

 kojamo

**Osavuositatsaus**  
**1.1.–30.9.2024**



## Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1.1.–30.9.2024

### Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, sijoituskiinteistöjen käypä arvo pysyi ennallaan

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

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

makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

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

### Yhteenveto heinä–syyskuusta 2024

- Liikevaihto kasvoi 1,5 prosenttia ja oli 113,2 (111,5) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 3,1 prosenttia ja oli 85,7 (83,1) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 75,8 (74,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 50,6 (-88,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 0,9 (-141,8) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli 0,16 (-0,29) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 5,9 prosenttia ja oli 45,6 (48,5) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 2,2 (45,0) miljoonaa euroa eli 2,0 (40,3) prosenttia liikevaihdosta.

### Yhteenveto tammi–syyskuusta 2024

- Liikevaihto kasvoi 3,1 prosenttia ja oli 338,8 (328,6) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 3,1 prosenttia ja oli 228,4 (221,6) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,4 (67,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -14,3 (7,2) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -137,9 (-136,7) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,8 (-0,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli -0,05 (0,02) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 11,8 prosenttia ja oli 113,8 (128,9) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 7,9 (8,2) miljardia euroa sisältäen 1,3 (0,0) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 91,5 (92,7) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 21,6 (161,3) miljoonaa euroa eli 6,4 (49,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,56 (15,18) euroa, ja oman pääoman tuotto oli -0,4 (0,2) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,3 (1,2) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) laski 4,0 prosenttia ja oli 18,34 (19,11) euroa.
- Rakenteilla ei ollut katsauskauden päättyessä yhtään Lumo-asuntoa. Vertailukaudella oli rakenteilla 779 Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 40 973 (40 192) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden syyskuun jälkeen valmistui 779 (1 273) asuntoa, myytiin 0 (73) sekä purettiin tai muuten muutettiin 2 (9) asuntoa.

### Konsernin näkymät vuodelle 2024 ennallaan

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

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



Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen ja myyntien vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO).

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

## Säästöohjelma

Kojamo käynnisti elokuussa 2023 säästöohjelman, jolla yhtiö tavoittelee vuodelle 2024 yhteensä noin 43 miljoonan euron säästöjä kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan noin 18 miljoonaa euroa. Ohjelman toimenpiteet tähtäävät yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja luotto-  
luokituksen turvaamiseen.

Säästöohjelma on edennyt suunnitelman mukaisesti. Olemme toistaiseksi pidättäytyneet uusista investointipäätöksistä ja vähentäneet muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia. Viimeinen käynnissä ollut kehityshankkeemme valmistui kesäkuussa. Säästöohjelman myötä henkilöstöömme on tullut muutoksia, jotka ovat yhä voimassa. Kevään yhtiökokouksessa päätettiin, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta. Pidämme myös mahdollisena kiinteistömyyntien toteuttamista vuoden 2024 aikana.

## Keskeiset tunnusluvut

|   | 7-9/2024        | 7-9/2023        | Muutos %        | 1-9/2024        | 1-9/2023        | Muutos %        | 2023        |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Liikevaihto, M€   | 113,2           | 111,5           | 1,5             | 338,8           | 328,6           | 3,1             | 442,2       |
| Nettovuokratuotto, M€ *   | 85,7            | 83,1            | 3,1             | 228,4           | 221,6           | 3,1             | 297,2       |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *                           | 75,8            | 74,6            |                 | 67,4            | 67,4            |                 | 67,2        |
| Voitto/tappio ennen veroja, M€ *                                | 50,6            | -88,5           | 157,2           | -14,3           | 7,2             | -299,1          | -112,3      |
| Käyttökate (EBITDA), M€ *                                       | 78,9            | -67,9           | 216,1           | 63,0            | 55,0            | 14,5            | -39,9       |
| Käyttökate liikevaihdosta, % *                                  | 69,7            | -60,9           |                 | 18,6            | 16,7            |                 | -9,0        |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *                     | 77,9            | 73,8            | 5,6             | 201,7           | 191,8           | 5,2             | 255,1       |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *                         | 68,9            | 66,2            |                 | 59,6            | 58,4            |                 | 57,7        |
| Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ *            | 45,6            | 48,5            | -5,9            | 113,8           | 128,9           | -11,8           | 167,2       |
| FFO liikevaihdosta, % *   | 40,3            | 43,5            |                 | 33,6            | 39,2            |                 | 37,8        |
| FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *                          | 45,6            | 48,5            | -5,9            | 113,8           | 128,9           | -11,8           | 167,2       |
| Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>                           |                 |                 |                 | 7 925,9         | 8 171,4         | -3,0            | 8 038,8     |
| Taloudellinen vuokrausaste, %                                   |                 |                 |                 | 91,5            | 92,7            |                 | 93,0        |
| Korollinen vieras pääoma, M€ *                                  |                 |                 |                 | 3 860,7         | 3 650,3         | 5,8             | 3 600,4     |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) *                                   |                 |                 |                 | -0,4            | 0,2             |                 | -2,4        |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *                             |                 |                 |                 | 1,3             | 1,2             |                 | -0,4        |
| Omavaraisuusaste, % *   |                 |                 |                 | 43,1            | 45,0            |                 | 44,5        |
| Loan to Value (LTV), % <sup>2)</sup>                            |                 |                 |                 | 44,7            | 44,3            |                 | 44,6        |
| EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€                          |                 |                 |                 | 4 531,5         | 4 722,9         | -4,1            | 4 558,8     |
| Bruttoinvestoinnit, M€ *  | 2,2             | 45,0            | -95,1           | 21,6            | 161,3           | -86,6           | 190,7       |
| Henkilöstö katsauskauden lopussa                                |                 |                 |                 | 260             | 311             |                 | 288         |
| <b>Osakekohtaiset tunnusluvut, €</b>                            | <b>7-9/2024</b> | <b>7-9/2023</b> | <b>Muutos %</b> | <b>1-9/2024</b> | <b>1-9/2023</b> | <b>Muutos %</b> | <b>2023</b> |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) * | 0,18            | 0,20            | -10,0           | 0,46            | 0,52            | -11,5           | 0,68        |
| Osakekohtainen tulos  | 0,16            | -0,29           | 155,2           | -0,05           | 0,02            | -350,0          | -0,36       |
| Osakekohtainen EPRA NRV   |                 |                 |                 | 18,34           | 19,11           | -4,0            | 18,45       |
| Osakekohtainen oma pääoma                                       |                 |                 |                 | 14,56           | 15,18           | -4,1            | 14,67       |

