

# kojamo

Osavuosikatsaus

1.1.–30.9.2021





## Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2021

### Liikevaihto kasvoi, sijoituskiinteistöjen käypä arvo 7,6 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 heinä–syyskuusta 2021

- Liikevaihto kasvoi 1,9 prosenttia ja oli 98,1 (96,3) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 4,9 prosenttia ja oli 72,2 (68,9) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 73,6 (71,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 69,3 (72,8) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 17,9 (25,8) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli 0,22 (0,24) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 7,1 prosenttia ja oli 45,0 (42,0) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 81,6 (85,1) miljoonaa euroa eli 83,2 (88,4) prosenttia liikevaihdosta.

### Yhteenveto tammi–syyskuusta 2021

- Liikevaihto kasvoi 1,8 prosenttia ja oli 292,0 (286,8) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 1,5 prosenttia ja oli 196,7 (193,8) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,4 (67,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 616,0 (198,0) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 484,1 (74,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,3 (-0,7) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 2,00 (0,64) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 1,1 prosenttia ja oli 114,5 (113,3) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 7,6 (6,6) miljardia euroa sisältäen 1,1 (2,4) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 94,0 (96,3) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 258,1 (264,1) miljoonaa euroa eli 88,4 (92,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 15,08 (12,76) euroa ja oman pääoman tuotto oli 18,7 (6,8) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,1 (5,3) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) kasvoi 17,6 prosenttia ja oli 19,32 (16,43) euroa.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 2 624 (2 532) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 36 484 (35 613) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden syyskuun jälkeen hankittiin 26 (188) asuntoa, valmistui 1 012 (446) asuntoa, myytiin 0 (56) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin -167 (-26) asuntoa.



## COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

Kojamo suhtautuu koronavirukseen vakavasti ja huolehtii yrityksenä 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.

Pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Vuokra-asuntojen tarjonta markkinassa on kasvanut tilapäisesti. Matkustusrajoitteiden vuoksi lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja siirtyi pitkäaikaiseen vuokraukseen.

## Konsernin näkymät vuodelle 2021

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2021 edellisestä vuodesta 2–4 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2021 olevan 150–158 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja.

Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettovuokratuotosta, 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. Nä-

seen. Työperäinen muuttoliike hidastui, ja esimerkiksi opiskelijoita muutti vanhempiensa luokse ja ulkomaalaiset opiskelijat palasivat kotimaihinsa. Näillä on ollut oleellinen vaikutus yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen.

Rokotukset koronaa vastaan ovat edenneet Suomessa hyvin. COVID-19-pandemia on pitkittynyt, mutta rokotekattavuuden parannuttua merkittävästi on rajoituksia pystytty purkamaan. Rajoitusten purku on vilkastuttanut vuokramarkkinoita kesän ja alkusyksyn aikana. Kojamo uskoo pandemian vaikutusten jäävän lyhytaikaisiksi ja siihen, että muuttoliike palautuu vähitellen COVID-19-pandemiaa edeltäneelle tasolle.

kymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

Näkymissä on myös otettu huomioon, että koronarajoitusten purkamisen viivästyminen vaikuttaa muuttoliikkeen elpymiseen COVID-19-pandemiaa edeltävälle tasolle. Muuttoliike ylläpitää vahvaa kysyntää, mikä kasvattaa Like-for-Like-vuokratuottoja.

Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



## Keskeiset tunnusluvut

	7–9/2021	7–9/2020	Muutos %	1–9/2021	1–9/2020	Muutos %	2020
Liikevaihto, M€	98,1	96,3	1,9	292,0	286,8	1,8	383,9
Nettovuokratuotto, M€ *	72,2	68,9	4,9	196,7	193,8	1,5	257,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	73,6	71,5		67,4	67,6		67,1
Voitto ennen veroja, M€ *	69,3	72,8	-4,8	616,0	198,0	211,1	391,2
Käyttökate (EBITDA), M€ *	83,2	87,2	-4,6	656,3	240,8	172,6	447,6
Käyttökate liikevaihdosta, % *	84,8	90,6		224,7	84,0		116,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	65,2	61,4	6,3	171,5	167,5	2,4	222,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	66,5	63,8		58,7	58,4		58,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ * <sup>1)</sup>	45,0	42,0	7,1	114,5	113,3	1,1	151,4
FFO liikevaihdosta, % *	45,9	43,7		39,2	39,5		39,5
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	45,0	42,0	7,1	114,5	113,3	1,1	151,4
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>2)</sup>				7 606,7	6 597,8	15,3	6 863,1
Taloudellinen vuokrausaste, %				94,0	96,3		96,4
Korollinen vieras pääoma, M€ *				3 351,1	3 137,6	6,8	3 053,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				18,7	6,8		9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				13,1	5,3		7,4
Omavaraisuusaste, % *				46,2	44,1		45,6
Loan to Value (LTV), % * <sup>3)</sup>				41,0	42,1		41,4
EPRA Reinstatement value (NRV), M€				4 775,1	4 060,4	17,6	4 254,6
Bruttoinvestoinnit, M€ *	81,6	85,1	-4,0	258,1	264,1	-2,3	371,2
Henkilöstö katsauskauden lopussa				316	309		317
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut, €</b>	<b>7–9/2021</b>	<b>7–9/2020</b>	<b>Muutos %</b>	<b>1–9/2021</b>	<b>1–9/2020</b>	<b>Muutos %</b>	<b>2020</b>
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,18	0,17	5,9	0,46	0,46	0,0	0,61
Osakekohtainen tulos	0,22	0,24	-8,3	2,00	0,64	212,5	1,27
Osakekohtainen EPRA NRV				19,32	16,43	17,6	17,21
Osakekohtainen oma pääoma				15,08	12,76	18,2	13,39

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

<sup>1)</sup> Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

<sup>2)</sup> Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

<sup>3)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.



## Toimitusjohtajan katsaus



Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuoden ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana. Lisäksi kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kehittyi positiivisesti erityisesti kolmannella neljänneksellä. Taloudellinen tilanteemme oli syyskuun lopussa vahva. Sekä omavaraisuusasteemme että Loan to Value (LTV) olivat linjassa strategisten tavoitteidemme kanssa.

Koronarokotusten hyvästä etenemisestä huolimatta COVID-19-pandemia ja siihen liittyvät rajoitustoimet sekä niiden purkamiseen liittyvät epävarmuudet ovat tilapäisesti vaikuttaneet muuttoliikkeeseen. Tämä yhdessä lisääntyneen tarjonnan kanssa vaikutti yhä toimintaamme erityisesti pääkaupunkiseudulla, ja katsauskauden taloudellinen vuokrausasteemme laski. Muuttoliikkeen palautuminen on keskeinen tekijä kysynnän elpymisessä. Tämänhetkisen arvion mukaan koronarajoituksista ja -suosituksista luovutaan Suomessa, kun yli 12-vuotiaista yli 80 prosenttia on saanut kaksi rokoteannosta.

