



7.11.2024

Erik Hjelt, väliaikainen toimitusjohtaja

Osavuositarkastus 1–9/2024

Kojamo Oyj



Sisältö

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





Tammi-syyskuu 2024 lyhyesti



Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, sijoituskiinteistöjen käypä arvo pysyi ennallaan

- Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.
- Taloudellinen vuokrausaste laski vertailukaudesta. Kolmannen kvartaalin vuokrausaste kuitenkin parani vuoden toiseen kvartaaliin verrattuna.
- Markkinoilla on vielä ylitarjontaa, mutta tarjonta on kääntynyt laskuun.
- FFO laski kasvaneiden rahoituskulujen ja ylläpitokulujen vuoksi.
- Sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa ei merkittävää muutosta kolmannella kvartaalilla.
- Säästöohjelma etenee suunnitelman mukaan.
- Tase on säilynyt vahvana, ja likviditeettitilanteemme on hyvä. Seuraava rahoitustarpeemme kohdistuu vuonna 2026 erääntyviin lainoihin.



Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden epävarmuus on kasvanut erityisesti geopolittisten jännitteiden vuoksi.
- Yhdysvaltojen vahva kasvu jatkuu yksityisen kulutuksen vetämänä, vaikka työmarkkinat ovat jäähtymässä. Euroalueen talouskehitys on edelleen vaatimatonta, mutta talouskasvu on käynnistynyt ja kasvun odotetaan nopeutuvan ensi vuodesta alkaen.
- Suomen talous supistuu tänä vuonna, mutta käänne kasvuun on alkanut.
- Työllisyys heikkenee vielä tänä vuonna mutta toipuu ensi vuonna talouskasvun myötä.
- Rahapolitiikan keventäminen on alkanut euroalueella ja Yhdysvalloissa, mikä heijastuu aleneviin markkinakorkoihin.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

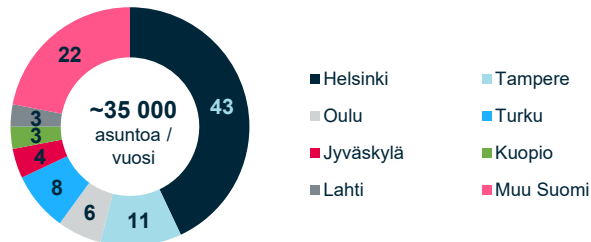
	2024E	2023
BKT:n kasvu, %	-0,2	-1,2
Työttömyys, %	8,0	7,2
Inflaatio, %	1,8	6,2
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	0,5	-7,0
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-1,1-1,7	-8,8-7,9
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	2,0	1,4
Vapaarahoitteisten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

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 9/2024; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024

Asuntotuotanto

- Rakentaminen toipuu hitaasti. Kuluvan vuoden asuntoaloitusten ennustetaan jäävän viime vuotta matalammalle tasolle 17 000 asuntoon.
- Vapaaarahoitteinen kerrostaloasuntotuotanto on edelleen pysähdyksissä, ja uusien aloitusten määrän arvioidaan jäävän alhaiselle tasolle lähivuosina.
- Pääkaupunkiseudun uudistarjonta markkinoille vähenee voimakkaasti.

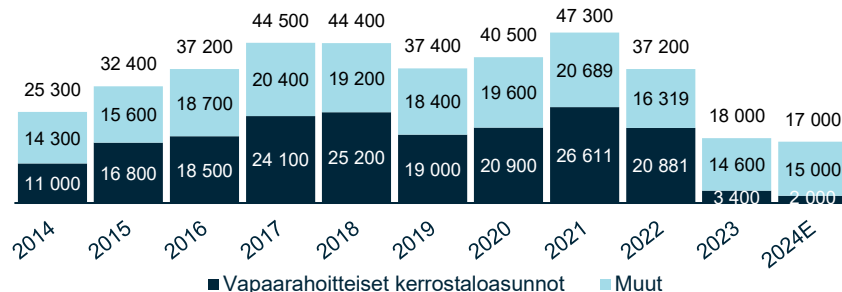
Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Rakentamisen avainluvut

	2024E	2023
Aloitettut asunnot, kpl	17 000	18 000
joista vapaaarahoitteiset kerrostaloasunnot	2 000	3 400
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	8 513
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl*	16 732	21 097
Rakennuskustannukset, muutos %**	-0,5	1,1

Asuntoaloitukset koko Suomessa 2014–2024E



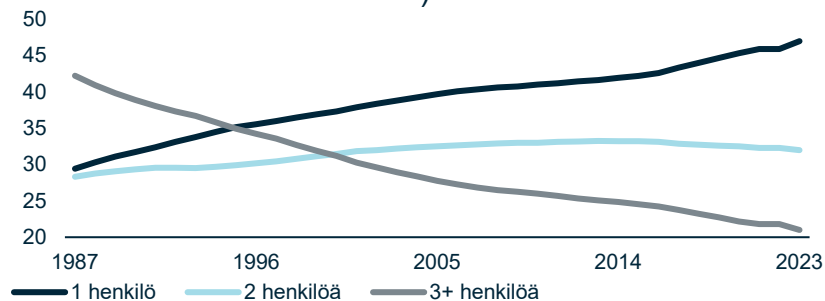
Toimintaympäristö

Tilanne vuokramarkkinoilla

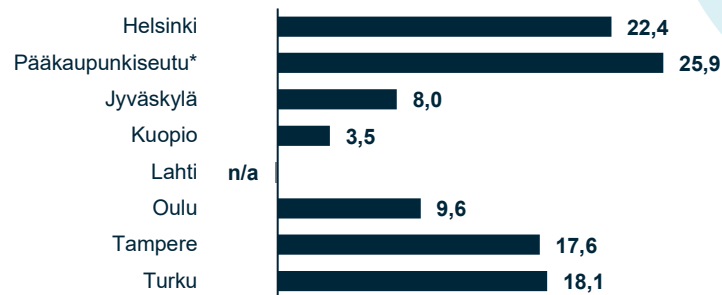
- Markkinoilla on vielä ylitarjontaa, mutta asuntojen tarjonta on kääntynyt laskuun.
- Pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen.
- Väestönkasvu jatkuu merkittävästi lisääntyneen maahanmuuton tukemana ja keskittyy voimakkaasti suurimpiin kaupunkeihin.
- Sisäinen muuttoliike on palautunut pandemiaa edeltävälle uralleen, keskittäen väestöä suurille kaupunkiseuduille.