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

<sup>1)</sup> Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

<sup>2)</sup> Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.



## Toimitusjohtajan katsaus



Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvu jatkui vuoden kolmannella neljänneksellä. FFO laski edelliseen vuoteen verrattuna, mikä johtui kasvaneista rahoitus- ja ylläpitokuluista. Taseemme on säilynyt vahvana, ja likviditeettiilanteemme on hyvä.

Aiemmin aloitettujen hankkeiden valmistumisen takia vuokramarkkinoilla on edelleen ylitarjontaa. Kilpailu vuokralaisista on jatkunut kovana, vaikka asuntojen tarjonta on kääntynyt laskuun.

Asuntoaloitusten määrä on pysynyt erittäin matalalla tasolla, eikä selvää rakentamisen piristymistä ole nähtävissä. Parin seuraavan vuoden aikana valmistuvien markkinaehtoisten asuntojen määrä jää hyvin vähäiseksi, ja tämän odotetaan poistavan ylitarjontaa. Väestönkasvu on ollut nopeaa Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla sisäisen muuttoliikkeen ja maahanmuuton ansiosta. Väestönkasvun odotetaan jatkuvan isoissa kaupungeissa vahvana.

Kumulatiivinen vuokrausasteemme laski, mutta kolmannen kvartaalin vuokrausasteemme kuitenkin parani verrattuna vuoden toiseen kvartaaliin. Vaikka ylitarjonnan purkautuminen on

viivästynyt, vähäisen rakentamisen ja kasvukeskusten vahvan väestönkasvun ennakoidaan tasapainottavan markkinaa pidemmällä aikavälillä.

Katsauskauden lopussa meillä ei ollut rakenteilla yhtään asuntoa emmekä toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä. Tämän vuoden lopulla kuitenkin käynnistyy kohteen rakentaminen, joka perustuu aiemmin solmittuun sitovaan esisopimukseen. Helsinkiin valmistuu 119 asuntoa vuoden 2026 alussa.

Hallinto- ja markkinointikulut sekä korjauskulut laskivat katsauskaudella merkittävästi. Ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana kulut olivat yhteensä 8,8 miljoonaa euroa edellisvuotta alhaisemmat. Kustannussäästöt jatkuvat loppuvuonna.

Rahoitustilanteemme on pysynyt vakaana. Uudelleenrahoitimme vuoden alussa ensi vuonna päättyvät lainamme. Seuraava rahoitustarpeemme kohdistuu vuonna 2026 erääntyviin lainoihin. Korot ovat kääntyneet laskuun, ja markkinat odottavat keskuspankkien koronlaskujen jatkuvan myös ensi vuonna, mikä vaikuttaa positiivisesti tulevien rahoitusjärjestelyiden hintaan. Moody's vahvisti syksyllä Kojamon aikaisemman Baa2 (negative) -luottoluokituksen. Meille on tärkeää säilyttää investment grade -luottoluokitus myös tulevaisuudessa.