Merkkejä elpymisestä on nähtävissä ja rajoitusten purkaminen on jo aloitettu. Esimerkiksi valtakunnallisesta etätyösuosituksesta luovuttiin lokakuun puoleessa välissä, ja yliopistot ovat ilmoittaneet lisäävänsä lähiopetuksen osuutta loppuvuoden aikana. Kolmannen vuosineljänneksen aikana avointen työpaikkojen määrä pääkaupunkiseudulla kasvoi voimakkaasti, ja palvelualan elpymistä heijastaa alalla vallitseva työvoimapula. Päätöksentekoon on kuitenkin liittynyt hitautta ja epävarmuutta, ja rajoitusten purun vaikutukset heijastuvat muuttoliikkeen elpymiseen viiveellä. Nämä epävarmuudet ovat hidastaneet työvoiman liikkumista Helsingin seudulle. Elpymisessä on nähtävissä alueellisia eroja ja Suomen muissa isoissa yliopistokaupungeissa markkinan normalisoitumista nähtiin jo kesän aikana. Esimerkiksi vuokrausasteemme parani kolmannella neljänneksellä Tampereella ja Turussa, kun taas Helsingin seudulla elpyminen on lähtemässä käyntiin hitaammin.

Olemme hyvissä asemissa vastaamaan kysynnän elpymiseen ja uskomme kaupungistumisen jatkuvan ennusteiden mukaisesti. Keskitymme luomaan pitkäjänteistä kasvua sinne, mihin kysyntä tulevaisuudessa keskittyy. Portfoliomme 36 484 asuntoa sijaitsevat Suomen suurimmissa kaupungeissa, lisäksi vahva hankeputkemme sijaitsee kokonaan Helsingin seudulla. Etenemme hyvin myös kehityshankeissamme, ja ensimmäiset Metropolia-kiinteistökehityskokonaisuuden kohteet ovat menossa kilpailutukseen vielä tämän vuoden aikana. Odotamme myös loppujen kohteiden kaavoituksen valmistuvan tämän ja ensi vuoden aikana.

Investointimme ovat vuoden aikana edenneet strategisten tavoitteidemme mukaisesti. Rakennuskustannusten voimakas nousu markkinoilla ei ole merkittävästi vaikuttanut meihin, sillä urakkasopimuksemme on tehty kiintein hinnoin. Vuoden aikana on valmistunut jo noin 800 asuntoa, joiden kehityskate on ollut erittäin hyvällä tasolla.

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	3,3	-2,9
Työttömyys	7,8	7,7
Inflaatio	1,8	0,3
Rokotuskattavuus COVID-19-virusta vastaan, yli 12-vuotiaat * (1. rokote / 2. rokote)	85,3 / 77,2	

\* Toteuma 27.10.2021.

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, syksy 2021; THL 27.10.2021

Valtiovarainministeriön taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalous on elpynyt koronaviruspandemian varjosta nopeasti finanssipoliittisen elvytyksen, patoutuneen kulutuskysynnän purkautumisen sekä rokotusten etenemisen ansiosta.

Suomessa talouden toipuminen COVID-19-pandemiasta on ollut nopeaa kuluvan vuoden keväästä alkaen. Talouden elpyminen jatkuu syksyllä varsinkin niillä toimialoilla, joita rajoitukset vielä tällä hetkellä koskevat. Sen seurauksena talouskasvun arvioidaan pysyvän vahvana loppuvuonna ja jatkuvan vuonna 2022.

Työllisyyden kasvu on vuoden ensimmäisellä puoliskolla nopeutunut merkittävästi. Työmarkkinat vetävät tällä hetkellä runsaasti työvoimaa ja potentiaalia olisi eräillä toimialoilla parempaan paikkaan. Varsinkin eräillä palvelualoilla ammattitaitoisesta työvoimasta alkaa olla niukkuutta. Inflaatio on puolestaan kiihtynyt erityisesti energian ja elintarvikkeiden hinnan nousun seurauksena.

### Toimialan toimintaympäristö

#### Toimialan avainluvut

	2021E	2020
Aloitettut asunnot, kpl	44 000	40 500
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	23 000	20 900
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	14 278
Myönnetty rakennusluvut vuositasolla, kpl *	46 187	36 475
Rakennuskustannukset, muutos %	3,5	-0,3
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,5	2,3
Vanhoiden 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, heinäkuu 2021

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

Rakennusteollisuus ry:n (RT) suhdannekatsauksen mukaan asuntojen uudistuotannon volyymi kääntyi kasvuun vuoden toisella neljänneksellä ja kasvun ennakoidaan voimistuvan vuoden jälkipuoliskolla. Rakennusteollisuuden asuntotuotantokyselyn mukaan kerros- ja rivitalorakentaminen kasvaa etenkin

Helsingin seutukunnan ulkopuolisissa isommissa kaupungeissa. Painopiste siirtyi entistä selvemmin omaperusteiseen asuntotuotantoon ja sijoittajakysynnän osuus pienenee. Lisäksi omakotitalojen aloitukset kasvavat tänä vuonna selvästi.



Vilkaan asuntorakentamisen taustalla on kysyntään nähden vähäinen asuntojen tarjonta, kuluttajien positiivinen asenne ja matalalla pysyttelevä korkotaso. Aktiivisesta rakentamisesta huolimatta Suomen asuntomarkkinat ovat vakaalla pohjalla. Nopea kustannuskehitys sekä materiaalien ja tekijöiden saata- vuusongelmat voivat kuitenkin merkittävästi hidastaa asunto- tuotantoa.

Valtiovarainministeriön taloudellisen katsauksen mukaan asun- toinvestoinnit kääntyvät pieneen laskuun vuonna 2022 ja pa- laavat lähemmäs pitkän aikavälin keskiarvoa vuonna 2023.

## Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön	Vuokralla	
	kasvu- ennuste, % 2020–2040	kotitalouksien osuus, % 2010	asuvien osuus, % 2020
Helsinki	18,8	47,1	49,4
Pääkaupunkiseutu <sup>1)</sup>	21,1	41,9	45,6
Helsingin seutu <sup>2)</sup>	n/a	37,7	41,6
Jyväskylä	4,2	40,2	45,0
Kuopio	0,0	36,5	40,5
Lahti	-1,1	37,3	41,1
Oulu	5,0	36,7	42,3
Tampere	11,1	42,2	49,4
Turku	11,7	43,0	49,9
Muu Suomi	n/a	23,8	26,2

<sup>1)</sup> Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2020; MDI, Uusi väestöennuste 2021

MDI:n kesäkuussa julkaiseman väestöennusteen mukaan pää- kaupunkiseudun vetovoima jatkuu myös tulevaisuudessa. En- nusteeissa on esitetty kolme kasvun skenaariota, joissa myös korona-ajan vaikutus on otettu huomioon. Eri skenaarioissa pääkaupunkiseudun väestön ennustetaan kasvavan 13–21 prosenttia vuosina 2020–2040. Myös Turku ja Tampere kasva- vat kaikissa kolmessa skenaariossa yli 10 prosenttia.

