

kojamo

Osavuosisikatsaus

1.1.–30.9.2022





Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2022

Liikevaihto kasvoi ja vuokrausasteessa positiivinen käänne

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

Kaikki tässä katsauksessa 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 2022

- Liikevaihto kasvoi 7,5 prosenttia ja oli 105,4 (98,1) miljoonaa euroa.
- Nettopuokratuotto kasvoi 8,2 prosenttia ja oli 78,2 (72,2) miljoonaa euroa. Nettopuokratuotto oli 74,1 (73,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 90,8 (69,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 35,8 (17,9) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli 0,29 (0,22) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 8,0 prosenttia ja oli 48,6 (45,0) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 78,1 (81,6) miljoonaa euroa eli 74,1 (83,2) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–syyskuusta 2022

- Liikevaihto kasvoi 4,6 prosenttia ja oli 305,4 (292,0) miljoonaa euroa.
- Nettopuokratuotto kasvoi 5,5 prosenttia ja oli 207,6 (196,7) miljoonaa euroa. Nettopuokratuotto oli 68,0 (67,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 248,6 (616,0) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 110,9 (484,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,2 (0,3) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,81 (2,00) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 4,8 prosenttia ja oli 120,0 (114,5) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 8,9 (7,6) miljardia euroa sisältäen 0,0 (1,1) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 91,7 (94,0) prosenttia. Kesäkuun lopussa taloudellinen vuokrausaste oli 91,5 prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 416,5 (258,1) miljoonaa euroa eli 136,4 (88,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 17,96 (15,08) euroa ja oman pääoman tuotto oli 6,1 (18,7) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,1 (13,1) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) kasvoi 17,1 prosenttia ja oli 22,63 (19,32) euroa.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 2 012 (2 624) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 38 983 (36 484) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden syyskuun jälkeen hankittiin 985 (26) asuntoa, valmistui 1 562 (1 012) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin -48 (-167) asuntoa.



Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen Ukrainassa on heikentänyt Suomen talousnäkymiä ja taloudellinen epävarmuus jatkuu. Sota on nostanut erityisesti energian hintoja, mikä on kiihdyttänyt myös muiden kulutushyödykkeiden ja palveluiden hintojen nousua. Energian hintojen nousun vaikutus Kojamon ylläpitokuluihin on ollut maltillista, vaikka sähkökulut ovat kasvaneet.

COVID-19-pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Koronarajoitusten purku on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää ja vuokra-asuntojen tarjonta on kääntynyt laskuun. Pandemialla on ollut oleellinen vaikutus yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen. Yhtiön tulokseen, taseeseen tai rahavirtoihin pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia.

Konsernin näkymät vuodelle 2022 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2022 edellisestä vuodesta 5–6 prosenttia (aiemmin 4–6 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2022 olevan 156–164 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 155–165 miljoonaa euroa).

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

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

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



Keskeiset tunnusluvut

	7-9/2022	7-9/2021	Muutos %	1-9/2022	1-9/2021	Muutos %	2021
Liikevaihto, M€	105,4	98,1	7,5	305,4	292,0	4,6	391,7
Nettovuokratuotto, M€ *	78,2	72,2	8,2	207,6	196,7	5,5	262,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	74,1	73,6		68,0	67,4		67,0
Voitto ennen veroja, M€ *	90,8	69,3	31,0	248,6	616,0	-59,7	1 278,9
Käyttökate (EBITDA), M€ *	105,1	83,2	26,4	291,0	656,3	-55,7	1 334,8
Käyttökate liikevaihdosta, % *	99,7	84,8		95,3	224,7		340,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	69,3	65,2	6,2	179,9	171,5	4,9	228,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	65,7	66,5		58,9	58,7		58,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	48,6	45,0	8,0	120,0	114,5	4,8	153,1
FFO liikevaihdosta, % *	46,1	45,9		39,3	39,2		39,1
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	48,6	45,0	8,0	120,0	114,5	4,8	153,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				8 857,1	7 606,7	16,4	8 327,5
Taloudellinen vuokrausaste, %				91,7	94,0		93,9
Korollinen vieras pääoma, M€ *				3 582,9	3 351,1	6,9	3 334,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				6,1	18,7		27,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				5,1	13,1		19,2
Omavaraisuusaste, % *				48,7	46,2		49,0
Loan to Value (LTV), % * ²⁾				39,9	41,0		37,7
EPRA Net Reinstatement value (NRV), M€				5 592,3	4 775,1	17,1	5 447,9
Bruttoinvestoinnit, M€ *	78,1	81,6	-4,3	416,5	258,1	61,4	356,9
Henkilöstö katsauskauden lopussa				309	316		325
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	7-9/2022	7-9/2021	Muutos %	1-9/2022	1-9/2021	Muutos %	2021
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,20	0,18	11,1	0,49	0,46	6,5	0,62
Osakekohtainen tulos	0,29	0,22	31,8	0,81	2,00	-59,5	4,14
Osakekohtainen EPRA NRV				22,63	19,32	17,1	22,04
Osakekohtainen oma pääoma				17,96	15,08	19,1	17,25

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

¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.



Toimitusjohtajan katsaus



Kojamon liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat. Vuokramarkkina kehittyi positiivisesti, vaikka investointi- ja rahoitusmarkkinassa on merkittäviä epävarmuuksia. Energian hintojen nousulla oli vain vähäinen vaikutus yhtiön ylläpitokuluihin. Taseemme säilyi vahvana ja maksuvalmiutemme on pysynyt hyvänä.

Kesällä uusien sopimusten määrä lähti nousuun, ja vuokrausteemme kääntyi selvään kasvuun kolmannella vuosineljänneksellä. Syyskuun vuokrausaste oli jo lähes 93 prosenttia. Kysyntää tukee koronapandemian jälkeen uudelleen käynnistynyt kaupungistuminen. Myös taloudellisen epävarmuuden lisääntyminen kasvattaa vuokra-asumisen suosiota. Pitkään kestänyt koronapandemia vaikutti vuokrausteeseemme vielä vuoden alkupuolella ja maaliskuussa purettujen koronarajoitusten jäljiltä työperäisen muuttoliikkeen käynnistyminen ja opiskelijoiden paluu yliopistokaupunkeihin tapahtuivat viiveellä.

Meille on tärkeää, että yhtiöllä on pääsy monipuolisiin rahan lähteisiin. Tästä osoituksena on katsauskauden jälkeen loka-kuussa OP:n kanssa tekemämme uusi kuuden vuoden pituinen 100 miljoonan euron suuruinen vakuudeton laina. Vaikka rahoitustarpeemme on seuraavan vuoden aikana vähäinen,

vahvistaa tehty rahoitusjärjestely entisestään likvideettiase-
maamme.

Korkojen nousu on ollut nopeaa ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus jatkuu edelleen. Olemme systemaattisesti pitäneet rahoituksemme suojausasteen korkeana läpi vuosien. Rahoituskulumme eivät ole nousseet korkojen nousun tahdissa lainasalkun korkean suojausasteen takia, ja lainasalkun keski-korko säilyi 1,7 %:ssa.

Katsauskaudella valmistui 1 100 Lumo-kotia ja tämän lisäksi ostimme 985 asuntoa. Katsauskauden lopussa rakenteilla oli 2 012 asuntoa.