Asumisen brändimme, Lumo, lanseerattiin kymmenen vuotta sitten. Se syntyi halusta tarjota uuden ajan palveluita vuokra-asumiseen. Alusta asti tavoitteena on ollut tehdä asumisesta helppoa ja vaivatonta sekä antaa asiakkaille enemmän valinnanvapautta. Pian lanseerauksen jälkeen avasimme Lumo-verkkokaupan, joka uudisti tavan vuokrata asunto. Kymmenessä vuodessa palvelujen merkitys on korostunut entisestään. Haluamme jatkossakin olla asiakkaan ykkösvalinta, joten työmme paremman ja vastuullisemman kaupunkiasumisen parissa jatkuu.

Olemme vuoden aikana tehostaneet toimintaamme vastataksemme toimintaympäristön haasteisiin. Vaikka haasteet jatkuvat, on vuokra- ja rahoitusmarkkinassa nähtävissä positiivisia merkkejä. Olemme aktiivisella toiminnallamme saaneet tarpeellisia muutoksia aikaan. Kiitän henkilöstöä Kojamon määrätietoista kehittämisestä.

Erik Hjelt

väliaikainen toimitusjohtaja



## Toimintaympäristö

### Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat rahoitusmarkkinoiden

tilanne ja korot sekä makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio, alueellinen väestönkasvu ja kotitalouksien koon kehitys.

### Liiketoimintaympäristön avainluvut

| %           | 2024E | 2023 |
|-------------|-------|------|
| BKT:n kasvu | -0,2  | -1,2 |
| Työttömyys  | 8,0   | 7,2  |
| Inflaatio   | 1,8   | 6,2  |

Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 9/2024

Valtiovarainministeriön (VM) syyskuussa julkaiseman ennusteen mukaan maailmantalouden epävarmuus on kasvanut erityisesti geopolittisten jännitteiden vuoksi. Inflaation hidastuminen ja laskevat korot tukevat reaalityulojen kasvua monessa taloudessa. Yhdysvaltojen vahva kasvu jatkuu yksityisen kulutuksen vetämänä, vaikka työmarkkinat ovat jäähtymässä. Euroalueen talouskehitys on edelleen vaatimatonta erityisesti Saksan teollisuuden haasteiden vuoksi, mutta Ranskan palvelusektori osoittaa elpymisen merkkejä. Euroalueen talouskasvu on kuitenkin käynnistynyt ja kasvun odotetaan nopeutuvan ensi vuodesta alkaen.

Rahapolitiikan keventäminen on alkanut euroalueella ja Yhdysvalloissa, mikä heijastuu aleneviin markkinakorkoihin.

Suomen talous supistuu tänä vuonna, mutta käänne kasvuun on alkanut. Talouskasvun odotetaan vauhdittuvan ensi vuonna. Inflaation hidastuminen ja korkojen lasku vahvistavat ostovoimaa ja yksityisen kulutuksen kasvua sekä investointeja. Työllisyys heikkenee vielä tänä vuonna mutta toipuu ensi vuonna talouskasvun myötä.

### Toimialan toimintaympäristö

#### Toimialan avainluvut

|  | 2024E    | 2023     |
|--|----------|----------|
| Aloitettut asunnot, kpl  | 17 000   | 18 000   |
| joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot                         | 2 000    | 3 400    |
| aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla                             | n/a      | 8 513    |
| Myönnettyt rakennusluvut vuositasolla, kpl *                       | 16 732   | 21 097   |
| Rakennuskustannukset, muutos % **                                  | -0,5     | 1,1      |
| Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %         | 0,5      | -7,0     |
| Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos % | -1,1-1,7 | -8,8-7,9 |
| Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %         | 2,0      | 1,4      |
| Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos % | 1,2-1,6  | 0,4-1,0  |

\* Rullaava 12 kuukautta, elokuu 2024; \*\* Rullaava 12 kuukautta, syyskuu 2024

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, syyskuu 2024; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot;

Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto, Rakennuskustannusindeksi; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024

Rakennusteollisuus RT:n syyskuussa julkaiseman suhdannekatsauksen mukaan rakentaminen toipuu hitaasti. Kuluvan vuoden asuntaloitusten ennustetaan jäävän viime vuotta matalammalle tasolle 17 000 asuntoon. Vapaarahoitteinen kerrostaloasuntotuotanto on edelleen pysähdyksissä, ja tänä vuonna arvioidaan aloitettavan vain 2 000 asuntoa. Uusien rakennuslupien määrä on laskenut edelleen. Vuonna 2025 aloitusmäärän odotetaan nousevan korkeintaan 20 000 asuntoon vapaarahoitteisen uudistuotannon käynnistyessä merkittävämmi-

vasta vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. RT arvioi, että asuntotuotannon taso ei vastaa lähellekään tarpeita.