Ennusteen mukaan väestön kasvu perustuu vieraskielisen vä- estön kasvuun. Tämä näkyy erityisesti pääkaupunkiseudulla,

jossa kasvua ruokkivat muuttovoitot vieraskielisestä väestöstä sekä ulkomailta että maan sisältä. Tuleva väestönkehitys lisää alueellista eriytymistä sekä erilaistumista ja väestö kasvaa merkittävästi vain suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Tilastokeskuksen mukaan jo kolme viidestä alle 40-vuotiaiden asuntokunnista asuu vuokralla. Elämäntilanteiden vaihtuessa vuokralla asuminen on omistusasumista joustavampaa.

## Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoit- uskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuu- lui katsauskauden lopussa 36 484 (35 613) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lo- pussa oli 7,6 (6,6) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisälty- vät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,6 prosenttia Kojamon vuokra- asunnoista sijaitsi 30.9.2021 Suomen seitsemässä suurim- massa kasvukeskuksessa, 87,6 prosenttia Helsingin, Tampe-

reen sekä Turun seudulla ja 75,5 prosenttia Helsingin seu- dulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

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



## Taloudellinen kehitys heinä–syyskuussa 2021

### Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 98,1 (96,3) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat positiivisesti vuonna 2020 ja 2021 valmistuneet vuokra-asunnot sekä vuokrien kehitys ja negatiivisesti vaikutti heikentynyt taloudellinen vuokrausaste.

### Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 72,2 (68,9) miljoonaan euroon, mikä vastaa 73,6 (71,5) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui muun muassa liikevaihdon kasvusta ja korjauskulujen laskusta.

Voitto ennen veroja oli 69,3 (72,8) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 17,9 (25,8) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,0 (0,0) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 4,4 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -13,6 (-13,7) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 1,3 (0,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 45,0 (42,0) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto.

## Taloudellinen kehitys tammi–syyskuussa 2021

### Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 292,0 (286,8) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat positiivisesti vuonna 2020 ja 2021 valmistuneet vuokra-asunnot sekä vuokrien kehitys ja negatiivisesti vaikutti heikentynyt taloudellinen vuokrausaste.

### Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 196,7 (193,8) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,4 (67,6) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä korjauskulujen lasku ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskulujen kasvu, joista muun muassa lämmityskustannukset olivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä vertailukautta suuremmat.

Voitto ennen veroja oli 616,0 (198,0) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 484,1 (74,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiin-

teistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,3 (-0,7) miljoonaa euroa. Nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta kasvoi pääosin johtuen tuottovaatimusten laskusta. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 7,9 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -39,4 (-41,6) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 2,2 miljoonaa euroa pienemmät kuin vertailukaudella. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat 0,2 (-0,2) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutos 3,5 (-0,9) miljoonaa euroa. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 2,7 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 114,5 (113,3) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto.

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutukset konsernin tulokseen ja kannattavuuteen ja todennut, että pandemiassa ei ollut merkittäviä vaikutuksia näihin eriin katsauskaudella.





## Tase, rahavirta ja rahoitus

	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Taseen loppusumma, M€	8 068,1	7 155,1	7 261,5
Oma pääoma, M€	3 726,4	3 154,1	3 309,5
Osakekohtainen oma pääoma, €	15,08	12,76	13,39
Omavaraisuusaste, %	46,2	44,1	45,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	18,7	6,8	9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	13,1	5,3	7,4
Korolliset velat, M€	3 351,1	3 137,6	3 053,3
Loan to Value (LTV), %	41,0	42,1	41,4
Lainojen keskiporkko, % *	1,8	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,5	4,6	4,5
Rahavarat, M€	232,8	358,4	210,5

\* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella erittäin hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 232,8 (358,4) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 152,9 (127,9) miljoonaa euroa.

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

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

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 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun valmiusluottolimiittisopimuksen. Valmiusluottolimiitti on va-

kuudeton 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 reaaliavakuudettoman 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.

Kojamo Oyj laski toukokuussa liikkeeseen ensimmäisen 350 miljoonan euron suuruisen vihreän joukkovelkakirjalainan 2 500 000 000 euron suuruisen EMTN (Euro Medium Term Notes) –joukkovelkakirjalainaohjelman alta. Vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 8 vuotta ja se erääntyy 28.5.2029. Lainalle maksetaan kiinteää 0,875 prosentin vuotuista korkoa.



## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. <sup>1)</sup>	6 863,1	6 260,8	6 260,8
Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>1) 2)</sup>	250,0	243,0	348,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	7,7	20,1	27,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,4	-3,3	-4,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,2	2,6	3,8
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-	0,5	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta <sup>1)</sup>	484,1	74,1	225,8
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>7 606,7</b>	<b>6 597,8</b>	<b>6 863,1</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,1 (2,4) miljoonaa euroa.

<sup>1)</sup> Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset.

<sup>2)</sup> Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 36 484 (35 613) 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 30.9.2021. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 168 000 kem<sup>2</sup> (183 000 kem<sup>2</sup>). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 134,0 (145,8) miljoonaa euroa.

## Asuntovuokraus

Lumo-asunnot	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Asunnot, lkm	36 204	35 287	35 476
Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	16,87	16,42	16,48
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m <sup>2</sup> /kk	16,67	16,31	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

%	1–9/2021	1–9/2020	1–12/2020
Taloudellinen vuokrausaste	94,0	96,3	96,4
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	25,6	24,4	32,5
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	-0,1	1,7	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 94,0 (96,3) prosenttia katsauskaudella. COVID-19-pandemialla oli oleellinen vaikutus yhtiön

taloudelliseen vuokrausasteeseen. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 199 (369) asuntoa.



## Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.9.2021

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	59,6	10,7	5,2	6,1	4,9	4,6	3,9	5,1
Jakauma käyvän arvon mukaan	75,5	8,4	3,8	2,8	2,6	2,4	2,2	2,4

## Tietoja kiinteistöportfoliosta 30.9.2021

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m <sup>2</sup>	Taloudellinen
						vuokrausaste, % <sup>3)</sup>
Helsingin seutu	21 729	410	5 271,6	238	4 299	93,6
Tampereen seutu	3 899	115	583,3	145	2 827	97,0
Turun seutu	1 904	20	263,5	137	2 400	97,0
Muut	8 952	144	864,6	95	1 781	93,3
<b>Yhteensä</b>	<b>36 484</b>	<b>689</b>	<b>6 983,1</b> <sup>1)</sup>	<b>188</b>	<b>3 444</b>	<b>94,0</b>
Muu			623,7 <sup>2)</sup>			
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>36 484</b>	<b>689</b>	<b>7 606,7</b>			

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

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

<sup>3)</sup> Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.



## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

### Investoinnit

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Hankitut sijoituskiinteistöt *	246,2	241,4	340,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	7,7	20,1	27,1
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,2	2,6	3,8
<b>Yhteensä</b>	<b>258,1</b>	<b>264,1</b>	<b>371,2</b>
Korjaukset	23,5	24,9	35,8

\* Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia

### Asunnot

Lukumäärä	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Asunnot katsauskauden alussa	35 802	35 272	35 272
Myynnit	-	-18	-18
Ostot	-	45	71
Valmistuneet	820	340	532
Puretut tai käyttötarkoituksen muutokset	-138	-26	-55
<b>Asunnot katsauskauden lopussa</b>	<b>36 484</b>	<b>35 613</b>	<b>35 802</b>
Katsauskaudella aloitetut	818	1 556	1 840
Rakenteilla katsauskauden lopussa	2 624	2 532	2 624
Uudistuotannon esisopimukset	796	1 062	965

Kojamo arvioi, että vuonna 2021 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan 350–380 miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana ei ostettu yhtään asuntoa.