Uusien asuntoaloitusten määrän arvioidaan laskevan selvästi, kuten olemme ennakoineet. Kiihtynyt inflaatio, energiakriisi, korkojen nousu sekä taantuman riski ovat heikentäneet rakennusalan näkymiä ja uusien omistusasuntojen kysyntää. Erityisesti korkojen nousu on lisännyt epävarmuutta markkinassa. Vaikka taseemme on vahva, emme puuttuvan näkyvyyden takia toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä. Heikentyvät rakennusalan näkymät voivat luoda meille jatkossa houkuttelevia mahdollisuuksia. Seuraamme markkinatilannetta aktiivisesti, ja mikäli näkyvyys markkinoilla paranee, pystymme reagoimaan nopeasti avautuviin mahdollisuuksiin. Käynnissä olevat kehityshankkeemme ovat kiinteähintaisia ja ne ovat edenneet suunnitelmien mukaisesti. Nämä hankkeet tehdään valmiiksi normaaliin tapaan.

Kojamo on mukana valtakunnallisessa Astetta alemmas -kampanjassa, jossa kannustamme Lumo-kotien asukkaita tekemään nopeavaikutteisia, käytännön energiansäästötoimia. Myös Kojamon omat toimitilat ovat mukana kampanjassa.

Lumo One -pilvenpiirtäjän jälkimmäinen vaihe valmistui syyskuun alussa. Asukkaiden muutto sujui hyvin, ja tornitalon vuokrausaste on alusta asti ollut erittäin korkea. Kohde on koko Suomen vuokra-asuntotarjonnassa ainutlaatuinen. Lumo Onessa on uniikin rakennuksen ja maisemien lisäksi tarjolla erittäin monipuoliset palvelut.

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

%	2022E	2021
BKT:n kasvu	1,7	3,0
Työttömyys	6,6	7,7
Inflaatio	6,5	2,2

Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, syyskuu 2022, 19.9.2022

Valtiovarainministeriön (VM) syyskuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalouden näkymät ovat synkentyneet nopean inflaation, Euroopan energiakriisin sekä Venäjän hyökkäyssodan jatkumisen takia. Geopoliittiset jännitteet suurvaltojen välillä ovat kasvaneet.

Energiakriisin uhka hidastaa Euroopan talouden kasvua. Inflaatio on kiihtynyt edelleen, ja kuluttajien luottamus on alamaissa. Rahapolitiikkaa on kiristetty nopeasti Yhdysvalloissa ja

Euroopassa, ja korkotasot ovat olleet nousussa. Epävakaa tilanne kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla jatkuu.

Suomen talouskasvu oli alkuvuonna odotettua vahvempi ja työllisyys on jatkanut nopeaa kasvua. Toisaalta myös inflaatio on edelleen kiihtynyt, ja kuluttajahintainflaatio on hyvin laaja-alaista. Kuluttajahintojen nousu leikkaa kotitalouksien ostovoimaa, kulutusta ja talouden kasvua selvästi loppuvuodesta.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2022E	2021
Aloitettut asunnot, kpl	40 800	47 300
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	22 200	26 500
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	16 947
Myönnettyt rakennusluvut vuositasona, kpl *	40 597	45 207
Rakennuskustannukset, muutos % **	6,2	10,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	2,5	4,0
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,2-3,5	0,1-6,2
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,3	0,8
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,0-1,5	0,8

* Rullaava 12kk, heinäkuu 2022; ** 2022E: rakennuskustannusindeksi, syyskuu 2022

Lähteet: RT Suhlannekatsaus syyskuu 2022; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot;

Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto, joulukuun 2021; Pellervon taloustutkimus, Asuntomarkkina 2022 -ennuste.

Etila arvioi syyskuun suhdannekatsauksessaan rakentamisen kasvavan vielä tänä vuonna epävarmuudesta huolimatta. Vahvana jatkuva asuinrakentaminen kannattelee investointeja kuluvana vuonna johtuen viime vuoden suuresta aloitusmäärästä. Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien ja aloitusten määrät ovat alkuvuonna kuitenkin vähentyneet ennakkoiden erityisesti asuntorakentamisen vähenemistä ensi vuonna. Myös asuntojen kysyntä hiljenee kiristyvän rahapolitiikan nostaessa korkoja ja taloudellisen epävarmuuden lisääntyessä.

Rakennusyritysten kannattavuutta heikentävä rakennuskustannusten nousu on jo hieman hellittänyt, mutta ongelmat rakennusmateriaalien saatavuudessa painavat rakentamista yleisen epävarmuuden ohella. Rakennusyritysten luottamus on kesän aikana laskenut selvästi ja suhdannenäkymät ovat Venäjän sodan jälkeen kääntyneet heikoiksi.



Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvu-ennuste, %	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, %	
	2021–2040	2010	2021
Helsinki	19,9	47,1	49,9
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	21,7	41,9	46,1
Helsingin seutu ²⁾	n/a	37,7	42,1
Jyväskylä	4,6	40,2	45,7
Kuopio	0,0	36,5	41,7
Lahti	n/a	37,3	41,0
Oulu	5,5	36,7	43,1
Tampere	11,1	42,2	50,6
Turku	12,4	43,0	51,0
Muu Suomi	n/a	23,8	27,0

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2021; MDI Väestöennuste 2040

MDI:n syyskuussa 2022 julkaiseman väestöennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu, perinteisen kasvukolmion merkitys vahvistuu entisestään ja alueelliset erot kasvavat. Alueellinen eriytyminen ja erilaistuminen ovat kuitenkin pikemminkin kiihtymässä kuin tasoittumassa ja mikrosijainnin ja solmupisteiden merkitys korostuu kaikessa. Korona-aikana väestönkehitys on poikennut merkittävästi aiemmasta ja jos vastaava kehitys jatkuu tulevaisuudessa, myös tuleva väestönkehitys tasaantuu hieman. Uudessa ennusteessa on esitetty neljä kasvun skenaariota. Eri skenaarioissa pääkaupunkiseudun väestön ennustetaan kasvavan 11–22 prosenttia vuosina 2021–2040. Myös Turku ja Tampere kasvavat kaikissa neljässä skenaariossa yli 10 prosenttia.

Nordean syyskuussa julkaiseman Asuntomarkkinakatsauksen mukaan rakentamisen hidastuminen vähentää asuntotarjontaa ensi vuodesta alkaen. Korkojen nousu näkyy myös omistusasujien kuluissa, mikä tekee vuokralla asumisesta suhteessa houkuttelevampaa. Nordean mukaan väestönkasvu on jälleen piristynyt pääkaupunkiseudulla, mikä osaltaan tukee vuokrasyntää.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 38 983 (36 484) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 8,9 (7,6) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 99,0 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.9.2022 Suomen seitsemässä suurimassa kasvukeskuksessa, 88,6 prosenttia Helsingin, Tampe-

reen sekä Turun seudulla ja 77,0 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

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



Taloudellinen kehitys heinä–syyskuussa 2022

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 105,4 (98,1) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat positiivisesti vuonna 2021 ja 2022 valmistuneet vuokra-asunnot, kesällä 2022 ostetut kohteet sekä vuokrien ja vuokrausasteen kehitys.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 78,2 (72,2) miljoonaan euroon, mikä vastaa 74,1 (73,6) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä korjauskulujen lasku ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu.

