



8.5.2024

Jani Nieminen, toimitusjohtaja
Erik Hjelt, talousjohtaja

Osavuositarkastus 1–3/2024

Kojamo Oyj



Sisältö

- Tammi–maaliskuu 2024 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



An aerial photograph of Tampere, Finland, showing a mix of urban architecture, green spaces, and a roller coaster. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the title text. A dark teal curved shape is visible in the top right corner.

Tammi-maaliskuu 2024 lyhyesti



Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, sijoituskiinteistöjen arvoissa ei merkittävää muutosta

- Liikevaihto, nettovuokratuotto ja voitto ennen veroja kasvoivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä.
- Vuokrausaste parani hieman vertailukaudesta, ja vaihtuvuus pysyi edellisvuoden tasolla.
- Markkinaan valmistui runsaasti aikaisemmin aloitettuja kohteita, ja siksi vuokra-asuntojen tarjonta on edelleen runsasta.
- FFO laski kasvaneiden rahoituskulujen ja ylläpitokulujen vuoksi.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei muuttunut merkittävästi vuodenvaihteesta.
- Säästöohjelma etenee suunnitelman mukaan.
- Tase on säilynyt vahvana ja rahoituksen tunnusluvut hyvinä. Maksuvalmiutemme on erittäin hyvä.



Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat parantumassa; inflaation hidastuminen ja korkojen lasku lisäävät kulutusta ja investointeja. Geopoliittiset jännitteet varjostavat näkymiä.
- Kasvu painottuu lähinnä Yhdysvaltoihin ja nouseviin talouksiin, ja euroalueella talouskehitys on tänä vuonna edelleen heikkoa.
- Suomen talouden ei odoteta kasvavan tänä vuonna, mutta inflaatio on hidastunut selvästi, ja yksityinen kulutus vahvistuu lievästi.
- Työllisyyden ennustetaan laskevan hieman tänä vuonna, mutta kääntyvän ensi vuonna kasvuun talouden toipuessa.
- Markkinat odottavat, että EKP aloittaa koronlaskut kesäkuussa ja Fed syksyllä.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	2024E	2023
BKT:n kasvu, %	0,0	-1,0
Työttömyys, %	7,4	7,2
Inflaatio, %	1,9	6,2
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	0,5	-7,0
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-1,1-1,7	-8,8-7,9
Vapaaohitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	2,0	1,4
Vapaaohitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,2-1,6	0,4-1,0

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 4/2024; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024

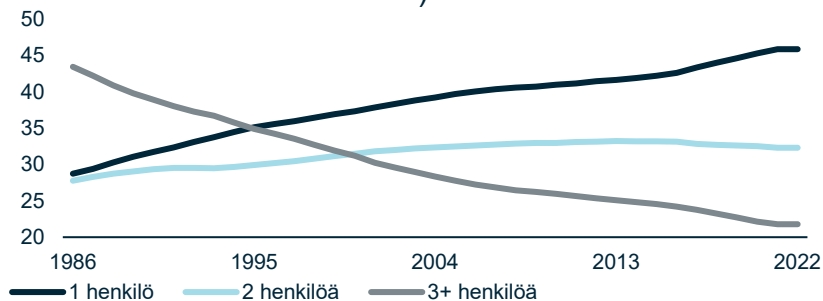
Toimintaympäristö

Tilanne vuokramarkkinoilla

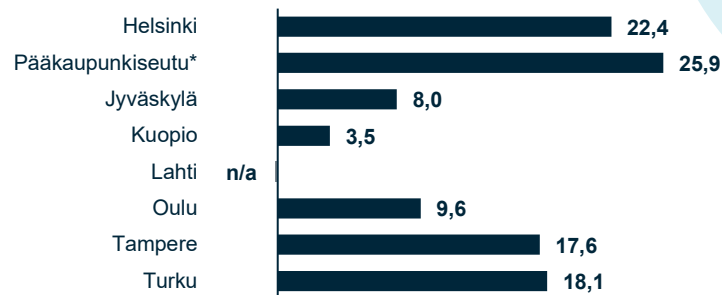
- Vuokra-asuntojen pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen, kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen ja kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille.
- Maan sisäinen muuttoliike jatkui suurimpiin kaupunkeihin, ja Helsingissä ja Turussa väestönkasvu yli kaksinkertaistui vuonna 2023.
- Suurin osa väestönkasvusta johtuu maahanmuutosta, mikä lisää erityisesti vuokra-asumisen kysyntää. Maahanmuuton ennustetaan jatkuvan vahvana myös tulevaisuudessa työpärisen maahanmuuton tukemana.

Kotitalouksien koon kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)

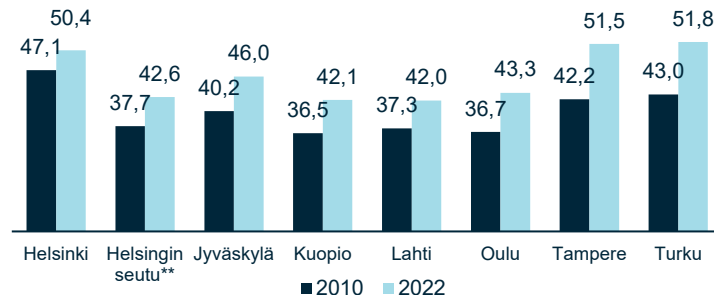


Väestön kasvuennuste 2022–2040, %



Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)



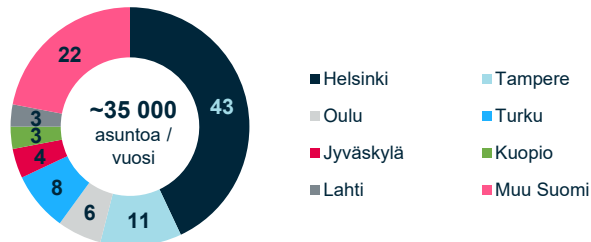
Asuntotuotanto ja -kysyntä

- Asuntoaloitusten määrä putosi jyrkästi viime vuonna, eikä käännettä ole vielä näkyvässä. Asuntoaloitusten romahduksen ja pitkien rakennusaikojen odotetaan johtavan asuntovajeeseen.
- Ylitarjontatilanteessa on alueellista vaihtelua.
- Kysynnän ja tarjonnan tasapainottumisen jälkeen vuokrien arvioidaan kasvavan voimakkaammin, mutta tänä vuonna on jo odotettavissa nousua.

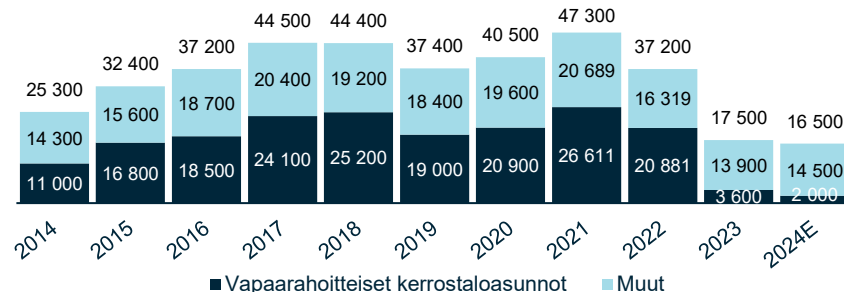
Rakentamisen avainluvut

	2024E	2023
Aloitettut asunnot, kpl	16 500	17 500
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	2 000	3 600
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	8 513
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl*	n/a	21 097
Rakennuskustannukset, muutos %**	n/a	1,1

