



15.2.2024

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Tilinpäätöstiedote 2023

Kojamo Oyj



Sisältö

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

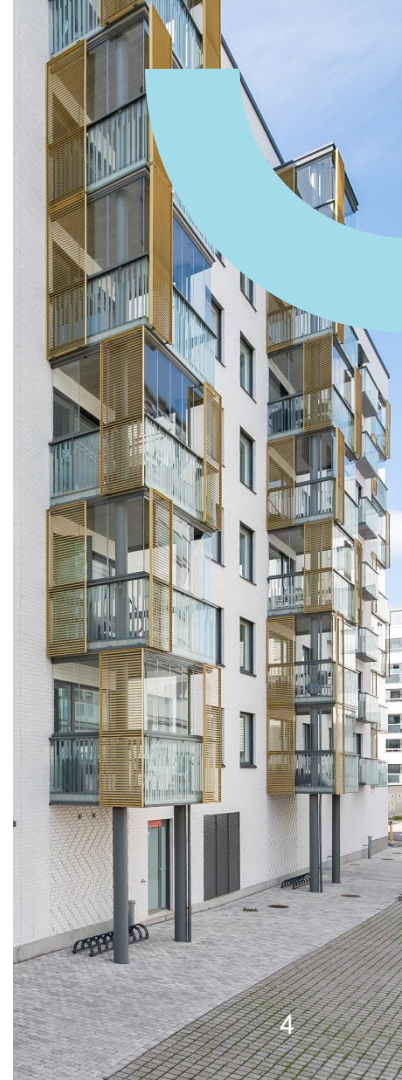


Tammi-joulukuu 2023 lyhyesti



Liikevaihto ja FFO kasvoivat vuonna 2023 haasteellisessa toimintaympäristössä

- Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat.
- Vuokrausaste parani ja vaihtuvuus laski.
- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia nostettiin 0,43 prosenttiyksiköllä, josta neljännen kvartaalin osuus 0,37 prosenttiyksikköä. Nettovuokratuoton kasvu sekä muiden parametrien muutokset lievensivät merkittävästi nousun vaikutusta käypään arvoon.
- Tase on säilynyt vahvana ja rahoituksen tunnusluvut hyvinä.
- Säästöohjelma etenee suunnitellusti.
- Katsauskauden jälkeen tammikuussa laskimme liikkeeseen uuden 200 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainan private placementina.



K Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat epävarmat; korkeat korot, kuluttajien heikko luottamus ja geopoliittiset jännitteet varjostavat näkymiä.
- Inflaatio on hidastunut nopeasti, ja työllisyys on pysytellyt korkealla.
- Suomen talous supistui hieman vuonna 2023, mutta sen odotetaan kääntyvän pieneen kasvuun vuonna 2024.
- Korkojen lasku ja inflaation hidastuminen lisäävät kuluttajien ostovoimaa sekä investointeja. Työllisyyden arvioidaan laskevan tilapäisesti, mutta se säilyy korkealla tasolla.
- Koronnostosyklin arvioidaan olevan ohi, ja markkinat odottavat koronlaskujen alkavan vuoden 2024 alkupuoliskolla.

Toimintaympäristön avainluvut

	2024E	2023E
Aloitettut asunnot, kpl	<19 500	<16 000
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	5 000	3 800
Myönnetty rakennusluvut vuositasaalla, kpl *	n/a	20 992
Rakennuskustannukset, muutos % **	n/a	1,1
BKT:n kasvu, %	0,7	-0,5
Työttömyys, %	7,5	7,2
Inflaatio, %	2,0	6,3

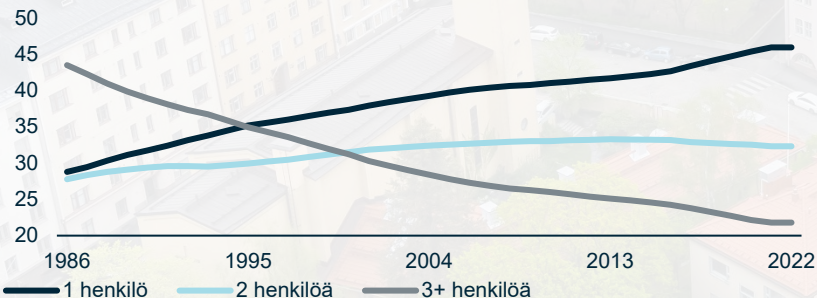
* 2023E: joulukuun 12 kk, marraskuu 2023; ** 2023E: rakennuskustannusindeksi, joulukuun 2023
Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12/2023; RT Suhdanekatsaus syyskuun 2023; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi; Rakennusyhöiden osavuosikatsaukset

Toimintaympäristö

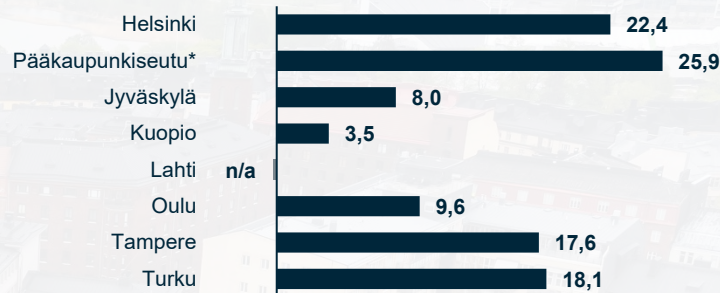
Vuokramarkkinoiden tilanne on parantunut

- Vuokra-asuntojen pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.
- Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun väestönkasvu kiihtyi vuoden 2023 aikana. Lisääntynyt maahanmuutto edistää kaupungistumiskehitystä.
- Talouden epävarmuuden, asuntolainojen nousseiden korkojen, vastikkeiden nousun ja asuntotuotannon merkittävän vähenemisen odotetaan lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää.

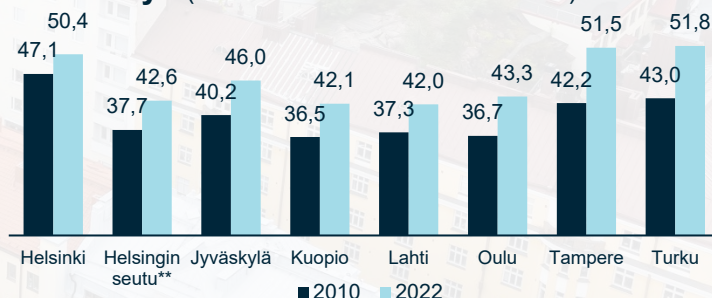
Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Väestön kasvuennuste 2022–2040, %



