

kojamo



Osavuosisikatsaus

1.1.–31.3.2021





Kojamo Oyj:n osavuositiedote 1.1.–31.3.2021

Kasvu jatkuu, sijoituskiinteistöjen käypä arvo yli 7 miljardia euroa

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä osavuositiedotuksessa esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia.

Kaikki tässä tiedotuksessa esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä

makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

Mikäli osavuositiedotuksen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Yhteenveto tammi–maaliskuusta 2021

- Liikevaihto kasvoi 1,6 prosenttia ja oli 97,2 (95,7) miljoonaa euroa.
- Nettopuokratuotto laski -1,0 prosenttia ja oli 55,5 (56,0) miljoonaa euroa. Nettopuokratuotto oli 57,0 (58,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 177,1 (51,7) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 143,5 (22,0) miljoonan euron nettopuokratuotto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,3 (-0,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,57 (0,17) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski -6,2 prosenttia ja oli 27,6 (29,4) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 7,1 (6,3) miljardia euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 94,9 (96,9) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 68,0 (62,1) miljoonaa euroa eli 69,9 (64,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 13,63 (12,30) euroa ja oman pääoman tuotto oli 17,0 (5,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 12,0 (4,8) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) kasvoi 10,7 prosenttia ja oli 17,55 (15,86) euroa.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 2 619 (1 651) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 35 847 (35 392) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden maaliskuun jälkeen on hankittu 71 (244) asuntoa, valmistui 458 (874) asuntoa, myytiin 15 (522) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin -59 (4) asuntoa.

COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

Kojamo suhtautuu koronavirukseen vakavasti ja huolehtii yrityksen henkilöstönsä, asiakkaidensa ja kumppaneidensa terveydestä ja hyvinvoinnista. Yhtiö seuraa viranomaisten suosituksia ja toimii niiden mukaan. Pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen tai rahavirtoihin katsauskauden aikana. Kojamon rahoitusasema ja maksuvalmius ovat hyvät.

Yhtiön päivittäinen toiminta on jatkunut poikkeustilanteesta huolimatta normaalisti. Pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Vuokra-asuntojen tarjonta markkinassa on kasvanut tilapäisesti. Matkustusrajoitteiden vuoksi lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja on siirtynyt pitkäaikaiseen vuokraukseen. Työperäinen muuttoliike hidastui, ja esimerkiksi opiskelijoita muutti vanhempiensa luokse ja ulkomaalaiset opiskelijat palasivat kotimaihinsa. Nämä ovat vaikuttaneet yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen. Kojamo uskoo pandemian vaikutusten jäävän lyhytaikaisiksi.

Konsernin näkymät vuodelle 2021

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2021 edellisestä vuodesta 3–5 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2021 olevan 150–163 miljoonaa euroa, ilman kerta-luonteisia kuluja.

Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettopuokratuotosta, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.



Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrä. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

Näkymät perustuvat myös siihen, että riittävä rokotuskattavuus arvioidaan saavutettavan kesällä, ja että muuttoliike palautuu vähitellen sen jälkeen COVID-19-pandemiaa edeltävälle tasolle. Muuttoliike ylläpitää vahvaa kysyntää, mikä kasvattaa Like-for-Like-vuokratuottoja. Johtuen pandemian vaikutuksista

toimintaympäristöön, yhtiö odottaa kuitenkin Like-for-Like-vuokratuottojen kehityksen olevan maltillista vuoden ensimmäisellä puoliskolla.

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.

Keskeiset tunnusluvut

	1–3/2021	1–3/2020	Muutos %	2020
Liikevaihto, M€	97,2	95,7	1,6	383,9
Nettovuokratuotto, M€ *	55,5	56,0	-1,0	257,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	57,0	58,6		67,1
Voitto ennen veroja, M€ *	177,1	51,7	242,3	391,2
Käyttökate (EBITDA), M€ *	190,2	68,3	178,3	447,6
Käyttökate liikevaihdosta, % *	195,6	71,4		116,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	46,4	46,4	0,0	222,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	47,7	48,5		58,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€*	27,6	29,4	-6,2	151,5
FFO liikevaihdosta, % *	28,4	30,7		39,5
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	27,6	29,4	-6,2	151,5
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾	7 072,3	6 344,2	11,5	6 863,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,9	96,9		96,4
Korollinen vieras pääoma, M€ *	3 034,2	2 745,6	10,5	3 053,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	17,0	5,4		9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	12,0	4,8		7,4
Omavaraisuusaste, % *	45,5	45,3		45,6
Loan to Value (LTV), % * ²⁾	40,2	39,5		41,4
EPRA Reinstatement value (NRV), M€	4 338,5	3 920,9	10,7	4 254,6
Bruttoinvestoinnit, M€ *	68,0	62,1	9,6	371,2
Henkilöstö katsauskauden lopussa	312	300		317
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	1–3/2021	1–3/2020	Muutos %	2020
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,11	0,12	-8,3	0,61
Osakekohtainen tulos	0,57	0,17	235,3	1,27
Osakekohtainen EPRA NRV	17,55	15,86	10,7	17,21
Osakekohtainen oma pääoma	13,63	12,30	10,8	13,39

* Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista osavuositarkastuksen Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat -osiossa.

¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuususeriä.

²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuususeriä.



Toimitusjohtajan katsaus



Liikevaihto kasvoi alkuvuonna asuntokannan kasvun tukeamana. Sijoituskiinteistöjemme arvo kehittyi positiivisesti, ja käypä arvo ylitti seitsemän miljardia euroa. Rakenteilla olevien asuntojen määrä on korkea, ja kaikki hankkeemme ovat rakenteilla pääkaupunkiseudulla. Olemme hyvässä asemassa jatkaamaan kasvuamme.

Alkuvuonna keskimääräistä ja edellisvuotta kylmempi ja lumisempi sää kasvatti ylläpitokustannuksia, ja nettovuokratuotto laski hieman. Korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit pysyivät vertailukauden tasolla.

COVID-19-pandemian vaikutukset näkyvät yhä markkinassa. Pandemian leviämisen estämiseen tähtäävistä rajoituksista johtuen muuttoliike on tilapäisesti hidastunut. Vuokra-asuntojen tarjonta markkinoilla on korkealla tasolla erityisesti Helsingissä. Taloudellinen vuokrausasteemme laski vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, ja vaihtuvuutta ovat kasvattaneet erityisesti rajoituksiin liittyvät epävarmuudet opiskelu- tai työpai-kan suhteen. Tästä syystä Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu

oli ennakkoidusti maltillista. Olemme kuitenkin nähneet myös, että kysyntä vuokra-asunnoille keskeisillä sijainneilla on pandemiasta huolimatta säilynyt hyvänä ja esimerkiksi valmistusneiden kohteiden vuokraukset ovat edenneet hyvin. Säilyttämme näkymämme vuodelle 2021 muuttumattomina.

Riittävä rokotuskattavuus on edellytys kaupungistumisen elpymiselle. Uskomme pandemian vaikutusten jäävän väliaikaiseksi ja kaupungistumisen jatkuvan jopa entistä vahvempana pandemian väistyttyä. Esimerkiksi opiskeluiden jatkuminen lähiopetuksessa kasvattaisi nopeasti vuokra-asuntojen kysyntää yliopistokaupungeissa.

