



15.8.2024

Jani Nieminen, toimitusjohtaja  
Erik Hjelt, talousjohtaja

# Puolivuosikatsaus 1–6/2024

Kojamo Oyj



# Sisältö

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



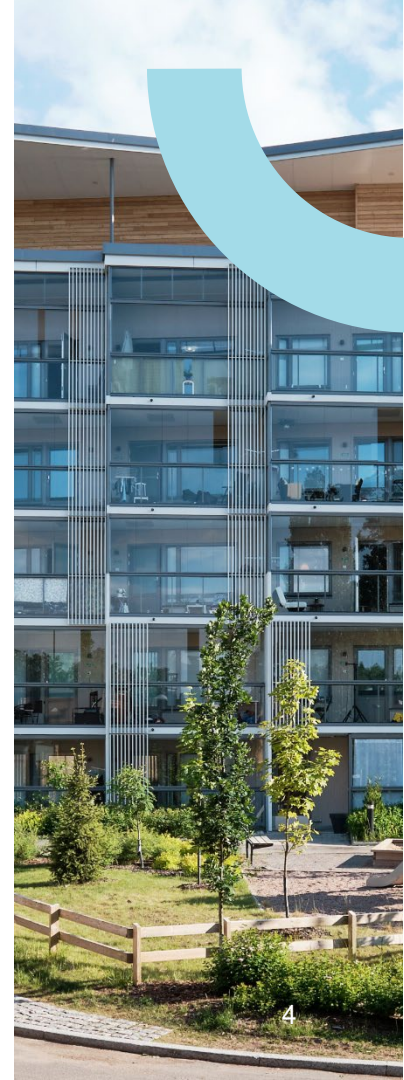


# Tammi-kesäkuu 2024 lyhyesti



# Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, vuokraukseen vaikutti runsaana jatkunut tarjonta markkinoilla

- Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuoden ensimmäisellä puoliskolla.
- Vuokrausaste laski vertailukaudesta.
- Markkinoilla on yhä runsaasti tarjontaa, ja kilpailu on kova. Ylitarjontatilanteen korjaantuminen on viivästynyt.
- FFO laski kasvaneiden rahoituskulujen ja ylläpitokulujen vuoksi. Vertailukauden rahoitustuottoihin sisältyy joukkovelkakirjojen takaisinostosta saatu 8,9 miljoonan euron voitto.
- Säästöohjelma etenee suunnitelman mukaan.
- Tase on säilynyt vahvana sekä rahoituksen tunnuslukumme ja likviditeettitilanteemme hyvinä.
- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia nostettiin keskimäärin 0,1 %-yksikköä toisella kvartaalilla.



## Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat kohentumassa inflaation hidastuessa ja reaalitylojen kasvaessa.
- Yhdysvaltojen talouskasvu jatkuu vahvana. Euroalueella kasvu on vielä tänä vuonna heikkoa etenkin Suomelle tärkeässä Saksassa, mutta euroalueenkin kasvun odotetaan piristyvän ensi vuonna.
- Suomen talouden ei ennusteta kasvavan vuositasolla viime vuodesta, mutta talouden kasvu on käynnistymässä.
- Työllisyys laskee tänä vuonna hieman mutta kasvaa ensi vuodesta alkaen kysynnän kasvun ja työllisyystoimien ansiosta.
- Euroopan keskuspankin päätös alentaa ohjaukorkoja vahvistaa luottamusta talouskehitykseen euroalueella.

## Liiketoimintaympäristön avainluvut

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

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 6/2024; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024

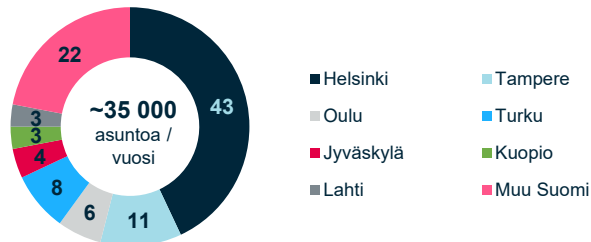
## Asuntotuotanto

- Asuntoaloitusten määrä romahti viime vuonna. Vaparaahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitukset ovat pudonneet huippuvuosista 20 000 asunnolla.
- Aloitusten ennustetaan laskevan edelleen vuonna 2024 ja kääntyvän heikkoon kasvuun vasta vuonna 2025.
- Valmistuneiden asuntojen määrä on kääntynyt laskuun, ja uudistarjonta markkinoille vähenee voimakkaasti.

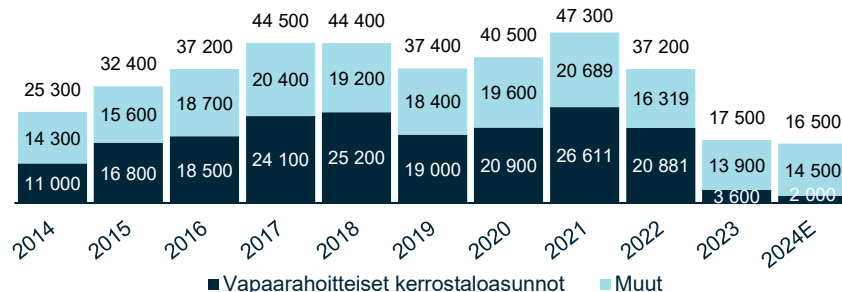
## Rakentamisen avainluvut

	2024E	2023
Aloitettut asunnot, kpl	16 500	17 500
joista vaparaahoitteiset kerrostaloasunnot	2 000	3 600
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	8 513
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl*	18 422	21 097
Rakennuskustannukset, muutos %**	0,5	1,1

## Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



## Asuntoaloitukset koko Suomessa 2014–2024E



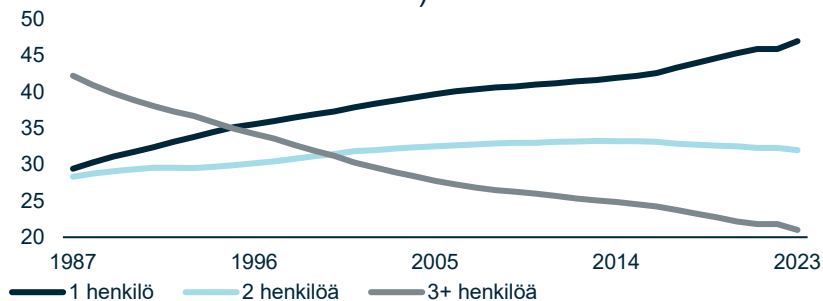
# Toimintaympäristö

## Tilanne vuokramarkkinoilla

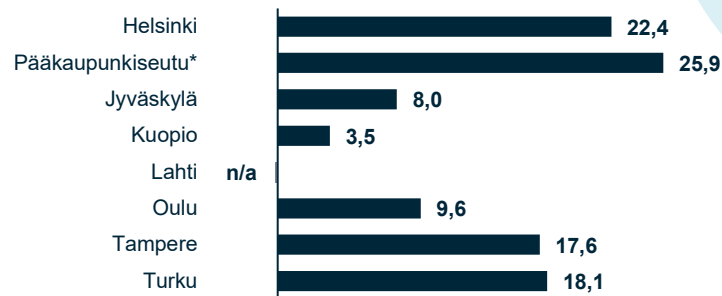
- Markkinoilla on yhä ylitarjontaa, joka kuitenkin pienentyy kaupungistumisen jatkuessa ja uudisasuntotarjonnan supistuessa voimakkaasti.
- Pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen.
- Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere ja Turku olivat Suomen eniten kasvaneita kuntia vuoden ensimmäisellä puoliskolla.
- Vahva nettomaahanmuutto oli merkittävin tekijä väestönkasvulle, ja kuntien välinen muuttoliike oli myös suuressa roolissa erityisesti Helsingin kasvun taustalla.