Kojamo on katsauskauden aikana tiedottanut seuraavien kohteiden rakentamisesta:

- 18.1.2021 sopimus Hausia Oy:n kanssa kahden kohteen hankinnasta Espoon Tillinmäestä ja Jousenpuistosta. Kohteisiin tulee yhteensä 120 asuntoa.
- 31.5.2021 sopimus Suomen Kaupunkikodit Oy:n kanssa kahden kohteen hankinnasta. Helsingin Pohjois-Haagan konversiokohteeseen toteutetaan 119 asuntoa ja Tampereen Hervantaan rakennetaan 142 uutta asuntoa.
- 30.6.2021 sopimus Newil & Baun ja Samla Asuntojen kanssa uudiskohteen hankinnasta Helsingin Lehtisaaresta. Kohteeseen tulee yhteensä 54 uutta asuntoa.
- 12.7.2021 sopimus SRV:n kanssa kahden kohteen rakentamisesta Helsingin Pasilaan osana maaliskuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta. Kohteisiin tulee yhteensä 129 asuntoa.

- 12.7.2021 sopimus SRV:n kanssa 65 asunnon rakentamisesta Vantaan Veromieheen osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta.
- 12.7.2021 sopimus Pohjola Rakennus Oy:n kanssa kahden kohteen rakentamisesta Helsingin Kannelmäkeen ja Malmille. Kohteisiin tulee yhteensä 113 asuntoa.
- 12.7.2021 sopimus Hartelan kanssa 80 asunnon rakentamisesta Espoon Olariin osana Hartelan kanssa aiemmin allekirjoitettua yhteistyösopimusta.
- 12.7.2021 sopimus Hausian kanssa kahden kohteen hankinnasta Espoon Jousenpuistosta ja Vantaan Tikkurilasta. Kohteisiin tulee yhteensä 206 asuntoa.

Kojamon kaikki rakenteilla olevat asunnot 2 624 (2 532) sijaitsevat Helsingin seudulla. Katsauskaudella valmistui yhteensä 820 (340) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 7,7 (20,1) miljoonaa euroa ja korjaukset 23,5 (24,9) miljoonaa euroa.



## Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	411,9	326,8	370,0
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	233,4	295,0	262,9
<b>Yhteensä</b>	<b>645,2</b>	<b>621,8</b>	<b>633,0</b>

## Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	30.9.2021		30.9.2020		31.12.2020	
	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>
Tontit	28,2	52	32,7	61	29,3	55
Tontit ja vanha asuinrakennus	25,8	38	27,6	43	25,0	37
Käyttötarkoituksen muutokset	80,0	78	85,5	80	85,5	80
<b>Yhteensä <sup>1)</sup></b>	<b>134,0</b>	<b>168</b>	<b>145,8</b>	<b>184</b>	<b>139,8</b>	<b>172</b>

<sup>1)</sup> Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

## Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	30.9.2021		30.9.2020		31.12.2020	
	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>
Uudistuotannon esisopimukset <sup>1)</sup>	163,4		233,4		214,0	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa <sup>2)</sup>	27,1	38	37,8	53	37,8	53
Tonttien esisopimukset ja varaukset <sup>2)</sup>	36,7	54	36,9	50	35,4	52

<sup>1)</sup> Sisältäen tontit.

<sup>2)</sup> Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

## Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

### Strategiset tavoitteet 2020–2023

	1–9/2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	1,8	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€ / vuosi	258,1	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,2	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	41,0	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	46,2	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	20	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 30.9.2021 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.

### Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	1–9/2021	1–9/2020	1–12/2020
Alin kurssi, €	15,64	13,64	13,64
Ylin kurssi, €	21,42	21,45	21,45
Keskikurssi, €	18,53	18,08	17,95
Päätöskurssi, €	17,91	18,34	18,10
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	4 426,4	4 532,6	4 473,3
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	90,3	105,9	159,2
Vaihto koko osakekannasta, %	36,5	42,8	64,4
Vaihdettuja osakkeita, M€	1 673,1	1 914,3	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.–30.9.2021 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 110 (yli 210) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 55 (lähes 65) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähteet: Modular Finance, Fidessa, Refinitiv).

### 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 12 258 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 46,1 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 45,1 prosenttia Kojamon osakkeista.

Kojamon osakkeenomistajien luettelo perustuu Euroclear Finland Oy:ltä saatuihin tietoihin.

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

### Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

### 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 päättymiseen 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 päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2022 asti.

### Liputusilmoitukset

#### Liputusilmoitus 6.9.2021

Kojamo vastaanotti 6.9.2021 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bank omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 3.9.2021 noussut yli 5 prosentin rajan. Ilmoituksen mukaan yhtiöllä on yhteensä 13 102 045 osaketta, mikä vastaa 5,30 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä.



## Liputusilmoitus 25.5.2021

Kojamo vastaanotti 25.5.2021 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Teollisuusliitto Ry:ltä. Ilmoituksen mukaan Teollisuusliitto Ry:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 24.5.2021 laskenut alle 10 prosentin rajan. Ilmoituksen mukaan yhtiöllä on yhteensä

24 409 561 osaketta, mikä vastaa 9,87664 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä.

## Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

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

## 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 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 Harjuniemi, 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 Harjuniemi, Mikko Mursula ja Catharina Stackelberg-Hammarén. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Rytsölä.

## Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 316 (309) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 321 (314). Kojamo työllisti kesällä 2021 lähes 50 kesätyöntekijää.

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 12,4 (13,1) miljoonaa euroa.

### Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

### Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 6.9.2021. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Riku Aalto, puheenjohtaja, Teollisuusliitto ry; Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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.

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

## 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 liiketoimintallemme lisäarvoa tuottavista vastuullisuusteemoista sekä niihin 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 kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä. Osana hiilineutraalin energiankäytön tavoitettamme olemme sitoutuneet World Green Building Counciliin kansainväliseen nollahiilisitoumukseen (The Net Zero Carbon Buildings Commitment).

### Menestystä GRESB -vastuullisuusarvioinnissa

Osallistuimme toista kertaa kiinteistöalan vuosittaiseen kansainväliseen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) vastuullisuusarviointiin. Vuoden 2020 toimintaa mittaavan arvioinnin tulokset julkaistiin katsauskauden päättymisen jälkeen. Tuloksemme (77/100) nousi seitsemällä pisteellä edellisvuoden tasosta. Tuloksella ansaitsimme jo toistamiseen Green Star -tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä. Ylitimme tuloksella kaikkien arviointiin osallistuneiden keskimääräisen tuloksen (73) sekä oman vertailuryhmämme (Europe, Listed Residential) keskimääräisen tuloksen (72). Sijoituimme vertailuryhmässämme toiselle sijalle.