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

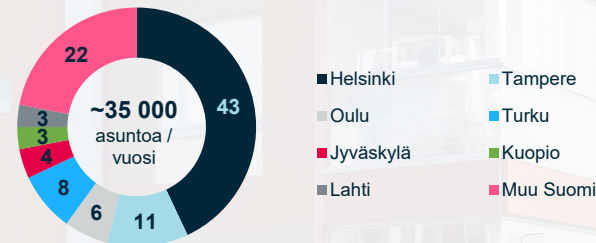


Toimintaympäristö

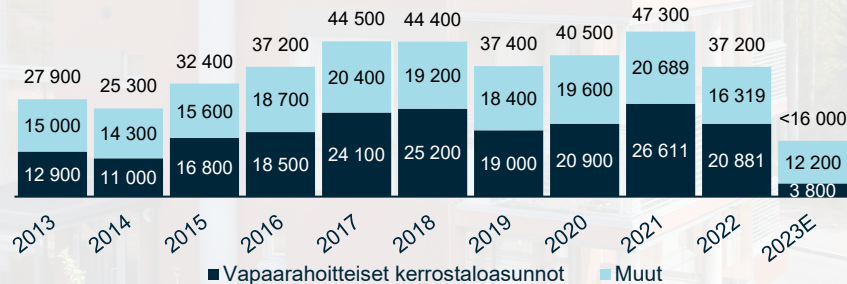
Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Asuntoaloitukset laskivat viime vuonna historiallisen alhaiselle tasolle, ja niiden ennustetaan pysyvän myös tänä vuonna lähes yhtä matalalla tasolla.
- Asuntorakentamisen voimakas supistuminen johtuu heikosta kysynnästä sekä korkealla pysyneistä tonttien ja rakentamisen hinnoista.
- Rakentaminen voi olla pysähdyksissä pidemmän aikaa, mikä vähentää asuntotarjontaa.

Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2013–2023E



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

Avainluvut 1–12/2023

liikevaihto

442,2 M€

(413,3 M€, +7,0 %)

nettovuokratuotto

297,2 M€

(280,1 M€, +6,1 %)

kassavirta ennen käyttöpääoman
muutosta (FFO)

167,2 M€

(160,7 M€, +4,1 %)

kiinteistöjen käypä arvo

8,0 Mrd€

(8,2 Mrd€, -1,4 %)

bruttoinvestoinnit

190,7 M€

(501,6 M€, -62,0 %)

voitto ilman
arvonmuutoksia ¹⁾

183,1 M€

(182,2 M€, +0,5 %)

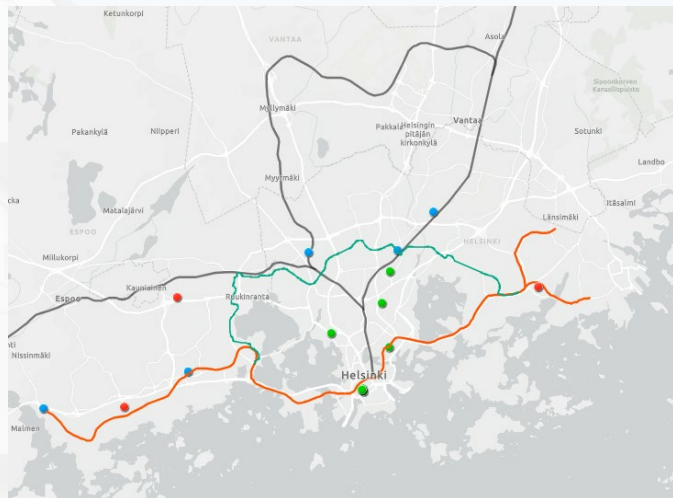
voitto/tappio ennen veroja

-112,3 M€

(-499,8 M€, +77,5 %)

Käynnissä olevat kehityshankkeet

Kojamon hankkeet kartalla

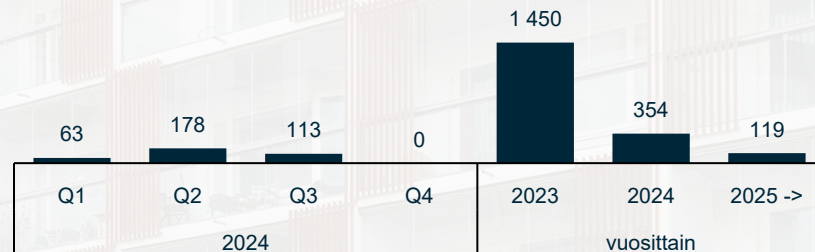


- Rakenteilla
- Tehdyt esi- ja puitesopimukset*
- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata
- Raide-Jokeri

* Sopimuksiin kuuluvat jo aloitetut hankkeet näkyvät rakenteilla olevissa.

- 354 asuntoa** rakenteilla Helsingin seudulla.
- Näiden loppuun saattamisen kustannukset ovat 10,0 M€.
- Omistetut tontit mahdollistavat noin 2 300 asunnon aloitukset.
- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä markkinoiden epävarmuuden vuoksi.

Arvio valmistumisista, kpl



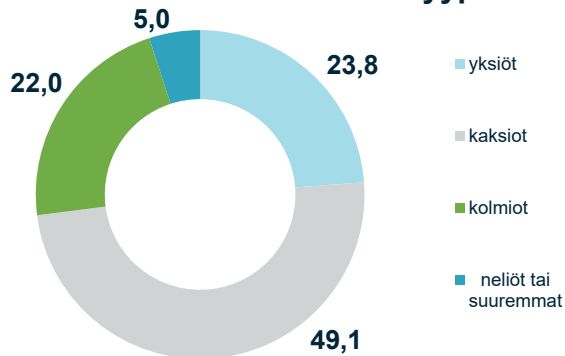
** Ei sisällä sitovien esisopimusten asuntoja 119 kappaletta.



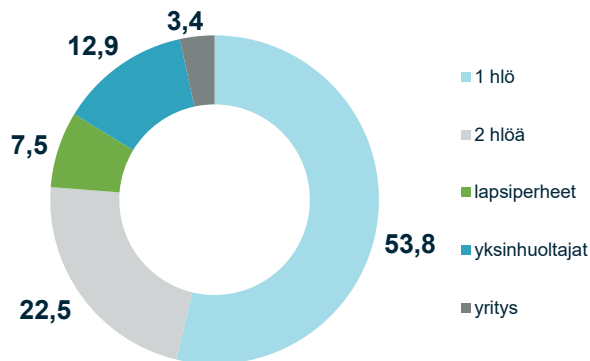
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

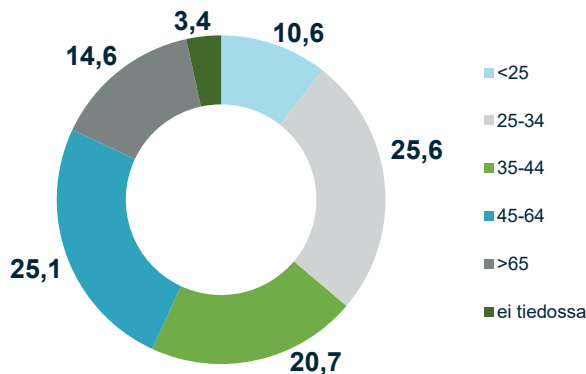
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %





Vastuullisuuden avainluvut 1–12/2023

VASTUULLISUUSOHJELMA

Luomme parempaa kaupunkiasumista

	Toteuma	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ e/asunto, vähennys-% *	-16,9	-4,0
Energiankulutus, kWh/m ³	35,3	n/a
Kierrätysaste, %	33	55

	Toteuma	Tavoite
Tietosuojarikkomukset, lkm	4	0
Saadut ilmoitukset Whistleblowing -ilmoituskanavan kautta, lkm	0	n/a



	Toteuma	Tavoite
My Lumo -käyttöaste, %	86	90
NPS	50	40

	Toteuma	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	82	n/a
Tapaturmataajuus (LTIF)	9	0
- Työtaturmat	5	
- Työmatkataturmat		
TR-mittari	96	Yli 92

Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi



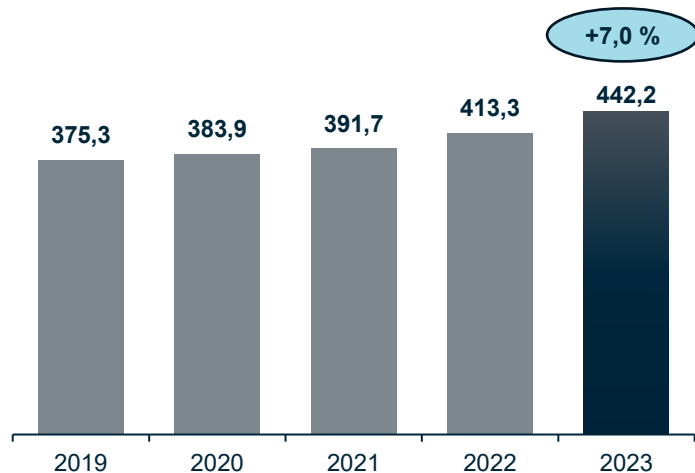
Taloudellinen kehitys



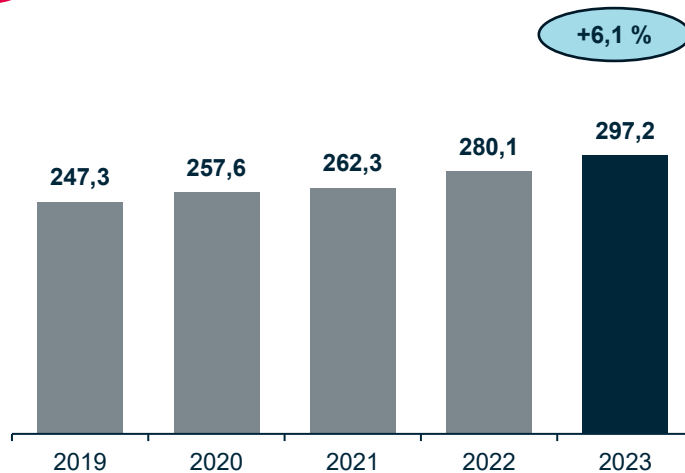
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

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

Liikevaihto, M€



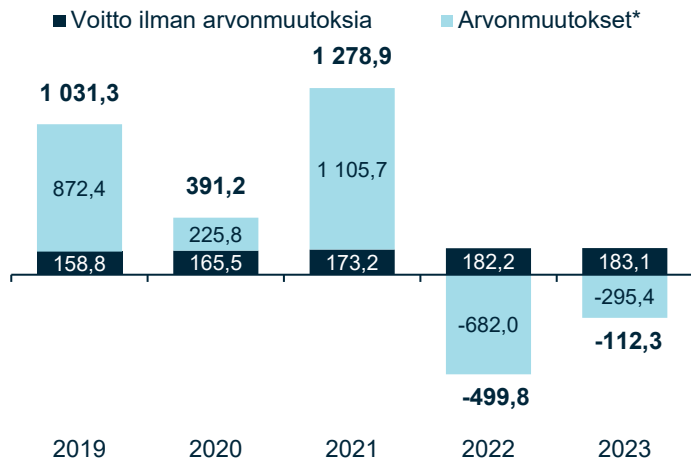
Nettovuokratuotto, M€



Tulos ennen veroja ja FFO

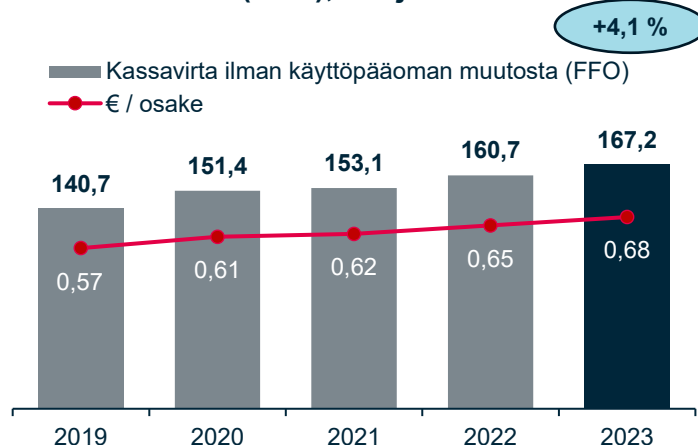
- FFO kasvoi edellisvuoteen verrattuna. FFO:n kasvuun vaikutti erityisesti parantunut nettovuokratuotto ja joukkovelkakirjojen takaisinostoista saatu voitto.

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.

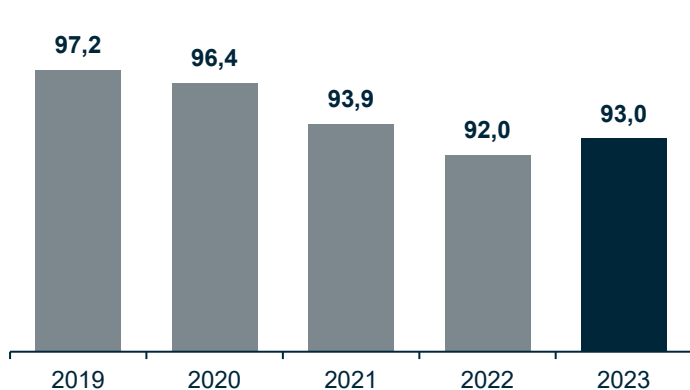


Taloudellinen vuokrausaste parani

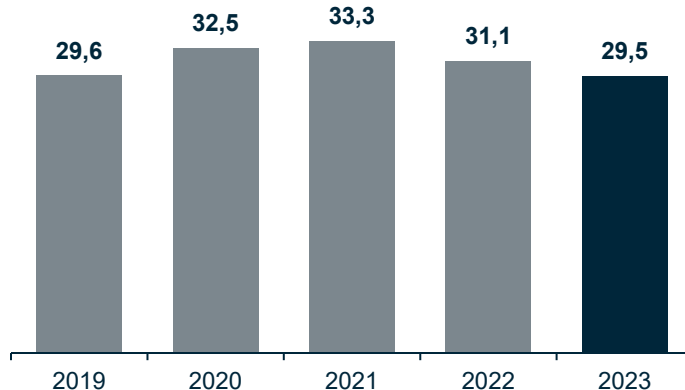
- Koko vuoden taloudellinen vuokrausaste oli 93,0 (92,0) prosenttia.
- Vuokrausaste nousi 94,0 (93,0) prosenttiin viimeisellä kvartaalilla.
- Vaihtuvuus laski edellisvuoteen verrattuna.