## Kotitalouksien koon kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)

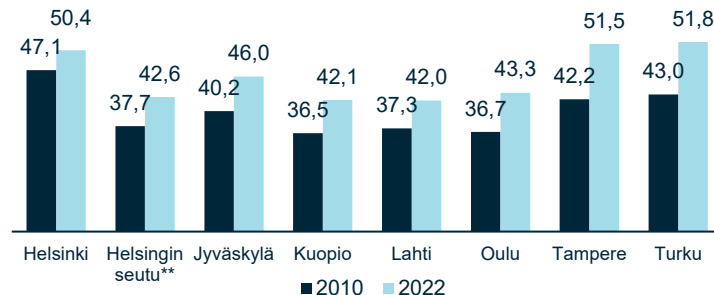


## Väestön kasvuennuste 2022–2040, %

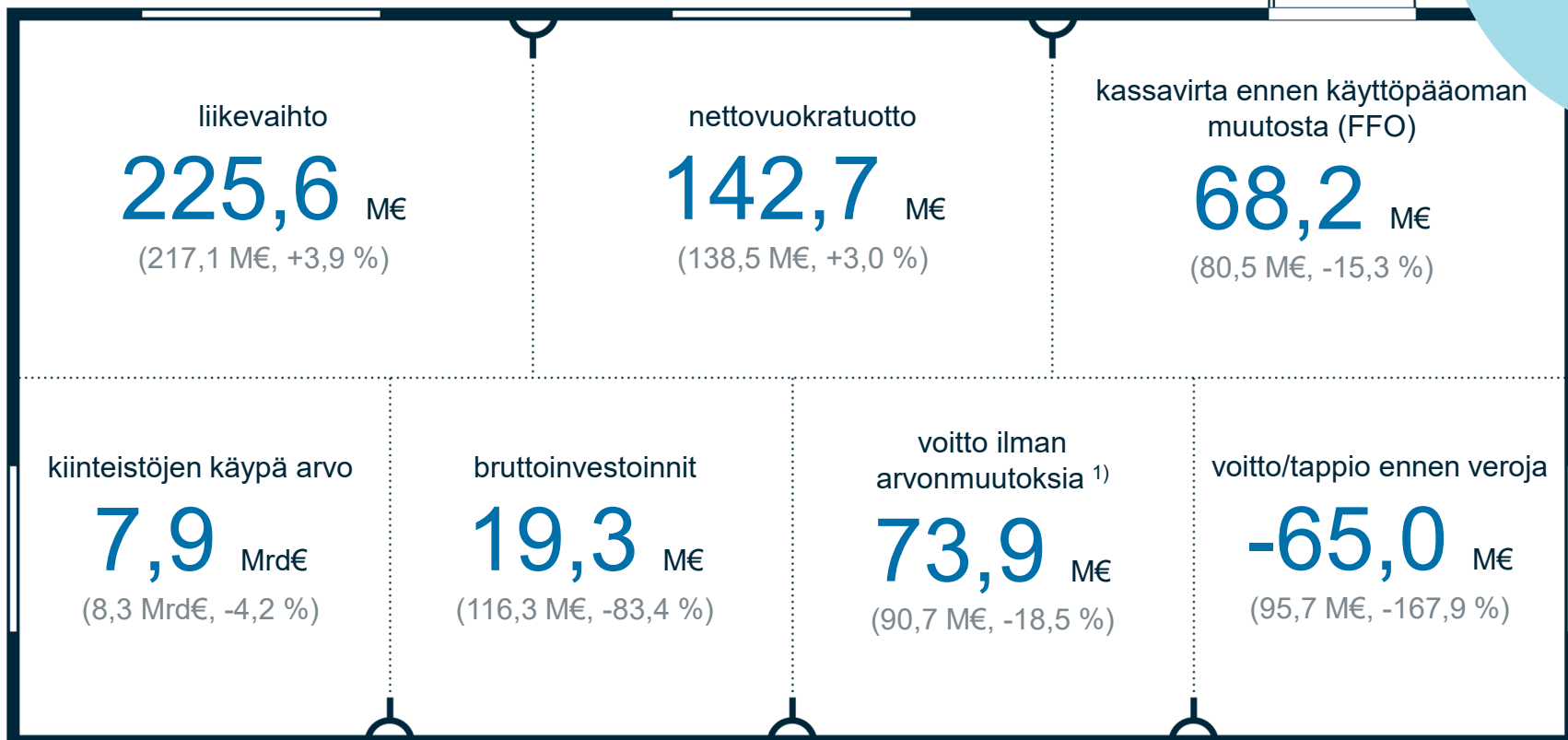


## Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)



# Avainluvut 1–6/2024





# Lumo – Helposti paras koti

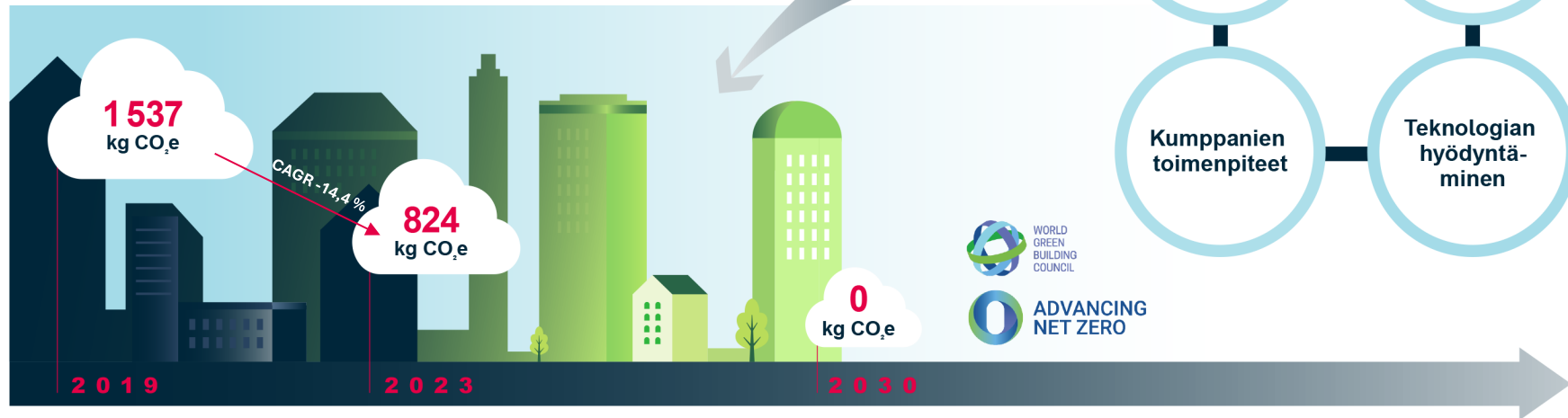




# Tiekarttamme kohti hiilineutraliutta

- 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 CO<sub>2</sub>e/asunto vuoden lopussa