Nordea arvioi lokakuussa julkaisemassa asuntomarkkinakatsauksessaan, että asuinrakentamisen pohjakosketus olisi nähty. Uusien aloitusten määrä ei ole enää supistunut mutta jää alhaiselle tasolle lähivuosina. Nordean mukaan vuokra-markkinoilla on vielä ylitarjontaa, mutta vuokraohteiden määrä ei ole kuitenkaan merkittävästi kasvanut enää tämän



vuoden aikana, kun rakentaminen on hidastunut ja väestönkasvu kiihtynyt isoissa kaupungeissa. Nordea arvioi, että vuokramarkkinoiden tasapainottuminen on alkamassa, mikä näkyy

pääkaupunkiseudun asuntoilmoitusmäärien lievänä laskuna. Myös asuntokauppa on hiljalleen heräämässä koronlaskujen tukemana.

## Kaupungistumisen vaikutukset

| Alue                           | Väestön kasvu-<br>ennuste, % | Vuokralla asuvien<br>kotitalouksien osuus, % |      |
|--------------------------------|------------------------------|--|------|
|                                | 2022–2040                    | 2010   | 2023 |
| Helsinki                       | 22,4                         | 47,1   | 50,5 |
| Pääkaupunkiseutu <sup>1)</sup> | 25,9                         | 41,9   | 47,0 |
| Helsingin seutu <sup>2)</sup>  | n/a                          | 37,7   | 42,9 |
| Jyväskylä                      | 8,0                          | 40,2   | 46,4 |
| Kuopio                         | 3,5                          | 36,5   | 42,4 |
| Lahti                          | -0,2                         | 37,3   | 42,2 |
| Oulu                           | 9,6                          | 36,7   | 43,6 |
| Tampere                        | 17,6                         | 42,2   | 52,2 |
| Turku                          | 18,1                         | 43,0   | 52,7 |
| Muu Suomi                      | n/a                          | 23,8   | 27,1 |

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

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2023; MDI Väestöennuste 2040 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2023

MDI:n syyskuussa 2024 julkaiseman väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu merkittävästi lisääntyneen maahanmuuton tukemana ja keskittyy voimakkaasti suurimpiin kaupunkeihin. Viimeaikaista maahanmuuton nousua selittää Itä- ja

Kaakkois-Aasiasta sekä Intian niemimaalta tulevan maahanmuuton määrän kasvu, mikä vahvistaa erityisesti työikäisen väestön kehitystä Helsingin seudulla. Maan sisäinen muutto- liike on palautunut pandemiaa edeltävälle uralleen, keskittäen väestöä suurille kaupunkiseuduille.

## 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 40 973 (40 192) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 7,9 (8,2) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,5 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.9.2024 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 86,7 prosenttia Helsingin, Tampe-

reen sekä Turun seudulla ja 73,9 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 2024

### Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 113,2 (111,5) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2023 ja 2024 valmistuneet vuokra-asunnot noin 3,5 miljoonalla eurolla. Vuokrien ja vuokrausasteen kehitys heikensi liikevaihtoa noin 2,1 miljoonalla eurolla.

### Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 85,7 (83,1) miljoonaan euroon, mikä vastaa 75,8 (74,6) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 1,7 miljoonalla eurolla ja korjauskulujen lasku 2,3 miljoonalla eurolla

sekä negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 1,3 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli 50,6 (-88,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 0,9 (-141,8) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 3,6 miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus- ja ylläpitokuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -27,9 (-20,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,0 (0,2) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 45,6 (48,5) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti katsauskaudella kasvaneet rahoitus- ja ylläpitokulut.

## Taloudellinen kehitys tammi–syyskuussa 2024

### Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 338,8 (328,6) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2023 ja 2024 valmistuneet vuokra-asunnot noin 11,9 miljoonalla eurolla. Vuokrien ja vuokrausasteen kehitys heikensi liikevaihtoa noin 2,7 miljoonalla eurolla.

### Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 228,4 (221,6) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,4 (67,4) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 10,1 miljoonalla eurolla ja korjauskulujen lasku 4,7 miljoonalla eurolla sekä negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 8,0 miljoonalla eurolla. Ylläpitokulujen kasvusta 1,6 miljoonaa euroa aiheutui kiinteistökannan kasvusta, 4,2 miljoonaa euroa lämmityksen ja veden kulujen kasvusta sekä 1,3 miljoonaa euroa kiinteistöverojen kasvusta. Lämmityskulujen kasvuun vaikutti erityisesti kylmä alkuvuosi.