Kotitalouksien koon kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)

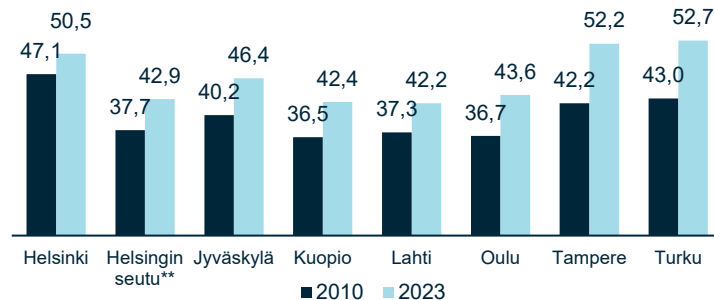


Väestön kasvuennuste 2022–2040, %



Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)



Avainluvut 1–9/2024

liikevaihto 338,8 M€ (328,6 M€, +3,1 %)	nettovuokratuotto 228,4 M€ (221,6 M€, +3,1 %)	kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) 113,8 M€ (128,9 M€, -11,8 %)	
kiinteistöjen käypä arvo 7,9 Mrd€ (8,2 Mrd€, -3,0 %)	bruttoinvestoinnit 21,6 M€ (161,3 M€, -86,6 %)	voitto ilman arvonmuutoksia ¹⁾ 123,6 M€ (143,9 M€, -14,2 %)	voitto/tappio ennen veroja -14,3 M€ (7,2 M€, -299,1 %)

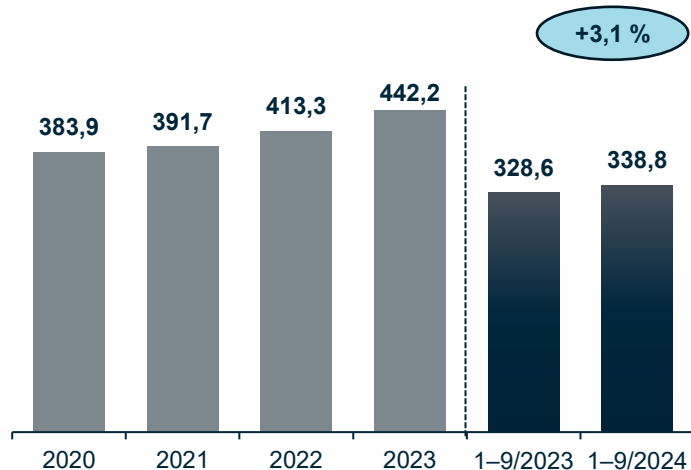
Taloudellinen kehitys



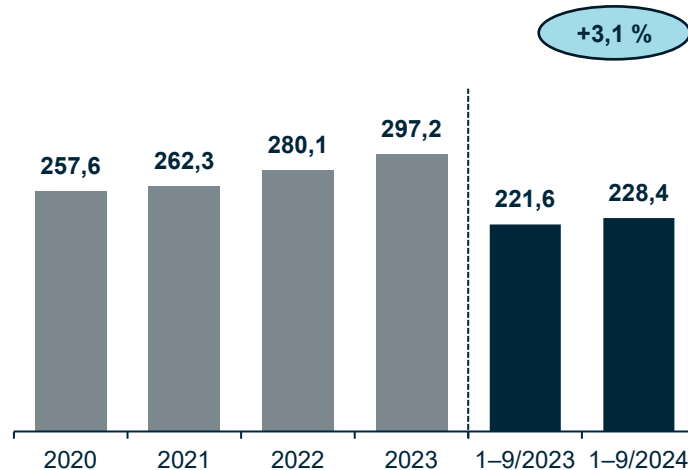
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihtoa kasvatti viime vuoden lopulla ja alkuvuonna valmistuneet vuokra-asunnot 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€

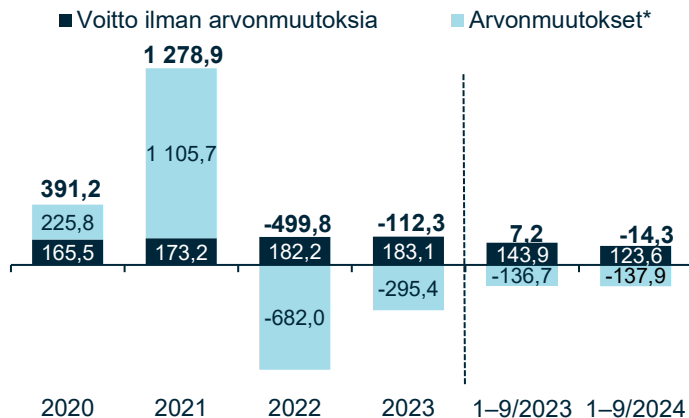




Tulos ennen veroja ja FFO

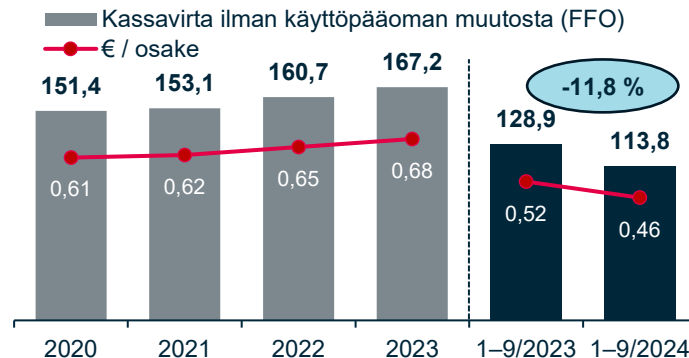
- FFO laski vertailukauteen verrattuna, mihin vaikutti erityisesti korkeammat rahoitus- ja ylläpitokulut. Vertailukauden rahoitustuottoihin sisältyy myös joukkovelkakirjojen takaisinostosta saatu 8,7 miljoonan euron voitto.
- Hallintokulut ja korjauskulut olivat 8,8 miljoonaa euroa vertailukautta alemmat.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