Asuntotuotantotarve 2020–2040, %

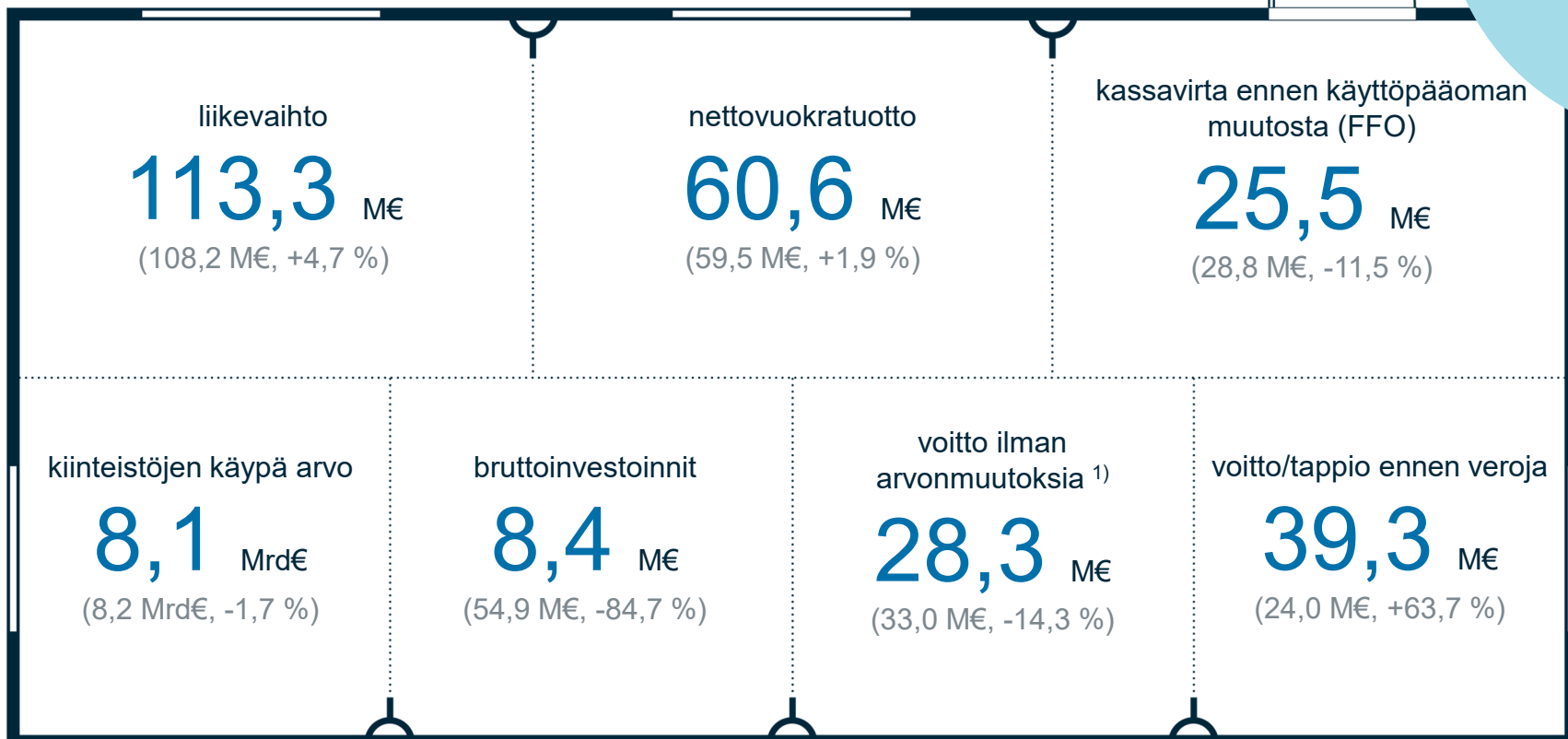


Asuntoaloitukset koko Suomessa 2014–2024E





Avainluvut 1–3/2024

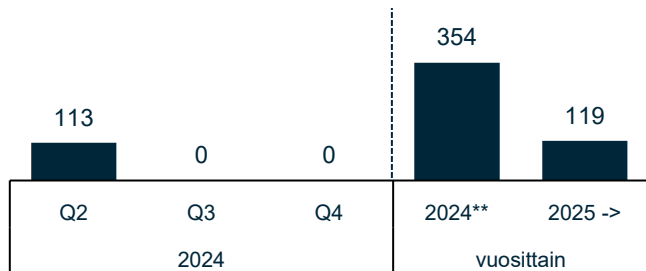




Käynnissä olevat kehityshankkeet

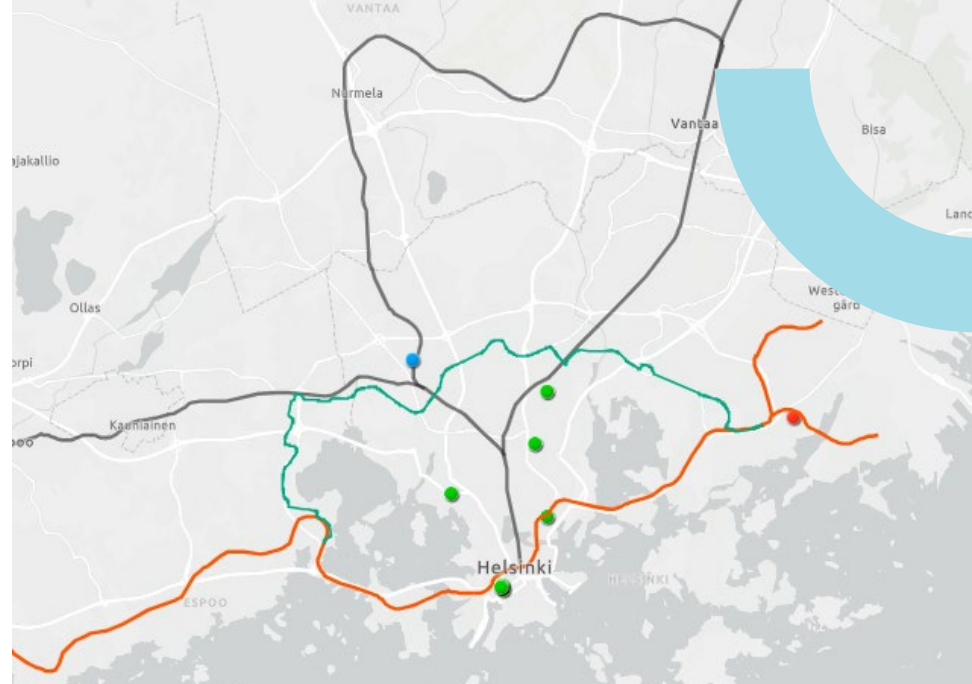
- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä markkinoiden epävarmuuden vuoksi.
- 113 asuntoa* rakenteilla Helsingin seudulla.
- Näiden loppuun saattamisen kustannukset ovat 5,3 M€.
- Omistetut tontit mahdollistavat noin 2 300 asunnon aloitukset.

Arvio valmistumisista, kpl



* Ei sisällä sitovien esisopimusten asuntoja 119 kappaletta.