Olemme pitkän tähtäimen toimija, ja keskitymme luomaan edellytyksiä tulevaisuuden kasvulle. Olemme asettaneet tarkat kriteerit investoinneillemme, ja olen tyytyväinen vahvaan hankkeutuksemme, joka vastaa kaupungistuvan Suomen tarpeisiin. Uskomme kasvukeskusten olevan jatkossakin työ- ja opiskelupaikkojen sekä palveluiden tarjoajia sekä kohtaamispaikkoja, joiden vetovoima yhdistettynä kotitalouksien pienenevälle keskikoolle luovat kysyntää asunnoille.

Meille keskeistä on pystyä tarjoamaan asiakkaillemme hyvää, helppoa ja vaivatonta asumista, ja jatkamme panostuksia palveluiden kehittämiseen. Digitaalinen My Lumo –palvelukanavamme on noussut asiakkaidemme keskuudessa suosituksi, ja saavuttanut asiakkaidemme keskuudessa korkean suositellu-asteen. Palvelun kautta myös joka kymmenes uusi asiakas on tilannut jonkin maksullisista lisäarvopalveluistamme.

Taseemme on vahva, ja sekä omavaraisuusaste että Loan to Value (LTV) strategisten tavoitteidemme mukaiset. Otimme myös maaliskuussa merkittävän askeleen vastuullisen rahoituksen rintamalla, kun julkistimme Kojamon vihreän rahoituksen viitekehysten (Green Finance Framework). Viitekehys mahdollistaa vastuullisuustavoitteidemme kytkemisen rahoitusratkaisuihimme ja korostaa sitoutumistamme kestäväen kehityksen edistämiseen. Tähtäämme kiinteistöportfoliomme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

Jani Nieminen
toimitusjohtaja



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä

olevat tulot, inflaatio, alueellinen väestönkasvu ja kotitalouksien koon kehitys.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2021E	2020
BKT:n kasvu	2,8	-2,8
Työttömyys	7,8	7,8
Inflaatio	1,6	0,3
Rokotuskattavuus COVID-19-virusta vastaan*	30,9	

* Toteuma 4.5.2021.

Lähteet: Handelsbankenin talousennuste 28.4.2021; THL 4.5.2021*

Valtiovarainministeriön Rakentaminen 2021–2022 –katsauksen mukaan maailmantalous ja maailmankauppa ovat vahvistuneet vähitellen viime vuoden kesästä alkaen. Koronarokotteiden jakaminen on käynnistynyt ja kuluvan vuoden kuluessa saavutetaan kehittyneissä maissa jo hyvin merkittävää rokote-kattavuutta.

Handelsbankenin talousennusteen mukaan pandemian rajoitustoimien purku ja rokotustahdin vauhdittuminen tukivat Suomen talouskasvua tänä vuonna. Kasvu piristyy etenkin vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä. Talouskasvua vauhdittavat kotitalouksien patoutuneen kysynnän purkautuminen ja viennin kasvu. Inflaatio nopeutuu Suomessa tänä vuonna, mutta on kuitenkin palkkojen nousuvauhtia hitaampaa. Työttömyys alkaa vähentyä selvemmin vuonna 2022.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2021E	2020
Aloitettut asunnot, kpl	37 000	40 900
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	26 300	23 300
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	14 278
Myönnetty rakennusluvut vuositason, kpl *	40 360	37 922
Rakennuskustannukset, muutos %	1,5	-0,3
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,5	2,3
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	0,5–4,0	0,6–5,0
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,4	1,2
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,7–1,8	1,5–1,7

* Rullaava 12 kk, helmikuu 2021

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, maaliskuu 2021; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto, helmikuu 2021; Pellervon taloustutkimus, Asuntomarkkina 2021 -ennuste.

Rakennusteollisuus ry:n (RT) suhdannekatsauksen mukaan asuntotuotanto pysyy historiaan nähden varsin korkealla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajakysynnän ansiosta. Valtiovarainministeriön Rakentaminen 2021–2022 –raportin mukaan kuluvan vuoden asuntaloitusten kasvun arvioidaan painottuvan Helsingin ja Turun seutukuntiin. Perustajaurakoitujen asunto-aloitusten määrän ennakoitaan kasvavan kuluvana vuonna vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja enemmän.

RT:n suhdannekatsauksen mukaan asuntotuotantoa kannattelevat suuret kaupungit, matala korkotaso ja talouden kääntymisen kasvuun. Kustannuskehitys vauhdittui selvästi tämän vuoden alussa, ja raaka-aineiden maailmanmarkkinahintojen nousun perusteella kustannuskehityksen arvioidaan kiihtyvän kuluvana vuonna.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) mukaan asuntomarkkinoiden polarisaatio näkyy vahvana kasvukeskusten asuntojen



hintojen jatkaessa nousua, kun taas osassa keskisuuria kaupunkia hintakehitys on ollut heikompaa. Pandemiatilanne hillitsi vuokrien nousua vuonna 2020. Taloustilanteen parantumi-

sen arvioidaan näkyvän vapaarahoitteisten vuokrien nopeampana nousuvauhtina vuonna 2021. PTT:n mukaan asuntojen kysyntä tulee pysymään kasvukeskuksissa vahvana.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvuennuste	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus	
	2019–2030	2010	2019
Helsinki	11,7	47,1	49,3
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	13,0	41,9	45,2
Helsingin seutu ²⁾	10,5	37,7	41,1
Jyväskylä	7,1	40,2	44,4
Kuopio	2,9	36,5	40,2
Lahti	0,3	37,3	40,9
Oulu	7,3	36,7	41,5
Tampere	11,7	42,2	48,8
Turku	8,5	43,0	49,1
Muu Suomi	-6,4	23,8	25,5

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

²⁾ Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2019, Väestöennuste 2019

Valtiovarainministeriön Rakentaminen 2021–2022-raportin mukaan kaupungistuminen hidastui vuonna 2020, mikä johtui koronarajoituksista ja niiden takia kasvaneesta etätöistä, -opiskelusta ja -kokouksista. Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen mukaan kaupungistuminen kuitenkin jatkuu viime vuoden hidastumisesta huolimatta.

KTI:n mukaan vuokra-asuntomarkkinoita on leimannut pienten asuntojen osuuden kasvu tarjonnassa, mitä on tukenut sekä kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen että kysynnän painottuminen keskeisimmille sijainneille. Helsingissä, Tampereella ja Turussa vuokralla asuvia kotitalouksia on jo

omistusasujia enemmän. Vuokralla asuvien osuus on kasvanut myös kaikilla suurimmilla kaupunkiseuduilla. Tämä on vahva merkki yhtäältä kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta. Nuoremmille sukupolville omistusasuminen ei ole enää yhtä merkityksellistä kuin vanhemmille sukupolville. Omistusasuntoa ei myöskään pidetä enää ainoana tapana kerryttää varallisuutta. Sen sijaan vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän. Tämä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosiirtoyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 35 847 (35 392) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 7,1 (6,3) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,3 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.3.2021 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 86,3 prosenttia Helsingin, Tampe-

reen sekä Turun seudulla ja 73,6 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen asiakkailleen, ja siksi se on panostanut merkittävästi palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen jälkeen muuttaa uuteen asuntoon jopa seuraavana päivänä. Kojamon asukasysteiytymalli antaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa asumisen ja Lumo-palveluiden kehittämiseen. Lumo-asunnoissa on tarjolla useita erilaisia palveluita, kuten vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys ja autojen yhteiskäyttöpalvelu.