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 tilinpäätöstiedote 2023

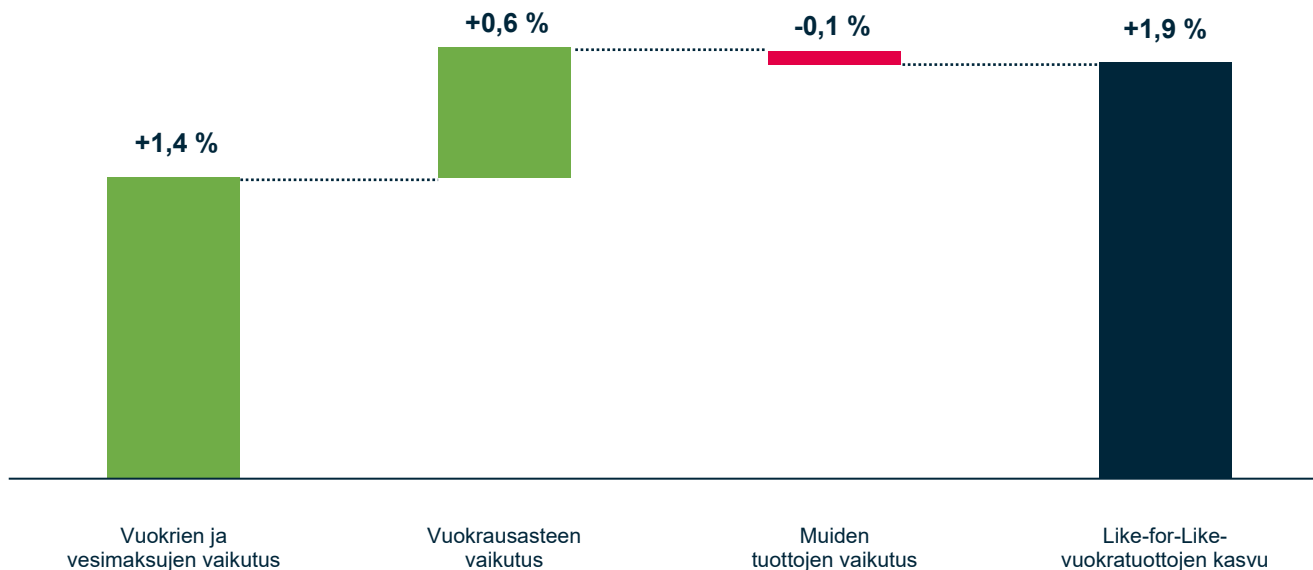




Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 31.12.2023

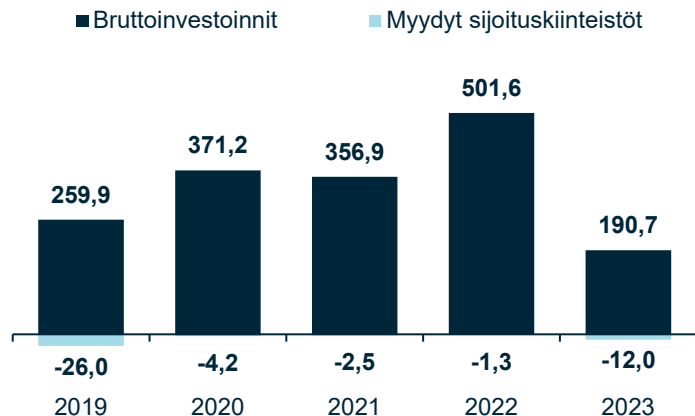




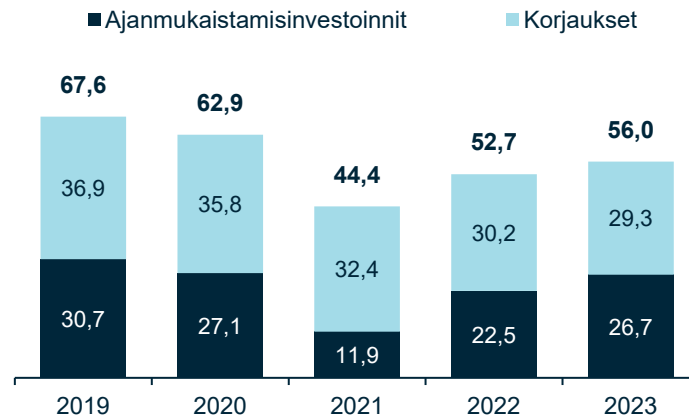
Investoinnit

- 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€





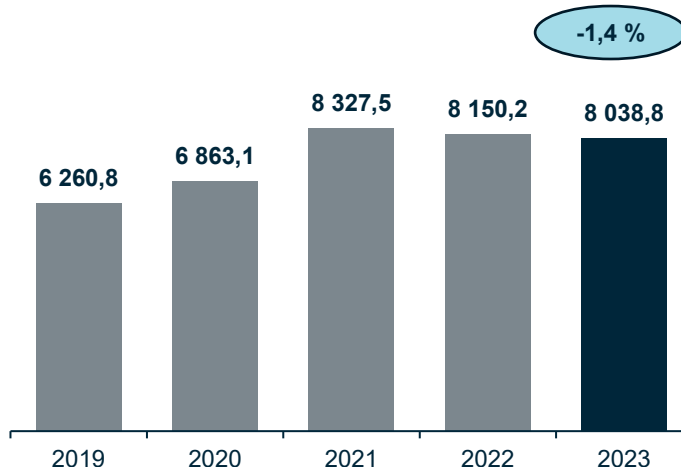
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,0 miljardia euroa

- Nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta 2023 oli -295,4 miljoonaa euroa, josta neljännen kvartaalin osuus -158,7 miljoonaa euroa.
- Tuottovaatimuksia nostettiin 0,43 prosenttiyksiköllä, josta neljännen kvartaalin osuus 0,37 prosenttiyksikköä. Tuottovaatimusten muutoksen vaikutus oli -815,5 miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuoton kasvun vaikutus oli 305,9 miljoonaa euroa.
- Inflaatio-oletusta nostettiin 0,2 prosenttiyksiköllä, vuokratuottojen kasvuoletusta 0,4 prosenttiyksiköllä ja kulujen kasvuoletusta 0,2 prosenttiyksiköllä. Näiden vaikutus oli 181,7 miljoonaa euroa.