** Sisältää 1-3/2024 valmistuneet 241 asuntoa.



Kojamon hankkeet kartalla

- Rakenteilla
- Sitovat esisopimukset
- Metropolia-kehityshankkeen kohteet
- Metrorata
- Junarata
- Raide-Jokeri

Lumo – Helposti paras koti



Koteja eri elämäntilanteisiin

Asiakasedut

Digitaalinen

Asumisen ammattilaiset

Vastuullinen

Turvallinen

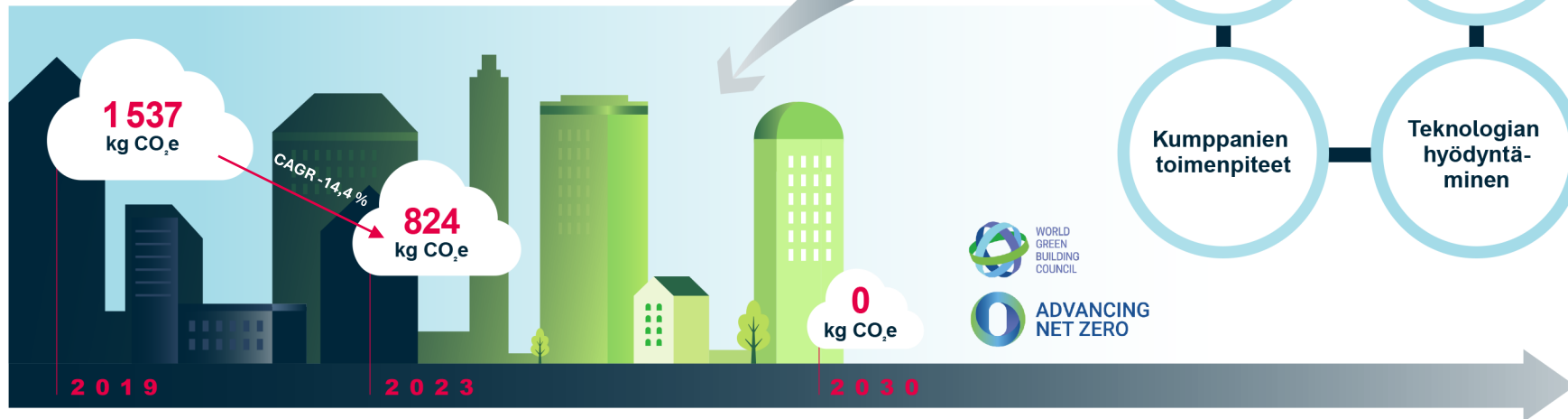




Tiekarttamme kohti hiilineutraliutta

- Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme hiilineutraaliin energian käyttöön vuoteen 2030 mennessä.
- Tavoittemme on vähentää hiilidioksidipäästöjä 5 % vuosittain vuoden 2025 loppuun asti.
- Kiinteistösähkömme on 100 % hiilineutraalia.

Asuntokohtainen hiilijalanjälki*



*Scope 2, markkinaperusteinen, kg CO₂e/asunto vuoden lopussa



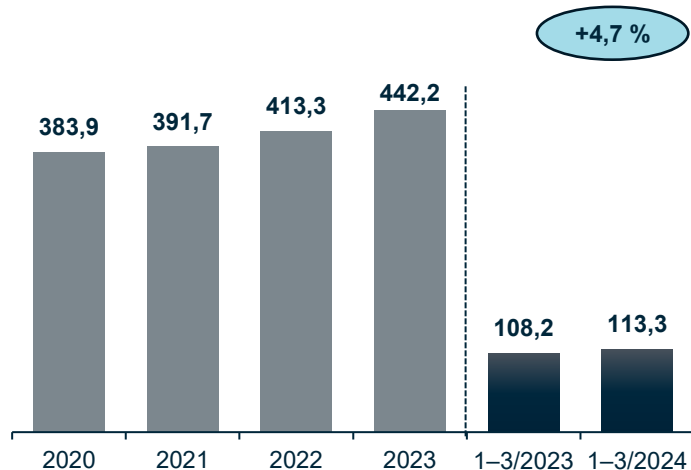
Taloudellinen kehitys



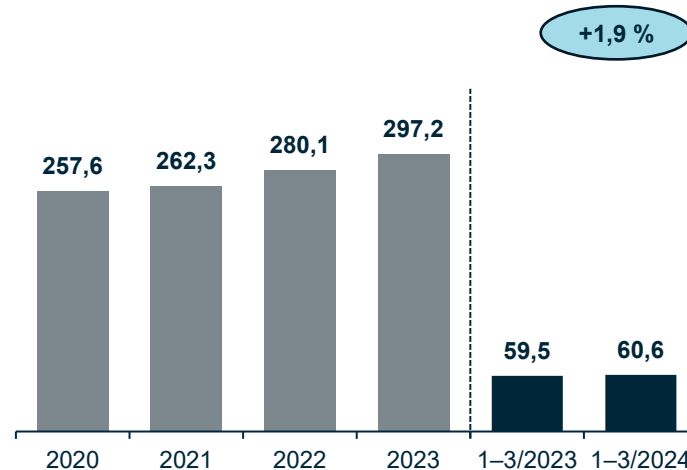
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat asuntokannan kasvu sekä vuokrien ja vuokrausasteen kehitys.
- Nettovuokratuottoihin vaikutti positiivisesti suurempi liikevaihto ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu, mikä aiheutui kiinteistökannan kasvusta, kylmän talven vuoksi nousseista lämmityskuluista sekä kiinteistöveron kasvusta.

Liikevaihto, M€



Nettovuokratuotto, M€

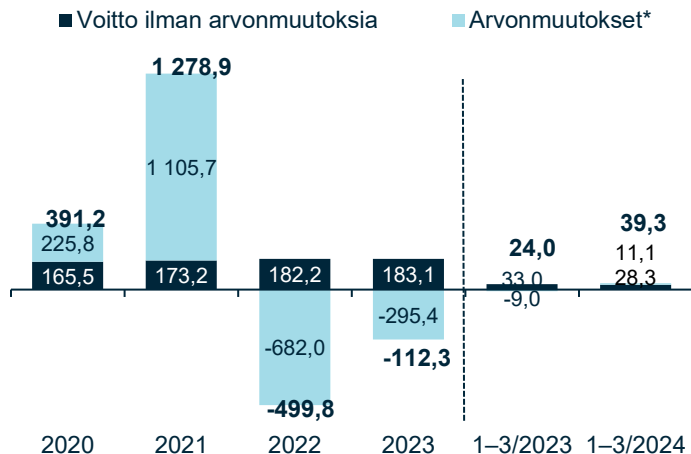




Tulos ennen veroja ja FFO

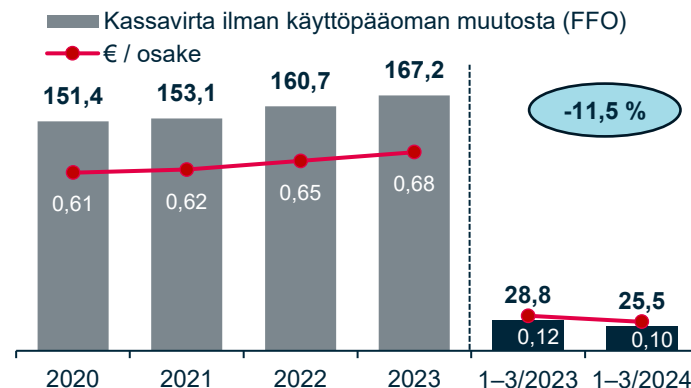
- Tulos ennen veroja parani vertailukaudesta.
- FFO laski vertailukauteen verrattuna, mihin vaikutti erityisesti korkeammat rahoitus- ja ylläpitokulut.
- Hallintokulut ja korjauskulut laskivat.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

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



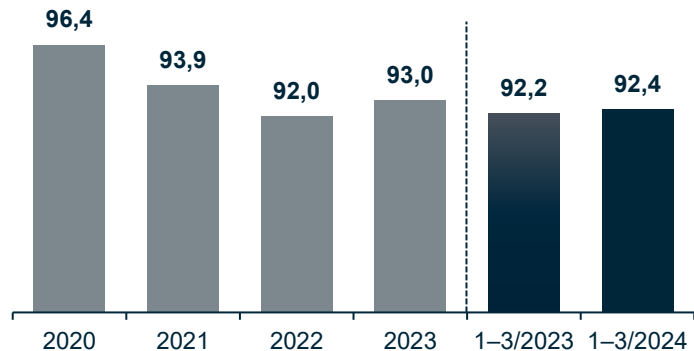
Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella 2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