Taloudellinen kehitys tammi–maaliskuussa 2021

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto tammi–maaliskuussa 2021 kasvoi 97,2 (95,7) miljoonaa euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2020 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL). Like-for-Like-kasvu on kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto laski 55,5 (56,0) miljoonaa euroon, mikä vastaa 57,0 (58,6) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton lasku johtui pääasiassa kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvusta, ja etenkin lämmityskustannukset olivat kylmästä säästä johtuen vertailukautta suuremmat.

Voitto ennen veroja oli 177,1 (51,7) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 143,5 (22,0) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiin-

teistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja –tappioita 0,3 (-0,1) miljoonaa euroa. Nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtui pääosin tuottovaatimusten laskusta. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 3,9 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -12,8 (-16,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 3,6 miljoonaa euroa pienemmät kuin vertailukaudella. Sijoitusten arvostusvoitot olivat 2,2 miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 3,0 miljoonaa euroa vertailukautta parempi. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 1,3 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 27,6 (29,4) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikuttivat vertailukautta alhaisempi nettovuokratuotto sekä kasvaneet korkokulut vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä johtuen.

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutukset konsernin tulokseen ja todennut, että pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia tähän erään katsauskaudella.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Taseen loppusumma, M€	7 410,3	6 717,7	7 261,5
Oma pääoma, M€	3 367,7	3 040,2	3 309,5
Osakekohtainen oma pääoma, €	13,63	12,30	13,39
Omavaraisuusaste, %	45,5	45,3	45,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	17,0	5,4	9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	12,0	4,8	7,4
Korolliset velat, M€	3 034,2	2 745,6	3 053,3
Loan to Value (LTV), %	40,2	39,5	41,4
Lainojen keskiporkko, % *	1,9	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,5	4,4	4,5
Rahavarat, M€	189,9	237,3	210,5

* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella erittäin hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 189,9 (237,3) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 81,6 (70,9) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 50,0 (129,9) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Kojamo Oyj allekirjoitti tammikuussa 75 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun valmiusluottolimiittisopimuksen Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen kanssa. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvasi

Danske Bankin kanssa solmitun vuonna 2021 erääntyvän 55 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Kojamo Oyj allekirjoitti maaliskuussa Handelsbankenin kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun valmiusluottolimiittisopimuksen. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvasi Handelsbankenin kanssa solmitun vuonna 2022 erääntyvän 100 miljoonan suuruisen valmiusluottolimiitin.

Lumo Kodit Oy allekirjoitti maaliskuussa Swedbank AB (publ) kanssa 100 miljoonan euron suuruisen reaali vakuudettoman lainasopimuksen. Lainan maturiteetti on 5 vuotta ja sillä jälle rahoitettiin Swedbankin kanssa vuonna 2021 erääntyvä vakuudellinen laina.



Kojamo julkisti maaliskuussa vihreän rahoituksen viitekehysten, joka yhdistää yhtiön vastuullisuustavoitteet sekä ilmastotyön yhtiön investointeihin ja niiden rahoitukseen. Viitekehysten

puitteissa Kojamo voi rahoittaa tai jälle-rahoittaa kestävä ja vähähiilistä kaupunkikehitystä edistäviä investointeja vihreillä joukkovelkakirjalainoilla tai muilla vihreillä rahoitusinstrumenteilla.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	6 863,1	6 260,8	6 260,8
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	64,9	59,7	348,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	1,8	1,5	27,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,4	-0,5	-4,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,3	0,6	3,8
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-	-	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	143,5	22,0	225,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 072,3	6 344,2	6 863,1

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy 31.12.2020 Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 miljoonaa euroa.

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset.

²⁾ Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 35 847 (35 392) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2021. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 178 000 kem² (193 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 147,1 (161,2) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Lumo-asunnot	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Asunnot, lkm	35 567	34 865	35 476
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	16,62	16,36	16,48
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m ² /kk	16,53	16,21	16,35

Kojamo vastaa strategiansa mukaan kaupungistumisen, digitalisoinnin sekä yhteisöllisyyden trendeihin ja tarjoaa asiakkailleen asuntoja hyvillä sijainneilla sekä arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Kojamon kiinteistöt muodostavat verkostomaisen palvelualueen, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa.

Vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi vuokrata haluamansa asunnon verkkopankkitunnusten avulla ja maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran.



Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Taloudellinen vuokrausaste	94,9	96,9	96,4
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	8,6	8,4	32,5
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	0,2	2,9	1,2
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,1	1,2	1,2

* Kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

Taloudellinen vuokrausaste oli 94,9 (96,9) katsauskauden lopussa. COVID-19-pandemialla oli heikentävä vaikutus yhtiön

taloudelliseen vuokrausasteeseen. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 288 (132) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.3.2021

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	58,8	10,9	5,3	6,2	4,9	4,7	4,0	5,2
Jakauma käyvän arvon mukaan	73,6	8,9	3,9	3,1	2,8	2,6	2,4	2,7

Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.3.2021

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
						% ³⁾
Helsingin seutu	21 092	395	4 736,5	220	3 942	95,0
Tampereen seutu	3 899	115	570,7	142	2 766	96,7
Turun seutu	1 904	20	249,4	130	2 271	97,3
Muut	8 952	144	879,1	97	1 811	93,4
Yhteensä	35 847	674	6 435,6 ¹⁾	176	3 213	94,9
Muu			636,6 ²⁾			
Portfolio yhteensä	35 847	674	7 072,3			

¹⁾ Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, pois lukien käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät.

²⁾ Käynnissä olevien projektien, yhtiön omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä käyttöoikeus-omaisuuserien (IFRS 16) käypä arvo.

³⁾ Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.



Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Hankitut sijoituskiinteistöt *	64,9	59,9	340,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	1,8	1,5	27,1
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,3	0,6	3,8
Yhteensä	68,0	62,1	371,2
Korjaukset	6,3	6,5	35,8

* Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia

Asunnot

Lukumäärä	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Asunnot katsauskauden alussa	35 802	35 272	35 272
Myyynnit	-	-3	-18
Ostot	-	-	71
Valmistuneet	45	119	532
Purettu tai käyttötarkoituksen muutokset	-	4	-55
Asunnot katsauskauden lopussa	35 847	35 392	35 802
Katsauskaudella aloitetut	40	454	1 840
Rakenteilla katsauskauden lopussa	2 619	1 651	2 624
Uudistuotannon esisopimukset	957	1 305	965

Kojamo arvioi, että vuonna 2021 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan 370-420 miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana ei ostettu yhtään asuntoa.

Kojamo on katsauskauden aikana sopinut seuraavien kohteiden rakentamisesta:

- 18.1.2021 sopimus Hausia Oy:n kanssa kahden kohteen hankinnasta Espoon Tillinmäestä ja Jousenpuistosta. Kohteisiin tulee yhteensä 120 asuntoa.