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



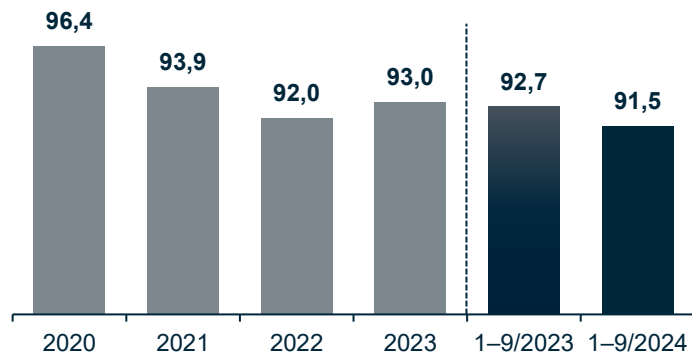
Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella 2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



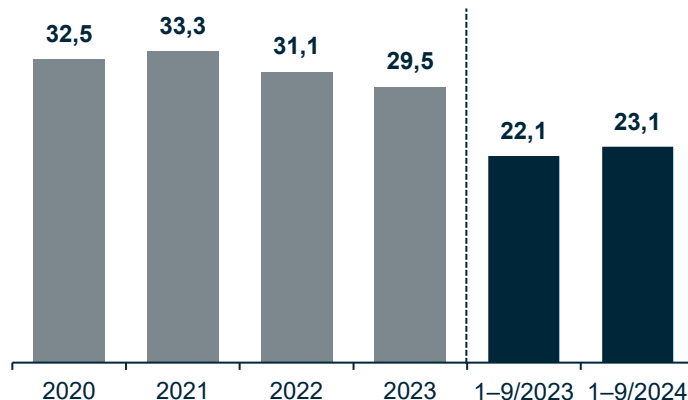
Taloudellinen vuokrausaste

- Taloudellinen vuokrausaste oli 91,5 (92,7) prosenttia katsauskaudella. Kolmannen kvartaalin vuokrausaste kuitenkin parani verrattuna vuoden toiseen kvartaaliin.
- Vaihtuvuus nousi edellisvuodesta.
- Vuokraukseen vaikutti vuokra-asuntojen runsas tarjonta markkinoilla.

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



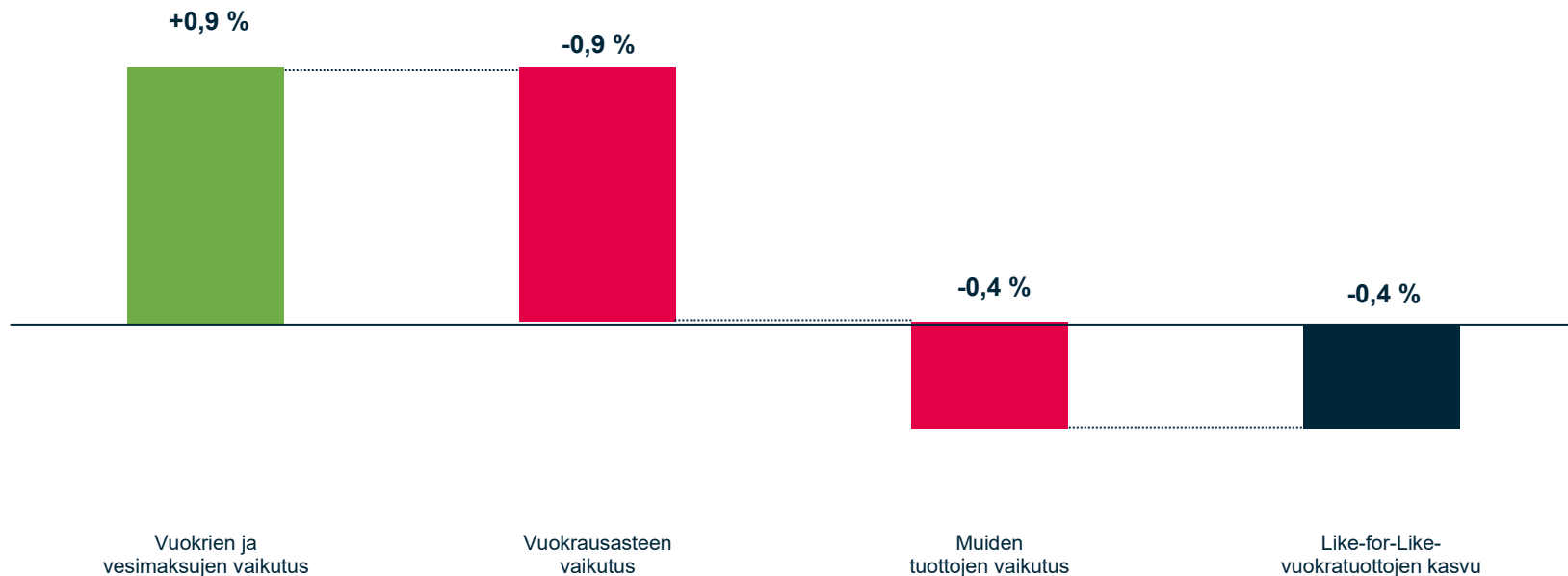
Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) * 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.
Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100



Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 30.9.2024

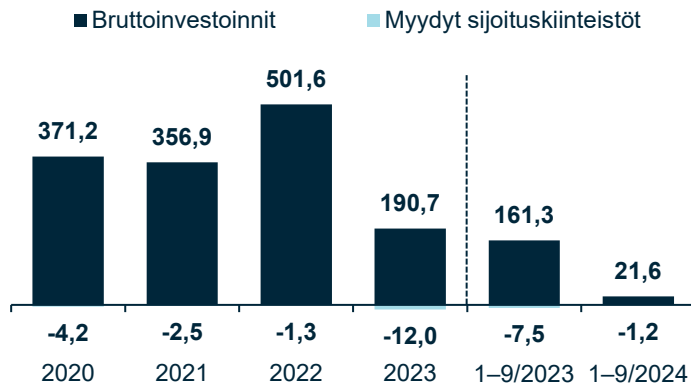




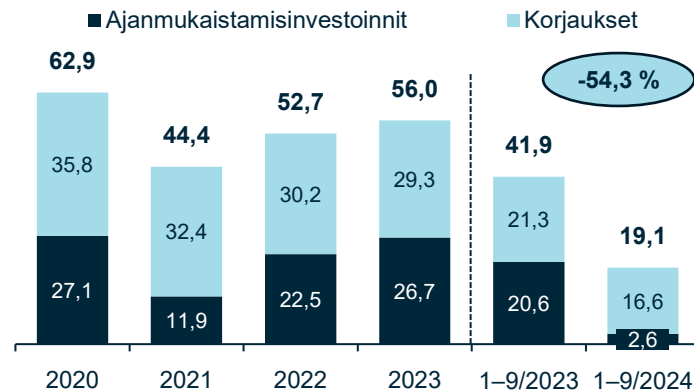
Osana säästöohjelmaa investoinnit vähentyneet merkittävästi

- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä emmekä aloita ajanmukaistamishankkeita.
- Tämän vuoden lopulla käynnistyy kohteen rakentaminen, joka perustuu aiemmin solmittuun sitovaan esisopimukseen. Helsinkiin valmistuu 119 asuntoa vuoden 2026 alussa.
- Keskitämme korjaukset tukemaan asuntojen vuokrausta.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€





Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 7,9 miljardia euroa

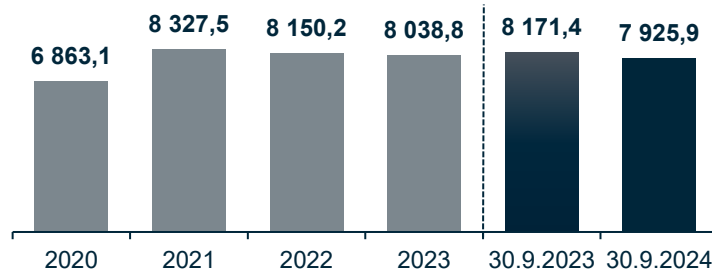
- Käyvät arvot eivät muuttuneet merkittävästi toisen kvartaalin lopusta. Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia ei muutettu kolmannella kvartaalilla.
- Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -137,9 miljoonaa euroa.
- Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten muutos -165,9 miljoonalla eurolla ja nettovuokratuottojen lasku -1,3 miljoonalla eurolla sekä positiivisesti muut erät 29,2 miljoonalla eurolla.
- Rajoituksista vapautuvista 404 asunnosta odotettavissa 20–40 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.

Käyvän arvon muutos

M€	1–9/2024	1–9/2023
Tuottovaatimuksen muutos	-165,9	-154,1
Nettovuokratuoton muutos	-1,3	-24,9
Muut erät	29,2	42,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-137,9	-136,7

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *

-3,0 %

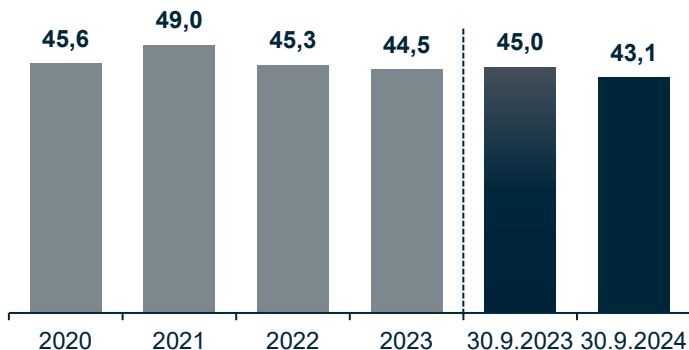




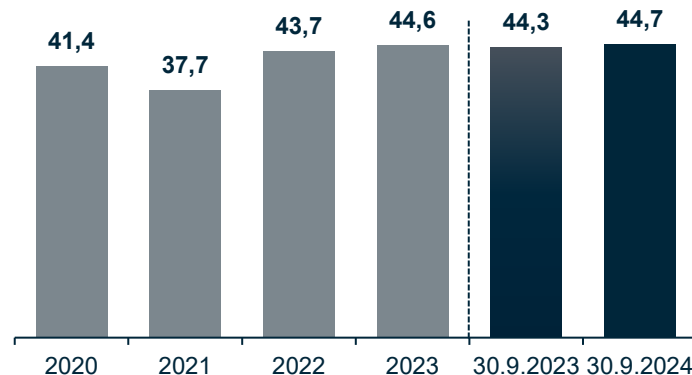
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) ovat pysyneet vahvoina.
- LTV:n 50 prosentin enimmäisrajaan on runsaasti liikkumatilaa.

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %

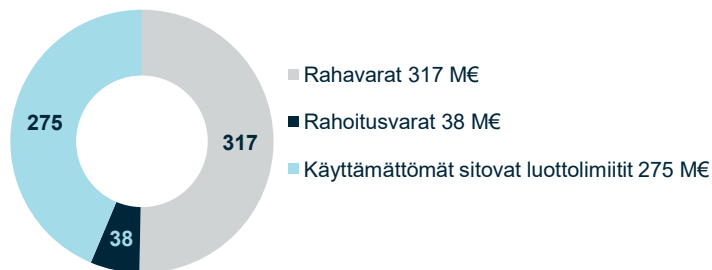




Vuosina 2024 ja 2025 erääntyvät lainat on katettu

- Alkuvuonna tehtyjen rahoitusjärjestelyjen jälkeen likviditeettitilanteemme on hyvä.
- Seuraava rahoitustarve kohdistuu vuonna 2026 erääntyviin lainoihin.
- Rahoituksen kesikorko laski.
- Moody's vahvisti syksyllä aikaisemman Baa2 (negatiivinen) -luottoluokituksen.