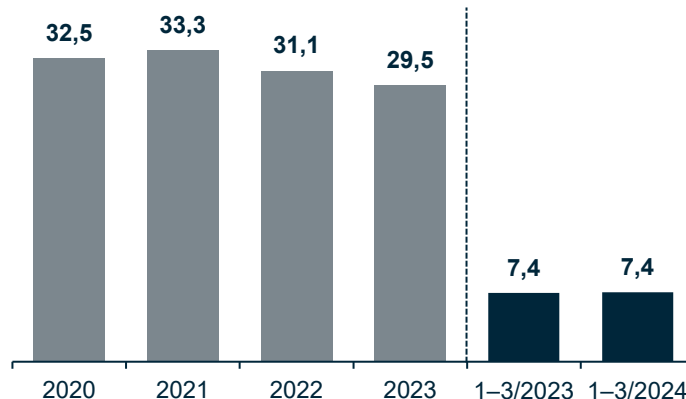
Taloudellinen vuokrausaste parani hieman vertailukaudesta

- Taloudellinen vuokrausaste oli 92,4 (92,2) prosenttia katsauskaudella. Alkuvuoden vuokrausteeseen vaikutti kausivaihtelu ja vuokra-asuntojen runsas tarjonta.
- Vaihtuvuus oli edellisvuoden tasolla.

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



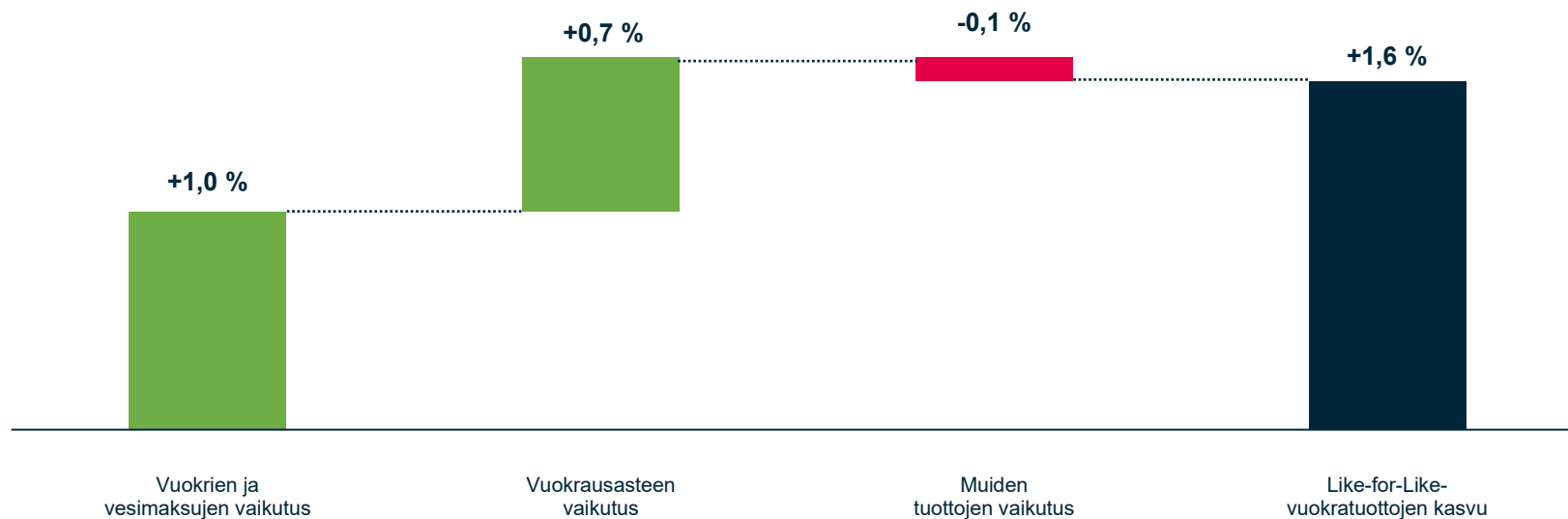
Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) * 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.
Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100



Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 31.3.2024

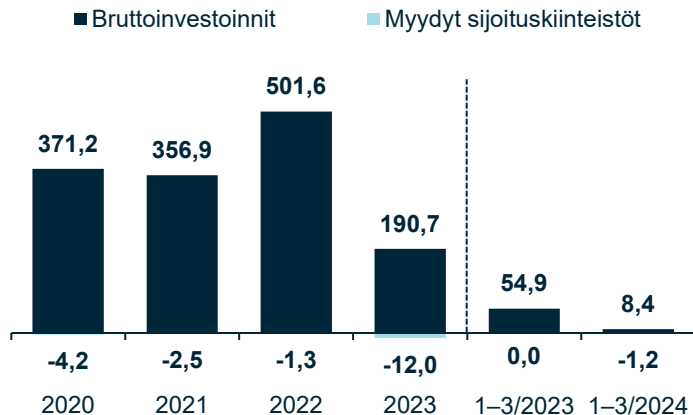




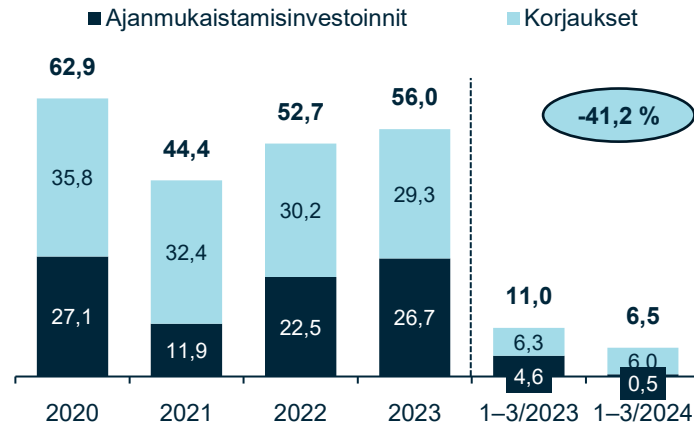
Osana säästöohjelmaa investoinnit vähentyneet merkittävästi

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

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaukset, M€





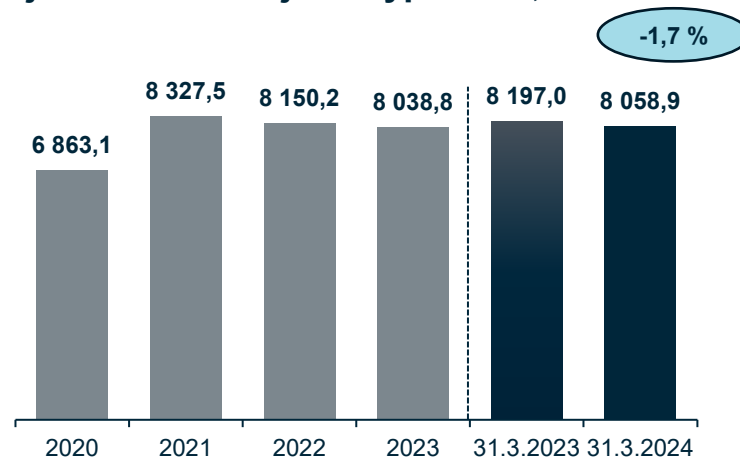
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,1 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei muuttunut merkittävästi vuodenvaihteesta. Sijoituskiinteistöjen positiivinen käyvän arvon muutos oli 11,1 miljoonaa euroa.
- Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti positiivisesti nettovuokratuottojen kasvu 7,8 miljoonalla eurolla sekä muut erät 3,3 miljoonalla eurolla.
- Rajoituksista vapautuvista 737 asunnosta 50–70 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.