Rakenteilla olevista asunnoista 2 619 (1 651) sijaitsee Helsingin seudulla ja 0 (0) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Katsauskaudella valmistui yhteensä 45 (119) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 1,8 (1,5) miljoonaa euroa ja korjaukset 6,3 (6,5) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	416,4	205,0	370,0
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	221,1	198,3	262,9
Yhteensä	637,5	403,3	633,0



Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.3.2021		31.3.2020		31.12.2020	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	28,2	52	46,1	75	29,3	55
Tontit ja vanha asuinrakennus	38,8	47	29,6	40	25,0	37
Käyttötarkoituksen muutokset	80,0	79	85,5	77	85,5	80
Yhteensä ¹⁾	147,1	178	161,2	193	139,8	172

¹⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.3.2021		31.3.2020		31.12.2020	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	221,0		331,7		214,0	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ²⁾	40,2	53	39,5	71	37,8	53
Tonttien esisopimukset ja varaukset ²⁾	29,9	46	36,8	60	35,4	52

¹⁾ Sisältäen tontit.

²⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

Strategiset tavoitteet 2020–2023

	31.3.2021	2020	Tavoite 2023
Liikevaihdon vuosikasvu, %	1,6	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€ / vuosi	68,0	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	28,4	39,5	>36
Loan to Value (LTV), %	40,2	41,4	<50
Omavaraisuusaste, %	45,5	45,6	>40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	21	36	40

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin

omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.3.2021 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 247 144 399.

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.



Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Alin kurssi, €	15,64	13,64	13,64
Ylin kurssi, €	18,50	18,90	21,45
Keskikurssi, €	16,99	16,99	17,95
Päätöskurssi, €	16,68	17,28	18,10
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	4 122,4	4 270,7	4 473,3
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	31,2	39,5	159,2
Vaihto koko osakekannasta, %	12,6	16,0	64,4
Vaihdettuja osakkeita, M€	529,6	671,9	2 858,1

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe BXE:ssä, Cboe APA:ssa ja Positissa. 1.1.–31.3.2021 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 50 (yli 50) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 60 (lähes 60) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Fidessa, Reuters).

Omat osakkeet

Katsauskauden aikana tai sen päättyessä Kojamo ei ole omistanut omia osakkeita.

Osinko

Yhtiökokous 17.3.2021 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2020 osinkoa 0,37 euroa osakkeelta eli yhteensä 91 443 427,63 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 264 578 868,99 euroa. Osingon maksupäivä oli 8.4.2021.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 12 960 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 41,6 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 49,2 prosenttia Kojamon osakkeista.

Kojamon osakkeenomistajien luettelo perustuu Euroclear Finland Oy:ltä (entinen Suomen Arvopaperikeskus) saatuihin tietoihin.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 17.3.2021 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2020 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin 2020. Lisäksi

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 17.3.2021 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

Liputusilmoitukset

Kojamo ei katsauskauden aikana vastaanottanut arvopaperimarkkinalain mukaisia ilmoituksia omistususuuden muutoksista Kojamon osakkeissa.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2021 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/yhtiokokous>.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjunen, Anne



Leskelä, Minna Metsälä, Reima Rytsölä ja Catharina Stackelberg-Hammarén. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Leskelä (puheenjohtaja), Matti Harjunniemi, Mikko Mursula ja Catharina Stackelberg-Hammarén. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Rytsölä.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 4.9.2020. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölonen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen; Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Riku Aalto, puheenjohtaja, Teollisuusliitto ry. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 312 (300) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 311 (297).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 4,6 (4,4) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

Kojamon henkilöstö kuuluu vuosipalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu sekä yhtiön yhteisten, että henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suh-

Vastuullisuus

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strateginen painopiste. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Vastuullisuus on DNA:ssamme, osa kaikkien kojamolaisien työtä.

Vastuullisuusohjelmamme

Vastuullisuusohjelmamme sisältää vastuullisuustyömme painopistealueet tavoitteineen vuoteen 2030: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Vastuullisuusohjelman painopistealueet koostuvat liiketoiminnallemme lisäarvoa tuottavista vastuullisuusteemoista sekä niihin

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on yhtiökokouksen perustama yhtiön osakkeenomistajista koostuva toimielin, jonka tehtävänä on vuosittain valmistella ja esitellä yhtiökokoukselle tehtävät ehdotukset hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen kokoonpanoksi, hallituksen puheenjohtajaksi, hallituksen jäsenten palkitsemiseksi ja hallituksen valiokuntien jäsenten palkitsemiseksi.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi katsauskauteksi DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli talousjohtaja, oikeustieteen lisensiaatti, EMBA, Erik Hjelt.

Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat katsauskauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor, asiakkuuksista vastaava liiketoimintajohtaja Tiina Kuusisto, digijohtaja Katri Harra-Salonen sekä omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio.

teessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Katsauskauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2019-2021, 2020-2022, 2021-2023.

Kojamon hallitus päätti 18.2.2021 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2021-2023. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutoksia (FFO). Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 102 277 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 161 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2020 palkitsemisraportista.

liittyvistä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteista ja toimenpiteistä, sekä keskeisistä suorituskyvyn mittareista. Vastuullisuusohjelmamme tärkeinä tukipilareina ovat liiketoimintamme pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toimintamme sekä vastuullisuuden läpinäkyvä viestintä ja raportointi.

Olemme vastuullisuusohjelmassamme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin sekä kiinteistöaliamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä. Osana hiilineutraalin energiankäytön tavoitettamme olemme sitoutuneet World Green Building Councilin kansainväliseen nollahiilisitoutumukseen (The Net Zero Carbon Buildings Commitment).



Julkaisimme vihreän rahoituksen viitekehysten

Julkaisimme maaliskuussa 2021 vihreän rahoituksen viitekehysten, joka yhdistää yhtiön vastuullisuustavoitteet sekä ilmastotyön yhtiön investointeihin ja niiden rahoitukseen. Viitekehys perustuu vastuullisuusohjelmaamme, joka tukee strategiaamme toteuttamista ja määrittää kriteerit investoinneille, jotka voidaan rahoittaa tai jälleenerahoittaa vihreillä joukkovelkakirjalainoilla, vihreillä lainoilla tai muilla vihreillä rahoitusinstrumenteilla. Cicero, johtava vihreiden joukkovelkakirjojen arviointiin erikoistunut palveluntarjoaja on antanut viitekehykselle riippumattoman, ulkopuolisen arvion. Kojamon viitekehys sai Ciceron Shades of Green -luokituksessa arvion Medium Green sekä Governance-luokituksessa arvion Excellent.

Tunnustusta vastuullisuustyöstä ja raportoinnista

Tammikuussa 2021 sijoituimme EWoB Gender Diversity Index -tutkimuksessa suomalaisista pörssiyrityksistä parhaaksi. Kojamo on tutkimuksen mukaan Suomen tasa-arvoisin pörssiyritys.

Olemme menestyneet Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusarvioinnissa saaden ensimmäisestä arvioinnistamme hyvän tuloksen, 70 pistettä sadasta. Tuloksella ansaitsimme Green Star -tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä.

Vastuullisuusraportointimme on lisäksi saanut tunnustusta europaalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösihtousyhtiöiden etujärjestö EPRA:lta (European Public Real Estate Association).

Jatkamme panostusta korkeatasoiseen läpinäkyvään vastuullisuusraportointiin. Julkaisimme vuoden 2020 vastuullisuusraporttimme maaliskuussa 2021, osana vuoden 2020 vuosikertomusta. Raportti on laadittu ensimmäistä kertaa Global Reporting Initiativen (GRI) Core-tason mukaisesti.

Kestävien kaupunkien rakentaja

Jo vuodesta 2016 lähtien olemme rakentaneet kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet lähes nollaenergiarakennuksina nZEB-periaatteiden mukaisesti. Tilikauden lopussa Kojamon kaikista vuodesta 2016 lähtien valmistuneista kohteista 81 % (2 872 asuntoa) on lähes nollaenergiakohteita. Katsauskauden lopussa kaikista rakenteilla olevista oman tonttivarannon kohteista oli 100 % (1 186 asuntoa) lähes nollaenergiakohteita. Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä.