Osallistuimme lisäksi erilliseen GRESB Public Disclosure -arviointiin, joka mittaa vastuullisuudesta julkisesti saatavilla olevan tiedon läpinäkyvyyttä ja kattavuutta. Tässä arvioinnissa saavutimme parhaimman A-tason ja sijoituimme vertailuryhmässämme (Northern Europe, Residential) toiseksi.

Vastuullisuusraportointimme sai lisäksi tunnustusta eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA:lta (European Public Real Estate Association). Vastuullisuusraportointimme sai toistamiseen hopeatason maininnan. Olemme raportoineet EPRA:n vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten mukaisesti (Sustainability Best Practices Recommendations) vuodesta 2019.

osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2020 palkitsemisraportista.

Jatkamme panostusta korkeatasoiseen läpinäkyvään vastuullisuustyömme raportointiin. Raportoimme GRESB-, GRI-, ja EPRA-viitekehysten mukaisesti ja kehitämme raportointiamme jatkuvasti.

### 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 84 % (2 877 asuntoa) on lähes nollaenergiakohteita. Katsauskauden lopussa rakenteilla olevista oman tonttivarannon kohteista oli 100 % (937 asuntoa) ja kaikista rakenteilla olevista kohteista oli 72 % (1 898 asuntoa) lähes nollaenergiakohteita. Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä.

Kojamo on liittynyt Kiinteistöalan energiategohokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS II) vuosille 2017–2025, tavoitteenamme tehostaa energiankulutusta sopimuskaudella 7,5 prosenttia vuoden 2016 tasoon verrattuna. Painotamme kiinteistöportfoliomme 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 koostuvia Lumo-tiimejä on perustettu jo lähes 500.

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

Käynnistimme katsauskaudella Lumo-kotien asukkaille tarjoamastamme yhteiskäyttöautopalvelusta laajemman valtakunnallisen mallin. Asukkaiden käytössä on nyt kaikki kumppanimme yli 700 yhteiskäyttöautoa yli 30 eri paikkakunnalla ympäri Suomen. Yhteiskäyttöautopalvelu tuo Lumo-asukkaille valinnanvaraa liikkumiseen, täydentää julkista liikennettä ja edistää vastuullisuustavoitteitamme.





## Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukyvyyn ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

Katsauskaudella jatkoimme esihenkilöiden ja johtoryhmän kesken ”Johtamisen portaiden”, kojamolaisen johtamiskulttuurin ja yhteisen johtamisen toimintamallin, työstämistä. Kiteytämme toimintamallissa johtamisen periaatteemme ja tavoitteemme, joihin kaikki arjessa sitoudumme.

Työllistimme kesällä 50 kesätyöntekijää ja osallistuimme vastuullinen kesäduuni -kampanjaan.

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

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

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

## Vastuullinen yrityskansalainen

Liiketoimintaperiaatteemme sisältävät vastuullisuuden toimintatapamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Koko henkilöstömme koulutus liiketoimintaperiaatteisiin on käynnissä vuoden 2021 aikana.

Edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme ja toimintaperiaatteemme toimittajille on kiinteä osa kaikkia kumppanisopimuksiamme vuoden 2021 alusta alkaen. 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 vuosittain alkaen vuodesta 2012.

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

Helsingissä marraskuun 4. 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 ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 4.11.2021 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on myös mahdollisuus esittää kysymyksiä suomeksi. Osallistujia pyydetään saapumaan paikalle vain täysin terveinä.

Tilaisuutta voi seurata myös suorana webcast-lähetyksenä. 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-q3-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: 66303324#.



## EPRA:n mukaiset 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 EPRAsta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta [www.epra.com](http://www.epra.com).

### EPRA-tunnusluvut

	7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	2020
EPRA operatiivinen tulos, M€	44,5	41,9	113,5	111,9	150,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,18	0,17	0,46	0,45	0,61
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 775,1	4 060,4	4 254,6
Osakekohtainen EPRA NRV, €			19,32	16,43	17,21
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			3,8	4,3	4,2
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			3,8	4,3	4,2
EPRA vajaakäyttöaste, %			6,0	3,7	3,7
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	9,2	11,1	11,7	13,7	13,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	6,8	9,7	8,7	11,8	11,7

### EPRA Operatiivinen tulos

M€	7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	2020
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	55,4	58,4	493,1	158,5	312,9
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-17,9	-25,8	-484,1	-74,1	-225,8
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	-0,6	0,7	0,7
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,8	0,0	1,1	-0,2	-0,1
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-1,3	-0,3	-3,5	0,9	0,8
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	7,6	9,6	107,6	26,1	61,5
<b>EPRA operatiivinen tulos</b>	<b>44,5</b>	<b>41,9</b>	<b>113,5</b>	<b>111,9</b>	<b>150,0</b>
<b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>	<b>0,18</b>	<b>0,17</b>	<b>0,46</b>	<b>0,45</b>	<b>0,61</b>

### EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	1-9/2021	1-9/2020	2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 726,4	3 154,1	3 309,5
Laimennettu nettovarallisuus	3 726,4	3 154,1	3 309,5
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 726,4	3 154,1	3 309,5
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	840,7	691,7	726,7
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	55,9	82,7	81,1
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	152,1	132,0	137,3
<b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b>	<b>4 775,1</b>	<b>4 060,4</b>	<b>4 254,6</b>
<b>Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €</b>	<b>19,32</b>	<b>16,43</b>	<b>17,21</b>



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

M€		1-9/2021	1-9/2020	2020
Sijoituskiinteistöt		7 606,7	6 597,8	6 863,1
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1	0,1
Kehityshankkeet		-571,0	-485,4	-571,3
<b>Valmis kiinteistökanta</b>		<b>7 035,9</b>	<b>6 112,6</b>	<b>6 291,9</b>
Arvioidut ostajan kulut		140,7	122,3	125,8
<b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>	<b>B</b>	<b>7 176,6</b>	<b>6 234,8</b>	<b>6 417,8</b>
Annualisoitu vuokratuotto		400,2	393,0	395,6
Kiinteistöjen kulut		-127,0	-123,8	-127,4
<b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>	<b>A</b>	<b>273,2</b>	<b>269,1</b>	<b>268,2</b>
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
<b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>273,2</b>	<b>269,1</b>	<b>268,2</b>
<b>EPRA alkunettotuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>	<b>4,2</b>
<b>EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %</b>	<b>C/B</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>	<b>4,2</b>

## EPRA Vajaakäyttöaste

M€		1-9/2021	1-9/2020	2020
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	17,6	10,5	13,8
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	290,8	280,6	375,4
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>6,0</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>