Käyvän arvon muutos

M€	1–3/2024	1–3/2023
Nettovuokratuoton muutos	7,8	-22,2
Muut erät	3,3	13,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	11,1	-9,0

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *



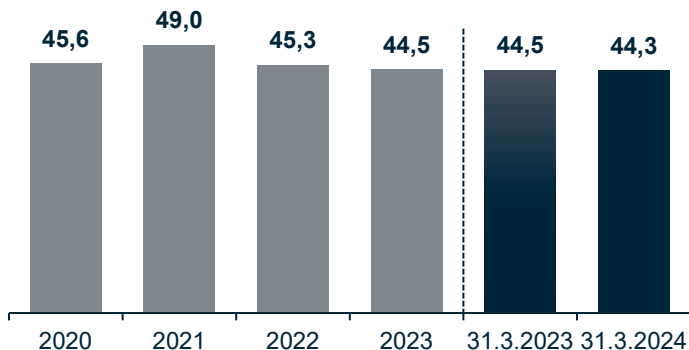
* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.



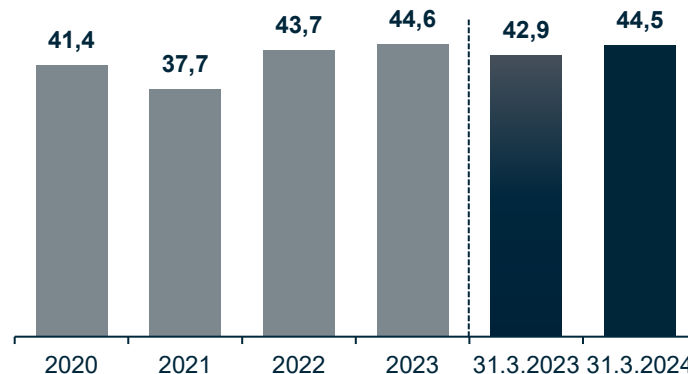
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) ovat pysyneet vahvoina.
- Moody's vahvisti joulukuussa 2023 yhtiön Baa2-luottoluokituksen. LTV:n 50 prosentin raja on runsaasti liikkumatilaa.

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %

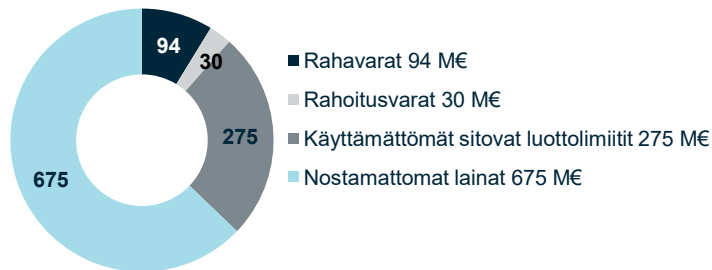




Vuosina 2024 ja 2025 erääntyvät lainat on katettu

- Laskimme tammikuussa liikkeeseen uuden 200 M€ joukkovelkakirjalainan.
- Maaliskuussa solmimme uuden 250 M€ suuruisen vakuudellisen pankkirahoituksen. Laina oli nostamatta katsauskauden lopussa.
- Syksyllä 2023 tehty 425 M€ suuruinen syndikoitu laina oli myös nostamatta katsauskauden lopussa.

Konsernin likviditeetti, M€



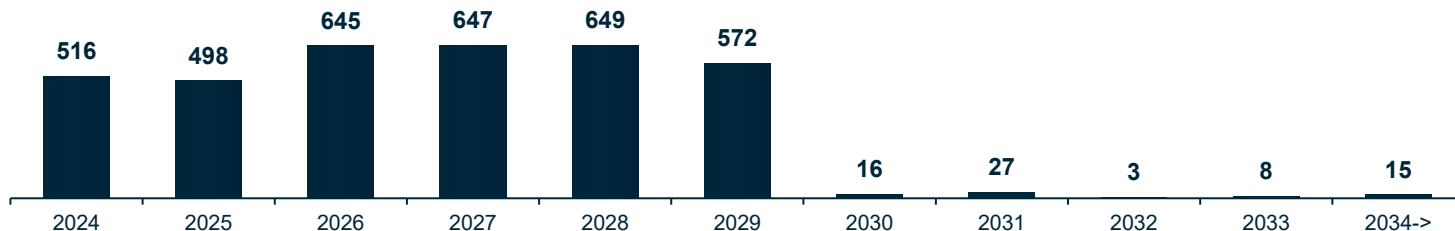
Rahoituksen avainluvut

	31.3.2024
Korollinen vieras pääoma, M€	3 676,0
Suojausaste, % ¹⁾	94
Keskikorko, % ²⁾	2,6
Korkokate	3,3
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,8

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisiin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€

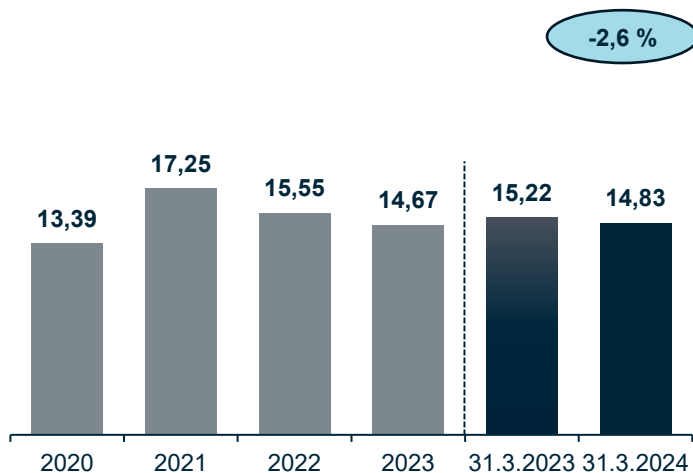




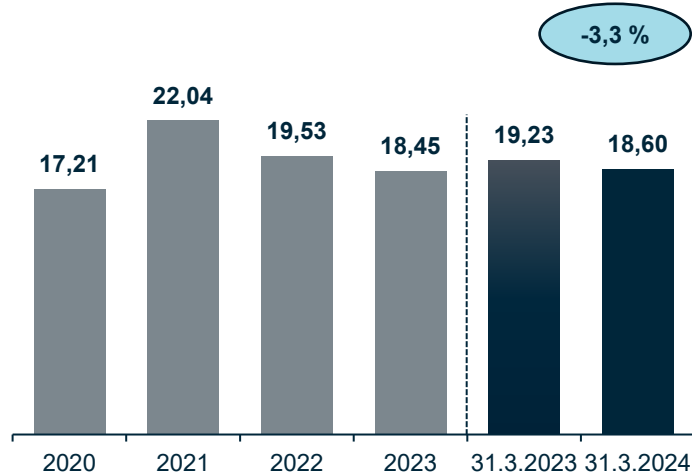
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut eivät muuttuneet ensimmäisellä kvartaalilla.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NRV, €



Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



Kojamon näkymät 2024 täsmennetty

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2024 edellisestä vuodesta 4–7 prosenttia (aiemmin 4–8 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2024 olevan 152–164 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 154–166 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. 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

M€	1–3/2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	4,7	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	8,4	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, % *	22,5	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	44,5	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	44,3	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)**	51	50	45	20	36	40

* Toteuma 1-3/2024: Koko vuoden kiinteistöverot kirjataan Q1:n tulokseen.

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



Yhteenveto

Liikevaihto, nettovuokratuotto ja voitto ennen veroja kasvoivat.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei muuttunut merkittävästi vuodenvaihteesta.

Vuokrausaste parani hieman edellisvuodesta, mutta kausivaihtelu vaikutti alkuvuoden vuokraukseen.