Kojamo on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS II)

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamon lähiajan riskeissä ja epävarmuustekijöissä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia katsauskauden aikana.

Kojamo arvioi, että kuluvan katsauskauden merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät Suomen talouden kehitykseen. Lähiajan riskit aiheutuvat erityisesti COVID-19-pandemiasta.

vuosille 2017–2025, tavoitteenamme tehostaa energiankulutusta sopimuskaudella 7,5 prosenttia vuoden 2016 tasoon verrattuna. Painotamme kiinteistöportfolioomme kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa ja tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa 29 000 omistamamme asunnon sisälämpötilaa.

Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office –sertifioituja.

Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen. Luomme turvallisia ja viihtyisiä koteja, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Asiakkaan silmin –toimintamalli on vakiintunut tavaksemme toimia. Aktiivisista asukkaista kustuvia Lumo-tiimejä on perustettu jo lähes 500.

Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä vesisertifioitu kiinteistösähkö. Olemme myös aloittaneet hiilineutraalin kaukolämmön käytön kiinteistöissämme. Jo 79 kiinteistössä oli otettu käyttöön hiilineutraali kaukolämpö. Tarjoamme Lumo-kotien asukkaille mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Pyrimme jatkuvasti kehittämään kierrätystä ja tarjoamaan asukkaille kattavat kierrätysmahdollisuudet.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukykyyn ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömmme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa. Tavoitteenamme on luoda ensiluokkaista työntekijäkokemusta hyvällä johtamisella, panostamalla henkilöstön hyvinvointiin ja edistämällä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutumista.

Vastuullinen yrityskansalainen

Liiketoimintaperiaatteemme sisältävät vastuullisuuden toimintatapamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Käynnistimme maaliskuussa 2021 koko henkilöstön kattavan koulutuksen liiketoimintaperiaateisiimme.

Edellyttämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme ja toimintaperiaatteemme toimittajille kuuluu osana kaikkiin uusiin kumppanisopimuksiimme. Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset.

Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia yksilö- ja joukkueurheilussa. Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien.

Riskeihin ja niiden suuruuteen vaikuttaa erityisesti pandemian kehittyminen sekä pandemian rajoitustoimenpiteiden laajuus ja kesto. COVID-19-rokotusten viivästyminen sekä pandemian kiihtyminen voivat pitkittää pandemian kestoa ja sen vaikutuksia.



Suomen talouden kehitys saattaa vaikuttaa asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Yleinen taloudellinen heikentyminen voi aiheuttaa työttömyyttä, mikä voi vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin. Vuokrasaamisten ja luottotappioiden määrän kehittymistä seurataan aktiivisesti.

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Pandemia ja siitä johtuvat rajoitukset voivat kuitenkin lyhyellä aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen sekä estää muuttovirtoja.

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia rakennusyhtiöiden toimintaan, mikä saattaa heijastua hankkeiden viivästymisenä. Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia asunto- ja

kiinteistömarkkinoihin myös laajemmin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaateisiin.

Rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen voi hankaloittaa rahoituksen saatavuutta tai nostaa rahoituksen hintaa.

Helsingissä toukokuun 12. päivänä 2021

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Maija Hongas, sijoittajasuhdepäällikkö, Kojamo Oyj,
puh. +358 20 508 3004

Erik Hjelt, talousjohtaja, Kojamo Oyj,
puh. +358 20 508 3225

Tiedotustilaisuus webcast-lähetystenä

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 12.5.2021 klo 14.00 webcast-lähetystenä. Tilaisuuden kieli on englanti.

Webcast-lähetys tallennetaan ja se on myöhemmin saatavilla yhtiön verkkosivuilla <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>

Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/2021-q1-results>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse soittamalla numeroon:

FI: +358 981 710 310

SE: +46 856 642 651

UK: +44 333 300 0804

US: +1 631 913 1422

Puhelimitse tilaisuuteen osallistuvia pyydetään antamaan seuraava PIN-koodi: 60113807#.



EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Kojamo on. Osana toimintaansa järjestö edistää toimialan talousraportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun

varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Kojamo noudattaa raportointikäytännössään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA:n tunnusluvut

	1–3/2021	1–3/2020	2020
EPRA operatiivinen tulos, M€	27,7	26,9	150,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,11	0,11	0,61
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 338,5	3 920,9	4 254,6
Osakekohtainen EPRA NRV, €	17,55	15,86	17,21
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	4,1	4,3	4,2
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	4,1	4,3	4,2
EPRA vajaakäyttöaste, %	5,1	3,1	3,7
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	14,7	17,2	13,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	10,7	14,9	11,7

EPRA Operatiivinen tulos

M€	1–3/2021	1–3/2020	2020
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	141,8	41,5	312,9
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-143,5	-22,0	-225,8
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,3	0,1	0,7
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,3	0,0	-0,1
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-1,3	1,7	0,8
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	30,6	5,7	61,5
EPRA operatiivinen tulos	27,7	26,9	150,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,11	0,11	0,61

EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	1–3/2021	1–3/2020	2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 367,7	3 040,2	3 309,5
Laimennettu nettovarallisuus	3 367,7	3 040,2	3 309,5
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 367,7	3 040,2	3 309,5
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	761,5	674,3	726,7
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	67,9	79,5	81,1
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	141,4	126,9	137,3
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	4 338,5	3 920,9	4 254,6
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV)	17,55	15,86	17,21



EPRA alkunettotuotto (NIY) ja EPRA "topped-up" alkunettotuotto

M€		1–3/2021	1–3/2020	2020
Sijoituskiinteistöt		7 072,3	6 344,2	6 863,1
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1	0,1
Kehityshankkeet		-612,8	-372,8	-571,3
Valmis kiinteistökanta		6 459,6	5 971,6	6 291,9
Arvioidut ostajan kulut		129,2	119,4	125,8
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	6 588,8	6 091,0	6 417,8
Annualisoitu vuokratuotto		392,1	386,3	395,6
Kiinteistöjen kulut		-125,5	-124,7	-127,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	266,6	261,5	268,2
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	266,6	261,5	268,2
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	4,1	4,3	4,2
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	4,1	4,3	4,2

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		1–3/2021	1–3/2020	2020
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	4,9	2,9	13,8
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	95,8	92,9	375,4
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	5,1	3,1	3,7

EPRA Cost Ratios

M€		1–3/2021	1–3/2020	2020
Sisältyy:				
(i) Hallintokulut		9,3	10,2	38,4
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		35,4	33,1	90,5
(i) Korjauskulut		6,3	6,5	35,8
(ii) Käyttökorvaukset		-2,6	-2,0	-8,5
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	-0,1
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,3
Ei sisälly:				
(vii) Maanvuokratulot		0,0	0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-40,5	-38,4	-121,7
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	7,9	9,5	34,1
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-2,1	-1,2	-4,6
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	5,8	8,2	29,5
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		94,5	93,7	374,9
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-40,5	-38,4	-121,7
Bruttovuokratuotto	C	54,0	55,3	253,2
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	14,7	17,2	13,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	10,7	14,9	11,7



Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Liikevaihto		97,2	95,7	383,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-35,4	-33,1	-90,5
Korjaukset		-6,3	-6,5	-35,8
Nettovuokratuotto		55,5	56,0	257,6
Hallinnon kulut		-9,3	-10,2	-38,4
Liiketoiminnan muut tuotot		0,6	0,9	3,6
Liiketoiminnan muut kulut		-0,4	-0,3	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,3	-0,1	-0,7
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	143,5	22,0	225,8
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,3
Liikevoitto		189,9	68,1	446,3
Rahoitustuotot		1,6	0,5	1,8
Rahoituskulut		-14,4	-16,9	-57,0
Rahoitustuotot ja -kulut		-12,8	-16,3	-55,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-	0,0	0,2
Voitto ennen veroja		177,1	51,7	391,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-4,7	-4,6	-16,9
Laskennallisten verojen muutos		-30,6	-5,7	-61,5
Tilikauden voitto		141,8	41,5	312,9
Tilikauden voiton jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		141,8	41,5	312,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton, €		0,57	0,17	1,27
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,57	0,17	1,27
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi				
Rahavirran suojaukset		11,6	-8,6	-11,9
Laskennalliset verot edellisistä		-2,3	1,7	2,4
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		9,3	-6,8	-9,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		151,2	34,6	303,3
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		151,2	34,6	303,3



Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,4	0,2	0,4
Sijoituskiinteistöt	3	7 072,3	6 344,2	6 860,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	29,6	30,7	29,8
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,1	2,4	1,1
Rahoitusvarat	7	0,7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		7,8	3,1	7,7
Laskennalliset verosaamiset		15,2	18,6	16,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		7 127,1	6 400,0	6 916,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	10	-	-	2,4
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	6, 7	0,3	0,3	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,1	0,8	3,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10,2	8,2	10,5
Rahoitusvarat	7	81,6	70,9	117,5
Rahavarat		189,9	237,3	210,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		283,2	317,7	342,7
Varat yhteensä		7 410,3	6 717,7	7 261,5
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-44,9	-51,5	-54,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 154,3	2 833,5	3 105,5
Emoyhtiön omistajien osuus		3 367,7	3 040,2	3 309,5
Oma pääoma yhteensä		3 367,7	3 040,2	3 309,5
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	2 863,5	2 313,2	2 832,6
Laskennalliset verovelat		776,5	692,0	744,5
Johdannaissopimukset	6, 7	67,5	78,4	80,6
Varaukset		0,4	0,5	0,4
Muut pitkäaikaiset velat		5,0	4,9	4,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 712,9	3 089,0	3 662,7
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	170,8	432,4	220,7
Johdannaissopimukset	6, 7	0,7	1,4	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		1,2	0,9	2,3
Ostovelat ja muut velat		157,0	153,8	65,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		329,7	588,4	289,2
Velat yhteensä		4 042,6	3 677,4	3 952,0
Oma pääoma ja velat		7 410,3	6 717,7	7 261,5



Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	141,8	41,5	312,9
Oikaisut	-97,1	3,9	-90,6
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,5	-0,2	-2,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	8,0	11,3	3,6
Maksetut korot	-16,6	-16,0	-50,5
Saadut korot	0,2	0,2	0,8
Muut rahoituserät	-0,6	0,1	-6,1
Maksetut verot	-3,1	-6,4	-20,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	32,2	34,4	147,7
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-72,4	-64,7	-378,6
Investoinnit osakkuusyrittöksiin	-	-	-0,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	2,7	0,4	3,5
Rahoitusvarojen hankinnat	-11,0	-29,0	-210,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	47,0	88,0	224,8
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-	-	-4,8
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,0	0,0	1,1
Investointien nettorahavirta	-33,6	-5,3	-364,2
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	100,0	16,4	643,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-119,0	-25,1	-268,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	50,0	99,9	261,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-50,0	-20,0	-261,8
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,4	-0,4	-1,6
Maksetut osingot	-	-	-84,0
Rahoituksen nettorahavirta	-19,3	70,9	289,7
Rahavarojen muutos	-20,7	100,0	73,2
Rahavarat kauden alussa	210,5	137,3	137,3
Rahavarat kauden lopussa	189,9	237,3	210,5



Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	58,0	35,8	-54,2	164,4	3 105,5	3 309,5	3 309,5
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			9,3			9,3	9,3
Tilikauden tulos					141,8	141,8	141,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			9,3		141,8	151,2	151,2
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-1,6	-1,6	-1,6
Osingonjako					-91,4	-91,4	-91,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-93,0	-93,0	-93,0
Oman pääoman muutokset yhteensä			9,3		48,8	58,1	58,1
Oma pääoma 31.3.2021	58,0	35,8	-44,9	164,4	3 154,3	3 367,7	3 367,7

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,0	3 090,6	3 090,6
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-6,8			-6,8	-6,8
Tilikauden tulos					41,5	41,5	41,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-6,8		41,5	34,6	34,6
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-1,0	-1,0	-1,0
Osingonjako					-84,0	-84,0	-84,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-85,0	-85,0	-85,0
Oman pääoman muutokset yhteensä			-6,8		-43,5	-50,4	-50,4
Oma pääoma 31.3.2020	58,0	35,8	-51,5	164,4	2 833,5	3 040,2	3 040,2

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,0	3 090,6	3 090,6
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-9,6			-9,6	-9,6
Tilikauden tulos					312,9	312,9	312,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-9,6		312,9	303,3	303,3
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,3	-0,3	-0,3
Osingonjako					-84,0	-84,0	-84,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-84,4	-84,4	-84,4
Oman pääoman muutokset yhteensä			-9,6		228,5	218,9	218,9
Oma pääoma 31.12.2020	58,0	35,8	-54,2	164,4	3 105,5	3 309,5	3 309,5



Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 35 847 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.3.2021.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen julkinen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki.

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin prelistalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018.

1. Laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Osavuositarkastuksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2020 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2020. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2020 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto

2. Myyntituotot

Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	94,5	93,6	374,9
Vesimaksut	2,4	1,9	8,0
Saunamaksut	0,2	0,1	0,5
Muut palvelumyynnin tuotot	0,0	-	0,1
Yhteensä	97,1	95,6	383,5

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät

Lisäksi Kojamon vuonna 2016 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Yhtiön kolme muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinain 7 luvun 3 §:n mukaisesti säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 12.5.2021.

joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositarkastuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan katsauskauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2020. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen. COVID-19-pandemialla saattaa olla vaikutuksia asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorkvaukset.



3. Sijoituskiinteistöt

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	6 863,1	6 260,8	6 260,8
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	64,9	59,7	348,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	1,8	1,5	27,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,4	-0,5	-4,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,3	0,6	3,8
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-	-	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	143,5	22,0	225,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 072,3	6 344,2	6 863,1

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy 31.12.2020 Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 miljoonaa euroa.

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset.

²⁾ Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	67,4	60,2	60,2
Lisäykset/vähennykset	0,1	-0,2	8,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,3	-0,3	-1,1
Käypä arvo kauden lopussa	67,2	59,8	67,4

Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat usein merkittäviä ja ne liittyvät pääasiassa putkistojen, julkisivun, ulkokaton, ikkunoiden ja parvekkeiden korjaukseen ja remonteihin. Asuinkiinteistöjen putkistojen, julkisivujen, ulkokattojen ja parvekkeiden odotetut keskimääräiset tekniset käyttöiät vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 1,3 (0,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 1,9 (2,2) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Tuottoarvo *	6 321,6	5 787,8	6 157,1
Tasearvo	683,4	496,7	638,7
Käyttöoikeusomaisuuserät	67,2	59,8	67,4
Yhteensä	7 072,3	6 344,2	6 863,1

* Sisältää kassavirtaperusteisen arvonmäärityksen (DCF) kohteet 6 234,7 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 86,9 M€.