Voitto ennen veroja oli 90,8 (69,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 35,8 (17,9) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta kasvoi 3,6 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -14,0 (-13,6) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 1,5 (1,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 48,6 (45,0) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto.

Taloudellinen kehitys tammi–syyskuussa 2022

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 305,4 (292,0) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat positiivisesti vuonna 2021 ja 2022 valmistuneet vuokra-asunnot, kesällä 2022 ostetut kohteet sekä vuokrien kehitys, ja negatiivisesti vaikutti alkuvuonna heikentynyt taloudellinen vuokrausaste.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 207,6 (196,7) miljoonaan euroon, mikä vastaa 68,0 (67,4) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä korjauskulujen lasku ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu, joista erityisesti sähkökustannukset olivat vertailukautta suuremmat.

Voitto ennen veroja oli 248,6 (616,0) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 110,9 (484,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiin-

teistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,2 (0,3) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 5,8 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -41,5 (-39,4) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 2,1 miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat -2,4 (0,2) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutos 6,6 (3,5) miljoonaa euroa. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 3,4 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 120,0 (114,5) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto.

Kojamo on selvittänyt Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset konsernin tulokseen, rahavirtoihin ja kannattavuuteen ja todennut, että Venäjän hyökkäyssodalla ja pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia edellä mainittuihin eriin katsauskaudella.



Tase, rahavirta ja rahoitus

	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Taseen loppusumma, M€	9 125,5	8 068,1	8 716,8
Oma pääoma, M€	4 438,8	3 726,4	4 263,3
Osakekohtainen oma pääoma, €	17,96	15,08	17,25
Omavaraisuusaste, %	48,7	46,2	49,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	6,1	18,7	27,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,1	13,1	19,2
Korolliset velat, M€	3 582,9	3 351,1	3 334,5
Loan to Value (LTV), %	39,9	41,0	37,7
Lainojen keskiporkko, % *	1,7	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,7	4,5	4,3
Rahavarat, M€	53,2	232,8	197,0

* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 53,2 (232,8) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 108,3 (152,9) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 29,9 (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 maaliskuussa 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin Swedbank AB (publ)

kanssa. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla, ja se on sidottu Kojamon vastuullisuustavoitteisiin. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvasi Swedbankin kanssa solmitun vuonna 2022 erääntyvän 100 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Kojamo Oyj laski maaliskuussa liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 4 vuotta ja se erääntyy 31.3.2026. Lainalle maksetaan kiinteää 2,0 prosentin vuotuista korkoa. Kyseessä on yhtiön toinen vihreä joukkovelkakirjalaina. Joukkovelkakirjalaina laskettiin liikkeeseen Kojamo Oyj:n 16.3.2022 päivätyn 2 500 000 000 euron suuruisen EMTN:n ohjelman esitteen alla.



Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	8 327,5	6 863,1	6 863,1
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	403,9	250,0	343,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	12,6	7,7	11,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,3	-2,4	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,6	4,2	5,4
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	110,9	484,1	1 105,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 857,1	7 606,7	8 327,5

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy 30.9.2021 ja 31.12.2021 Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,1 miljoonaa euroa.

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset.

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

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 38 983 (36 484) 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 30.9.2022. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 164 000 kem² (168 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 138,7 (134,0) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Asunnot	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Asunnot, lkm	38 983	36 484	36 897
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	17,49	16,85	16,95
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m ² /kk	17,22	16,67	16,74

Kojamo vastaa strategiansa mukaan kaupungistumisen, digitalisoinnin sekä yhteisöllisyyden trendeihin ja tarjoaa asiakkailleen asuntoja hyvillä sijainneilla sekä arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Tavoitteena on ylläpitää verkostomaista palvelualustaa, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

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

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–9/2022	1–9/2021	1–12/2021
Taloudellinen vuokrausaste	91,7	94,0	93,9
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	23,8	25,6	33,3
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	-0,1	-0,1	-0,3
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,3	1,1	1,2

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 91,7 (94,0) prosenttia katsauskaudella. COVID-19-pandemialla oli oleellinen vaikutus yhtiön

taloudelliseen vuokrausasteeseen. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 267 (199) asuntoa.



Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.9.2022

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	61,0	10,0	5,3	5,7	5,3	4,3	3,7	4,7
Jakauma käyvän arvon mukaan	77,0	7,7	3,8	2,4	2,8	2,1	1,9	2,2

Tietoja kiinteistöportfoliosta 30.9.2022

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen
						vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	23 795	426	6 420,3	265	4 892	90,1
Tampereen seutu	3 899	112	644,2	161	3 132	96,7
Turun seutu	2 047	25	317,9	153	2 840	95,7
Muut	9 242	148	954,2	102	1 927	93,9
Yhteensä	38 983	711	8 336,6 ¹⁾	210	3 923	91,7
Muu			520,4 ²⁾			
Portfolio yhteensä	38 983	711	8 857,1			

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

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

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



Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Hankitut sijoituskiinteistöt *	400,3	246,2	339,5
Ajanmukaistamisinvestoinnit	12,6	7,7	11,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,6	4,2	5,4
Yhteensä	416,5	258,1	356,9
Korjaukset	21,6	23,5	32,4

* Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia

Asunnot

Lukumäärä	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Asunnot katsauskauden alussa	36 897	35 802	35 802
Ostot	985	-	-
Valmistuneet	1 100	820	1 282
Puretut tai käyttötarkoituksen muutokset	1	-138	-187
Asunnot katsauskauden lopussa	38 983	36 484	36 897
Katsauskaudella aloitetut	437	818	1 333
Rakenteilla katsauskauden lopussa	2 012	2 624	2 675
Uudistuotannon esisopimukset	465	796	636

Kojamo arvioi, että vuonna 2022 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan 270–300 miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana ostettiin yhteensä 985 (0) asuntoa.

Kojamo on katsauskauden aikana tiedottanut seuraavien kohteiden ostosta:

- 23.6.2022 sopimus NREPin hallinnoiman rahaston kanssa 942 vuokra-asunnon ostosta Suomen kasvukeskuksissa.
- 27.6.2022 sopimus 43 vuokra-asunnon ostosta Helsingin Töölöstä.

Kojamo on katsauskauden aikana tiedottanut seuraavien kohteiden rakentamisesta:

- 8.2.2022 sopimus Marvea Oy:n kanssa 49 uuden asunnon rakentamisesta Tampereen keskusta.

- 22.2.2022 sopimus Jatke Länsi-Suomi Oy:n kanssa 84 uuden asunnon rakentamisesta Turun Vasaramäkeen.
- 15.3.2022 sopimus Jatke Toimitilat Oy:n kanssa 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Bulevardi 31:een.
- 25.4.2022 sopimus Hausia Oy:n kanssa 178 asunnon rakentamisesta Espoon Finnoon alueelle.
- 27.6.2022 sopimus Varte Oy:n kanssa 98 vuokra-asunnon rakentamisesta Vantaan Pähkinärinteeseen.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 1 879 (2 624) sijaitsevat Helsingin seudulla ja 133 (0) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Katsauskaudella valmistui yhteensä 1 100 (820) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 12,6 (7,7) miljoonaa euroa ja korjaukset 21,6 (23,5) miljoonaa euroa.



Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	301,8	411,9	392,1
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	192,1	233,4	267,6
Yhteensä	493,9	645,2	659,6

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	30.9.2022		30.9.2021		31.12.2021	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	28,6	50	28,2	52	29,5	52
Tontit ja vanha asuinrakennus	31,5	40	25,8	38	21,6	32
Käyttötarkoituksen muutokset	78,7	74	80,0	78	80,0	78
Yhteensä ¹⁾	138,7	164	134,0	168	131,1	162

¹⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	30.9.2022		30.9.2021		31.12.2021	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	84,9		163,4		122,9	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ²⁾	14,6	25	27,1	38	20,9	30
Tonttien esisopimukset ja varaukset ²⁾	23,4	38	36,7	54	23,8	39

¹⁾ Sisältäen tontit.

²⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

Strategiset tavoitteet 2020–2023

	1–9/2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	4,6	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€ / vuosi	416,5	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,3	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	39,9	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	48,7	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) *	44	20	36	40

*Laskentatapa on muuttunut katsauskaudella sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Tavoitetta ja toteumia vuodelle 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

Strategiansa mukaisesti Kojamon toiminta keskittyy Suomen suurimpiin kasvukeskuksiin. Osana strategiansa toteuttamista Kojamon hallitus on päättänyt arvioida vaihtoehtoja keskeisimpien kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien sijoituskiinteistöjen osalta, mukaan lukien kiinteistöjen mahdolliset myynnit.

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttö pääoman 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 30.9.2022 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

	1–9/2022	1–9/2021	1–12/2021
Alin kurssi, €	11,67	15,64	15,64
Ylin kurssi, €	22,10	21,42	21,42
Keskikurssi, €	18,04	18,53	18,97
Päätöskurssi, €	13,12	17,91	21,24
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	3 242,5	4 426,4	5 249,3
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	65,6	90,3	125,0
Vaihto koko osakekannasta, %	26,5	36,5	50,6
Vaihdettuja osakkeita, M€	1 184,2	1 673,1	2 370,9

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–30.9.2022 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla yli 210 (noin 110) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 70 (noin 55) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähteet: Modular Finance, Fidessa).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 16.3.2022 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2021 osinkoa 0,38 euroa osakkeelta eli yhteensä 93 914 871,62 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 214 511 245,73 euroa. Osingon maksupäivä oli 5.4.2022.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 12 128 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 53,6 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 38,6 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 16.3.2022 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista, että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

Lisäksi hallitus valtuutettiin päättämään harkintansa mukaan osingonjaosta siten, että valtuutuksen perusteella jaettavan osingon määrä on enintään 1,00 euroa osakkeelta. Valtuutus on voimassa 31.12.2022 asti.



Liputusilmoitukset

Liputusilmoitus 1.3.2022

Kojamo vastaanotti 28.2.2022 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Ivar Tollefsenilta (Heimstaden Bostad AB). Ilmoituksen mukaan Heimstaden Bostad AB:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 16.3.2022 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2021 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkiosta ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin 2021. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään 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, Kari Kauniskangas, Anne Leskelä, 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), Kari Kauniskangas, Mikko Mursula ja Catharina Stackelberg-Hammarén. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi ja Reima Rytsölä.

Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 309 (316) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 321 (321).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 13,5 (12,4) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

on 28.2.2022 saavuttanut 15 prosentin rajan. Ilmoituksen mukaan yhtiöllä on yhteensä 37 076 482 osaketta, mikä vastaa 15,00 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2022 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 16.9.2022. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Arve Regland, talousjohtaja, Heimstaden Bostad AB; 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: 2020–2022, 2021–2023 ja 2022–2024.

Kojamon hallitus päätti 17.2.2022 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2022–2024. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO) ja asun-



tokohtaiseen CO₂-päästövähennystavoitteeseen. Ansaintajaksoilta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 104 934 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

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 2023: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Vastuullisuusohjelman painopistealueet koostuvat liiketoiminnallemme lisäarvoa tuottavista vastuullisuusteemoista sekä niihin liittyvistä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteista ja toimenpiteistä, sekä keskeisistä suorituskyvyn mittareista. Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Jatkamme panostustamme läpinäkyvään vastuullisuustyömme raportointiin ja raportoimme GRESB-, GRI- ja EPRA-viitekehysten mukaisesti.

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet toimintamme energiatehokkuuden parantamiseen ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen. Tavoitteemme on, että kiinteistöportfoliomme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Olemme allekirjoittaneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Tehostamme energiankulutustamme 7,5 % vuoteen 2025 mennessä. Panostamme kiinteistöportfolioomme kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaan ja erilaiset tekniset lämmityksen optimointiratkaisut koskevat yli 30 000 asuntoamme. Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office –sertifioituja.

Katsauskaudella toteutimme Green Deal -purkamisen periaatteita noudattavan pilottiprojektin, kun Puotilan vanha ostoskeskus purettiin ja sen paikalle rakennetaan asuntoja ja liiketiloja. Green Deal -purkamisen tavoite on vaarattoman rakennus- ja purkujätteen materiaalihyödyntämistason nostaminen yli 70 prosenttiin. Olemme aloittaneet myös toisen Green Deal -purkamisen pilottiprojektimme suunnittelun. Kohde sijaitsee Espoossa Kotitontuntie 5:ssä ja purkutyöt käynnistyvät tänä vuonna. Olemme alkuvuoden aikana päättäneet maalämpöinvestoinneista; seitsemään pääkaupunkiseudun kohteeseemme asennetaan maalämpö. Toimenpide sisältyy toimintasuunnitelmaan, jolla tavoittelemme kiinteistöjen nollapäästöisyyttä vuoteen 2030 mennessä. Katsauskaudella olemme aloittaneet siirtymisen käyttöveden mitattuun kulutukseen perustuvaan laskutukseen osassa kiinteistöistämme.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 309 453 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2021 palkitsemisraportista.

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 lähes 500.

Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä vesisertifioitu kiinteistö sähkö. Lisäksi 79 kiinteistöistämme on käytössä hiilineutraali kaukolämpö. Kehitämme jatkuvasti jätteiden kierrätystä ja pyrimme tarjoamaan asukkaille kattavat kierrätysmahdollisuudet. Tarjoamme Lumo-kotien asukkaille mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Yhtenä tavoitteena on sähköajoneuvojen latausratkaisujen lisääminen asukkaiden kysyntää vastaavasti. Kyselyitä tulee paljon, mutta olemme pystyneet toteuttamaan noin 95 prosenttia asukkaiden latausasematoiveista. Latausmahdollisuus löytyykin jo yli 1 000:ltä kohteidemme autopaikalta.

Katsauskauden aikana olemme työstäneet kahta uutta vastuullisuuteen liittyvää Lumo-palvelua. Toukokuussa lanseerasimme asukkaillemme palvelun, joka mahdollistaa hiilivapaan kaukolämmön hankkimisen vuosimaksua vastaan. Toteutimme syyskuussa kampanjan lisätäksemme Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelun myyntiä. Sen myötä kaksi kokonaista Lumo-taloa muutettiin päästöttömäksi kaukolämmön osalta. Samanaikaisesti Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelun kanssa julkaisimme keväällä hiilijalanjälkitestin, jonka avulla asukkaamme voivat arvioida oman elämäntapansa kestävyyttä mm. asumisen, kuluttamisen ja liikkumisen osalta. Hiilijalanjälkitestiin linkitetään vinkkejä ja Lumo-palveluja, joiden avulla asukas pystyy pienentämään omaa hiilijalanjälkeään. Näiden kahden uuden palvelun myötä haluamme jatkaa koko arvoketjumme kattavaa ilmastonmuutoksen hillintään liittyvää työtämme.