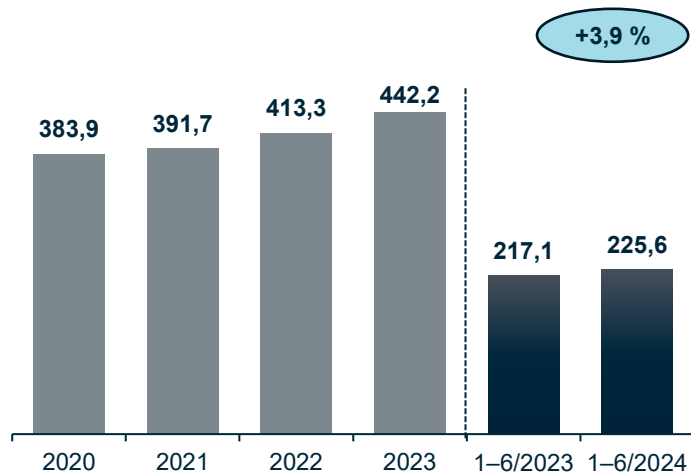
# Taloudellinen kehitys



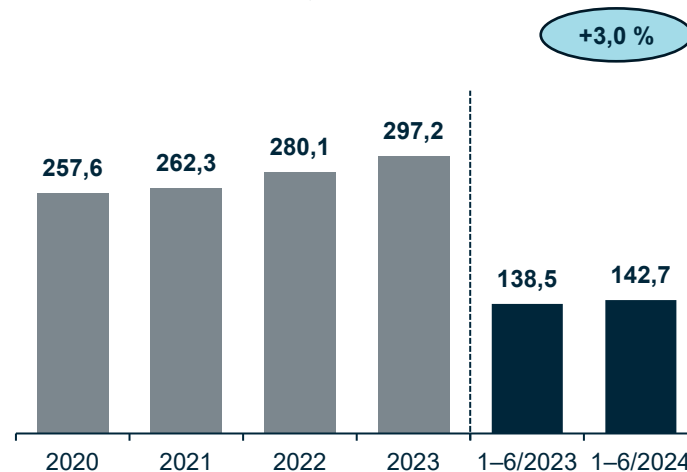
# Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihtoa kasvatti asuntokannan kasvu sekä heikensi vuokrien ja vuokrausasteen kehitys.
- Nettovuokratuottoihin vaikutti positiivisesti suurempi liikevaihto ja korjauskulujen lasku sekä negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu, mikä aiheutui kiinteistökannan kasvusta, lämmityksen ja veden kulujen kasvusta sekä kiinteistöveron kasvusta.

## Liikevaihto, M€



## Nettovuokratuotto, M€

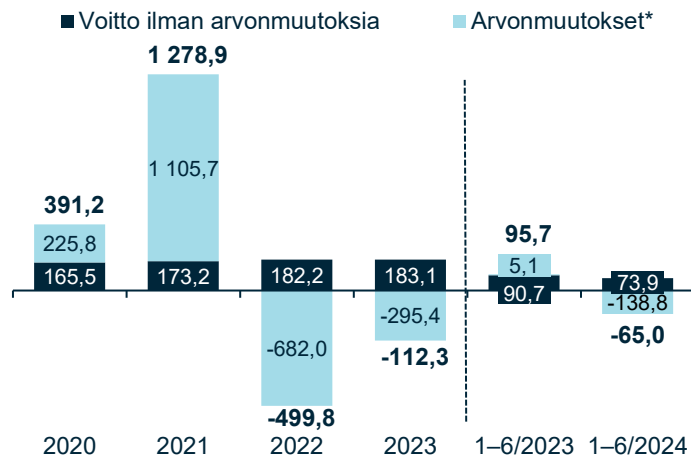




# Tulos ennen veroja ja FFO

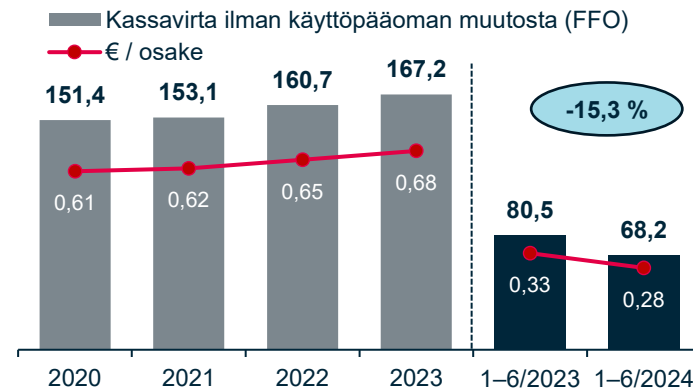
- Tulos ennen veroja laski vertailukaudesta.
- FFO laski vertailukauteen verrattuna, mihin vaikutti erityisesti korkeammat rahoitus- ja ylläpitokulut. Vertailukauden rahoitustuottoihin sisältyy joukkovelkakirjojen takaisinostosta saatu 8,9 miljoonan euron voitto.
- Hallintokulut ja korjauskulut laskivat.

## Voitto/tappio ennen veroja, M€



\* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

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



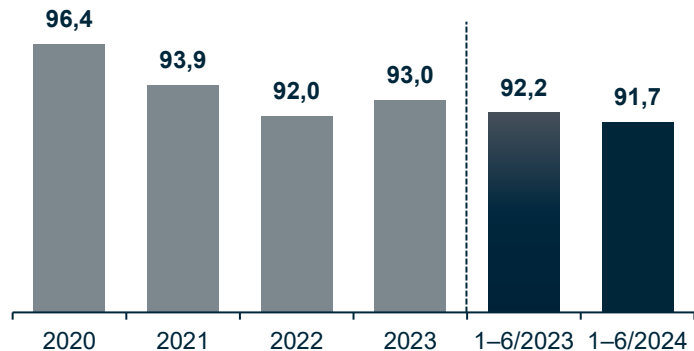
Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella 2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



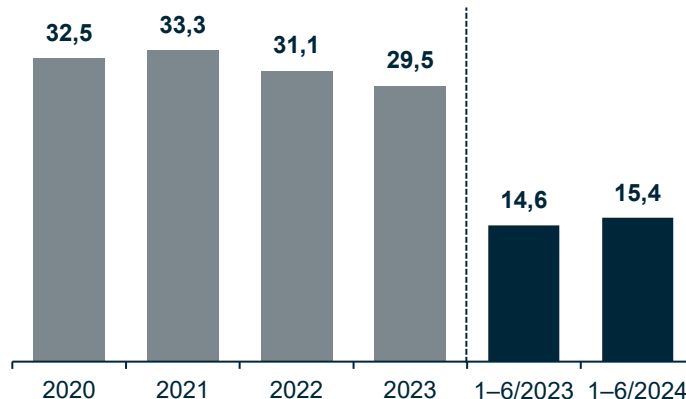
# Taloudellinen vuokrausaste laski vertailukaudesta

- Taloudellinen vuokrausaste oli 91,7 (92,2) prosenttia katsauskaudella.
- Vaihtuvuus nousi edellisvuoden tasosta.
- Vuoden ensimmäisellä puoliskolla vuokraukseen vaikutti kausivaihtelu ja vuokra-asuntojen runsas tarjonta.