Asuntotarjonta vähenee, kun käynnissä olevat projektit valmistuvat markkinaan lähikuukausina.

Tase ja rahoituksen tunnusluvut ovat pysyneet vahvana, ja maksuvalmiutemme on erittäin hyvä.



Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja
Jani Nieminen, puh. +358 20 508 3201

Talusojohtaja
Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

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

www.kojamo.fi

Puolivuosisikatsaus
tammi-kesäkuulta 2024
julkaistaan
15.8.2024

An aerial photograph of a city waterfront, likely in Helsinki, Finland. The image shows a large body of water in the foreground, with a modern cable-stayed bridge crossing it. In the background, a tall building is under construction, with a crane visible on top. The city skyline is visible in the distance. A large, dark blue curved graphic element is positioned in the top right corner of the image.

Liitteet



Säästöohjelma

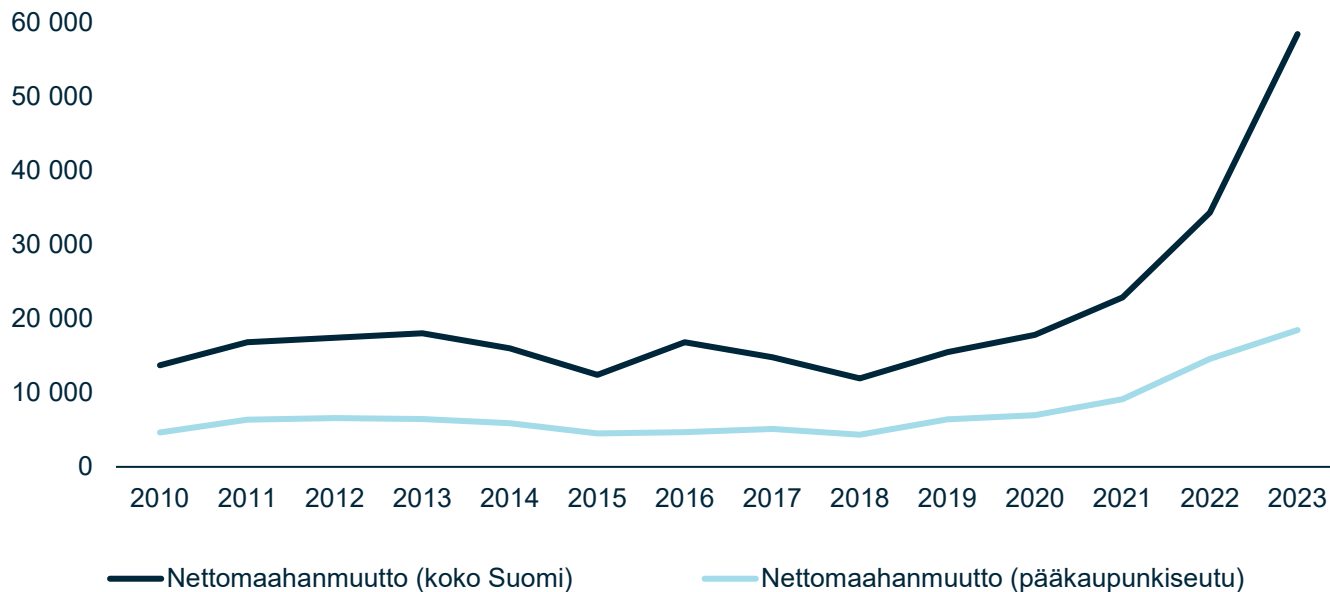
- Käynnistimme elokuussa säästöohjelman, jolla tavoittelemme vuodelle 2024 yhteensä 43 miljoonan euron säästöt kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan 18 miljoonaa euroa.
- Ohjelman toimenpiteet tähtäävät yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja luottoluokituksen turvaamiseen.
- Säästöohjelma on edennyt suunnitelman mukaisesti.
- Olemme toistaiseksi pidättäytyneet uusista investoinneista ja vähentäneet muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia.
- Osana säästöohjelmaa käynnistettiin muutosneuvottelut, jotka saatiin päätökseen lokakuussa 2023. Muutosneuvotteluissa päätetyt lomautukset ovat olleet käynnissä alkuvuonna.
- Lisäksi kevään yhtiökokouksessa päätettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta yhtiön taloudellisen aseman vahvistamiseksi.
- Pidämme mahdollisena maltillisten kiinteistömyyntien toteuttamista seuraavan 12 kuukauden aikana.





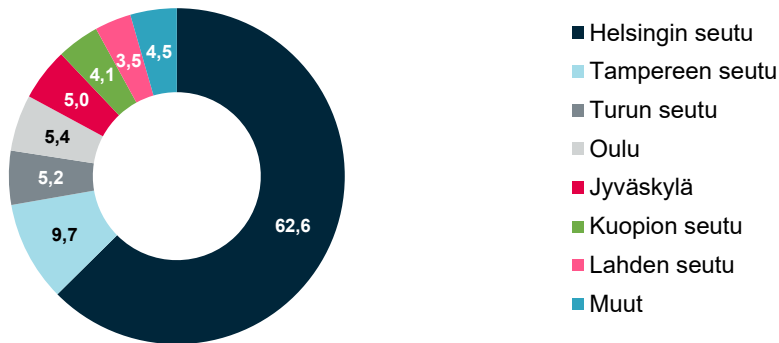
Maahanmuutto ja sen vaikutukset

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

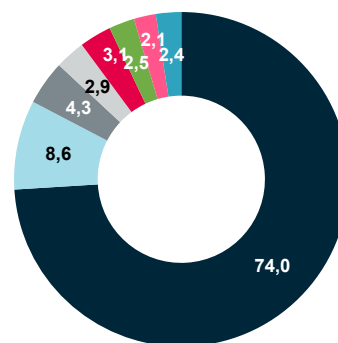


Kojamon asuntoportfolio

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



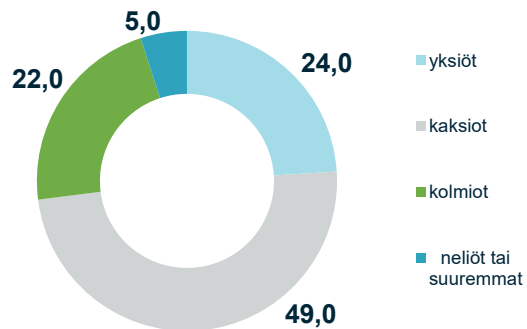
Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 € / kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	25 573	483	5 777	222	4 152	91,0	67
Tampereen seutu	3 949	111	674	166	3 253	95,0	9
Turun seutu	2 122	25	335	156	2 939	95,6	5
Muut	9 216	145	1 019	109	2 065	95,5	20
Yhteensä	40 860	764	7 805 ¹⁾	188	3 538	92,4	100
Muut			254 ²⁾				
Portfolio yhteensä	40 860	764	8 059			92,4	



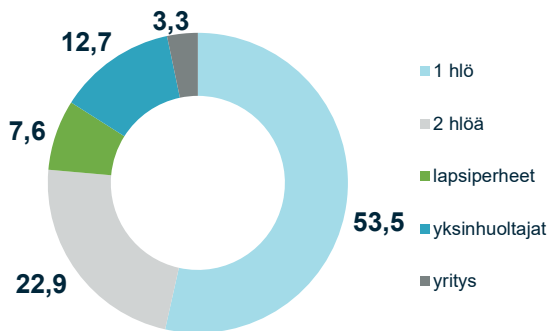
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