Käyvän arvon muutos

M€	1–12/2023	10–12/2023
Tuottovaatimuksen muutos	-815,5	-661,3
Nettovuokratuoton muutos	305,9	330,8
Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos	181,7	181,7
Muut erät	32,5	-9,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-295,4	-158,7

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *

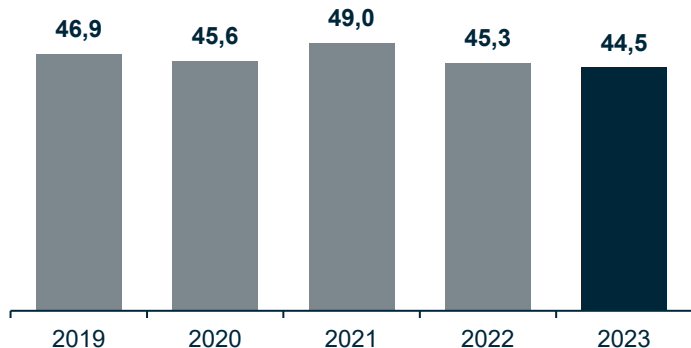




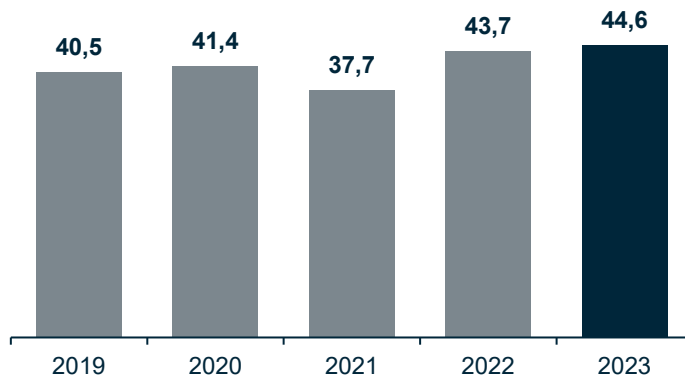
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) pysyivät vahvoina.
- Moody's vahvisti joulukuussa Baa2-luottoluokituksen. LTV:n 50 prosentin raja on merkittävä liikkumavara.

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %

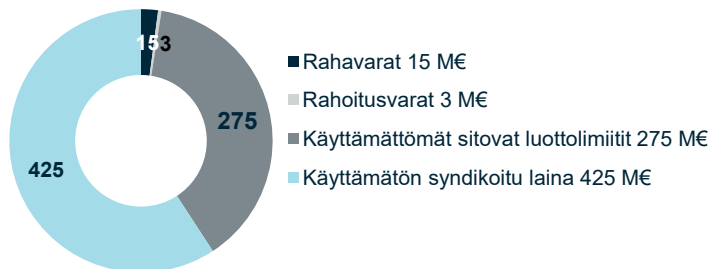




Vuonna 2024 erääntyvät lainat on katettu

- Syksyllä tehty 425M€ suuruinen syndikoitu laina oli nostamatta vuoden lopussa.
- Katsauskauden jälkeen laskimme liikkeeseen uuden 200M€ joukkovelkakirjalainan, joka käytetään vuonna 2025 erääntyvien lainojen uudelleenrahoitukseen.

Konsernin likviditeetti, M€



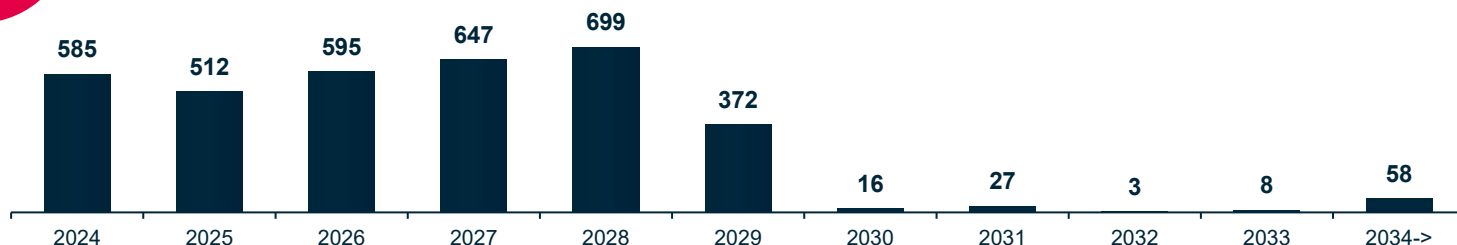
Rahoituksen avainluvut

	31.12.2023
Korollinen vieras pääoma, M€	3 600,4
Suojausaste, % ¹⁾	93
Keskikorko, % ²⁾	2,4
Korkokate	3,6
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,9

¹⁾ 06/2024 erääntyvä joukkovelkakirjalaina sisältyy kiinteäkorkoisin lainoihin

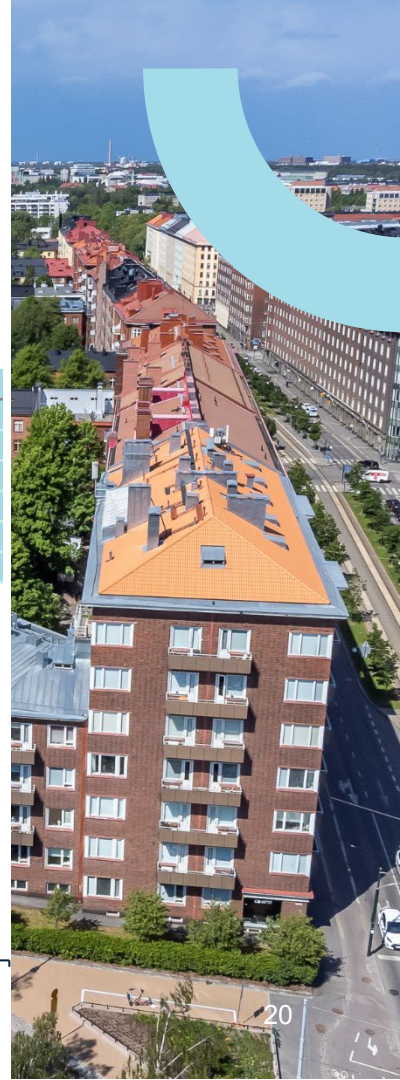
²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2023

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



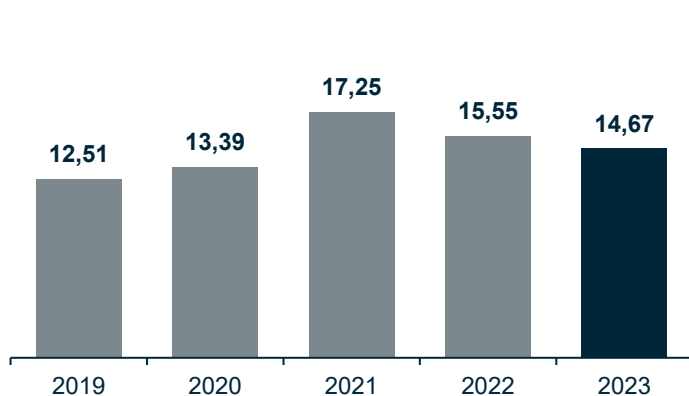


Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaisiin tunnuslukuihin vaikutti erityisesti sijoituskiinteistöjen käypien arvojen lasku.