Verkkokaupassa korostui kauden aikana valmistunut Lumo One, jossa lähes 60 prosenttia koteista vuokrattiin digitaalisesti. Myös asukkaille suunnatun My Lumo-digipalvelun käyttö jatkaa nousua tasaisesti. Syyskuussa palvelua käytti jatkuvasti jo 82 prosenttia asiakaskunnasta. Katsauskaudella toteutussa asiakaskyselyssä (n= 701) vastaajista lähes 70 prosenttia oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä My Lumo-palveluun. Asiakkaat käyttivät palvelua erityisesti tiedon etsintään, asiointiin ja vuokrien maksuun.

Olemme jatkaneet aktiivista asukasviestintää vastuullisuudesta ja toteuttaneet kyselyn asukkaiden odotuksista vastuullisuustyötämme kohtaan. Saimme viikossa lähes 1 600 vastausta asukkailtamme. Asumisen vastuullisuudessa tärkeitä näkökohtia kyselyn mukaan ovat energiatehokkuuden ja vähäpäästöisyyden lisäksi hyvät jätteiden lajittelumahdollisuudet, sisäym-



päristöolosuhteet (lämpötila ja ilmanvaihto) sekä asumisen turvallisuus. Myös sijainti hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palvelujen lähellä koettiin tärkeäksi vastuullisuuden näkökulmasta. Kun kysyimme vastaajilta, kuinka vastuulliseksi he koivat Lumo-kodit asteikolla 1-4 (1 = ei lainkaan vastuullinen, 4 = erittäin vastuullinen), 69,5 prosenttia vastaajista antoi arvosanaksi 3 tai 4. Loppuvuonna tulemme nostamaan kyselyn pohjalta kehityskohteita vastuullisuustyöllemme.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Varmistamme osaamisen kehittämällä 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 olemme julkaisseet uusia sisäisiä koulutuksia mm. toimivaan työskentelyyn, jaksamiseen, ajanhallintaan ja palautumiseen liittyen. Osana vuonna 2021 alkanutta esihenkilöiden periaatteiden, Johtamisen portaiden, uudistusta, jatkkoimme vuoden kolmen ensimmäisen kuukauden aikana esihenkilöille suunnattuja koulutuksia.

Katsauskauden aikana olemme tukeneet esihenkilöitä myös muutosjoustavuuden ja uudistumiskyvyn johtamisessa järjestämällä yhteisiä Teams-tuokioita muiden toimialojen edelläkävijöiden kanssa. Kokonaisuus liittyy digitaalisen tiekarttamme mukaisiin uusiin toimintatapoihin ja järjestelmiin, ja sisältää mm. kokemuksia henkilöstön uudistumiskyvyn tukemisesta, tiedolla johtamisesta, tekoälyn hyödyntämisestä sekä erilaisten mobiiliratkaisujen tuomista toiminnan tehostamisen hyödyistä.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat Venäjän hyökkäyksestä Ukrainaan ja tämän vaikutuksista talouden kehitykseen. Venäjän hyökkäys Ukrainaan on aiheuttanut taloudellista epävarmuutta ja heikentänyt Suomen talouskasvunäkymiä. Sota on nostanut kuluttajahintoja minkä seurauksesta kuluttajien ostovoima ja talouden kasvu ovat hidastuneet. Erityisen voimakasta hintojen nousu on ollut energiassa ja raaka-aineissa.

Sodan jatkuminen aiheuttaa epävarmuutta myös tulevina kuukausina, millä voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaa-teisiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Lisäksi talouspakotteilla ja niiden laajuudella voi olla vaikutuksia rakennusmateriaalien saatavuuteen ja hintoihin. Mikäli inflaatio jatkuu korkeana, nousevat kustannukset yleisesti, mikä saattaa vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Rakennuskustannusten nousulla voi olla vaikutusta uusien kehityshankkeiden kannattavuuteen ja tätä kautta hidastaa kehitysinvestointeja.

Talouden kehitys saattaa vaikuttaa asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Yleinen taloustilanteen heikentyminen voi aiheuttaa työttömyyttä ja alentaa kuluttajien ostovoimaa, jotka voivat vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin.

Toteutimme henkilöstön Kompassi-tutkimuksen, jonka tarkoituksena on tarkastella yrityskulttuurimme mukaista työntekijäkokemusta ja sen toteutumista arjessa. Vastausten perusteella saamme arvokasta ymmärrystä kulttuurimme nykytilasta, sen vahvuuksista ja kehityskohteista, ja osaamme entistä paremmin kohdentaa kehitystoimenpiteitä työntekijäkokemusta ja kulttuuriamme eteenpäin vieviin asioihin. Tutkimuksen tulokset saamme myöhemmin syksyllä.

Vastuullinen yrityskansalainen

Liiketoimintaperiaattemme sisältävät vastuullisuuden toimintatapamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Edellyttämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme ja toimintaperiaattemme toimittajille on ollut kiinteä osa kaikkia kumppanisopimuksiamme vuoden 2021 alusta alkaen. Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset.

Panostimme tietoturvan kehittämiseen ja tietosuojatyon jalkautumiseen erityisesti koulutuksella, joka on kaikille Kojamolaisille pakollinen ja luonnollinen osa omaa työnkuvaa.

Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia yksilö- ja joukkueurheilussa. Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 alkaen. Vuoden 2022 ensimmäinen stipendihaku oli käynnissä maaliskuussa ja syksyn stipendihaku syys-lokakuussa. Sponsorointiyhteistyön haku-aika oli lokakuussa.

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. COVID-19 pandemia aiheuttaa edelleen epävarmuutta. Mahdolliset rajoittamistoimet voivat lyhyellä aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen sekä estää muuttovirtoja. Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Kojamon riskienhallintaa on kuvattu tarkemmin tilinpäätöksessä 2021.

Helsingissä marraskuun 3. päivänä 2022

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Niina Saarto, Group Treasurer, sijoittajasuhteet, Kojamo Oyj, puh. +358 20 508 3283

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



Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 3.11.2022 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/q3-2022-results>.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse. Osallistuminen telekonferenssiin edellyttää rekisteröitymistä oheisen linkin kautta: <https://call.vsy.io/access-8551>. Rekisteröidyttäsi saat puhelinnumeron ja konferenssitunnuksen, joiden avulla telekonferenssiin liitytään.