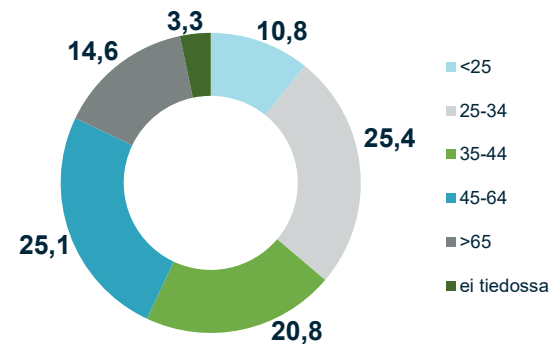
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %

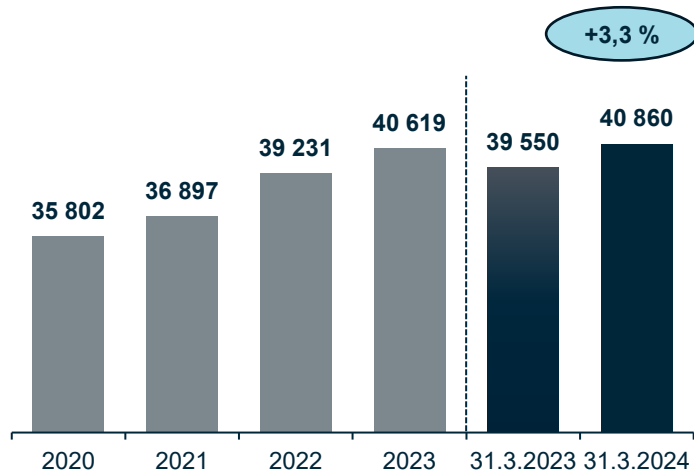




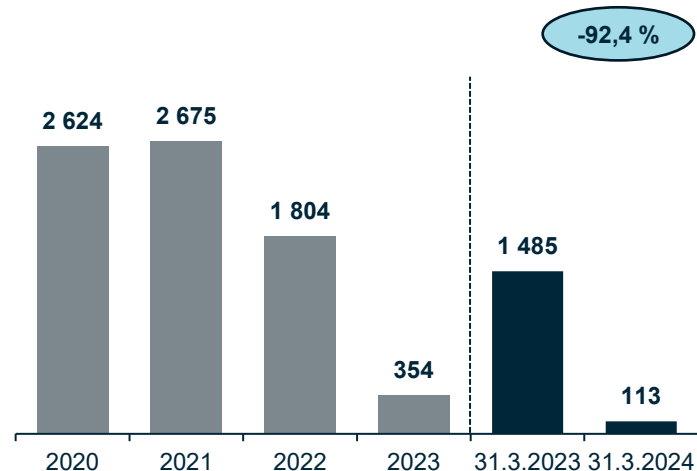
Rakenteilla 113 asuntoa

- Katsauskaudella ostettiin 0 (0), myytiin 0 (0) ja valmistui 241 (319) asuntoa.
- Kauden aikana aloitettiin 0 (0) asunnon rakentaminen.

Asuntokannan kehitys, kpl



Rakenteilla olevat asunnot, kpl





Strategiamme

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa

Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.



Strategiset painopisteet

- Paras asiakaskokemus
- Operatiivinen erinomaisuus
- Vastuullisuus ja kestävä kehitys
- Vahva kasvu
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- Uusiutuminen digitalisaatioratkaisuin

Visio

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.



Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen

Väestön ikääntyminen & perhekokojen pientyminen

Uudet teknologiat & digitalisoituminen

Yksilöllisyys & yhteisöllisyys

Ympäristö & kestävä kehitys

Strategiset painopisteet

Paras asiakas-kokemus

Tarjoamme asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä tuotamme lisäarvoa palveluin.

Operatiivinen erinomaisuus

Luomme kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Olemme tunnettuja dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista. Varmistamme osaamisen kehittämällä ja työntekijäkokemuksella tulevaisuuden kilpailukyvyyn.

Vahva kasvu

Etsimme monikanavaista ja kannattavaa kasvua optimoidulla rahoitusrakenteella.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys

Vastuullisuus on osa kaikkien kojamolaisten työtä.

Uusiutuminen digitalisaatio-ratkaisuin

Parannamme liiketoimintaamme ja tuotamme lisäarvoa asiakkaillemme ja työntekijöillemme hyödyntäen digitalisaation ratkaisuita.



Ajankohtaista vastuullisuustyössämme

- Päivitimme helmikuussa vihreän rahoituksen viitekehystämme (Green Finance Framework), jotta tulevat rahoitusjärjestelyt vastaavat markkinoiden parhaita käytäntöjä ja standardeja.
- Otamme toukokuussa käyttöön tekoälyä hyödyntävän kestävyys- ja energianhallintajärjestelmän, joka antaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa kulutuspoikkeamiin reagoimista. Katsauskauden aikana olemme valmistelleet työkalun käyttöönottoa.
- Pelastuslakia on uudistettu, ja vastuu palovaroittimien toimivuudesta sekä ylläpidosta siirtyy asukkaalta rakennuksen omistajalle vuoden 2025 loppuun mennessä. Olemme aloittaneet selvitystyön palovaroittimien hankinnasta asuntoihin, joissa ei ole sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia.
- Olemme aloittaneet valmistautumisen EU:n kestävyysraportointidirektiivin mukaiseen raportointiin, joka tulee koskemaan Kojamoaa vuodesta 2025 lähtien. Olemme toteuttaneet kaksoisolennaisuusanalyysin sekä työstäneet kuiluanalyysiä verraten nykyistä vastuullisuusraportointiamme kestävyysraportointidirektiivin raportointivaatimuksiin.





Vastuullisuuden avainluvut 1–3/2024

	1-3/2024	1-3/2023	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ e/asunto, muutos-% *	-13,2	-8,6	-5,0
Portfolion lämpöindeksi, normeerattu kWh/m ³ , muutos-% *	1,4	n/a	-3,0
Kierrätysaste, %	27,6	31,3	55,0

* Koko vuoden ennuste

	1-3/2024	1-3/2023	Tavoite
Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt, lkm	0	0	0
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan kautta, lkm	0	0	n/a



	1-3/2024	1-3/2023	Tavoite
Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo –palvelua, %	87	83	90
NPS	51	53	48

	1-3/2024	1-3/2023	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	81	100	n/a
Tapaturmataajuus (LTIF)			
- Työtapaturmat	3,6	0,0	0,0
- Työmatkatapaturmat	0,0	11,3	0,0
TR-mittari	95,7	96,4	>92



Vastuullisuus näkyy arjessamme

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

100%

kaikki omat uudis-hankeemme, joiden suunnittelu alkanut 2021 toteutettu E-luvultaan ≤ 80

100%

kiinteistöissä hiilineutraali kiinteistösähkö

31 000

asuntomme sisälämpötilaa ohjaa lämmityksen optimointijärjestelmä

100%

Kojamon toimistoista WWF:n Green Office -sertifioituja

3%

lämpöindeksin vähennystavoite (kWh/m³)

0,8 (-16,9%)

hiilijalanjälki (t CO₂e/asunto)

33%

jätteiden kierrätysaste

7,5%

energiankulutuksen tehostamistavoite 2017–2025, josta saavutettu

98%*



Paras asiakaskokemus

50

nettosuositteluindeksi

86%

asiakkaista käyttää My Lumo -palvelua

56%

Lumo-tiimien osuus kiinteistökannasta

~72%

asukkaista pitää Lumo-koteja vastuullisena tai erittäin vastuullisena vuokranantajana

Kojamo Oyj:n osavuosisiksaus 1–3/2024

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

100%

kehityskeskustelujen kattavuus henkilöstöstä

60/40%

henkilöstön sukupuoli-jakauma (N/M)

96,1

työmaiden työolosuhdemittari (TR)



Vastuullinen yrityskansalainen

4 513

vuotta väillinen työllistämisaikutus

85 M€

verojalanjälki

3

tietoturvarikkomusta tai -poikkeamaa**

50

stipendia tukemaan erityisesti Lumo-kodeissa asuvien lasten ja nuorten harrastustoimintaa

Kaikki luvut vuoden 2023 lopussa
* VAETS II -ohjelman mukaisesti, arvio
** 3 tietoturvaloukkauksilmoitusta



Vastuullisuuden sitoumukset ja raportointi

Vastuullisuuden sitoumuksemme



WORLD GREEN BUILDING COUNCIL

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



ADVANCING NET ZERO



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.