Asuntojen lukumäärä	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Tuottoarvo	33 724	32 516	33 527
Tasearvo	2 123	2 876	2 275
Yhteensä	35 847	35 392	35 802



Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

	31.3.2021		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,76	4,90	4,14
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	18,89	14,63	16,79
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,11	6,06	6,09
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,7	1,9
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

	31.3.2020		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,85	5,05	4,25
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	18,61	14,44	16,53
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,09	6,05	6,07
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	98,0	96,4	97,1
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

	31.12.2020		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,83	5,06	4,23
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	18,93	14,65	16,82
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,09	6,04	6,07
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,4	96,9
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0



Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet		31.3.2021				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€						
Tuottovaatimus		697,0	330,0		-298,3	-569,3
Markkinavuokrat		-787,5	-393,7		393,7	787,5
Hoitokulut		258,4	129,2		-129,2	-258,4
Muutos % (absoluuttinen)						
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-162,1	-81,0		81,0	162,1

Tuottoarvokohteet		31.3.2020				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€						
Tuottovaatimus		643,2	304,5		-275,3	-525,3
Markkinavuokrat		-740,6	-370,3		370,3	740,6
Hoitokulut		244,9	122,4		-122,4	-244,9
Muutos % (absoluuttinen)						
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-151,8	-75,9		75,9	151,8

Tuottoarvokohteet		31.12.2020				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€						
Tuottovaatimus		678,2	321,1		-290,3	-553,9
Markkinavuokrat		-766,5	-383,2		383,2	766,5
Hoitokulut		250,6	125,3		-125,3	-250,6
Muutos % (absoluuttinen)						
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-157,7	-78,8		78,8	157,7

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia. Arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevaan kehitykseen.

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Sijoituskiinteistö

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Kojamo pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia.

Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut tontit (käyttöoikeusomaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt -tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -erästä Vaihto-omaisuus -erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eräänään.



Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiotua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan. Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuus-erä on olennaisilta osin valmis sille aiotua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavantomaisessa liiketoimessa. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

Kojamossa sijoituskiinteistöjen arvonmääritys tehdään yhteisessä sisäisesti neljännesvuosittain. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käyvän arvon arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilöiden arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.3.2021 on saatavilla Kojamon verkkosivuilla.

Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Hierarkiatasot perustuvat syöttötietojen lähteeseen.

Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot

Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerat-
tuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle
joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat
syöttötiedot.

Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta. Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypä arvoja määrittäessä.

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat tuottoarvoon tai tasearvoon (hankintameno).

Tuottoarvo

Arvonmääritys perustuu 10 vuoden diskontattuihin kassavirtoihin (DCF), jossa kohteen päätearvo lasketaan suoralla pääomituksella vuoden 11. nettotuoton perusteella. Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisätynä.

Valmistuva uudistuotanto siirtyy tasearvomenetelmästä tuottoarvomenetelmän piiriin sen vuosineljänneksen aikana, kun kohde valmistuu. Mahdollinen kehityskate tuloutetaan siirtymisen yhteydessä.

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintamenoon ja sen jälkeen tuottoarvomenetelmän mukaan.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään myös sellaisten kohteiden arvo, jotka ovat myytävissä kohteittain, mutta joihin kohdistuu aravalainsäädännön rajoituksia, jotka estävät kohteiden myynnin huoneistoittain. Kohteiden luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja taholle, joka jatkaa käyttöä vuokra-asuntokäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaata. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki.

Tuottovaateet analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaade määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaateita ja pienemmissä kaupungeissa määrit-



tely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 prosenttiyksikköä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen.

Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +10,0 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +20,0 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	Varaus (€/m ² /kk)
0-10 vuotta	0,25
11-30 vuotta	1,00
30-40 vuotta	1,50
>40 vuotta	2,00

Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteiden vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä.

Tasearvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: arava ja 40 vuoden korkotuki.

Kehityshankkeiden, tonttivarannon sekä sijoituskiinteistöihin liittyvien osakkeiden ja osuuksien käypänä arvona pidetään niiden alkuperäistä hankinta-arvoa.

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	29,8	30,9	30,9
Lisäykset	0,1	0,1	0,6
Siirto sijoituskiinteistöihin	-	-	-0,5
Tilikauden poistot	-0,3	-0,3	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	29,6	30,7	29,8

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennuk-

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

Kojamon tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuuserän tai omaisuuseräryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n *Liiketoimintojen yhdistämiset* soveltamisalaan kuuluvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

Sijoituskiinteistöjen hankinnoissa sovelletaan IFRS 3:a silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuutta. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkkeinä kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhteiden hoito sekä kiinteistöjen korjaustointi.

Liiketoimintojen yhdistämisessä luovutettu vastike sekä hankinnan kohteen yksilöitävissä olevat varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtana. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät Kojamon osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liikearvosta ei kirjata poistoja, vaan se testataan arvonalentumisen varalta vähintään vuosittain.

Hankinnat, jotka eivät täytä IFRS 3:n liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

set, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardin mukaiset autoleasingosopimukset.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,0	0,9	0,9
Lisäykset/vähennykset	0,1	0,1	0,5
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,9	0,9	1,0



5. Korolliset velat

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	1 689,1	1 192,3	1 688,3
Lainat rahoituslaitoksilta	1 081,1	1 020,8	1 046,7
Korttukilainat	26,8	38,2	30,8
Muut lainat	-	2,4	-
Vuokrasopimusvelka	66,5	59,5	66,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 863,5	2 313,2	2 832,6
Lyhytaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	-	100,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	100,5	145,1	153,3
Korttukilainat	9,8	49,7	7,0
Yritystodistukset	50,0	129,9	50,0
Muut lainat	8,8	6,5	8,8
Vuokrasopimusvelka	1,6	1,1	1,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	170,8	432,4	220,7
Korolliset velat yhteensä	3 034,2	2 745,6	3 053,3

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.3.2021			31.3.2020 Netto	31.12.2020 Netto
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto		
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-59,5	-59,5	-68,9	-71,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-8,6	-8,6	-9,7	-9,5
Sähköjohdannaiset	0,3	-0,1	0,2	-0,9	-0,1
Yhteensä	0,3	-68,2	-67,9	-79,5	-81,1

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	850,1	964,1	919,2
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	41,7	42,3	41,9
Yhteensä	891,8	1 006,5	961,1
Sähköjohdannaiset, MWh	58 788	120 755	74 448

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 11,6 (-8,6) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2021-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 5,2 (5,5) vuotta.

Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2021-2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Niiden realisoitumattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset -erässä.