### Taloudellinen vuokrausaste, %



### Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



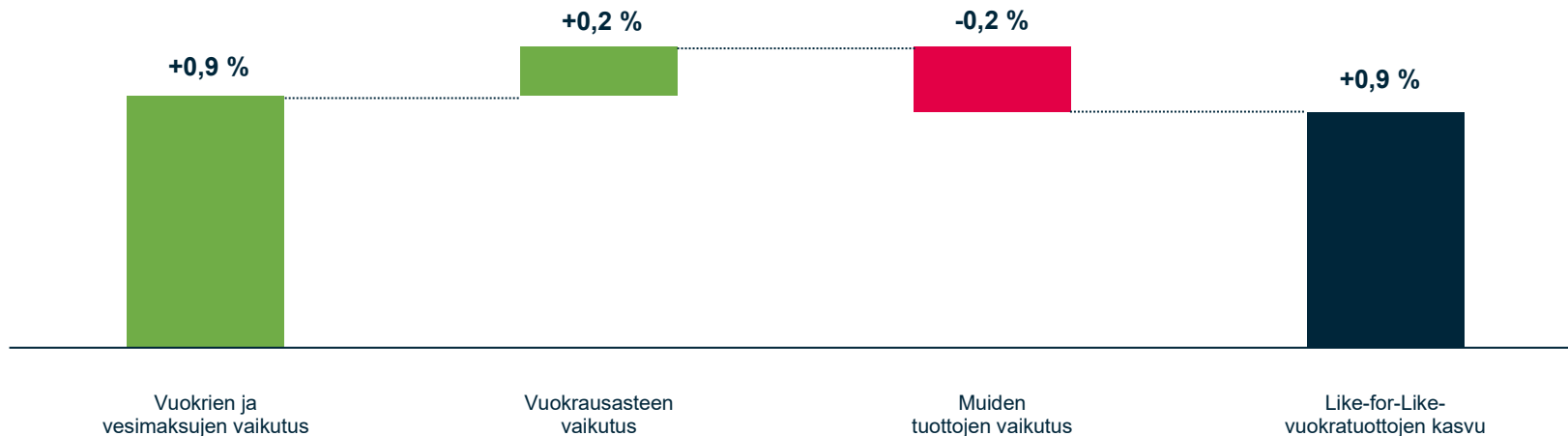
**Taloudellinen vuokrausaste** = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) \* 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.  
**Vaihtuvuus** = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) \* 100



# Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

## Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 30.6.2024

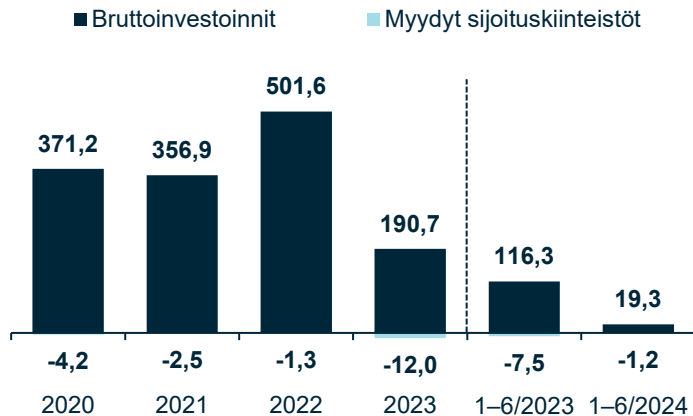




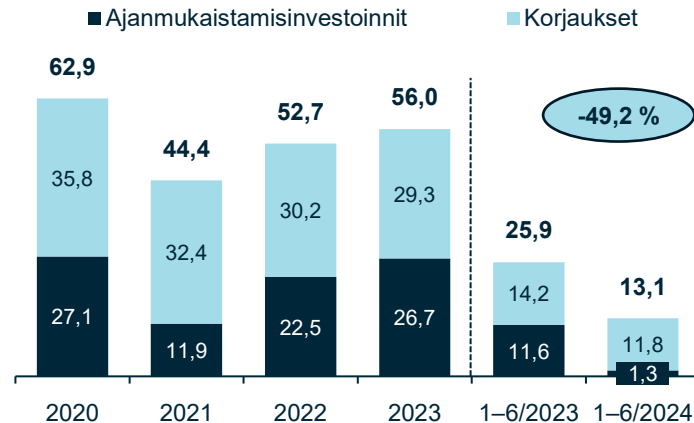
# Osana säästöohjelmaa investoinnit vähentyneet merkittävästi

- Emme toistaiseksi tee uusia investointeja emmekä käynnistä ajanmukaistamishankkeita.
- Viimeinen käynnissä ollut kehityshanke valmistui kesäkuussa.
- Keskitämme korjaukset tukemaan asuntojen vuokrausta.

## Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



## Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaukset, M€







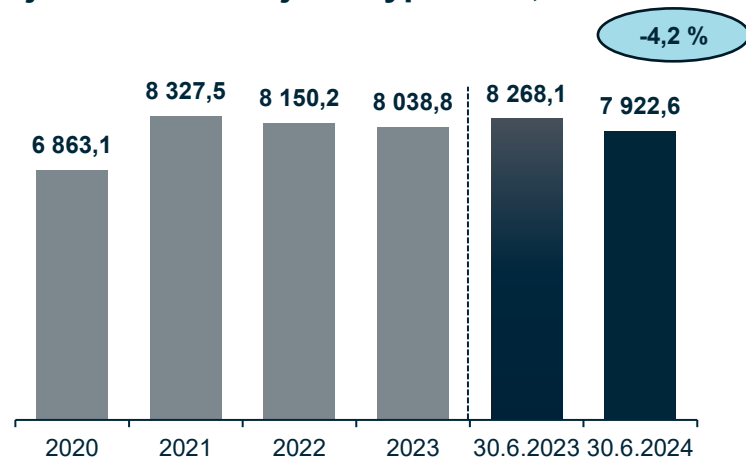
# Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 7,9 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuotto-vaatimuksia nostettiin keskimäärin 0,1 %-yksikköä toisella kvartaalilla.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -138,8 miljoonaa euroa.
- Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten muutos -165,9 miljoonalla eurolla ja nettovuokratuottojen lasku -7,3 miljoonalla eurolla sekä positiivisesti muut erät 34,3 miljoonalla eurolla.
- Rajoituksista vapautuvista 404 asunnosta odotettavissa 20–40 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.