ENERGIATIEDETTUTKIMUSKESKUS

Olemme sitoutuneet tehostamaan energiankulutustamme - 7,5 % vuosina 2017–2025.



GREEN OFFICE



TYÖANTAJA



KESÄDUUNI

Vastuullisuusraportointi ja -tunnustukset



GRESB

78/100

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



EPRA BPR GOLD



EPRA SBPR SILVER

Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



GRI STANDARDS

Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen



SUSTAINALYTICS



MSCI



ISS ESG

Jäsenyytemme



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

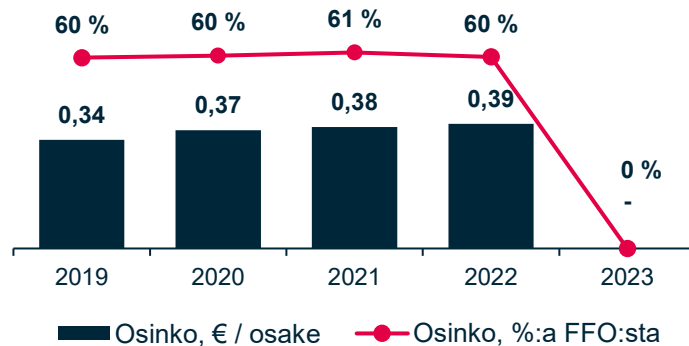


Osinkopolitiikka

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.

Kevään yhtiökokouksessa päätettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta yhtiön taloudellisen aseman vahvistamiseksi.

Osinkohistoria

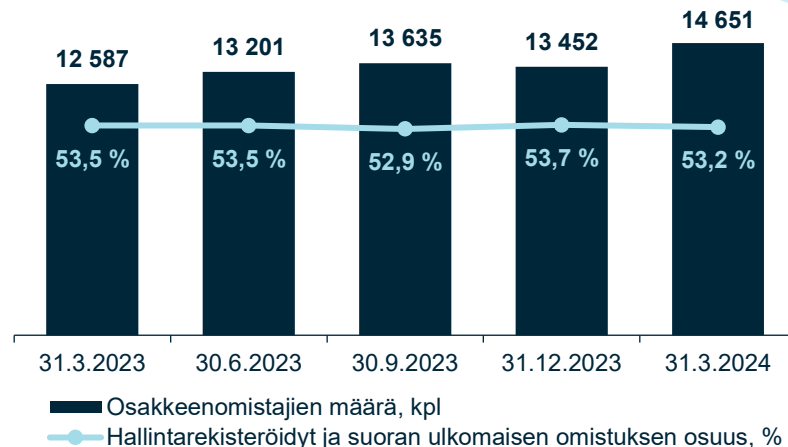




Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.3.2024)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	82 135 314	33,3
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	15 788 503	6,4
5. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	11 414 417	4,6
6. Rakennusliitto ry	5 573 496	2,3
7. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
8. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 541 000	1,4
9. OP-Suomi -sijoitusrahasto	2 249 994	0,9
10. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	2 000 000	0,8
Muut osakkeenomistajat	30 248 053	12,2
Yhteensä	247 144 399	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Lähde: Euroclear Finland



Avainluvut

	1–3/2024	1–3/2023	Muutos, %	2023
Liikevaihto, M€	113,3	108,2	4,7	442,2
Nettovuokratuotto, M€	60,6	59,5	1,9	297,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	53,5	55,0		67,2
Voitto/tappio ennen veroja, M€	39,3	24,0	63,7	-112,3
Bruttoinvestoinnit, M€	8,4	54,9	-84,7	190,7
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	25,5	28,8	-11,5	167,2
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,10	0,12	-16,7	0,68
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,4	92,2		93,0
Sijoituskiinteistöt, Mrd€	8,1	8,2	-1,7	8,0
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot	40 860	39 550		40 619
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot	113	1 485		354
Osakekohtainen EPRA NRV, €	18,60	19,23	-3,3	18,45
Omavaraisuusaste, %	44,3	44,5		44,5
Loan to Value (LTV), %	44,5	42,9		44,6



Tuloslaskelma

M€	1–3/2024	1–3/2023	2023
Liikevaihto	113,3	108,2	442,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-46,7	-42,4	-115,7
Korjaukset	-6,0	-6,3	-29,3
Nettovuokratuotto	60,6	59,5	297,2
Hallinnon kulut	-9,1	-9,9	-45,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,4	0,4	3,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,9	-	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	11,1	-9,0	-295,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,3
Liikevoitto/-tappio	61,8	40,7	-41,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-22,4	-16,6	-71,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	0,0	0,1
Voitto/tappio ennen veroja	39,3	24,0	-112,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-2,8	-4,0	-16,5
Laskennallisten verojen muutos	-5,1	-0,8	39,8
Tilikauden voitto/tappio	31,5	19,2	-89,0



M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,7	0,6
Sijoituskiinteistöt	8 058,9	8 189,5	8 038,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	27,8	28,2	28,0
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,0	1,3	2,0
Rahoitusvarat	0,8	0,7	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6,4	6,7	6,5
Johdannaissopimukset	31,7	49,5	29,8
Laskennalliset verosaamiset	6,0	3,6	4,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 134,2	8 280,1	8 111,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	-	7,6	-
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	-	0,1	-
Johdannaissopimukset	0,5	0,1	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,7	1,8	11,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15,2	11,4	17,0
Rahoitusvarat	30,0	42,5	3,3
Rahavarat	93,7	123,6	15,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	141,1	179,5	46,9
VARAT	8 275,3	8 467,2	8 158,3



Tase

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	17,5	39,6	11,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 388,2	3 464,2	3 356,4
Emoyhtiön omistajien osuus	3 664,1	3 762,1	3 625,9
Oma pääoma yhteensä	3 664,1	3 762,1	3 625,9
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 712,5	3 277,3	3 007,2
Laskennalliset verovelat	837,1	875,7	829,3
Johdannaisopimukset	10,0	1,0	17,3
Varaukset	0,1	0,2	0,1
Muut pitkäaikaiset velat	4,8	5,1	4,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 564,5	4 159,3	3 858,9
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	-	7,2	-
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	963,5	360,5	593,2
Johdannaisopimukset	-	0,0	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,3	0,0	4,9
Ostovelat ja muut velat	82,9	178,0	75,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 046,7	538,5	673,5
Velat yhteensä	4 611,2	4 705,0	4 532,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 275,3	8 467,2	8 158,3

Rahoituksen avainluvut

	31.3.2024	31.12.2023	30.9.2023	30.6.2023	31.3.2023
Omavaraisuusaste, %	44,3	44,5	45,0	45,3	44,5
Korkokatekerroin (interest cover)	3,0	3,2	3,4	3,6	3,7
Korkokate	3,3	3,6	3,9	4,1	3,7
Loan to Value (LTV), %	44,5	44,6	44,3	43,8	42,9
Suojausaste, % ¹⁾	94	93	86	86	84
Keskikorko, % ²⁾	2,6	2,4	2,3	2,3	1,9
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,8	2,8	2,9	3,2	3,3
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,8	2,9	2,8	3,1	3,0

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin 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.