Konsernin likviditeetti, M€



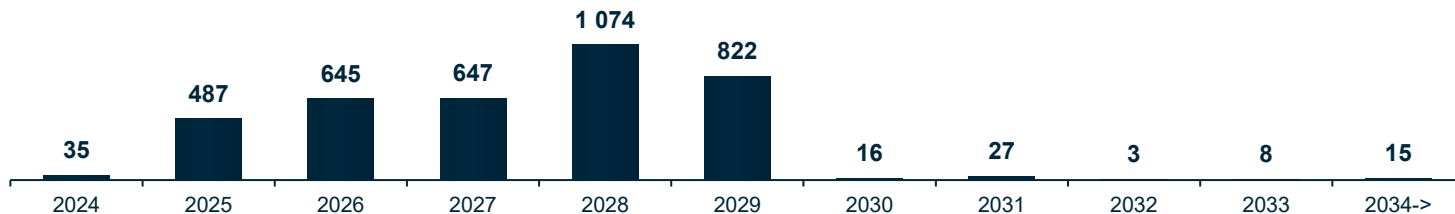
Rahoituksen avainluvut

	30.9.2024
Korollinen vieras pääoma, M€	3 860,7
Suojausaste, % ¹⁾	93
Keskikorko, % ²⁾	3,0
Korkokate	2,7
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,9
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,7

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisiin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€

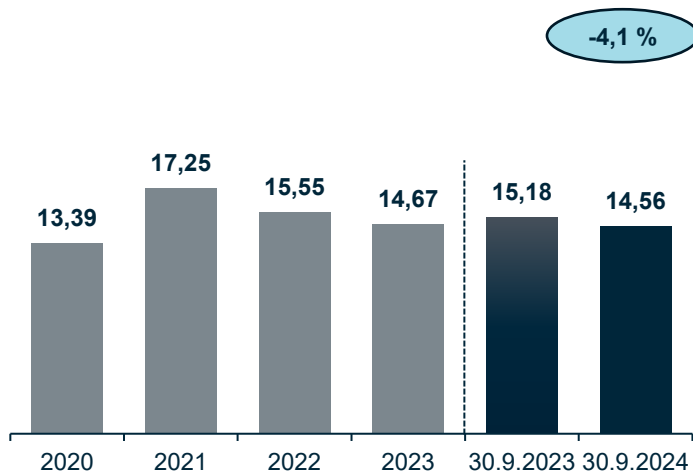




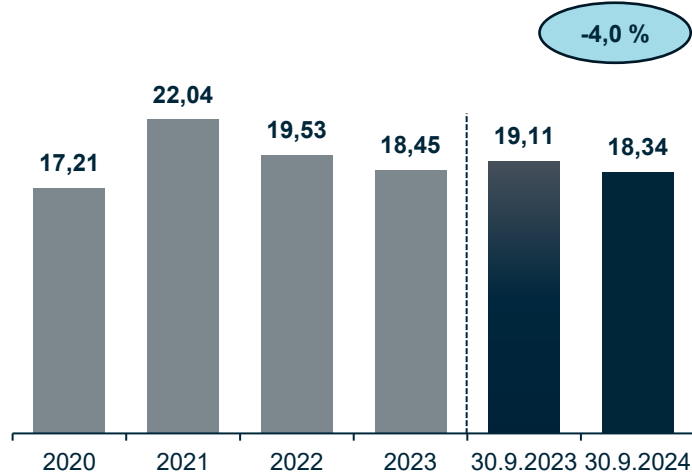
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut eivät muuttuneet merkittävästi vuodenvaihteesta.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NRV, €



Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



Kojamon näkymät 2024 ennallaan

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2024 edellisestä vuodesta 2–4 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2024 olevan 142–152 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

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€	1–9/2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	3,1	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	21,6	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	33,6	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	44,7	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	43,1	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)*	54	50	45	20	36	40

* 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.

Taloudellinen vuokrausaste laski vertailukaudesta mutta parani kolmannella kvartaalilla vuoden toiseen kvartaaliin verrattuna.

Markkinoilla tarjonta on kääntynyt laskuun.

Säästöohjelma etenee suunnitelman mukaisesti.

Tase on säilynyt vahvana, ja luottoluokituksemme pysyi ennallaan vuosittaisessa arvioinnissa.



Kiitos!

Yhteystiedot:

Väliaikainen toimitusjohtaja

Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Director, Treasury & Investor Relations

Niina Saarto, puh. +358 20 508 3283

www.kojamo.fi

Tilinpäätös 2024 julkaistaan
13.2.2025

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, featuring a large bridge in the foreground, a body of water, and a tall building under construction in the background. A large, dark blue, curved graphic element is positioned in the top right corner.

Liitteet



Strategiamme

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa

Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.



Strategiset painopisteet

- Paras asiakaskokemus
- Operatiivinen erinomaisuus
- Vastuullinen ja kestävä kehitys
- Kasvu
- Osaava henkilöstö ja energinen työpaikka
- Uusiutuminen digitalisaatoratkaisu

Visio

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.



Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen

Väestön ikääntyminen & perhekokojen pienentyminen

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 kehittämisellä ja työntekijäkokemuksella tulevaisuuden kilpailukyvyn.

Kasvu

Toistaiseksi keskitymme liikevaihdon kasvattamiseen olemassa olevissa kiinteistöissä.

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.

Lumo – Helposti paras koti



Koteja eri elämäntilanteisiin

Asiakasedut

Asumisen ammattilaiset

Vastuullinen

Turvallinen

Perustoiminta

Lumo-palvelukeskus	Rakennuttaminen
My Lumo -palvelu	Kiinteistöhuolto
Myynti	Kiinteistösiivous
Lumo-verkkokauppa	Remontit ja korjaukset
Isännöinti	Jätehuolto
Tekninen isännöinti	

Kiinteät asiakasedut

Laajakaista	Ilmaiset sisustusmaalit
Lemmikit tervetulleita	Joustava kodinvaihto
Asukastapahtumat	Pakettiautomaatit
Yhteistyökumppaniedut	Hiilijalanjälkitesti

Lisäpalvelut

Astianpesukoneen tilaus	Avainkuriiri
Muuttopalvelut	Kotivakuutus
Kotisiivouspalvelu	Sähkösovimus
Yhteiskäyttöauto	Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi

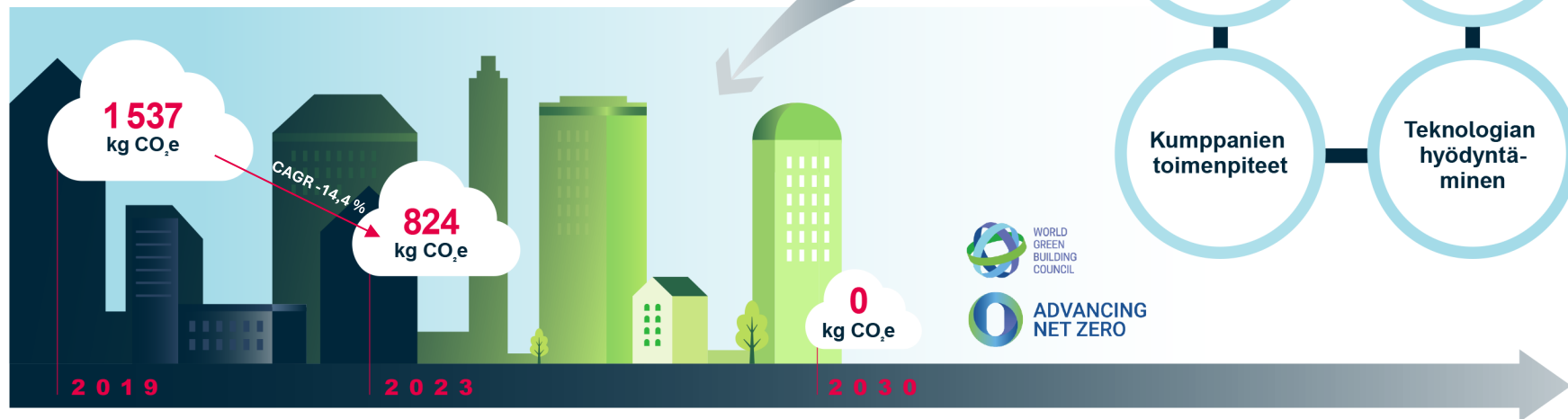




Tiekarttamme kohti hiilineutraliutta

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

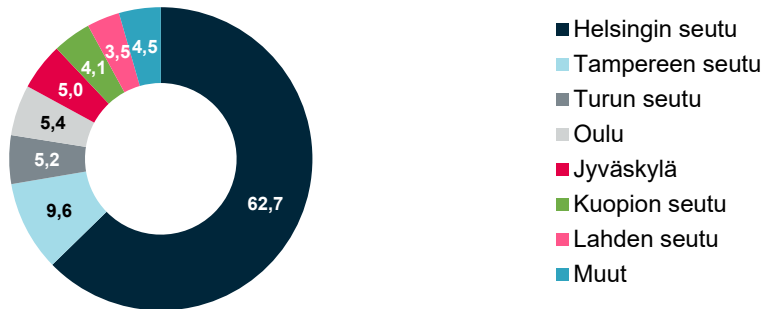
Asuntokohtainen hiilijalanjälki*



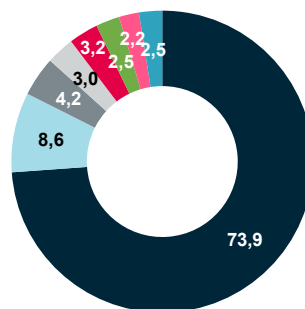
*Scope 2, markkinaperusteinen, kg CO₂e/asunto vuoden lopussa

Kojamon asuntoportfolio

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



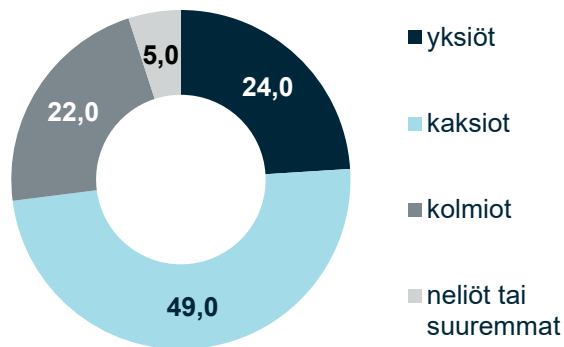
Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	25 686	490	5 691	217	4 071	90,3	67
Tampereen seutu	3 949	111	659	162	3 178	93,9	9
Turun seutu	2 122	25	327	153	2 873	94,5	5
Muut	9 216	145	1 028	110	2 083	94,0	19
Yhteensä	40 973	771	7 705 ¹⁾	185	3 483	91,5	100
Muut			221 ²⁾				
Portfolio yhteensä	40 973	771	7 926			91,5	



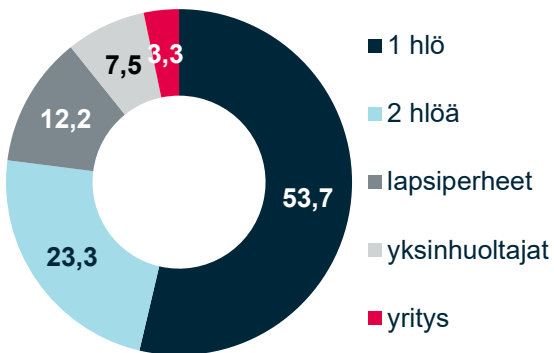
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