## Käyvän arvon muutos

M€	1–6/2024	1–6/2023
Tuottovaatimuksen muutos	-165,9	-
Nettovuokratuoton muutos	-7,3	-25,9
Muut erät	34,3	30,9
<b>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</b>	<b>-138,8</b>	<b>5,1</b>

## Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ \*



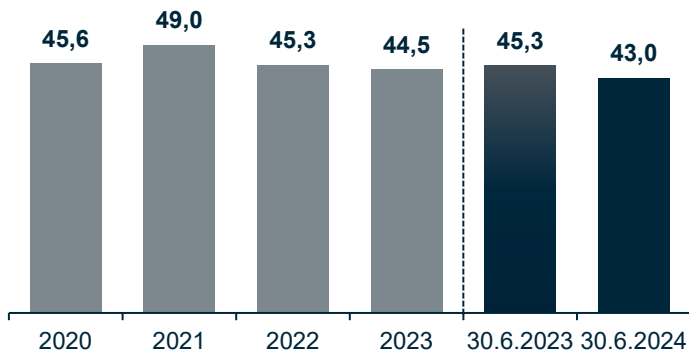
\* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.



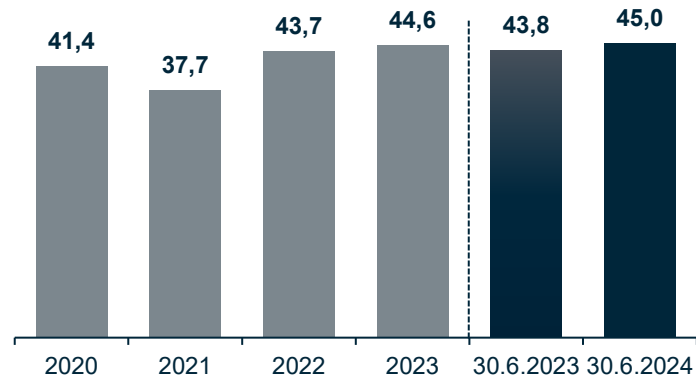
# Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

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

### Omavaraisuusaste, %



### Loan to Value (LTV), %

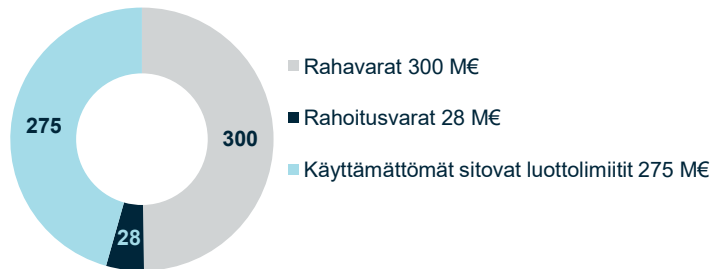




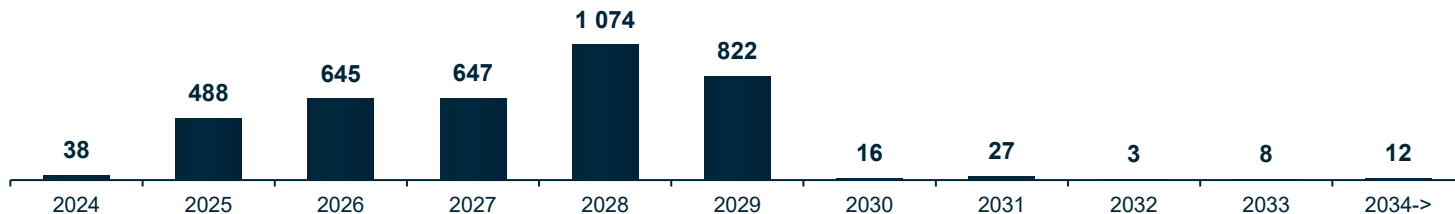
# Vuosina 2024 ja 2025 erääntyvät lainat on katettu

- Laskimme tammikuussa liikkeeseen uuden 200 M€ joukkovelkakirjalainan.
- Maaliskuussa solmimme uuden 250 M€ suuruisen vakuudellisen pankkirahoituksen.
- Kesäkuussa maksoimme takaisin vuonna 2017 liikkeeseen lasketun joukkovelkakirjalainan, jonka jäljellä oleva pääoma oli erääntymishetkellä 434,5 miljoonaa euroa.

## Konsernin likviditeetti, M€



## Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



## Rahoituksen avainluvut

	30.6.2024
Korollinen vieras pääoma, M€	3 861,4
Suojausaste, % <sup>1)</sup>	78
Keskikorko, % <sup>2)</sup>	3,2
Korkokate	2,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,1
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,5

<sup>1)</sup> 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisiin lainoihin

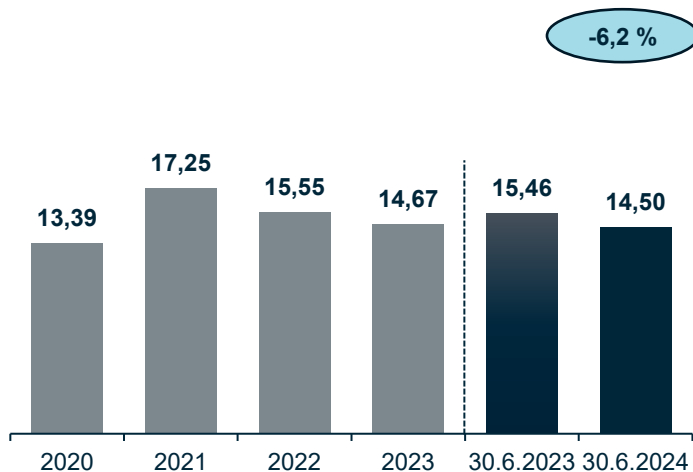
<sup>2)</sup> Sisältää korkojohdannaiset



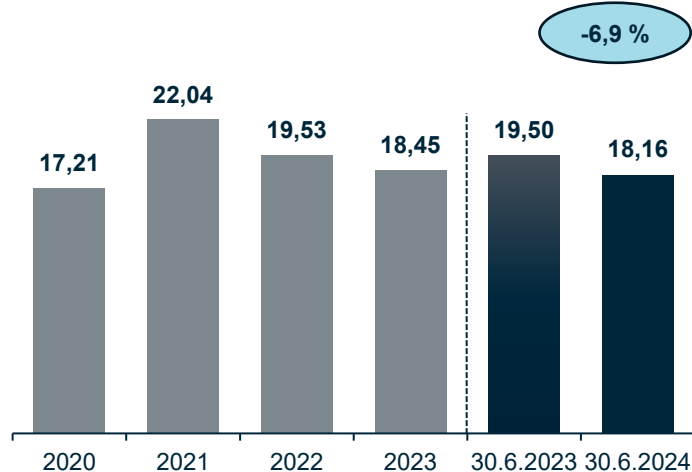
# Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut eivät muuttuneet merkittävästi vuodenvaihteesta.

## Osakekohtainen oma pääoma, €



## Osakekohtainen EPRA NRV, €





# Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



# Kojamon näkymät 2024

**Kojamo toistaa 15. heinäkuuta 2024 julkaisemansa näkymät, jossa Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2024 edellisestä vuodesta 2–4 prosenttia (aiemmin 4–7 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2024 olevan 142–152 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 152–164 miljoonaa euroa).**

Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, kiinteistöjen ylläpitokuluista ja korjauksista, hallintokuluista, rahoituskuluista ja maksettavista veroista sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä. 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.

# Strategiset tavoitteet

M€	1–6/2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	3,9	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	19,3	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, % *	30,2	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	45,0	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	43,0	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)**	53	50	45	20	36	40

\* Toteuma 1-6/2024: Koko vuoden kiinteistöverot kirjataan Q1:n tulokseen.