## EPRA Cost Ratios

M€		7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	2020
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		8,2	8,8	27,4	29,0	38,4
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		17,8	17,9	71,8	68,1	90,5
(i) Korjauskulut		8,1	9,6	23,5	24,9	35,8
(ii) Käyttökorvaukset		-2,9	-2,2	-8,2	-6,1	-8,5
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokratulot		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-24,6	-26,4	-91,9	-89,6	-121,7
<b>EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>	<b>A</b>	<b>6,5</b>	<b>7,5</b>	<b>22,4</b>	<b>26,0</b>	<b>34,1</b>
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,7	-1,0	-5,8	-3,5	-4,6
<b>EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>	<b>B</b>	<b>4,8</b>	<b>6,5</b>	<b>16,6</b>	<b>22,6</b>	<b>29,5</b>
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		95,0	93,9	283,4	280,3	374,9
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-24,6	-26,4	-91,9	-89,6	-121,7
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>70,4</b>	<b>67,5</b>	<b>191,5</b>	<b>190,8</b>	<b>253,2</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>	<b>A/C</b>	<b>9,2</b>	<b>11,1</b>	<b>11,7</b>	<b>13,7</b>	<b>13,5</b>
<b>EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>	<b>B/C</b>	<b>6,8</b>	<b>9,7</b>	<b>8,7</b>	<b>11,8</b>	<b>11,7</b>



## Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	7–9/2021	7–9/2020	1–9/2021	1–9/2020	1–12/2020
Liikevaihto		98,1	96,3	292,0	286,8	383,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-17,8	-17,9	-71,8	-68,1	-90,5
Korjaukset		-8,1	-9,6	-23,5	-24,9	-35,8
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>72,2</b>	<b>68,9</b>	<b>196,7</b>	<b>193,8</b>	<b>257,6</b>
Hallinnon kulut		-8,2	-8,8	-27,4	-29,0	-38,4
Liiketoiminnan muut tuotot		1,2	1,2	2,8	2,6	3,6
Liiketoiminnan muut kulut		0,1	0,2	-0,3	0,0	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-	0,0	0,3	-0,7	-0,7
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	17,9	25,8	484,1	74,1	225,8
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,7	-0,9	-1,2	-1,3
<b>Liikevoitto</b>		<b>82,9</b>	<b>86,5</b>	<b>655,4</b>	<b>239,6</b>	<b>446,3</b>
Rahoitustuotot		1,8	0,4	4,9	1,6	1,8
Rahoituskulut		-15,3	-14,1	-44,3	-43,2	-57,0
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		<b>-13,6</b>	<b>-13,7</b>	<b>-39,4</b>	<b>-41,6</b>	<b>-55,3</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-	-	-	0,0	0,2
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>69,3</b>	<b>72,8</b>	<b>616,0</b>	<b>198,0</b>	<b>391,2</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-6,3	-4,8	-15,4	-13,5	-16,9
Laskennallisten verojen muutos		-7,6	-9,6	-107,6	-26,1	-61,5
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>55,4</b>	<b>58,4</b>	<b>493,1</b>	<b>158,5</b>	<b>312,9</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>						
Emoyhtiön omistajille		55,4	58,4	493,1	158,5	312,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>						
Laimentamaton, €		0,22	0,24	2,00	0,64	1,27
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,22	0,24	2,00	0,64	1,27
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		4,1	-0,4	20,6	-13,1	-11,9
Laskennalliset verot edellisistä		-0,8	0,1	-4,1	2,6	2,4
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>		<b>3,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>16,5</b>	<b>-10,5</b>	<b>-9,6</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>58,7</b>	<b>58,1</b>	<b>509,6</b>	<b>148,0</b>	<b>303,3</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>						
Emoyhtiön omistajille		58,7	58,1	509,6	148,0	303,3



## Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
<b>Varat</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineettomat hyödykkeet		0,5	0,1	0,4
Sijoituskiinteistöt	3	7 605,6	6 595,4	6 860,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	28,7	29,6	29,8
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,1	1,6	1,1
Rahoitusvarat	7	0,7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		7,8	7,9	7,7
Johdannaissopimukset	6, 7	0,0	0,1	-
Laskennalliset verosaamiset		13,3	17,2	16,0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>7 657,8</b>	<b>6 652,5</b>	<b>6 916,4</b>
<b>Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat</b>	<b>10</b>	<b>1,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	6, 7	1,7	0,5	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		7,8	2,5	3,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset		13,8	10,7	10,5
Rahoitusvarat	7	152,9	127,9	117,5
Rahavarat		232,8	358,4	210,5
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>409,1</b>	<b>500,2</b>	<b>342,7</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>8 068,1</b>	<b>7 155,1</b>	<b>7 261,5</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-37,7	-55,1	-54,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 505,8	2 950,9	3 105,5
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>3 726,4</b>	<b>3 154,1</b>	<b>3 309,5</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>3 726,4</b>	<b>3 154,1</b>	<b>3 309,5</b>
<b>Velat</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	3 190,5	2 889,0	2 832,6
Laskennalliset verovelat		853,5	710,0	744,5
Johdannaissopimukset	6, 7	57,1	82,5	80,6
Varaukset		0,4	0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat		5,1	4,7	4,6
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>4 106,5</b>	<b>3 686,6</b>	<b>3 662,7</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	160,6	248,6	220,7
Johdannaissopimukset	6, 7	0,5	0,7	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		9,1	2,3	2,3
Ostovelat ja muut velat		64,8	62,8	65,6
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>235,2</b>	<b>314,4</b>	<b>289,2</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>4 341,7</b>	<b>4 001,0</b>	<b>3 952,0</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>		<b>8 068,1</b>	<b>7 155,1</b>	<b>7 261,5</b>



## Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos	493,1	158,5	312,9
Oikaisut	-323,0	8,3	-90,6
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	0,0	-2,4	-2,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-2,7	6,4	3,6
Maksetut korot	-47,1	-40,3	-50,5
Saadut korot	0,6	0,7	0,8
Muut rahoituserät	-4,4	-6,3	-6,1
Maksetut verot	-12,6	-15,6	-20,3
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>104,1</b>	<b>109,3</b>	<b>147,7</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-255,3	-272,7	-378,6
Investoinnit osakkuusyrityksosuuksiin	-	-	-0,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	0,0	-0,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	2,7	2,6	3,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,8	-	-
Rahoitusvarojen hankinnat	-93,1	-153,0	-210,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	58,0	157,0	224,8
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-	-4,8	-4,8
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,1	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,2	1,1	1,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-286,8</b>	<b>-269,9</b>	<b>-364,2</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	484,0	643,5	643,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-186,5	-176,6	-268,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	150,0	189,8	261,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-150,0	-189,9	-261,8
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,1	-1,2	-1,6
Maksetut osingot	-91,4	-84,0	-84,0
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>205,0</b>	<b>381,7</b>	<b>289,7</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>22,3</b>	<b>221,1</b>	<b>73,2</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>210,5</b>	<b>137,3</b>	<b>137,3</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>232,8</b>	<b>358,4</b>	<b>210,5</b>



## 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
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-54,2</b>	<b>164,4</b>	<b>3 105,5</b>	<b>3 309,5</b>	<b>3 309,5</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			16,5			16,5	16,5
Tilikauden tulos					493,1	493,1	493,1
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>16,5</b>		<b>493,1</b>	<b>509,6</b>	<b>509,6</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-1,3	-1,3	-1,3
Osingonjako					-91,4	-91,4	-91,4
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-92,8</b>	<b>-92,8</b>	<b>-92,8</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			16,5		400,3	416,8	416,8
<b>Oma pääoma 30.9.2021</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-37,7</b>	<b>164,4</b>	<b>3 505,8</b>	<b>3 726,4</b>	<b>3 726,4</b>

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-44,7</b>	<b>164,4</b>	<b>2 877,0</b>	<b>3 090,6</b>	<b>3 090,6</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-10,5			-10,5	-10,5
Tilikauden tulos					158,5	158,5	158,5
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-10,5</b>		<b>158,5</b>	<b>148,0</b>	<b>148,0</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,6	-0,6	-0,6
Osingonjako					-84,0	-84,0	-84,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-84,6</b>	<b>-84,6</b>	<b>-84,6</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-10,5		73,9	63,4	63,4
<b>Oma pääoma 30.9.2020</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-55,1</b>	<b>164,4</b>	<b>2 950,9</b>	<b>3 154,1</b>	<b>3 154,1</b>

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





# 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 36 484 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 30.9.2021.