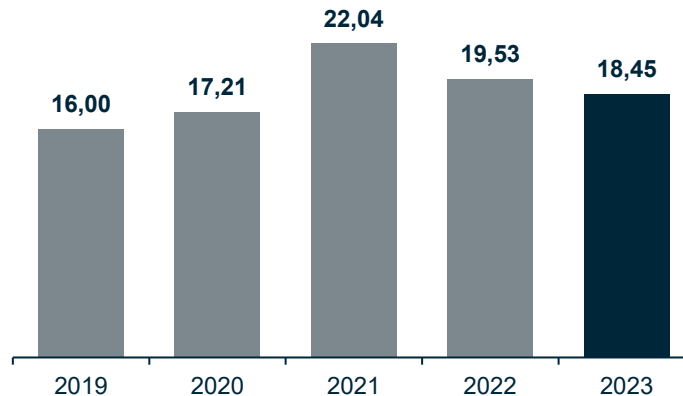
Osakekohtainen oma pääoma, €

-5,7 %



Osakekohtainen EPRA NRV, €

-5,5 %



Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



Kojamon näkymät 2024

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2024 edellisestä vuodesta 4–8 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2024 olevan 154–166 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 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.

K Strategiatavoitteet

Avainluku	Toteuma 2023	Toteuma 2022	Toteuma 2021	Toteuma 2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)*	50	45	20	36	40

* Laskentatapa on muuttunut sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Toteumia 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat.

Tase ja rahoituksen tunnusluvut ovat pysyneet vahvana.

Säästöohjelma etenee suunnitellusti.

Vuokrausaste parani edellisvuodesta.

Kaupunkien väestömäärä kasvaa, ja uudistuotanto-tarjonta vähenee merkittävästi.



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja

Jani Nieminen, puh. +358 20 508 3201

Talousjohtaja

Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Director, Treasury & Investor Relations

Niina Saarto, puh. +358 20 508 3283

www.kojamo.fi

Osavuositiedot tammi-
maaliskuulta 2024
julkaistaan
8.5.2024



Liitteet



Säästöohjelma

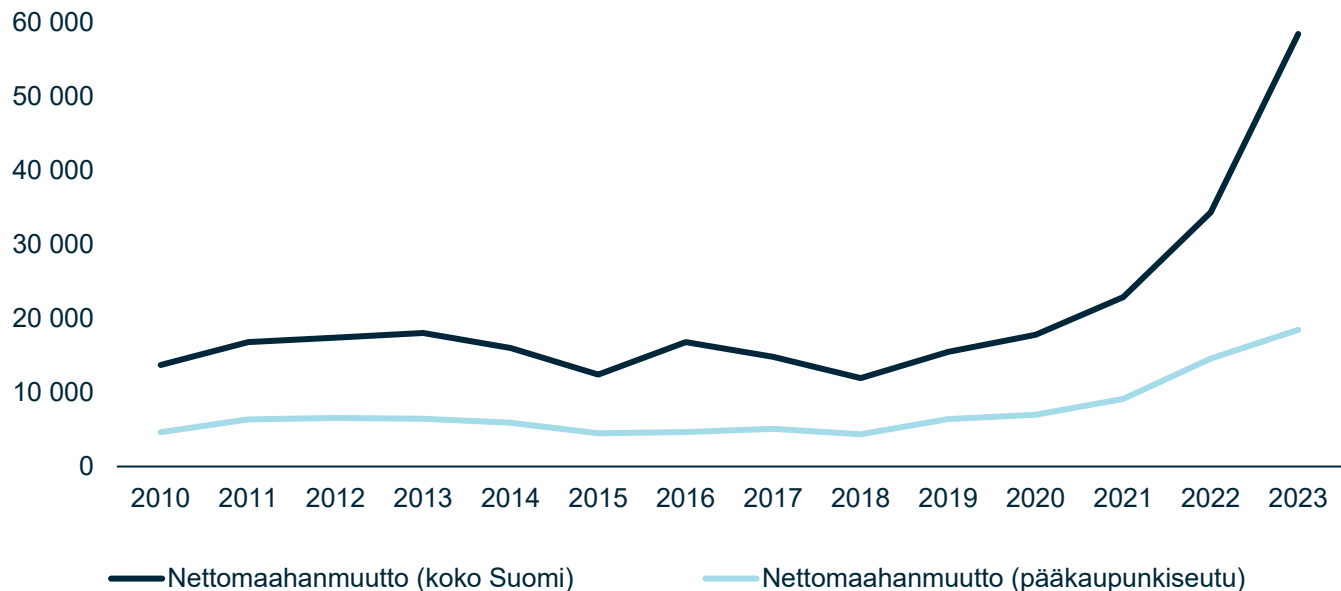
- Käynnistimme elokuussa säästöohjelman, jolla tavoittelemme vuodelle 2024 yhteensä 43 miljoonan euron säästöt kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan 18 miljoonaa euroa.
- Osana säästöohjelmaa käynnistetyt muutosneuvottelut on saatu päätökseen. Lopputuloksena 59 työntekijää 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 esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaettaisi.





Maahanmuutto ja sen vaikutukset

- Sisäisen muuttoliikkeen lisäksi 2020-luvulla lisääntynyt maahanmuutto edistää kaupungistumiskehitystä.
- Maahanmuutto kohdistuu voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin.