Tulos ennen veroja oli -14,3 (7,2) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -137,9 (-136,7) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,8 (-0,1) miljoonaa euroa. Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten nousu -165,9

miljoonalla eurolla ja nettovuokratuottojen muutos -1,3 miljoonalla eurolla. Positiivisesti siihen vaikutti muut erät 29,2 miljoonalla eurolla, josta merkittävin osa oli rajoituksista vapautumisen vaikutusta. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen. Tulos ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 20,4 miljoonaa euroa ja oli 123,6 (143,9) miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus- ja ylläpitokuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -76,4 (-46,9) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 29,5 miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 27,6 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä ja korkojen noususta. Lisäksi vertailukaudella rahoitustuottoihin kirjattiin takaisinostettujen joukkovelkakirjalainojen nimellisarvon ja niiden ostohintojen erotuksena 8,7 miljoonan euron voitto. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat -0,1 (1,1) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 0,7 (0,4) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 113,8 (128,9) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti katsauskaudella kasvaneet rahoitus- ja ylläpitokulut. Vertailukauden rahoitustuottoihin sisältyy joukkovelkakirjalainojen takaisinostosta saatu voitto.



## Tase, rahavirta ja rahoitus

|  | 30.9.2024 | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Taseen loppusumma, M€                      | 8 361,3   | 8 348,4   | 8 158,3    |
| Oma pääoma, M€                             | 3 597,6   | 3 751,9   | 3 625,9    |
| Osakekohtainen oma pääoma, €               | 14,56     | 15,18     | 14,67      |
| Omavaraisuusaste, %                        | 43,1      | 45,0      | 44,5       |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE)                | -0,4      | 0,2       | -2,4       |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)          | 1,3       | 1,2       | -0,4       |
| Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>1)</sup> | 3 860,7   | 3 650,3   | 3 600,4    |
| Loan to Value (LTV), %                     | 44,7      | 44,3      | 44,6       |
| Korkokate                                  | 2,7       | 3,9       | 3,6        |
| Lainojen keskiporkko, % <sup>2)</sup>      | 3,0       | 2,3       | 2,4        |
| Keskimääräinen laina-aika, vuotta          | 2,9       | 2,9       | 2,8        |
| Rahavarat, M€                              | 316,9     | 32,4      | 15,0       |

<sup>1)</sup> Nettovelka 30.9.2024 oli 3 543,8 M€, 30.9.2023 3 617,9 M€ ja 31.12.2023 3 585,5 M€.

<sup>2)</sup> Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella erittäin hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 316,9 (32,4) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 37,7 (27,9) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelma oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Kojamolla on lisäksi 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat myös käyttämättä.

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj laski tammikuussa liikkeeseen 200 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia vihreitä joukkovelkakirjalainoja (Private placement).

Liikkeeseenlasku toteutettiin yhtiön EMTN-ohjelman alla ja korotuksena yhtiön 28.5.2029 erääntyvään joukkovelkakirjalainaan. Liikkeeseenlaskusta saaduilla varoilla uudelleenrahoitettiin yhtiön vihreän rahoituksen viitekehysten mukaisia projekteja.

Kojamo Oyj allekirjoitti maaliskuussa uuden 250 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kolmen yhteistyöpankin kanssa. Laina on vakuudellinen, ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Laina nostettiin kesäkuussa, ja se käytetään yhtiön olemassa olevien velkojen uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

| M€   | 30.9.2024      | 30.9.2023      | 31.12.2023     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.                  | 8 038,8        | 8 150,2        | 8 150,2        |
| Hankitut sijoituskiinteistöt                           | 23,0           | 141,4          | 165,1          |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit                            | 2,6            | 20,6           | 26,7           |
| Myydyt sijoituskiinteistöt                             | -1,2           | -7,5           | -12,0          |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot                       | 0,6            | 3,5            | 4,2            |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta            | -137,9         | -136,7         | -295,4         |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b> | <b>7 925,9</b> | <b>8 171,4</b> | <b>8 038,8</b> |

Sijoituskiinteistöjen arvoon 30.9.2024 sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,3 miljoonaa euroa.

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 40 973 (40 192) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.9.2024. Käyvän arvon määrittäminen perustuu esitettyä tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 184 000 kem<sup>2</sup> (217 000 kem<sup>2</sup>). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 157,0 (194,9) miljoonaa euroa.





## Asuntovuokraus

| Asunnot   | 30.9.2024 | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|---|-----------|-----------|------------|
| Asunnot, lkm  | 40 973    | 40 192    | 40 619     |
| Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk                            | 18,05     | 17,76     | 17,81      |
| Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m <sup>2</sup> /kk | 17,98     | 17,72     | 17,74      |

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.

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa.

### Asuntovuokrauksen tunnusluvut

| %                                      | 1–9/2024 | 1–9/2023 | 1–12/2023 |
|--|----------|----------|-----------|
| Taloudellinen vuokrausaste             | 91,5     | 92,7     | 93,0      |
| Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja    | 23,1     | 22,1     | 29,5      |
| Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *  | -0,4     | 1,9      | 1,9       |
| Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon | 1,6      | 1,5      | 1,6       |

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 91,5 (92,7) prosenttia katsauskaudella. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 0 (109) asuntoa.

### Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.9.2024

| %                                   | Helsingin seutu | Tampereen seutu | Turun seutu | Oulu | Jyväskylä | Kuopion seutu | Lahden seutu | Muut |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|------|-----------|---------------|--------------|------|
| Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan | 62,7            | 9,6             | 5,2         | 5,4  | 5,0       | 4,1           | 3,5          | 4,5  |
| Jakauma käyvän arvon mukaan         | 73,9            | 8,6             | 4,2         | 3,0  | 3,2       | 2,5           | 2,2          | 2,5  |



## Tietoja kiinteistöportfoliosta 30.9.2024

| Alue                      | Asunnot,<br>kpl | Liike- ja muut<br>vuokrattavat<br>tilat, kpl | Käypä arvo,<br>M€            | Käypä arvo,<br>1 000 €/kpl | Käypä arvo,<br>€/m <sup>2</sup> | Taloudellinen                    |
|---------------------------|-----------------|--|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                           |                 |  |                              |                            |                                 | vuokrausaste,<br>% <sup>3)</sup> |
| Helsingin seutu           | 25 686          | 490  | 5 691,0                      | 217                        | 4 071                           | 90,3                             |
| Tampereen seutu           | 3 949           | 111  | 659,0                        | 162                        | 3 178                           | 93,9                             |
| Turun seutu               | 2 122           | 25   | 327,5                        | 153                        | 2 873                           | 94,5                             |
| Muut                      | 9 216           | 145  | 1 027,6                      | 110                        | 2 083                           | 94,0                             |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>40 973</b>   | <b>771</b>                                   | <b>7 705,1</b> <sup>1)</sup> | <b>185</b>                 | <b>3 483</b>                    | <b>91,5</b>                      |
| Muu                       |                 |  | 220,8 <sup>2)</sup>          |                            |                                 |                                  |
| <b>Portfolio yhteensä</b> | <b>40 973</b>   | <b>771</b>                                   | <b>7 925,9</b>               |                            |                                 |                                  |

<sup>1)</sup> Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät.

<sup>2)</sup> Käynnissä olevien uudistuotannon, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokratujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo.

<sup>3)</sup> 1–9/2024 taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.

## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

### Investoinnit

| M€                               | 30.9.2024   | 30.9.2023    | 31.12.2023   |
|----------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Hankitut sijoituskiinteistöt *   | 18,4        | 137,2        | 159,9        |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit      | 2,6         | 20,6         | 26,7         |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 0,6         | 3,5          | 4,2          |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>21,6</b> | <b>161,3</b> | <b>190,7</b> |
| Korjaukset                       | 16,6        | 21,3         | 29,3         |

\* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja.

### Asuntojen lukumäärä

| Kappaletta                               | 30.9.2024     | 30.9.2023     | 31.12.2023    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Asunnot katsauskauden alussa             | 40 619        | 39 231        | 39 231        |
| Myynnit                                  | -             | -73           | -73           |
| Valmistuneet                             | 354           | 1 025         | 1 450         |
| Puretut tai käyttötarkoituksen muutokset | -             | 9             | 11            |
| <b>Asunnot katsauskauden lopussa</b>     | <b>40 973</b> | <b>40 192</b> | <b>40 619</b> |
| Rakenteilla katsauskauden lopussa        | -             | 779           | 354           |
| Uudistuotannon esisopimukset             | 119           | 119           | 119           |

Katsauskauden aikana ei ostettu eikä myyty yhtään asuntoa.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 354 (1 025) asuntoa, ja sen lopussa ei ollut rakenteilla yhtään asuntoa. Viimeinen käynnissä ollut kehityshanke valmistui kesäkuussa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 2,6 (20,6) miljoonaa euroa ja korjaukset 16,6 (21,3) miljoonaa euroa.



## Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

| M€   | 30.9.2024 | 30.9.2023    | 31.12.2023  |
|--|-----------|--------------|-------------|
| Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset | -         | 172,2        | 84,8        |
| Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset        | -         | 27,1         | 10,0        |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>-</b>  | <b>199,3</b> | <b>94,9</b> |

## Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

|                                    | 30.9.2024    |                        | 30.9.2023    |                        | 31.12.2023   |                        |
|------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                    | M€           | 1 000 k-m <sup>2</sup> | M€           | 1 000 k-m <sup>2</sup> | M€           | 1 000 k-m <sup>2</sup> |
| Tontit                             | 30,9         | 51                     | 36,8         | 58                     | 30,9         | 51                     |
| Tontit, joilla vanha asuinrakennus | 53,4         | 66                     | 85,4         | 93                     | 74,5         | 93                     |
| Käyttötarkoituksen muutokset       | 72,8         | 67                     | 72,8         | 67                     | 72,8         | 67                     |
| <b>Yhteensä <sup>1)</sup></b>      | <b>157,0</b> | <b>184</b>             | <b>194,9</b> | <b>217</b>             | <b>178,1</b> | <b>211</b>             |