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. Laatomisperiaatteet

### Yleiset laatomisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatomisperiaatteita 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€	1–9/2021	1–9/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	283,4	280,3	374,9
Vesimaksut	7,7	5,8	8,0
Saunamaksut	0,5	0,3	0,5
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>291,7</b>	<b>286,5</b>	<b>383,5</b>

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 neljä muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssein viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 4.11.2021.

johto käyttää harkintaa laatomisperiaatteiden 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 käyttökorvaukset.



### 3. Sijoituskiinteistöt

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. <sup>1)</sup>	6 863,1	6 260,8	6 260,8
Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>1) 2)</sup>	250,0	243,0	348,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	7,7	20,1	27,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,4	-3,3	-4,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	4,2	2,6	3,8
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-	0,5	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta <sup>1)</sup>	484,1	74,1	225,8
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>7 606,7</b>	<b>6 597,8</b>	<b>6 863,1</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,1 (2,4) miljoonaa euroa.

<sup>1)</sup> Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset.

<sup>2)</sup> Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

#### Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	67,4	60,2	60,2
Lisäykset/vähennykset	3,8	1,6	8,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,8	-0,8	-1,1
<b>Käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>70,4</b>	<b>61,0</b>	<b>67,4</b>

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 4,2 (2,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 1,8 (2,1) prosenttia.

#### Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Tuottoarvo *	6 868,5	5 937,2	6 157,1
Tasearvo	667,8	599,6	638,7
Käyttöoikeusomaisuuserät	70,4	61,0	67,4
<b>Yhteensä</b>	<b>7 606,7</b>	<b>6 597,8</b>	<b>6 863,1</b>

\* 30.9.2021 sisältää kassavirtaperusteisen arvonnäilyksen (DCF) kohteet 6 802,5 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 66,0 M€.

Asuntojen lukumäärä	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Tuottoarvo	34 357	33 084	33 527
Tasearvo *	2 127	2 529	2 275
<b>Yhteensä</b>	<b>36 484</b>	<b>35 613</b>	<b>35 802</b>

\* 30.9.2021 sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.



## Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

	30.9.2021		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
<b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,50	4,81	3,91
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	19,00	14,59	16,87
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk	6,06	6,06	6,06
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

	30.9.2020		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
<b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,83	5,05	4,23
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	18,63	14,40	16,55
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk	6,10	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
<b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,83	5,06	4,23
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	18,93	14,65	16,82
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /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	30.9.2021				
Muutos % (suhteellinen)	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos, M€</b>					
Tuottovaatimus	759,0	359,4		-324,9	-620,1
Markkinavuokrat	-855,5	-427,7		427,7	855,5
Hoitokulut	276,0	138,0		-138,0	-276,0
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Muutos, M€</b>					
Taloudellinen käyttöaste	-176,0	-88,0		88,0	176,0

Tuottoarvokohteet	30.9.2020				
Muutos % (suhteellinen)	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos, M€</b>					
Tuottovaatimus	658,6	311,8		-281,9	-537,9
Markkinavuokrat	-758,2	-379,1		379,1	758,2
Hoitokulut	250,0	125,0		-125,0	-250,0
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Muutos, M€</b>					
Taloudellinen käyttöaste	-155,4	-77,7		77,7	155,4

Tuottoarvokohteet	31.12.2020				
Muutos % (suhteellinen)	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos, M€</b>					
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
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Muutos, M€</b>					
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 aiottua 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 omaisuuserä on olennaisilta osin valmis sille aiottua 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 tavanomaisessa 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.

## 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 käypää arvoa 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 korkopistettä. 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 +12,5 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +22,5 %.

*Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:*

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	Varaus (€/m <sup>2</sup> /kk)
0-10 vuotta	0,25
11-30 vuotta	1,00
31-40 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€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	29,8	30,9	30,9
Lisäykset	0,2	0,4	0,6
Vähennykset	-0,5	-	-
Siirto sijoituskiinteistöihin	-	-0,5	-0,5
Tilikauden poistot	-0,8	-1,2	-1,2
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>28,7</b>	<b>29,6</b>	<b>29,8</b>

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 korjaus- ja ylläpito.

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 autoleasing-sopimukset.

### Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,0	0,9	0,9
Lisäykset/vähennykset	0,2	0,3	0,5
Tilikauden poistot	-0,3	-0,3	-0,4
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>



## 5. Korolliset velat

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Joukkovelkakirjalainat	2 036,3	1 687,6	1 688,3
Lainat rahoituslaitoksilta	1 058,1	1 111,1	1 046,7
Korkotukilainat	26,6	30,9	30,8
Vuokrasopimusvelka	69,5	59,5	66,7
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>3 190,5</b>	<b>2 889,0</b>	<b>2 832,6</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat rahoituslaitoksilta	98,2	152,5	153,3
Korkotukilainat	4,3	34,9	7,0
Yritystodistukset	50,0	50,0	50,0
Muut lainat	6,4	8,8	8,8
Vuokrasopimusvelka	1,7	2,4	1,6
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>160,6</b>	<b>248,6</b>	<b>220,7</b>
<b>Korolliset velat yhteensä</b>	<b>3 351,1</b>	<b>3 137,6</b>	<b>3 053,3</b>

## 6. Johdannaissopimukset

### Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.9.2021			30.9.2020	31.12.2020
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
<b>Korkojohdannaiset</b>					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-49,9	-49,9	-72,9	-71,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-7,7	-7,7	-9,8	-9,5
Sähköjohdannaiset	1,7	-	1,7	0,0	-0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>-57,6</b>	<b>-55,9</b>	<b>-82,7</b>	<b>-81,1</b>

### Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
<b>Korkojohdannaiset</b>			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	832,0	953,5	919,2
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	41,3	41,9	41,9
<b>Yhteensä</b>	<b>873,3</b>	<b>995,4</b>	<b>961,1</b>
Sähköjohdannaiset, MWh	29 708	94 281	74 448

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 20,6 (-13,1) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2021–2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 4,8 (5,1) 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€	30.9.2021				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	1,7	1,7			1,7
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	153,5	143,9	9,0	0,7	153,5
Jaksotettuun hankintameroon arvostettavat					
Rahavarat	232,8		232,8		232,8
Myyntisaamiset	4,7				4,7
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	57,6		57,6		57,6
Jaksotettuun hankintameroon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 314,8		1 318,1		1 318,1
Joukkovelkakirjalainat	2 036,3	2 137,7			2 137,7
Ostovelat	12,0				12,0

M€	31.12.2020				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
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
<b>Rahoitusvelat</b>					
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€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Kauden alussa	0,7	0,7	0,7
Muutos	-	-	0,0
<b>Kauden lopussa</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

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

	1–9/2021	1–9/2020	1–12/2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	493,1	158,5	312,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	2,00	0,64	1,27
Laimennettu, €	2,00	0,64	1,27

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

## 9. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M€	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	876,8	1 140,0	1 048,5
Annetut kiinnitykset	944,5	1 169,9	1 059,7
Pantatut osakkeet <sup>1)</sup>	156,8	194,2	173,9
<b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>	<b>1 101,3</b>	<b>1 364,1</b>	<b>1 233,6</b>
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	7,8	5,9	5,9
Takaukset <sup>2)</sup>	624,5	566,9	514,0
Talletusvakuudet	0,0	0,1	0,1
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>632,3</b>	<b>572,9</b>	<b>520,1</b>

<sup>1)</sup> Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita.