EPRA:n mukaiset tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösiirtoyhtiöiden 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 raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRA:sta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA-tunnusluvut

	7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	2021
EPRA operatiivinen tulos, M€	48,1	44,5	116,7	113,5	151,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,19	0,18	0,47	0,46	0,61
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			5 592,3	4 775,1	5 447,9
Osakekohtainen EPRA NRV, €			22,63	19,32	22,04
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			3,5	3,8	3,5
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			3,5	3,8	3,5
EPRA vajaakäyttöaste, %			8,4	6,0	6,2
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	9,8	9,2	11,3	11,7	11,9
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	6,9	6,8	7,3	8,7	8,8

EPRA Operatiivinen tulos

M€	7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	2021
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	72,6	55,4	199,0	493,1	1 023,4
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-35,8	-17,9	-110,9	-484,1	-1 105,7
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-0,2	-0,6	-0,6
luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	-	-
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	0,8	0,2	1,1	1,1
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-1,5	-1,3	-6,6	-3,5	-3,0
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	12,8	7,6	35,1	107,6	236,7
EPRA operatiivinen tulos	48,1	44,5	116,7	113,5	151,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,19	0,18	0,47	0,46	0,61

EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	1-9/2022	1-9/2021	2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	4 438,8	3 726,4	4 263,3
Laimennettu nettovarallisuus	4 438,8	3 726,4	4 263,3
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	4 438,8	3 726,4	4 263,3
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	1 025,2	840,7	970,3
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-48,9	55,9	47,7
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	177,1	152,1	166,6
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	5 592,3	4 775,1	5 447,9
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €	22,63	19,32	22,04



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

M€		1-9/2022	1-9/2021	2021
Sijoituskiinteistöt		8 857,1	7 606,7	8 327,5
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1	0,1
Kehityshankkeet		-401,3	-571,0	-559,9
Valmis kiinteistökanta		8 455,9	7 035,9	7 767,7
Arvioidut ostajan kulut		169,1	140,7	155,4
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	8 625,0	7 176,6	7 923,1
Annualisoitu vuokratuotto		431,4	400,2	407,9
Kiinteistöjen kulut		-132,9	-127,0	-131,6
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	298,5	273,2	276,3
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	298,5	273,2	276,3
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,5	3,8	3,5
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,5	3,8	3,5

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		1-9/2022	1-9/2021	2021
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	26,0	17,6	24,2
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	311,5	290,8	390,5
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	8,4	6,0	6,2

EPRA Cost Ratios

M€		7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	2021
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		9,8	8,2	29,7	27,4	37,3
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		19,5	17,8	76,2	71,8	96,9
(i) Korjauskulut		7,7	8,1	21,6	23,5	32,4
(ii) Käyttökorvaukset		-3,5	-2,9	-10,0	-8,2	-11,3
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
(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		-26,0	-24,6	-94,4	-91,9	-124,6
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	7,4	6,5	22,7	22,4	30,4
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-2,2	-1,7	-8,2	-5,8	-8,0
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	5,2	4,8	14,6	16,6	22,3
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		101,6	95,0	294,8	283,4	379,6
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-26,0	-24,6	-94,4	-91,9	-124,6
Bruttovuokratuotto	C	75,6	70,4	200,4	191,5	255,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	9,8	9,2	11,3	11,7	11,9
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	6,9	6,8	7,3	8,7	8,8



Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	7–9/2022	7–9/2021	1–9/2022	1–9/2021	1–12/2021
Liikevaihto		105,4	98,1	305,4	292,0	391,7
Kiinteistöjen ylläpitökulut		-19,5	-17,8	-76,2	-71,8	-96,9
Korjaukset		-7,7	-8,1	-21,6	-23,5	-32,4
Nettovuokratuotto		78,2	72,2	207,6	196,7	262,3
Hallinnon kulut		-9,8	-8,2	-29,7	-27,4	-37,3
Liiketoiminnan muut tuotot		0,9	1,2	2,2	2,8	4,6
Liiketoiminnan muut kulut		0,1	0,1	-0,3	-0,3	-0,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-	-	0,2	0,3	0,3
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	-	0,0	-	-
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	35,8	17,9	110,9	484,1	1 105,7
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,2
Liikevoitto		104,8	82,9	290,1	655,4	1 333,7
Rahoitustuotot		2,3	1,8	8,2	4,9	4,8
Rahoituskulut		-16,3	-15,3	-49,7	-44,3	-59,7
Rahoitustuotot ja -kulut		-14,0	-13,6	-41,5	-39,4	-54,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-	-	-	-	0,1
Voitto ennen veroja		90,8	69,3	248,6	616,0	1 278,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-5,4	-6,3	-14,5	-15,4	-18,8
Laskennallisten verojen muutos		-12,8	-7,6	-35,1	-107,6	-236,7
Tilikauden voitto		72,6	55,4	199,0	493,1	1 023,4
Tilikauden voiton jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		72,6	55,4	199,0	493,1	1 023,4
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		27,4	4,1	88,9	20,6	29,1
Laskennalliset verot edellisistä		-5,5	-0,8	-17,8	-4,1	-5,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		21,9	3,3	71,2	16,5	23,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä		94,5	58,7	270,1	509,6	1 046,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		94,5	58,7	270,1	509,6	1 046,7
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		0,29	0,22	0,81	2,00	4,14
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,29	0,22	0,81	2,00	4,14
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1



Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,9	0,5	0,8
Sijoituskiinteistöt	3	8 857,1	7 605,6	8 326,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	28,4	28,7	28,8
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,6	1,1	1,5
Rahoitusvarat	7	0,7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		6,8	7,8	6,9
Johdannaissopimukset	6, 7	50,6	0,0	-
Laskennalliset verosaamiset		2,6	13,3	10,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		8 948,6	7 657,8	8 375,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	10	-	1,1	1,1
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	6, 7	1,0	1,7	0,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,6	7,8	5,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset		11,7	13,8	8,9
Rahoitusvarat	7	108,3	152,9	128,8
Rahavarat		53,2	232,8	197,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		176,9	409,1	340,5
Varat yhteensä		9 125,5	8 068,1	8 716,8
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		40,2	-37,7	-31,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		4 140,4	3 505,8	4 036,0
Emoyhtiön omistajien osuus		4 438,8	3 726,4	4 263,3
Oma pääoma yhteensä		4 438,8	3 726,4	4 263,3
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	3 388,7	3 190,5	3 234,8
Laskennalliset verovelat		1 026,5	853,5	981,0
Johdannaissopimukset	6, 7	2,8	57,1	47,9
Varaukset		0,3	0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat		5,1	5,1	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		4 423,3	4 106,5	4 269,3
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	194,2	160,6	99,7
Johdannaissopimukset	6, 7	0,0	0,5	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		3,3	9,1	5,5
Ostovelat ja muut velat		65,9	64,8	78,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		263,3	235,2	184,2
Velat yhteensä		4 686,7	4 341,7	4 453,5
Oma pääoma ja velat		9 125,5	8 068,1	8 716,8



Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	199,0	493,1	1 023,4
Oikaisut	-19,7	-323,0	-795,7
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,5	0,0	0,5
Vaihto-omaisuuden muutos	0,0	-	-
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-3,9	-2,7	0,0
Maksetut korot	-49,4	-47,1	-56,6
Saadut korot	0,8	0,6	0,8
Muut rahoituserät	-0,7	-4,4	-4,0
Maksetut verot	-14,1	-12,6	-17,1
Liiketoiminnan nettorahavirta	109,4	104,1	151,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-422,3	-255,3	-344,4
Investoinnit osakkuusyrittösuuksiin	0,0	-	-0,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,2	-0,7
Sijoituskiinteistöjen myynnit	1,1	2,7	2,8
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	-	0,8	0,8
Rahoitusvarojen hankinnat	-96,1	-93,1	-95,6
Rahoitusvarojen luovutustulot	114,3	58,0	84,5
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	0,0	-	-
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,1	0,9
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,1	0,2	0,2
Investointien nettorahavirta	-403,2	-286,8	-351,8
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	300,0	484,0	534,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-34,9	-186,5	-254,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	174,9	150,0	200,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-195,0	-150,0	-200,0
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,2	-1,1	-1,4
Maksetut osingot	-93,9	-91,4	-91,4
Rahoituksen nettorahavirta	149,9	205,0	186,9
Rahavarojen muutos	-143,8	22,3	-13,5
Rahavarat kauden alussa	197,0	210,5	210,5
Rahavarat kauden lopussa	53,2	232,8	197,0



Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	58,0	35,8	-31,0	164,4	4 036,0	4 263,3	4 263,3
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			71,2			71,2	71,2
Tilikauden tulos					199,0	199,0	199,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			71,2		199,0	270,1	270,1
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,6	-0,6	-0,6
Osingonjako					-93,9	-93,9	-93,9
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-94,6	-94,6	-94,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			71,2		104,4	175,6	175,6
Oma pääoma 30.9.2022	58,0	35,8	40,2	164,4	4 140,4	4 438,8	4 438,8

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	58,0	35,8	-54,2	164,4	3 105,5	3 309,5	3 309,5
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			16,5			16,5	16,5
Tilikauden tulos					493,1	493,1	493,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä			16,5		493,1	509,6	509,6
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-1,3	-1,3	-1,3
Osingonjako					-91,4	-91,4	-91,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-92,8	-92,8	-92,8
Oman pääoman muutokset yhteensä			16,5		400,3	416,8	416,8
Oma pääoma 30.9.2021	58,0	35,8	-37,7	164,4	3 505,8	3 726,4	3 726,4

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	58,0	35,8	-54,2	164,4	3 105,5	3 309,5	3 309,5
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			23,3			23,3	23,3
Tilikauden tulos					1 023,4	1 023,4	1 023,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä			23,3		1 023,4	1 046,7	1 046,7
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-1,5	-1,5	-1,5
Osingonjako					-91,4	-91,4	-91,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-92,9	-92,9	-92,9
Oman pääoman muutokset yhteensä			23,3		930,5	953,8	953,8
Oma pääoma 31.12.2021	58,0	35,8	-31,0	164,4	4 036,0	4 263,3	4 263,3



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 38 983 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 30.9.2022.

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 2021 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2021. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2021 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

Lisäksi Kojamon vuonna 2016 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Yhtiön viisi muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin 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 3.11.2022.

käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään 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 päättämispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan katsauskauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2021. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen. Venäjän hyökkäyssodalla ja COVID-19-pandemialla saattaa olla vaikutuksia asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

2. Myyntituotot

Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1–9/2022	1–9/2021	1–12/2021
Vuokratuotot	294,7	283,4	379,7
Vesimaksut	9,6	7,7	10,7
Saunamaksut	0,4	0,5	0,6
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	0,1	0,2
Yhteensä	304,9	291,7	391,1

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

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



3. Sijoituskiinteistöt

M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	8 327,5	6 863,1	6 863,1
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	403,9	250,0	343,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	12,6	7,7	11,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,3	-2,4	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,6	4,2	5,4
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	110,9	484,1	1 105,7
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 857,1	7 606,7	8 327,5

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy 30.9.2021 ja 31.12.2021 Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,1 miljoonaa euroa.

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset.

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

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Käypä arvo 1.1.	70,6	67,4	67,4
Lisäykset/vähennykset	3,5	3,8	4,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,8	-0,8	-1,0
Käypä arvo kauden lopussa	73,3	70,4	70,6

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

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 3,6 (4,2) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 1,7 (1,8) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Tuottoarvo *	8 234,1	6 868,5	7 610,3
Tasearvo	549,7	667,8	646,5
Käyttöoikeusomaisuuserät	73,3	70,4	70,6
Yhteensä	8 857,1	7 606,7	8 327,5

* 30.9.2022 sisältää kassavirtaperusteisen arvonmäärittelyn (DCF) kohteet 8 011,8 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 222,3 M€.

Asuntojen lukumäärä	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Tuottoarvo	37 209	34 357	34 858
Tasearvo *	1 774	2 127	2 039
Yhteensä	38 983	36 484	36 897

* Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.



Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

	30.9.2022		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,23	4,61	3,63
Inflaatio-oletus, %	1,8	1,8	1,8
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	19,68	15,00	17,50
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,18	6,12	6,15
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,3	2,0	2,2
Kulujen kasvuoletus, %	2,3	2,3	2,3

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

	31.12.2021		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,25	4,62	3,67
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	19,40	15,03	17,31
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,22	6,09	6,16
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



Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet		30.9.2022				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€						
Tuottovaatimus		895,4	424,0		-383,4	-731,7
Markkinavuokrat		-1 000,2	-500,1		500,1	1 000,2
Hoitokulut		314,5	157,2		-157,2	-314,5
Muutos % (absoluuttinen)						
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-205,7	-102,9		102,9	205,7

Tuottoarvokohteet		30.9.2021				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€						
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
Muutos % (absoluuttinen)						
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-176,0	-88,0		88,0	176,0

Tuottoarvokohteet		31.12.2021				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€						
Tuottovaatimus		845,3	400,3		-361,9	-690,7
Markkinavuokrat		-950,0	-475,0		475,0	950,0
Hoitokulut		304,1	152,1		-152,1	-304,1
Muutos % (absoluuttinen)						
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-195,4	-97,7		97,7	195,4

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on 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 eräänä.



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 käytön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä 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 käypä arvoja määrittäessä.

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

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

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

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

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

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

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



tely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 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 ² /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€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Kirjanpitoarvo kauden alussa	28,8	29,8	29,8
Lisäykset	0,3	0,2	0,6
Vähennykset	-	-0,5	-0,5
Tilikauden poistot	-0,8	-0,8	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	28,4	28,7	28,8

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

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

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

Sijoituskiinteistöjen hankinnoissa sovelletaan IFRS 3:a silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuutta. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkkeinä kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhteiden hoito sekä kiinteistöjen 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€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,9	1,0	1,0
Lisäykset/vähennykset	0,3	0,2	0,4
Tilikauden poistot	-0,3	-0,3	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,8	0,8	0,9



5. Korolliset velat

M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	2 337,8	2 036,3	2 037,2
Lainat rahoituslaitoksilta	952,5	1 058,1	1 101,5
Korkotukilainat	26,3	26,6	26,5
Vuokrasopimusvelka	72,2	69,5	69,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 388,7	3 190,5	3 234,8
Lyhytaikaiset velat			
Lainat rahoituslaitoksilta	155,5	98,2	41,1
Korkotukilainat	0,3	4,3	0,3
Yritystodistukset	29,9	50,0	50,0
Muut lainat	6,5	6,4	6,4
Vuokrasopimusvelka	1,9	1,7	1,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä	194,2	160,6	99,7
Korolliset velat yhteensä	3 582,9	3 351,1	3 334,5

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.9.2022			30.9.2021	31.12.2021
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	50,2	-1,7	48,6	-49,9	-41,2
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,6	-1,1	-0,5	-7,7	-6,9
Sähköjohdannaiset	0,8	-	0,8	1,7	0,4
Yhteensä	51,7	-2,8	48,9	-55,9	-47,7

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	750,9	832,0	806,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	40,6	41,3	41,3
Yhteensä	791,5	873,3	848,2
Sähköjohdannaiset, MWh	3 314	29 708	13 140

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 88,9 (20,6) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2022-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 4,2 (4,8) vuotta.

Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuonna 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€	30.9.2022				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkejohtannaissaamiset	50,9		50,9		50,9
Sähköjohtannaissaamiset	0,8	0,8			0,8
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	109,0	96,3	12,0	0,7	109,0
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	53,2		53,2		53,2
Myyntisaamiset	5,7				5,7
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkejohtannaissovelat	2,8		2,8		2,8
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 245,2		1 234,5		1 234,5
Joukkovelkakirjalainat	2 337,8	2 046,3			2 046,3
Ostovelat	13,0				13,0

M€	31.12.2021				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohtannaissaamiset	0,4	0,4			0,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	129,5	128,8	0,0	0,7	129,5
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	197,0		197,0		197,0
Myyntisaamiset	4,9				4,9
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkejohtannaissovelat	48,1		48,1		48,1
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 297,3		1 299,6		1 299,6
Joukkovelkakirjalainat	2 037,2	2 110,3			2 110,3
Ostovelat	26,5				26,5

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 korkejohtannaissa 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€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Kauden alussa	0,7	0,7	0,7
Muutos	-	-	0,0
Kauden lopussa	0,7	0,7	0,7

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

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

8. Osakekohtainen tulos

	1–9/2022	1–9/2021	1–12/2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	199,0	493,1	1 023,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	0,81	2,00	4,14
Laimennettu, €	0,81	2,00	4,14

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M€	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	787,3	876,8	809,5
Annetut kiinnitykset	877,7	944,5	907,4
Pantatut osakkeet ¹⁾	102,1	156,8	117,3
Pantatut vakuudet yhteensä	979,8	1 101,3	1 024,7
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	8,1	7,8	7,6
Takaukset ²⁾	658,0	624,5	672,9
Talletusvakuudet	0,0	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	666,2	632,3	680,6

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

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



10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamolla ei ollut 30.9.2022 myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä. 30.9.2021 ja 31.12.2021 myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä oli yhteensä 1,1 miljoonaa euroa. Omaisuuserä koostui erillistontista, joka myytiin 8.6.2022.

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

11. Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutukset

Kojamo on selvittänyt Venäjän hyökkäyssodan ja COVID-19-pandemian vaikutuksia konsernin tulokseen, taseeseen ja rahavirtoihin ja todennut, että niillä ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin näihin eriin katsauskaudella.

12. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo Oyj on 13.10.2022 allekirjoittanut OP Yrityspankin kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen luottosopimuksen. Luottosopimus on vakuudeton ja sen maturiteetti on 6 vuotta. Rahoitus tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo julkaisi 13.10.2022 pörssitiedotteen, jonka mukaan markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor on irtisanoutunut. Hän jatkaa tehtävässään vuoden loppuun asti. Hänen seuraajansa hakuprosessi käynnistettiin välittömästi.



Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	2021
Liikevaihto, M€		105,4	98,1	305,4	292,0	391,7
Nettovuokratuotto, M€	1	78,2	72,2	207,6	196,7	262,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	74,1	73,6	68,0	67,4	67,0
Voitto ennen veroja, M€	3	90,8	69,3	248,6	616,0	1 278,9
Käyttökate (EBITDA), M€	4	105,1	83,2	291,0	656,3	1 334,8
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	99,7	84,8	95,3	224,7	340,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	69,3	65,2	179,9	171,5	228,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	65,7	66,5	58,9	58,7	58,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	48,6	45,0	120,0	114,5	153,1
FFO liikevaihdosta, %	9	46,1	45,9	39,3	39,2	39,1
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,20	0,18	0,49	0,46	0,62
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	48,6	45,0	120,0	114,5	153,1
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	43,0	42,3	107,3	106,8	141,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				8 857,1	7 606,7	8 327,5
Taloudellinen vuokrausaste, %	23			91,7	94,0	93,9
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 582,9	3 351,1	3 334,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			6,1	18,7	27,0
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			5,1	13,1	19,2
Omavaraisuusaste, %	16			48,7	46,2	49,0
Loan to Value (LTV), % ²⁾	17			39,9	41,0	37,7
Vapaiden varojen osuus, %	18			87,6	83,4	86,3
Korkokate	19			3,9	4,0	3,9
Vakavaraisuusaste	20			0,39	0,39	0,36
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,09	0,11	0,09
Osakekohtainen tulos, €		0,29	0,22	0,81	2,00	4,14
Osakekohtainen oma pääoma, €				17,96	15,08	17,25
Bruttoinvestoinnit, M€	22	78,1	81,6	416,5	258,1	356,9
Henkilöstö katsauskauden lopussa				309	316	325

¹⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

²⁾ 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 ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) **Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

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

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

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

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

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

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökatteen 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. Tunnusluvun 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.



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



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

Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.

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

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

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

Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.

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

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

Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.

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

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

Muut tunnusluvut

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



Tunnuslukujen täsmäyslaskelmat

M€	7–9/2022	7–9/2021	1–9/2022	1–9/2021	2021
Tilikauden voitto	72,6	55,4	199,0	493,1	1 023,4
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	0,9	0,9	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-0,2	-0,3	-0,3
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	-	-
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-35,8	-17,9	-110,9	-484,1	-1 105,7
Rahoitustuotot	-2,3	-1,8	-8,2	-4,9	-4,8
Rahoituskulut	16,3	15,3	49,7	44,3	59,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	-	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5,4	6,3	14,5	15,4	18,8
Laskennallisten verojen muutos	12,8	7,6	35,1	107,6	236,7
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	69,3	65,2	179,9	171,5	228,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-14,0	-13,6	-41,5	-39,4	-54,9
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-1,3	-1,4	-4,1	-3,8	-3,2
Oikaistut nettorahoituskulut	-15,3	-15,0	-45,6	-43,2	-58,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-5,4	-6,3	-14,5	-15,4	-18,8
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,0	1,1	0,2	1,5	1,5
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	48,6	45,0	120,0	114,5	153,1
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	48,6	45,0	120,0	114,5	153,1
Oma pääoma			4 438,8	3 726,4	4 263,3
Varat			9 125,5	8 068,1	8 716,8
Saadut ennakot			-6,9	-6,6	-6,6
Omavaraisuusaste, %			48,7	46,2	49,0
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt			7 681,5	6 223,8	7 084,2
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt			139,9	97,4	94,2
Lyhytaikaiset varat			176,9	409,1	340,5
Vapaat varat yhteensä			7 998,3	6 730,4	7 518,8
Varat			9 125,5	8 068,1	8 716,8
Vapaiden varojen osuus, %			87,6	83,4	86,3
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk			236,8	226,7	228,5
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk			-60,6	-56,9	-58,1
Korkokate			3,9	4,0	3,9
Korollinen vieras pääoma			3 582,9	3 351,1	3 334,5
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat			-	0,4	-
Rahavarat			53,2	232,8	197,0
Korolliset velat - Rahavarat			3 529,7	3 118,6	3 137,5
Varat			9 125,5	8 068,1	8 716,8
Vakavaraisuusaste			0,39	0,39	0,36
Vakuudelliset velat			787,3	876,8	809,5
Varat			9 125,5	8 068,1	8 716,8
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta			0,09	0,11	0,09