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

## Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

|   | 30.9.2024 |                        | 30.9.2023 |                        | 31.12.2023 |                        |
|---|-----------|------------------------|-----------|------------------------|------------|------------------------|
|   | M€        | 1 000 k-m <sup>2</sup> | M€        | 1 000 k-m <sup>2</sup> | M€         | 1 000 k-m <sup>2</sup> |
| Uudistuotannon esisopimukset <sup>1)</sup>                            | 23,7      |                        | 23,2      |                        | 24,7       |                        |
| Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa <sup>2)</sup> | 4,2       | 5                      | 4,2       | 5                      | 4,2        | 5                      |
| Tonttien esisopimukset ja varaukset <sup>2)</sup>                     | 27,8      | 34                     | 34,9      | 45                     | 34,9       | 45                     |

<sup>1)</sup> Sisältäen tontit.

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

## Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

### Strategiset tavoitteet

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

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

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 30.9.2024 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

|   | 1–9/2024 | 1–9/2023 | 1–12/2023 |
|---|----------|----------|-----------|
| Alin kurssi, €                                | 8,97     | 7,69     | 7,41      |
| Ylin kurssi, €                                | 12,00    | 15,71    | 15,71     |
| Keskikurssi, €                                | 10,28    | 10,50    | 10,29     |
| Päätöskurssi, €                               | 10,29    | 8,40     | 11,90     |
| Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€ | 2 543,1  | 2 076,0  | 2 941,0   |
| Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl              | 65,5     | 73,5     | 103,8     |
| Vaihto koko osakekannasta, %                  | 26,5     | 29,7     | 42,0      |
| Vaihdettuja osakkeita, M€                     | 673,3    | 771,5    | 1 068,6   |

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–30.9.2024 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 140 (noin 150) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 70 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

### Omat osakkeet

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

### Osinko

Yhtiökokous 14.3.2024 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö ei maksa tilikaudelta 2023 osinkoa.

### Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 15 170 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 52,1 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 54,5 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 14.3.2024 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti.

### Liputusilmoitukset

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

### Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2024 on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/>.



## Hallinto

### Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 14.3.2024 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2023 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti, että osinkoa ei vuodelta 2023 makseta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkiosta ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin vuodelta 2023 sekä heitä koskevan palkitsemispolitiikan. 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/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2024/>.

### Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Anne Koutonen, Veronica Lindholm, Andreas Segal ja Annica Ånäs. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Petri Kettunen.

### Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Koutonen (puheenjohtaja), Mikko Mursula, Andreas Segal ja Annica Ånäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Kari Kauniskangas (puheenjohtaja), Mikael Aro ja Veronica Lindholm.

## Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 260 (311) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 283 (323).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 12,7 (14,4) miljoonaa euroa.

### Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Katsauskauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2022–2024, 2023–2025 ja 2024–2026.

### Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 13.9.2024. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, toinen toimitusjohtaja (Co-CEO), Heimstaden AB; Jouko Pölonen, 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.

Katsauskauden jälkeen 7.10.2024 Jani Nieminen jätti tehtävänsä. Yhtiön hallitus nimitti Kojamon väliaikaiseksi toimitusjohtajaksi yhtiön talousjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen Erik Hjeltin.

### Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat katsauskauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, asumisen liiketoimintajohtaja Janne Ojalehto sekä omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2024 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksoista 2024–2026. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), pitkän aikavälin Investment Grade -luottoluokituksen ja asuntokoh- taiseen CO<sub>2</sub>-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2024–2026. Ansaintajaksoilta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 214 200 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 480 018 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä osa maksetaan Kojamon osakkeina ja osa rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2023 palkitsemisraportista.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2024 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2024–2026. Sitouttavaa osakepalkkio-ohjelmaa käytetään yhtiön hallituksen päättämissä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista enintään kolmen vuoden mittaisista sitouttamisjaksoista, joihin



osallistuvilla henkilöillä on mahdollisuus saada kiinteä määrä osakkeita pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamispalkkiona.

2024–2026 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2026 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraava-

## Vastuullisuus

### Vastuullisuusohjelmamme

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Vastuullisuusohjelmamme sisältää vastuullisuustyömme tavoitteet painopistealueittain: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Lue tarkemmin vastuullisuusohjelmastamme [vuoden 2023 vastuullisuusraportilta, joka on osa vuosikertomustamme](#).

Olemme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin. Panostamme läpinäkyvään vastuullisuustyömme raportointiin, ja raportoimme GRI- ja EPRA sBPR -viitekehityksiä hyödyntäen. Osallistumme vuosittain myös kansainväliseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusarviointiin. Vuodesta 2022 lähtien olemme raportoineet myös TCFD-viitekehityksen mukaisia tietoja ilmastomuutokseen liittyvistä riskeistä.