7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.3.2021				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,3	0,3			0,3
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	82,3	80,6	1,0	0,7	82,3
Jaksotettuun hankintameroon arvostettavat					
Rahavarat	189,9		189,9		189,9
Myyntisaamiset	4,9				4,9
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	68,1		68,1		68,1
Sähköjohdannaissovelat	0,1	0,1			0,1
Jaksotettuun hankintameroon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 345,1		1 348,5		1 348,5
Joukkovelkakirjalainat	1 689,1	1 788,3			1 788,3
Ostovelat	8,8				8,8

M€	31.12.2020				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,1	0,1			0,1
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	118,2	80,5	37,0	0,7	118,2
Jaksotettuun hankintameroon arvostettavat					
Rahavarat	210,5		210,5		210,5
Myyntisaamiset	5,5				5,5
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	81,0		81,0		81,0
Sähköjohdannaissovelat	0,3	0,3			0,3
Jaksotettuun hankintameroon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 364,9		1 368,4		1 368,4
Joukkovelkakirjalainat	1 688,3	1 797,7			1 797,7
Ostovelat	19,1				19,1

Katsauskauden aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista

harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan.

Rahoitusvarat ja -velat, jotka arvostetaan käypään arvoon, luokitellaan kolmelle käyvän arvon hierarkian tasolle arvostusmenetelmien luotettavuuden mukaisesti:



Taso 1:

Instrumentin käypä arvo perustuu täysin samanlaisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2:

Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty

arvostusmenetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

Taso 3:

Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Kauden alussa	0,7	0,7	0,7
Muutos	-	-	0,0
Kauden lopussa	0,7	0,7	0,7

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan pääosin hankintamenoon, koska niiden käypää

arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa. Näiden erien kohdalla arvioidaan, että hankintameno on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

8. Osakekohtainen tulos

	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	141,8	41,5	312,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	0,57	0,17	1,27
Laimennettu, €	0,57	0,17	1,27

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M€	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	935,1	1 289,6	1 048,5
Annetut kiinnitykset	1 012,8	1 353,0	1 059,7
Pantatut osakkeet ¹⁾	156,8	220,4	173,9
Pantatut vakuudet yhteensä	1 169,6	1 573,4	1 233,6
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	5,9	16,9	5,9
Takaukset ²⁾	607,2	499,3	514,0
Talletusvakuudet	0,0	0,1	0,1
Muut annetut vakuudet yhteensä	613,2	516,2	520,1

¹⁾ Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita.

²⁾ Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia ja osalle lainoista on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä.



10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamolla ei ollut myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä 31.3.2021 eikä 31.3.2020. Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä oli 31.12.2020 yhteensä 2,4 miljoonaa euroa. Omaisuuserä koostui yhdestä erillistontista, joka myytiin T2H Rakennus Oy:lle 16.3.2021.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon tilinpäätöksessä (käyvän arvon hierarkiataso 3).

11. COVID-19-pandemian vaikutukset

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutuksia konsernin tulokseen, taseeseen ja rahavirtoihin ja todennut, että

pandemialla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin näihin eriin katsauskaudella.

12. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.



Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	1–3/2021	1–3/2020	2020
Liikevaihto, M€		97,2	95,7	383,9
Nettovuokratuotto, M€	1	55,5	56,0	257,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	57,0	58,6	67,1
Voitto ennen veroja, M€	3	177,1	51,7	391,2
Käyttökate (EBITDA), M€	4	190,2	68,3	447,6
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	195,6	71,4	116,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	46,4	46,4	222,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	47,7	48,5	58,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	27,6	29,4	151,5
FFO liikevaihdosta, %	9	28,4	30,7	39,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,11	0,12	0,61
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	27,6	29,4	151,5
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	25,8	27,9	124,4
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾		7 072,3	6 344,2	6 863,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	23	94,9	96,9	96,4
Korollinen vieras pääoma, M€	13	3 034,2	2 745,6	3 053,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	17,0	5,4	9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	12,0	4,8	7,4
Omavaraisuusaste, %	16	45,5	45,3	45,6
Loan to Value (LTV), % ²⁾	17	40,2	39,5	41,4
Vapaiden varojen osuus, %	18	81,7	70,9	79,4
Korkokate	19	4,0	4,3	4,1
Vakavaraisuusaste	20	0,38	0,37	0,39
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21	0,13	0,19	0,14
Osakekohtainen tulos, €		0,57	0,17	1,27
Osakekohtainen oma pääoma, €		13,63	12,30	13,39
Bruttoinvestoinnit, M€	22	68,0	62,1	371,2
Henkilöstö katsauskauden lopussa		312	300	317

¹⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

²⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketointansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat

merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.



Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) **Nettovuokratuotto** = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset

Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) **Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
- 3) **Voitto ennen veroja** =

Voitto ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 4) **Käyttökate (EBITDA)** = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos

Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 5) **Käyttökate liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) **Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)** = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos

Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- 7) **Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 8) **Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)** = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.



- 9) FFO liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} + \text{Kertaluonteiset kulut}$
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
- 12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) = $\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} - \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit}$
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 13) Korollinen vieras pääoma = $\text{Lainat, pitkäaikaiset} + \text{Lainat, lyhytaikaiset}$
Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 14) Oman pääoman tuotto-% (ROE) = $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 15) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) = $\frac{\text{(Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut) (vuositasolle laskettuna)}}{\text{(Varat - Korottomat velat), kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- 16) Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat - Saadut ennakot}} \times 100$
Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
- 17) Loan to Value (LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.



18) Vapaiden varojen osuus, % = $\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.

19) Korkokate = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$

Käyttökateen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.

20) Vakavaraisuusaste = $\frac{\text{Korolliset velat* - Rahavarat}}{\text{Varat}}$

Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.

*Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääoma, Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.

21) Vakuudellisten lainojen osuus taseesta = $\frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääoma}}{\text{Varat}}$

Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.

22) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot

Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

Muut tunnusluvut

23) Taloudellinen vuokrausaste, % = $\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$



Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	1–3/2021	1–3/2020	2020
Tilikauden voitto	141,8	41,5	312,9
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,3	0,1	0,7
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-143,5	-22,0	-225,8
Rahoitustuotot	-1,6	-0,5	-1,8
Rahoituskulut	14,4	16,9	57,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	0,0	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	4,7	4,6	16,9
Laskennallisten verojen muutos	30,6	5,7	61,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	46,4	46,4	222,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,8	-16,3	-55,3
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-1,3	3,9	1,0
Oikaistut nettorahoituskulut	-14,1	-12,4	-54,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,7	-4,6	-16,9
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	27,6	29,4	151,5
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	27,6	29,4	151,5
Oma pääoma	3 367,7	3 040,2	3 309,5
Varat	7 410,3	6 717,7	7 261,5
Saadut ennakot	-6,6	-6,6	-6,6
Omavaraisuusaste, %	45,5	45,3	45,6
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 677,8	4 417,6	5 327,0
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	96,6	29,5	97,6
Lyhytaikaiset varat	283,2	317,7	342,7
Vapaat varat yhteensä	6 057,7	4 764,8	5 767,3
Varat	7 410,3	6 717,7	7 261,5
Vapaiden varojen osuus, %	81,7	70,9	79,4
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	222,6	214,7	222,6
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-55,9	-50,1	-54,2
Korkokate	4,0	4,3	4,1
Korollinen vieras pääoma	3 034,2	2 745,6	3 053,3
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	0,4	8,7	-
Rahavarat	189,9	237,3	210,5
Korolliset velat - Rahavarat	2 844,7	2 517,0	2 842,8
Varat	7 410,3	6 717,7	7 261,5
Vakavaraisuusaste	0,38	0,37	0,39
Vakuudelliset velat	935,1	1 289,6	1 048,5
Varat	7 410,3	6 717,7	7 261,5
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,13	0,19	0,14