\*\* Laskentatapa on muuttunut 2022 sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Toteumia 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.

FFO laski kohonneiden rahoitus- ja ylläpitokulujen vuoksi.

Vuokrausaste heikentyi edellisvuodesta.

Markkinoiden ylitarjontatilanne ei vielä lähtenyt purkautumaan.

Tase on säilynyt vahvana sekä rahoituksen tunnuslukumme ja likviditeetti-tilanteemme hyvinä.

Säästöohjelma etenee suunnitelman mukaisesti.





# 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](http://www.kojamo.fi)

Osavuositiedot  
tammi-syyskuulta 2024  
julkaistaan  
**7.11.2024**

An aerial photograph of a city waterfront, likely in Helsinki, Finland. In the foreground, a modern cable-stayed bridge with two large white pylons spans across the water. The middle ground shows a dense urban area with various buildings, including a prominent tall skyscraper under construction with a crane on top. The background features a large body of water and a distant city skyline under a clear blue sky. A large, dark blue curved graphic element is positioned in the top right corner.

# Liitteet



# Säästöohjelma

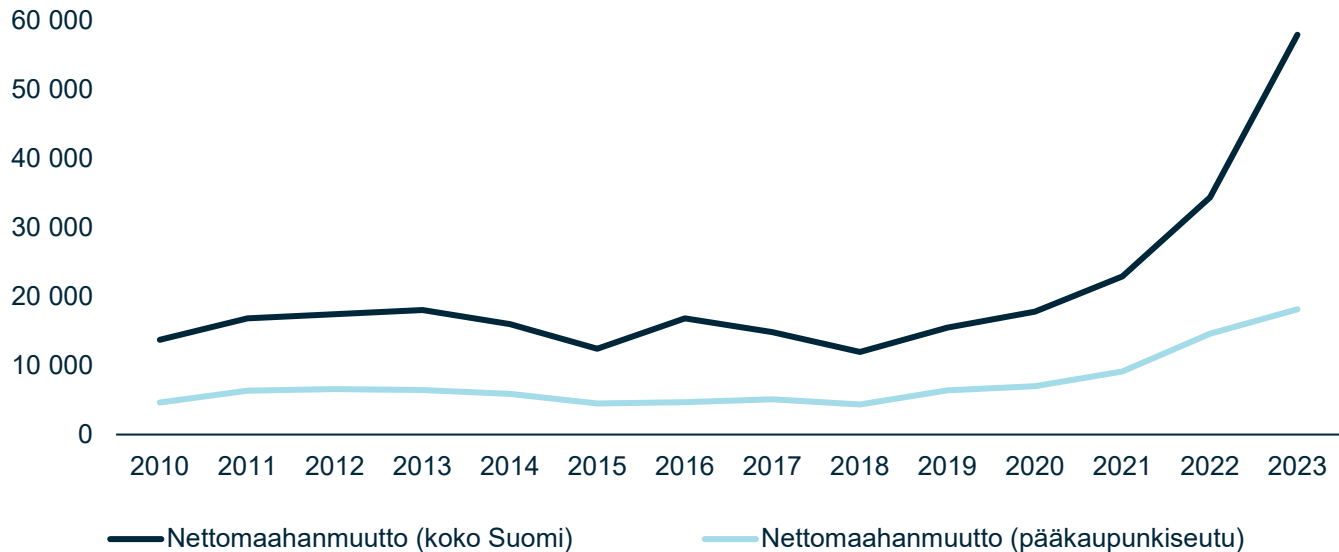
- Käynnistimme elokuussa 2023 säästöohjelman, jolla tavoittelemme vuodelle 2024 yhteensä 43 miljoonan euron säästöt kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan 18 miljoonaa euroa.
- Ohjelman toimenpiteet tähtäävät yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja luottoluokituksen turvaamiseen.
- Säästöohjelma on edennyt suunnitelman mukaisesti.
- Olemme toistaiseksi pidättäytyneet uusista investoinneista ja vähentäneet muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia.
- Viimeinen käynnissä ollut kehityshankkeemme valmistui kesäkuussa.
- Osana säästöohjelmaa käytiin viime syksynä muutosneuvottelut, jonka jälkeen aloitetut henkilöstön lomautukset ovat yhä voimassa.
- Kevään yhtiökokouksessa päätettiin, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta.
- Pidämme mahdollisena maltillisten kiinteistömyyntien toteuttamista seuraavan 12 kuukauden aikana.





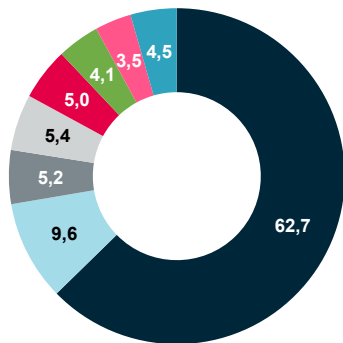
# Maahanmuutto ja sen vaikutukset

- Sekä sisäinen muuttoliike että 2020-luvulla lisääntynyt maahanmuutto edistävät kaupungistumiskehitystä.
- Maahanmuutto kohdistuu voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin.
- Aasiasta saapuvien maahanmuuttajien määrä on lähes kolminkertaistunut viimeisen kahden vuoden aikana ja jatkaa vahvaa nousuaan, muodostaen 40 % kokonismaahanmuutosta 2023.

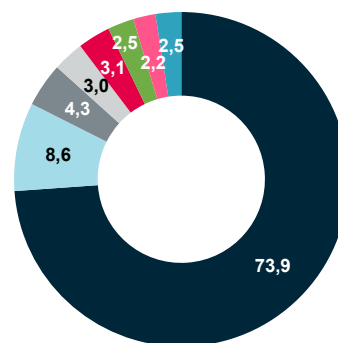


# Kojamon asuntoportfolio

## Asuntojen määrä, %-osuudet



## Käypä arvo, %-osuudet



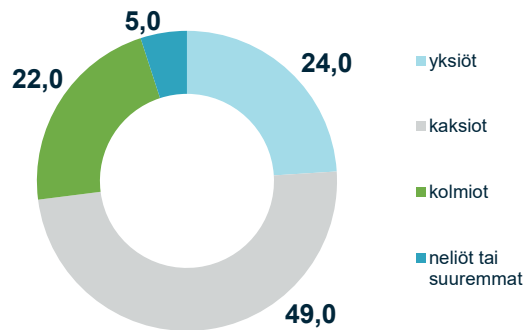
Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 € / kpl	Käypä arvo, €/m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, % <sup>3)</sup>	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	25 686	489	5 686	217	4 068	90,4	67
Tampereen seutu	3 949	111	658	162	3 175	94,0	9
Turun seutu	2 122	25	327	152	2 872	94,6	5
Muut	9 216	145	1 026	110	2 079	94,3	19
<b>Yhteensä</b>	<b>40 973</b>	<b>770</b>	<b>7 698</b> <sup>1)</sup>	<b>184</b>	<b>3 479</b>	<b>91,7</b>	<b>100</b>
Muut			225 <sup>2)</sup>				
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>40 973</b>	<b>770</b>	<b>7 923</b>			<b>91,7</b>	