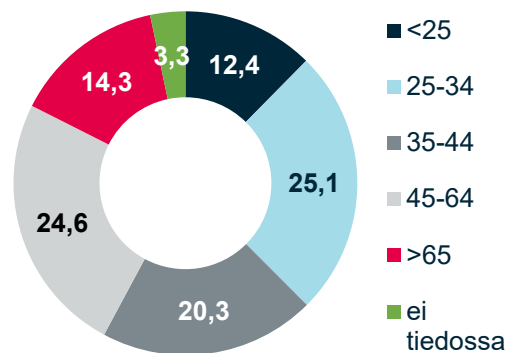
**Asuntokanta
huoneistotyyteittäin, %**



**Asiakkaat kotitalous-
tyypeittäin, %**



Asiakkaat ikäryhmittäin, %





Ajankohtaista vastuullisuustyössämme

- Päivitimme helmikuussa Kojamon vihreän rahoituksen viitekehyksen (Green Finance Framework), jotta tulevat rahoitusjärjestelyt vastaavat markkinoiden parhaita käytäntöjä ja standardeja.
- Olemme ottaneet käyttöön tekoälyä hyödyntävän kestävyys- ja energianhallinta-järjestelmän, joka antaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa kulutuspoikkeamiin reagoimista.
- Olemme aloittaneet valmistautumisen EU:n kestävyysraportointidirektiivin mukaiseen raportointiin, joka tulee koskemaan Kojamoa vuodesta 2025 lähtien. Olemme toteuttaneet kaksoisolennaisuusanalyysin sekä työstäneet kuiluanalyysiä verraten nykyistä vastuullisuusraportointiamme kestävyysraportointidirektiivin raportointivaatimuksiin.
- Kesällä kiersimme Lumo-talojen jätetiloja varmistaaksemme, että asukkaillamme on ajantasaiset lajitteluohjeet ja asianmukaista kierrätystä tukevat lajittelumahdollisuudet.
- Eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA palkitsi Kojamon vuoden 2023 tilinpäätöksen ja vastuullisuusraportin parhaimmalla mahdollisella eli kultatason maininnalla.





Vastuullisuuden avainluvut 1–9/2024

	1-9/2024	1-9/2023	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ e/asunto, muutos-% *	-18,9	-15,3	-5,0
Portfolion lämpöindeksi, normeerattu kWh/m ³ , muutos-% *	3,5	n/a	-3,0
Kierrätysaste, %	27,1	30,5	55,0

* Koko vuoden ennuste

	1-9/2024	1-9/2023	Tavoite
Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt, lkm	0	2	0
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan kautta, lkm	0	0	n/a



	1-9/2024	1-9/2023	Tavoite
Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, %	87	85	90
NPS	54	51	48

	1-9/2024	1-9/2023	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	75	83	n/a
Tapaturmataajuus (LTIF) *			
- Työtapaturmat	10,7	5,2	0,0
- Työmatkatapaturmat	0,0	1,8	0,0
TR-mittari	95,9	96,1	>92

* Laskentatapa on täsmennetty 2024, ja toteuma 2023 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



Vastuullisuus näkyy arjessamme

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

100 %

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

100 %

kiinteistöissä hiilineutraali
kiinteistösähkö

31 000

asuntomme sisälämpö-
tilaa 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 %

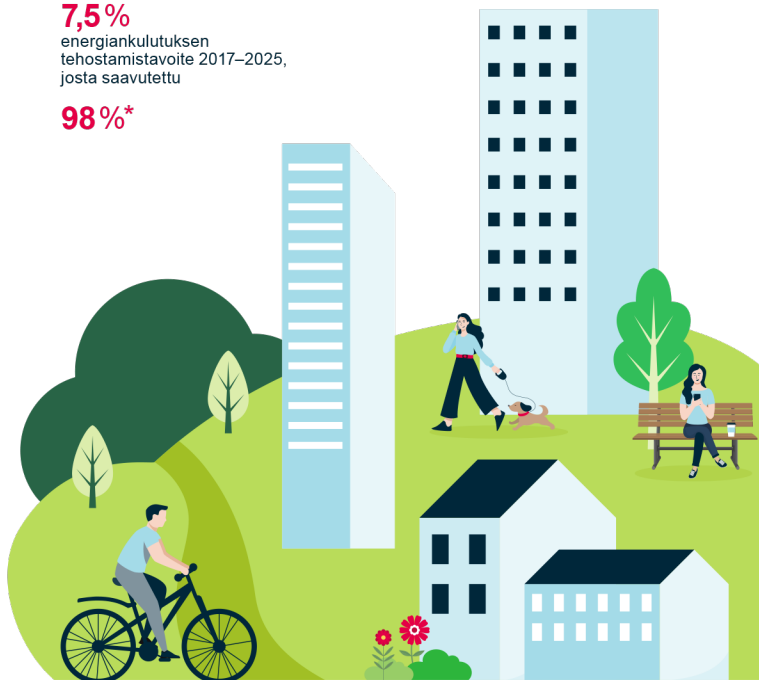
asiakkaista käyttää
My Lumo -palvelua

56 %

Lumo-tiimien osuus
kiinteistökannasta

~72 %

asukkaista pitää
Lumo-koteja vastuullisena
tai erittäin vastuullisena
vuokranantajana



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

100 %

kehityskeskustelujen
kattavuus henkilöstöstä

60/40 %

henkilöstön sukupuoli-
jakauma (N/M)

96,1

työmaiden työolosuhde-
mittari (TR)



Vastuullinen yrityskansalainen

4 513

vuotta välillinen
työllistämisaikutus

3

tietoturvarikkomusta
tai -poikkeamaa**

85 M€

verojalanjälki

50

stipendia tukemaan erityisesti
Lumo-kodeissa asuvien lasten
ja nuorten harrastustoimintaa