<sup>2)</sup> 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 oli 30.9.2021 Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä yhteensä 1,1 miljoonaa euroa. Omaisuuserä koostui yhdestä erillistontista. Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä oli 30.9.2020 ja 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

Kojamo vastaanotti katsauskauden jälkeen 1.11.2021 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Ivar Tollesfenilta (Heimstaden Bostad AB). Ilmoituksen mukaan Heimstaden Bostad AB:n omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on

1.11.2021 noussut yli 10 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 24 724 000 osaketta, mikä vastaa 10,00387 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä.



## Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	7–9/2021	7–9/2020	1–9/2021	1–9/2020	2020
Liikevaihto, M€		98,1	96,3	292,0	286,8	383,9
Nettovuokratuotto, M€	1	72,2	68,9	196,7	193,8	257,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	73,6	71,5	67,4	67,6	67,1
Voitto ennen veroja, M€	3	69,3	72,8	616,0	198,0	391,2
Käyttökate (EBITDA), M€	4	83,2	87,2	656,3	240,8	447,6
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	84,8	90,6	224,7	84,0	116,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	65,2	61,4	171,5	167,5	222,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	66,5	63,8	58,7	58,4	58,0
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ <sup>1)</sup>	8	45,0	42,0	114,5	113,3	151,4
FFO liikevaihdosta, %	9	45,9	43,7	39,2	39,5	39,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €	10	0,18	0,17	0,46	0,46	0,61
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	45,0	42,0	114,5	113,3	151,4
Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO), M€	12	42,3	32,6	106,8	93,2	124,3
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>2)</sup>				7 606,7	6 597,8	6 863,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	23			94,0	96,3	96,4
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 351,1	3 137,6	3 053,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			18,7	6,8	9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			13,1	5,3	7,4
Omavaraisuusaste, %	16			46,2	44,1	45,6
Loan to Value (LTV), % <sup>3)</sup>	17			41,0	42,1	41,4
Vapaiden varojen osuus, %	18			83,4	76,8	79,4
Korkokate	19			4,0	4,1	4,1
Vakavaraisuusaste	20			0,39	0,39	0,39
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,11	0,16	0,14
Osakekohtainen tulos, €		0,22	0,24	2,00	0,64	1,27
Osakekohtainen oma pääoma, €				15,08	12,76	13,39
Bruttoinvestoinnit, M€	22	81,6	85,1	258,1	264,1	371,2
Henkilöstö katsauskauden lopussa				316	309	317

<sup>1)</sup> Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastamaan nykyistä laskentatapaa.

<sup>2)</sup> Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

<sup>3)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

### Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa 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 ylläpitö- 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 luovutusvoittoa 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 tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnuksluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta. Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.
- 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 = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + Kertaluonteiset kulut
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnuksluvun 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) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit
- Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnuksluvun 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 = Lainat, pitkäaikaiset + 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. Tunnuksluku 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. Tunnuksluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.



16) Omavaraisuusaste, % =  $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$

Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.

17) Loan to Value (LTV), % =  $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$

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

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 täsmäyslaskelmat

M€	7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	2020
Tilikauden voitto	55,4	58,4	493,1	158,5	312,9
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,7	0,9	1,2	1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-0,3	0,7	0,7
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	-0,3	-	-
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-17,9	-25,8	-484,1	-74,1	-225,8
Rahoitustuotot	-1,8	-0,4	-4,9	-1,6	-1,8
Rahoituskulut	15,3	14,1	44,3	43,2	57,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	0,0	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	6,3	4,8	15,4	13,5	16,9
Laskennallisten verojen muutos	7,6	9,6	107,6	26,1	61,5
<b>Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)</b>	<b>65,2</b>	<b>61,4</b>	<b>171,5</b>	<b>167,5</b>	<b>222,6</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,6	-13,7	-39,4	-41,6	-55,3
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-1,4	-0,8	-3,8	1,1	1,0
<b>Oikaistut nettorahoituskulut</b>	<b>-15,0</b>	<b>-14,6</b>	<b>-43,2</b>	<b>-40,5</b>	<b>-54,2</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-6,3	-4,8	-15,4	-13,5	-16,9
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	1,1	0,0	1,5	-0,2	-0,1
<b>Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)</b>	<b>45,0</b>	<b>42,0</b>	<b>114,5</b>	<b>113,3</b>	<b>151,4</b>
<b>FFO ilman kertaluonteisia kuluja</b>	<b>45,0</b>	<b>42,0</b>	<b>114,5</b>	<b>113,3</b>	<b>151,4</b>
Oma pääoma			3 726,4	3 154,1	3 309,5
Varat			8 068,1	7 155,1	7 261,5
Saadut ennakot			-6,6	-6,5	-6,6
<b>Omavaraisuusaste, %</b>			<b>46,2</b>	<b>44,1</b>	<b>45,6</b>
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt			6 223,8	4 905,9	5 327,0
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt			97,4	91,6	97,6
Lyhytaikaiset varat			409,1	500,2	342,7
<b>Vapaat varat yhteensä</b>			<b>6 730,4</b>	<b>5 497,6</b>	<b>5 767,3</b>
Varat			8 068,1	7 155,1	7 261,5
<b>Vapaiden varojen osuus, %</b>			<b>83,4</b>	<b>76,8</b>	<b>79,4</b>
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk			226,7	217,5	222,6
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk			-56,9	-53,2	-54,2
<b>Korkokate</b>			<b>4,0</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>
Korollinen vieras pääoma			3 351,1	3 137,6	3 053,3
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat			0,4	-	-
Rahavarat			232,8	358,4	210,5
<b>Korolliset velat - Rahavarat</b>			<b>3 118,6</b>	<b>2 779,2</b>	<b>2 842,8</b>
Varat			8 068,1	7 155,1	7 261,5
<b>Vakavaraisuusaste</b>			<b>0,39</b>	<b>0,39</b>	<b>0,39</b>
Vakuudelliset velat			876,8	1 140,0	1 048,5
Varat			8 068,1	7 155,1	7 261,5
<b>Vakuudellisten lainojen osuus taseesta</b>			<b>0,11</b>	<b>0,16</b>	<b>0,14</b>