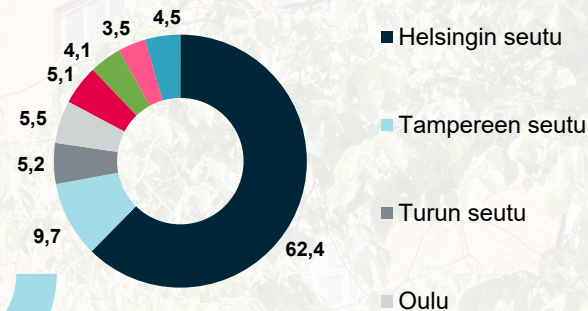




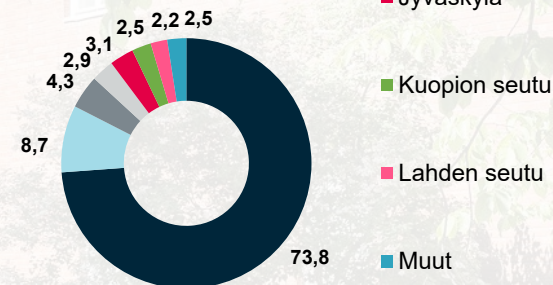
Kojamon asuntoportfolio

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	25 332	476	5 711	221	4 135	91,9	67
Tampereen seutu	3 949	111	671	165	3 234	96,4	9
Turun seutu	2 122	25	335	156	2 935	95,8	5
Muut	9 216	145	1 018	109	2 063	94,7	19
Yhteensä	40 619	757	7 735¹⁾	187	3 523	93,0	100
Muut			304 ²⁾				
Portfolio yhteensä	40 619	757	8 039			93,0	100

Asuntojen määrä, %-osuudet



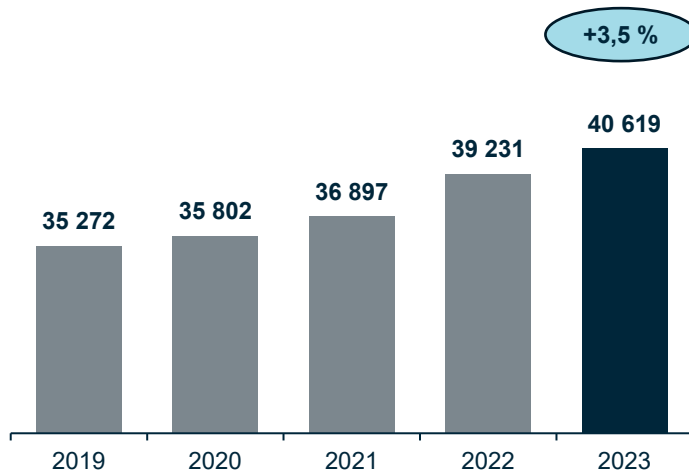
Käypä arvo, %-osuudet



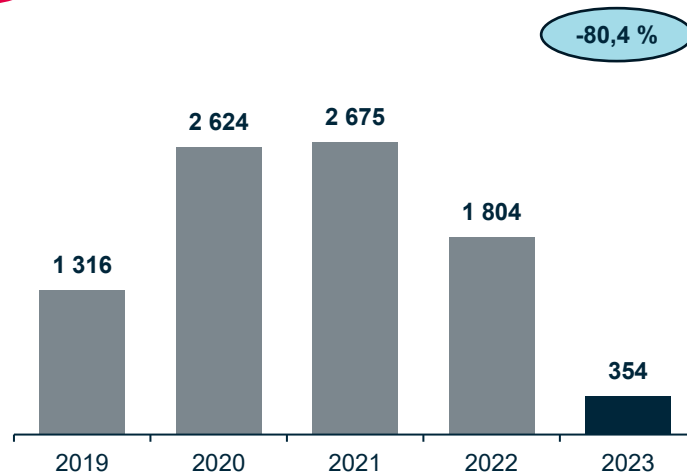
Rakenteilla 354 asuntoa

- Katsauskaudella ostettiin 0 (985), myytiin 73 (0) ja valmistui 1 450 (1 348) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 0 (477) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl





Strategiamme

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

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.



Vastuullisuusohjelma ohjaa systemaattista vastuullisuus-työtämme

STRATEGINEN PAINOPISTE: VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS

Luomme parempaa kaupunkiasumista



Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi

Vastuullisuustyömme jatkuu

- Vauhditimme vastuullisuusohjelmamme hiilineutraaliustavoitteen 2030 saavuttamista solmimalla Vantaan Energian kanssa kysyntäjoustosopimuksen optimoimaan energiankäyttöämme; saimme uusiutuvilla energialähteillä tuotetun kaukolämmön lähes 70 kohteeseen Vantaalla. Tämä laski Kojamon kiinteistökannan kokonaispäästöjä jopa 20 prosenttia.
- Asiakasrajapinnassa olemme viettäneet kierrätyksen ja lajittelun teemavuotta ja pyrkineet innostamaan asukkaita entistä tehokkaampaan lajitteluun muun muassa tarjoamalla uusia ohjeistuksia ja viestintäsisältöjä sekä jakamalla asukkaille biojätepusseja.
- Saimme kaikkien aikojen parhaimman tuloksen, 78/100 pistettä, kun osallistuimme neljättä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin. Tuloksellamme ansaitsimme jälleen Green Star -tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



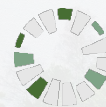
WORLD
GREEN
BUILDING
COUNCIL



ADVANCING
NET ZERO



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS



GRESB
☆☆☆☆ 2023





Vastuullisuuden avainluvut 2023

Kokonaisenergian kulutus

35,3
kWh/m³ (35,3)

8,9
MWh/asunto (8,9)

Hiilijalanjälki

3,2
kg CO₂e/m³ (3,9)

0,8
t CO₂e/asunto (1,0)

Hiilineutraalin energian
osuus energiankäytöstä

19,2 %
(9,2)

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

85 %
(84)

Rakenteilla olevat asunnot,
joissa E-luku ≤ 80²⁾

100 %
(100)

Jätteiden kierrätysaste

33 %
(33)

Bruttoinvestoinnit
kasvukeskuksiin

190,7 M€
(501,6)

Nettosuositteluindeksi

50
(45)

Verot ja veroluonteiset
maksut

85 M€
(95)

Uusien työntekijöiden
eNPS

82
(75)



Vastuullisuus näkyy arjessamme

Kestävien kaupunkien rakentaja

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

100 %

kiinteistöissä hiilineutraali
kiinteistösähkö

-4,9

kiinteistöjen lämpöindeksi
(kWh/m³)

77,0 %

asuntomme sisälämpötilaa
ohjaa lämmityksen
optimintojärjestelmä

0,8

(-17%)
hiilijalanjälki
(t CO₂e/ asunto)

100 %

Kojamon toimistoista
WWF:n Green Office –
sertifioituja

33 %

jätteiden kierrätysaste

Tavoite energiankulutuksen
tehostamiselle
vuosina 2017–2025

-7,5 %

josta saavutettu

98 %*

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

100 %

kehityskeskustelujen kattavuus
henkilöstöstä

60 / 40 %

Henkilöstön sukupuolijakauma
(N/M)

96

Työmaiden työolosuhde-mittari

Paras asiakaskokemus

50

nettosuositeluindeksi NPS

Yhteiskäyttöautot

kaikkien asukkaidemme käytössä

Vastuullinen yrityskansalainen

Harmaan talouden torjunnassa
toimintamallimme ovat lain
vaatimuksia tiukemmat

4 513

vuotta välillinen työllistämisaikutus

85

miljoonaa euroa verojalanjälki

4

tietosuojarikkomukset tai
niiden epäilyt

50

stipendiä tukemaan nuorten
liikuntaa ja urheilua ja Lumo-
kodeissa asuvia lapsiperheitä



Vastuullisuuden sitoumukset ja raportointi

Vastuullisuuden sitouksemme



ADVANCING
NET ZERO

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



78/100

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen



Jäsenyytemme



Olemme mukana Pohjoismaiden suurimmassa yritysvastuuverkosto FIBS:issa vauhdittamassa kestävää ja vastuullista liiketoimintaa.

