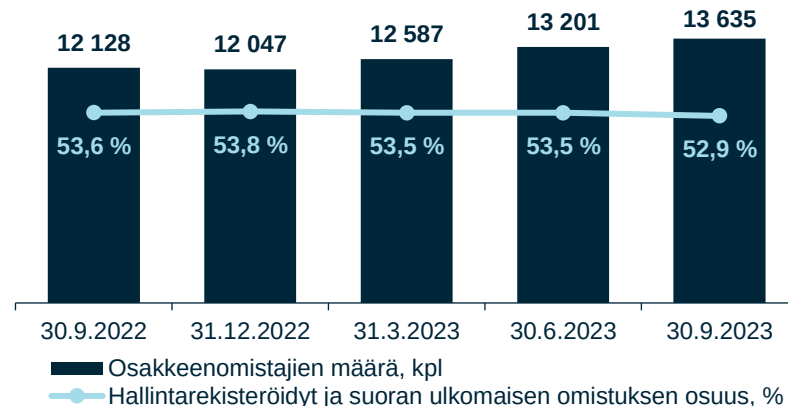
Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.9.2023)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	81 388 419	33,0
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	6 208 609	2,5
7. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
8. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	3 800 000	1,5
9. Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	3 700 000	1,5
10. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 259 000	1,3
Muut osakkeenomistajat	26 713 150	10,8
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1–9/2023

Osakkeenomistajien määrän kehitys





Avainluvut

	7–9/2023	7–9/2022	Muutos, %	1–9/2023	1–9/2022	Muutos, %	2022
Liikevaihto, M€	111,5	105,4	5,7	328,6	305,4	7,6	413,3
Nettovuokratuotto, M€	83,1	78,2	6,3	221,6	207,6	6,7	280,1
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	74,6	74,1		67,4	68,0		67,8
Voitto/tappio ennen veroja, M€	-88,5	90,8	-197,5	7,2	248,6	-97,1	-499,8
Bruttoinvestoinnit, M€	45,0	78,1	-42,4	161,3	416,5	-61,3	501,6
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	48,5	48,6	-0,4	128,9	120,0	7,5	160,7
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,20	0,20	0,0	0,52	0,49	6,1	0,65
Taloudellinen vuokrausaste, %				92,7	91,7		92,0
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				8,2	8,9	-7,7	8,2
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				40 192	38 983		39 231
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				779	2 012		1 804
Osakekohtainen EPRA NRV, €				19,11	22,63	-15,6	19,53
Omavaraisuusaste, %				45,0	48,7		45,3
Loan to Value (LTV), %				44,3	39,9		43,7



Tuloslaskelma

M€	7–9/2023	7–9/2022	1–9/2023	1–9/2022	2022
Liikevaihto	111,5	105,4	328,6	305,4	413,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-21,4	-19,5	-85,7	-76,2	-103,1
Korjaukset	-7,0	-7,7	-21,3	-21,6	-30,2
Nettovuokratuotto	83,1	78,2	221,6	207,6	280,1
Hallinnon kulut	-10,5	-9,8	-32,4	-29,7	-43,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,2	1,0	2,6	1,9	3,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-0,1	0,2	0,2
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-141,8	35,8	-136,7	110,9	-682,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,2
Liikevoitto/-tappio	-68,2	104,8	54,1	290,1	-442,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-20,3	-14,0	-46,9	-41,5	-57,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,0	-	0,1
Voitto/tappio ennen veroja	-88,5	90,8	7,2	248,6	-499,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,7	-5,4	-14,9	-14,5	-17,3
Laskennallisten verojen muutos	22,4	-12,8	13,4	-35,1	117,2
Tilikauden voitto/tappio	-70,8	72,6	5,7	199,0	-399,8



M€	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,6	0,9	0,7
Sijoituskiinteistöt	8 171,4	8 857,1	8 150,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,1	28,4	28,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,8	1,6	1,5
Rahoitusvarat	0,7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6,5	6,8	6,7
Johdannaisopimukset	53,7	50,6	53,8
Laskennalliset verosaamiset	2,8	2,6	1,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 265,7	8 948,6	8 243,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,1	-	-
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	0,1	0,1	0,1
Johdannaisopimukset	0,1	1,0	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	6,0	2,6	4,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,2	11,7	11,1
Rahoitusvarat	27,9	108,3	104,0
Rahavarat	32,4	53,2	119,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	82,6	176,9	238,9
VARAT	8 348,4	9 125,5	8 482,3



M€	30.9.2023	30.9.2022	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	42,5	40,2	43,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 451,1	4 140,4	3 541,4
Emoyhtiön omistajien osuus	3 751,9	4 438,8	3 842,7
Oma pääoma yhteensä	3 751,9	4 438,8	3 842,7
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 897,6	3 388,7	3 330,5
Laskennalliset verovelat	861,5	1 026,5	873,7
Johdannaisopimukset	0,4	2,8	1,4
Varaukset	0,2	0,3	0,3
Muut pitkäaikaiset velat	5,0	5,1	5,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 764,6	4 423,3	4 210,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	752,7	194,2	347,7
Johdannaisopimukset	0,0	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,9	3,3	2,5
Ostovelat ja muut velat	75,3	65,9	78,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	831,8	263,3	428,7
Velat yhteensä	4 596,5	4 686,7	4 639,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 348,4	9 125,5	8 482,3

Rahoituksen avainluvut

	30.9.2023	30.6.2023	31.3.2023	31.12.2022	30.9.2022
Omavaraisuusaste, %	45,0	45,3	44,5	45,3	48,7
Korkokatekerroin (interest cover)	3,4	3,6	3,7	3,9	3,9
Korkokate	3,9	4,1	3,7	3,8	3,9
Loan to Value (LTV), %	44,3	43,8	42,9	43,7	39,9
Suojausaste, % ¹⁾	86	86	84	84	92
Keskikorko, % ²⁾	2,3	2,3	1,9	1,9	1,7
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,9	3,2	3,3	3,5	3,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,8	3,1	3,0	3,2	3,5

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.