Vastuullisuuden sitoumukset ja raportointi

Vastuullisuuden sitoumuksemme



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



74/100*

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen

* Tulos julkaistu katsauskauden jälkeen

Jäsenyytemme



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

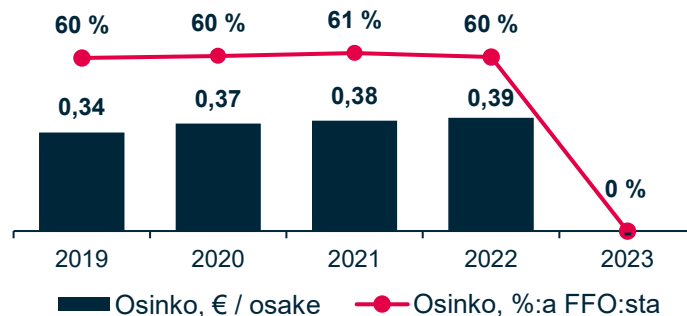


Osinkopolitiikka

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

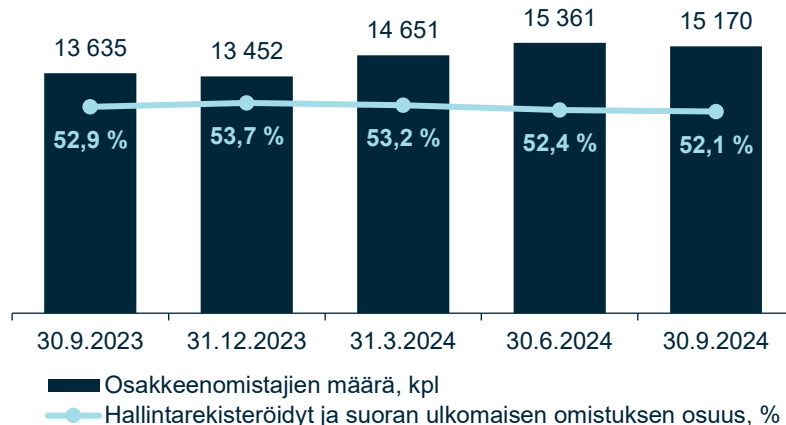




Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.9.2024)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	79 254 521	32,1
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	4 092 132	1,7
8. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 824 000	1,5
9. Danske Invest -sijoitusrahasto	2 728 755	1,1
10. OP-Suomi -sijoitusrahasto	2 704 047	1,1
Muut osakkeenomistajat	33 144 402	13,4
Yhteensä	247 144 399	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Lähde: Euroclear Finland



Avainluvut

	7–9/2024	7–9/2023	Muutos, %	1–9/2024	1–9/2023	Muutos, %	2023
Liikevaihto, M€	113,2	111,5	1,5	338,8	328,6	3,1	442,2
Nettovuokratuotto, M€	85,7	83,1	3,1	228,4	221,6	3,1	297,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	75,8	74,6		67,4	67,4		67,2
Voitto/tappio ennen veroja, M€	50,6	-88,5	157,2	-14,3	7,2	-299,1	-112,3
Bruttoinvestoinnit, M€	2,2	45,0	-95,1	21,6	161,3	-86,6	190,7
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	45,6	48,5	-5,9	113,8	128,9	-11,8	167,2
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,18	0,20	-10,0	0,46	0,52	-11,5	0,68
Taloudellinen vuokrausaste, %				91,5	92,7		93,0
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				7,9	8,2	-3,0	8,0
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				40 973	40 192		40 619
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				-	779		354
Osakekohtainen EPRA NRV, €				18,34	19,11	-4,0	18,45
Omavaraisuusaste, %				43,1	45,0		44,5
Loan to Value (LTV), %				44,7	44,3		44,6



Tuloslaskelma

M€	7–9/2024	7–9/2023	1–9/2024	1–9/2023	1–12/2023
Liikevaihto	113,2	111,5	338,8	328,6	442,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-22,7	-21,4	-93,8	-85,7	-115,7
Korjaukset	-4,7	-7,0	-16,6	-21,3	-29,3
Nettovuokratuotto	85,7	83,1	228,4	221,6	297,2
Hallinnon kulut	-8,8	-10,5	-28,3	-32,4	-45,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	1,2	1,6	2,6	3,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-0,8	-0,1	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	0,9	-141,8	-137,9	-136,7	-295,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,3
Liikevoitto/-tappio	78,6	-68,2	62,0	54,1	-41,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-27,9	-20,3	-76,4	-46,9	-71,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	0,0	0,1
Voitto/tappio ennen veroja	50,6	-88,5	-14,3	7,2	-112,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,4	-4,7	-10,8	-14,9	-16,5
Laskennallisten verojen muutos	-5,9	22,4	13,6	13,4	39,8
Tilikauden voitto/tappio	40,4	-70,8	-11,5	5,7	-89,0



M€	30.9.2024	30.9.2023	31.12.2023
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,6	0,6
Sijoituskiinteistöt	7 924,6	8 171,4	8 038,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	27,6	28,1	28,0
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,2	1,8	2,0
Rahoitusvarat	0,8	0,7	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6,3	6,5	6,5
Johdannaissopimukset	17,9	53,7	29,8
Laskennalliset verosaamiset	6,8	2,8	4,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	7 986,6	8 265,7	8 111,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	1,3	0,1	-
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	-	0,1	-
Johdannaissopimukset	0,7	0,1	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,2	6,0	11,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,9	16,2	17,0
Rahoitusvarat	37,7	27,9	3,3
Rahavarat	316,9	32,4	15,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	373,4	82,6	46,9
VARAT	8 361,3	8 348,4	8 158,3



M€	30.9.2024	30.9.2023	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	-6,2	42,5	11,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 345,5	3 451,1	3 356,4
Emoyhtiön omistajien osuus	3 597,6	3 751,9	3 625,9
Oma pääoma yhteensä	3 597,6	3 751,9	3 625,9
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 341,2	2 897,6	3 007,2
Laskennalliset verovelat	813,2	861,5	829,3
Johdannaisopimukset	26,4	0,4	17,3
Varaukset	0,1	0,2	0,1
Muut pitkäaikaiset velat	4,6	5,0	4,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	4 185,6	3 764,6	3 858,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	519,4	752,7	593,2
Johdannaisopimukset	0,0	0,0	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,8	3,9	4,9
Ostovelat ja muut velat	55,9	75,3	75,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	578,2	831,8	673,5
Velat yhteensä	4 763,7	4 596,5	4 532,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 361,3	8 348,4	8 158,3

Rahoituksen avainluvut

	30.9.2024	30.6.2024	31.3.2024	31.12.2023	30.9.2023
Omavaraisuusaste, %	43,1	43,0	44,3	44,5	45,0
Korkokatekerroin (interest cover)	2,5	2,7	3,0	3,2	3,4
Korkokate	2,7	2,8	3,3	3,6	3,9
Loan to Value (LTV), %	44,7	45,0	44,5	44,6	44,3
Suojausaste, % ¹⁾	93	78	94	93	86
Keskikorko, % ²⁾	3,0	3,2	2,6	2,4	2,3
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,9	3,1	2,8	2,8	2,9
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,7	2,5	2,8	2,9	2,8

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät 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.