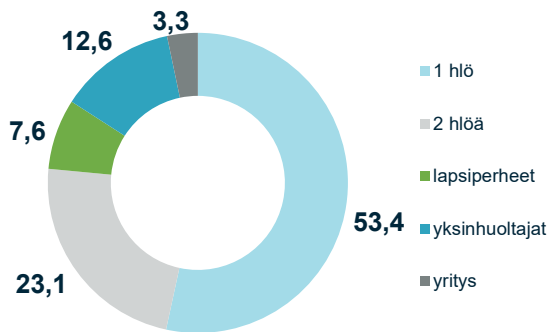
# Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

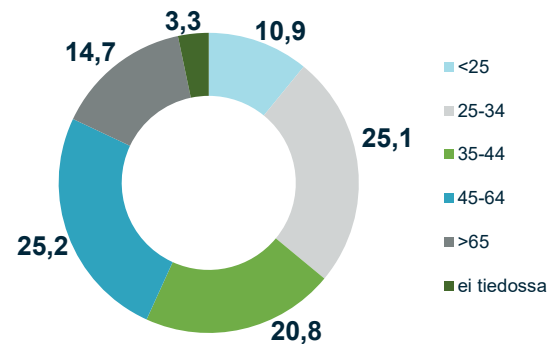
## Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



## Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



## Asiakkaat ikäryhmittäin, %





# 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 pieneneminen

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 DNA:ssamme ja osa kaikkien kojamolaisen työtä.

## Uusiutuminen digitalisaatio-ratkaisuin

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





# Ajankohtaista vastuullisuustyössämme

- Päivitimme helmikuussa Kojamon vihreän rahoituksen viitekehyksen (Green Finance Framework), jotta tulevat rahoitusjärjestelyt vastaavat markkinoiden parhaita käytäntöjä ja standardeja.
- Otamme käyttöön tekoälyä hyödyntävän kestävyys- ja energianhallintajärjestelmän, joka antaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa kulutuspoikkeamiin reagoimista. Katsauskauden aikana olemme valmistelleet työkalun vaiheittaista käyttöönottoa. Järjestelmää on käytetty toukokuun alusta.
- 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 raportointivaatimukseen.
- Asukkaiden toiveesta uudet vuokrasopimukset solmitaan 1.6.2024 alkaen savuttomina. Lumo-koteja muutetaan savuttomiksi asunto kerrallaan myös niissä taloissa, jotka eivät ole jo täysin savuttomia.





# Vastuullisuuden avainluvut 1–6/2024

	1-6/2024	1-6/2023	Tavoite
Asuntokohtainen CO <sub>2</sub> -päästö, t CO <sub>2</sub> e/asunto, muutos-% *	-12,7	-12,5	-5,0
Portfolion lämpöindeksi, normeerattu kWh/m <sup>3</sup> , muutos-% *	1,3	n/a	-3,0
Kierrätysaste, %	27,0	31,4	55,0

\* Koko vuoden ennuste

	1-6/2024	1-6/2023	Tavoite
Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt, lkm	0	0	0
Saadut ilmoitukset Whistleblowing -ilmoituskanavan kautta, lkm	0	0	n/a



	1-6/2024	1-6/2023	Tavoite
Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, %	87	84	90
NPS	53	52	48

	1-6/2024	1-6/2023	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	75	75	n/a
Tapaturmataajuus (LTIF)			
- Työtapaturomat	10,7	0,0	0,0
- Työmatkatapaturmat	0,0	11,3	0,0
TR-mittari	95,9	96,0	>92



# Vastuullisuus näkyy arjessamme

## Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

**100%**

kaikki omat uudishankkeemme, joiden suunnittelu alkanut 2021 toteutettu E-luvultaan  $\leq 80$

**100%**

kiinteistöissä hiilineutraali kiinteistösähkö

**31 000**

asuntomme sisälämpötilaa ohjaa lämmityksen optimointijärjestelmä

**100%**

Kojamon toimistoista WWF:n Green Office -sertifioituja

**3%**

lämpöindeksin vähennystavoite (kWh/m<sup>3</sup>)

**0,8 (-16,9%)**

hiilijalanjälki (t CO<sub>2</sub>e/asunto)

**33%**

jätteiden kierrätysaste

**7,5%**

energiankulutuksen tehostamistavoite 2017–2025, josta saavutettu

**98%\***

## Paras asiakaskokemus

**50**

nettosuositteluindeksi

**86%**

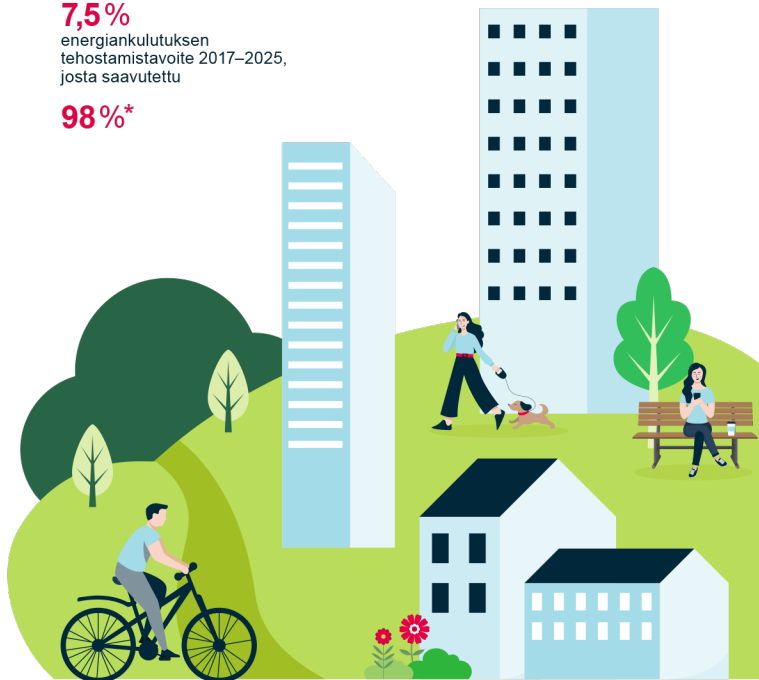
asiakkaista käyttää My Lumo -palvelua

**56%**

Lumo-tiimien osuus kiinteistökannasta

**~72%**

asukkaista pitää Lumo-koteja vastuullisena tai erittäin vastuullisena vuokranantajana