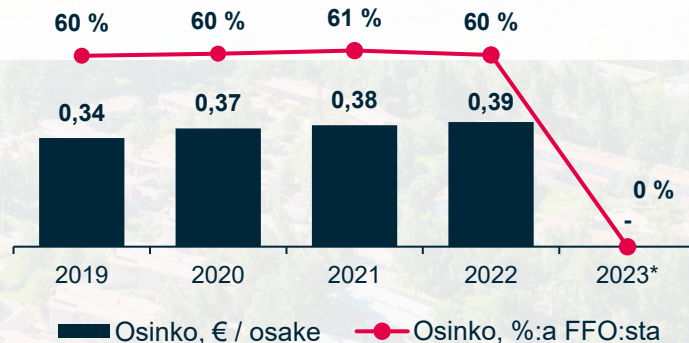


Osinkopolitiikka

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 esittää kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta.

Osinkohistoria



* Hallituksen esitys yhtiökokoukselle



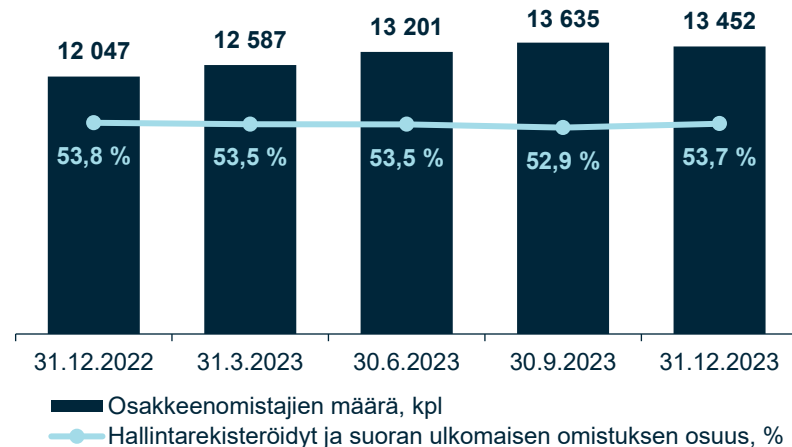
Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.12.2023)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	81 172 598	33,7
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	5 708 609	2,3
7. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
8. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 627 000	1,5
9. OP-Suomi -sijoitusrahasto	2 231 091	0,9
10. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	2 200 000	0,9
Muut osakkeenomistajat	30 129 880	12,2
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2023

Osakkeenomistajien määrän kehitys





Avainluvut

	10–12/2023	10–12/2022	Muutos, %	1–12/2023	1–12/2022	Muutos, %
Liikevaihto, M€	113,5	107,9	5,2	442,2	413,3	7,0
Nettovuokratuotto, M€	75,5	72,4	4,3	297,2	280,1	6,1
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	66,5	67,1		67,2	67,8	
Voitto/tappio ennen veroja, M€	-119,5	-748,3	84,0	-112,3	-499,8	77,5
Bruttoinvestoinnit, M€	29,5	85,1	-65,4	190,7	501,6	-62,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	38,3	40,7	-6,0	167,2	160,7	4,1
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,15	0,16	-6,3	0,68	0,65	4,6
Taloudellinen vuokrausaste, %				93,0	92,0	
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				8,0	8,2	-1,4
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				40 619	39 231	
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				354	1 804	
Osakekohtainen EPRA NRV, €				18,45	19,53	-5,5
Omavaraisuusaste, %				44,5	45,3	
Loan to Value (LTV), %				44,6	43,7	



Tuloslaskelma

M€	10–12/2023	10–12/2022	1–12/2023	1–12/2022
Liikevaihto	113,5	107,9	442,2	413,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-30,0	-26,8	-115,7	-103,1
Korjaukset	-8,0	-8,6	-29,3	-30,2
Nettovuokratuotto	75,5	72,4	297,2	280,1
Hallinnon kulut	-13,2	-13,4	-45,6	-43,1
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,1	1,5	3,7	3,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,3	-	0,2	0,2
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-158,7	-792,8	-295,4	-682,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,3	-1,2
Liikevoitto/-tappio	-95,2	-732,6	-41,1	-442,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-24,4	-15,9	-71,3	-57,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,1	0,1	0,1	0,1
Voitto/tappio ennen veroja	-119,5	-748,3	-112,3	-499,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-1,6	-2,8	-16,5	-17,3
Laskennallisten verojen muutos	26,4	152,4	39,8	117,2
Tilikauden voitto/tappio	-94,7	-598,8	-89,0	-399,8



M€	31.12.2023	31.12.2022
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	0,6	0,7
Sijoituskiinteistöt	8 038,8	8 150,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,0	28,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,0	1,5
Rahoitusvarat	0,8	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6,5	6,7
Johdannaissopimukset	29,8	53,8
Laskennalliset verosaamiset	4,9	1,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 111,4	8 243,4
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	-	0,1
Johdannaissopimukset	0,6	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	11,1	4,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17,0	11,1
Rahoitusvarat	3,3	104,0
Rahavarat	15,0	119,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	46,9	238,9
VARAT	8 158,3	8 482,3



M€	31.12.2023	31.12.2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	11,2	43,0
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 356,4	3 541,4
Emoyhtiön omistajien osuus	3 625,9	3 842,7
Oma pääoma yhteensä	3 625,9	3 842,7
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	3 007,2	3 330,5
Laskennalliset verovelat	829,3	873,7
Johdannaisopimukset	17,3	1,4
Varaukset	0,1	0,3
Muut pitkäaikaiset velat	4,9	5,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 858,9	4 210,9
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	593,2	347,7
Johdannaisopimukset	-	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4,9	2,5
Ostovelat ja muut velat	75,4	78,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	673,5	428,7
Velat yhteensä	4 532,4	4 639,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 158,3	8 482,3

Rahoituksen avainluvut

	31.12.2023	30.9.2023	30.6.2023	31.3.2023	31.12.2022
Omavaraisuusaste, %	44,5	45,0	45,3	44,5	45,3
Korkokatekerroin (interest cover)	3,2	3,4	3,6	3,7	3,9
Korkokate	3,6	3,9	4,1	3,7	3,8
Loan to Value (LTV), %	44,6	44,3	43,8	42,9	43,7
Suojausaste, % ¹⁾	93	86	86	84	84
Keskikorko, % ²⁾	2,4	2,3	2,3	1,9	1,9
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,8	2,9	3,2	3,3	3,5
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,9	2,8	3,1	3,0	3,2

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", "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.