## 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  
OIKOTIE



KESTÄVÄMPI  
KESÄHUUMI  
OIKOTIE

## Vastuullisuusraportointi ja -tunnustukset



GRESB  
★★★★★ 2023

78/100

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



EPRA  
BPR  
GOLD



EPRA  
SBPR  
SILVER

Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



STANDARDS

Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen

## Jäsenyytemme



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

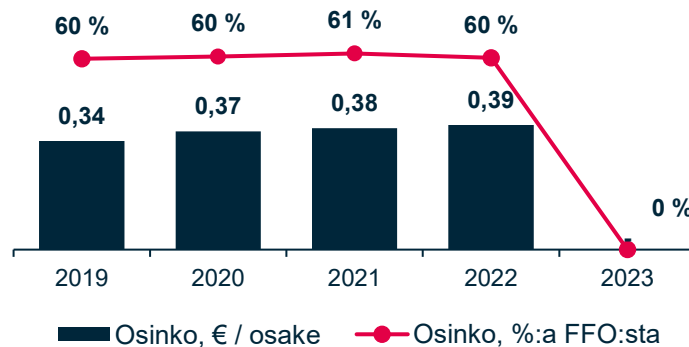


# Osinkopolitiikka

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

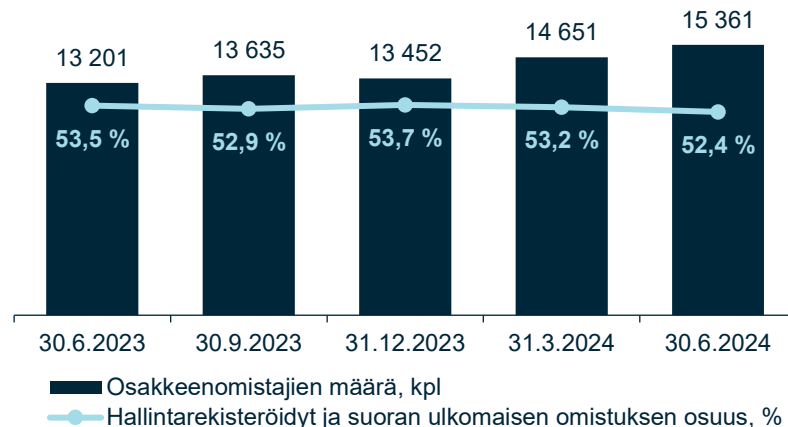




# Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.6.2024)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	79 984 100	32,4
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. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
7. Rakennusliitto ry	4 868 575	2,0
8. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 842 000	1,6
9. Danske Invest -sijoitusrahasto	2 073 755	0,8
10. OP-Suomi -sijoitusrahasto	2 054 047	0,8
Muut osakkeenomistajat	32 925 380	13,3
<b>Yhteensä</b>	<b>247 144 399</b>	<b>100,0</b>

## Osakkeenomistajien määrän kehitys



Lähde: Euroclear Finland



# Avainluvut

	4–6/2024	4–6/2023	Muutos, %	1–6/2024	1–6/2023	Muutos, %	2023
Liikevaihto, M€	112,3	108,9	3,1	225,6	217,1	3,9	442,2
Nettovuokratuotto, M€	82,1	79,0	3,9	142,7	138,5	3,0	297,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	73,1	72,6		63,3	63,8		67,2
Voitto/tappio ennen veroja, M€	-104,3	71,7	-245,5	-65,0	95,7	-167,9	-112,3
Bruttoinvestoinnit, M€	10,9	61,3	-82,2	19,3	116,3	-83,4	190,7
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	42,7	51,7	-17,4	68,2	80,5	-15,3	167,2
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,17	0,21	-19,1	0,28	0,33	-15,2	0,68
Taloudellinen vuokrausaste, %				91,7	92,2		93,0
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				7,9	8,3	-4,2	8,0
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				40 973	39 819		40 619
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				-	1 152		354
Osakekohtainen EPRA NRV, €				18,16	19,50	-6,9	18,45
Omavaraisuusaste, %				43,0	45,3		44,5
Loan to Value (LTV), %				45,0	43,8		44,6



# Tuloslaskelma

M€	4–6/2024	4–6/2023	1–6/2024	1–6/2023	1–12/2023
Liikevaihto	112,3	108,9	225,6	217,1	442,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-24,4	-22,0	-71,1	-64,4	-115,7
Korjaukset	-5,8	-7,9	-11,8	-14,2	-29,3
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>82,1</b>	<b>79,0</b>	<b>142,7</b>	<b>138,5</b>	<b>297,2</b>
Hallinnon kulut	-10,4	-12,0	-19,5	-21,9	-45,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,2	1,0	0,6	1,3	3,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,1	-0,8	-0,1	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-149,9	14,0	-138,8	5,1	-295,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	-1,3
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>-78,3</b>	<b>81,7</b>	<b>-16,5</b>	<b>122,3</b>	<b>-41,1</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-26,0	-10,0	-48,5	-26,6	-71,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	0,0	0,1
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>	<b>-104,3</b>	<b>71,7</b>	<b>-65,0</b>	<b>95,7</b>	<b>-112,3</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,6	-6,2	-6,4	-10,2	-16,5
Laskennallisten verojen muutos	24,6	-8,2	19,5	-9,0	39,8
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-83,4</b>	<b>57,3</b>	<b>-51,9</b>	<b>76,5</b>	<b>-89,0</b>





M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,6	0,6
Sijoituskiinteistöt	7 921,3	8 268,1	8 038,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	27,7	28,2	28,0
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,2	1,4	2,0
Rahoitusvarat	0,8	0,7	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6,4	6,6	6,5
Johdannaissopimukset	29,4	52,6	29,8
Laskennalliset verosaamiset	4,6	4,4	4,9
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>7 992,8</b>	<b>8 362,7</b>	<b>8 111,4</b>
<b>Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	-	0,1	-
Johdannaissopimukset	0,6	0,1	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,2	3,9	11,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,4	15,6	17,0
Rahoitusvarat	27,9	32,7	3,3
Rahavarat	300,1	38,1	15,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>346,1</b>	<b>90,4</b>	<b>46,9</b>
<b>VARAT</b>	<b>8 340,2</b>	<b>8 453,2</b>	<b>8 158,3</b>



M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	19,5	41,8	11,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 305,1	3 521,8	3 356,4
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>	<b>3 582,9</b>	<b>3 821,8</b>	<b>3 625,9</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>3 582,9</b>	<b>3 821,8</b>	<b>3 625,9</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	3 342,6	2 902,1	3 007,2
Laskennalliset verovelat	811,6	885,3	829,3
Johdannaisopimukset	5,6	0,7	17,3
Varaukset	0,1	0,2	0,1
Muut pitkäaikaiset velat	4,7	5,0	4,9
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>4 164,6</b>	<b>3 793,3</b>	<b>3 858,9</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	518,8	756,7	593,2
Johdannaisopimukset	-	0,0	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,1	2,8	4,9
Ostovelat ja muut velat	72,7	78,6	75,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>592,6</b>	<b>838,0</b>	<b>673,5</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>4 757,3</b>	<b>4 631,4</b>	<b>4 532,4</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>	<b>8 340,2</b>	<b>8 453,2</b>	<b>8 158,3</b>

# Rahoituksen avainluvut

	30.6.2024	31.3.2024	31.12.2023	30.9.2023	30.6.2023
Omavaraisuusaste, %	43,0	44,3	44,5	45,0	45,3
Korkokatekerroin (interest cover)	2,7	3,0	3,2	3,4	3,6
Korkokate	2,8	3,3	3,6	3,9	4,1
Loan to Value (LTV), %	45,0	44,5	44,6	44,3	43,8
Suojausaste, % <sup>1)</sup>	78	94	93	86	86
Keskikorko, % <sup>2)</sup>	3,2	2,6	2,4	2,3	2,3
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,1	2,8	2,8	2,9	3,2
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,5	2,8	2,9	2,8	3,1

<sup>1)</sup> 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin lainoihin

<sup>2)</sup> 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.