### Kestävien kaupunkien rakentaja

Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Tavoitteemme on, että kiinteistökantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Olemme allekirjoittaneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Tehostamme energiankulutustamme 7,5 % vuoteen 2025 mennessä, vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS II). Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office –sertifioituja.

### Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota parhaan 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 yli 400. Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä hiilineutraali kiinteistösähkö. Lisäksi lähes 150 kiinteistöissämme on käytössä hiilineutraali lämmitys. Tarjoamme kaikille Lumo-kotien asukkaalle mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Sähköajoneuvojen latausmahdollisuus löytyy jo noin 1 600 autopaikalta.

### Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Henkilöstövastuumme tärkeimmät osa-alueet ovat henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus, henkilöstön terveys ja hyvinvointi sekä hyvä johtaminen ja esihenkilötyö. Varmistamme osaamisen kehittämisen tulevaisuuden kilpailukykyyn 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.

vana vuonna yhtiön osakkeina. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 65 000 osaketta. Katsauskauden aikana ei ole otettu käyttöön rajoitettua osakepalkkio-ohjelmaa.

### Vastuullinen yrityskansalainen

Liiketoimintaperiaattemme sisältävät vastuullisuuden toimintatapamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme, ja toimintaperiaattemme toimittajille on ollut kiinteä osa kaikkia kumppanisopimuksiamme vuoden 2021 alusta alkaen.

### Katsauskauden tapahtumia

Päivitimme helmikuussa Kojamon vihreän rahoituksen viitekehityksen (Green Finance Framework), jotta tulevat rahoitusjärjestelyt vastaavat markkinoiden parhaita käytäntöjä ja standardeja. Sustainability on antanut viitekehitykselle riippumattoman, ulkopuolisen arvon.

Olemme ottaneet käyttöön tekoälyä hyödyntävän kestävyys- ja energianhallintajärjestelmän, joka antaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa kulutuspoikkeamiin reagoimista. Järjestelmä tehostaa jatkossa merkittävästi energiajohtamistamme.

Pelastuslakia on uudistettu, ja vastuu palovaroittimien toimivuudesta sekä ylläpidosta siirtyy asukkaalta rakennuksen omistajalle vuoden 2025 loppuun mennessä. Olemme aloittaneet selvitystyön palovaroittimien hankinnasta asuntoihin, joissa ei ole sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia. Uudet palovaroittimet asennetaan siirtymäajan puiteissa.

Olemme aloittaneet valmistautumisen EU:n kestävyysraportointidirektiivin mukaiseen raportointiin, joka koskee Kojamoa vuodesta 2025 lähtien. Olemme toteuttaneet kaksoisolennaisuusanalyysin sekä työstäneet kuiluanalyysia verraten nykyistä vastuullisuusraportointiamme kestävyysraportointidirektiivin raportointivaatimuksiin. Kuiluanalyysin tulosten pohjalta kehitämme raportointimme sisältöä kattamaan olennaisuusanalyysin mukaiset vastuullisuusteemat sekä tehostamme raportointiprosessejamme.

Asukkaiden toiveesta uudet vuokrasopimukset solmitaan 1.6.2024 alkaen savuttomina. Lumo-koteja muutetaan savuttomiksi asunto kerrallaan myös niissä taloissa, jotka eivät ole jo täysin savuttomia. Kaikki vuoden 2017 jälkeen valmistuneet tai peruskorjatut Lumo-talot ovat jo aiemmin olleet savuttomia; taloja, joissa tupakointi on jo kielletty sekä sisätiloissa että huoneistoparvekkeilla ja -pihoilla on noin kaksi sataa ja asuntoja näissä lähes 11 000.

Hyvin toimivat kierrätys- ja lajittelumahdollisuudet ovat tärkeä osa arjen vastuullisuutta. Kesällä kiersimme Lumo-talojen jättiloja varmistaaksemme, että asukkaillamme on ajantasaiset lajitteluohjeet ja asianmukaista kierrätystä tukevat lajittelumahdollisuudet.



Eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA palkitsi Kojamon vuoden 2023 tilinpäätöksen ja vastuullisuusraportin parhaimmalla mahdollisella eli

kultatason maininnalla. Arviossa verrataan yhtiöiden raportointia EPRA:n raportointistandardeihin ja -suosituksiin. Kojamo tähtää korkeatasoiseen ja kattavaan raportointiin myös jatkossa.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävin riski ja epävarmuustekijä aiheutuu kiinteistömarkkinoiden epävarmasta tilanteesta ja asuntojen tarjontatilanteen kehityksestä. Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla, ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokratasoihin, vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Geopoliittiset jännitteet kuten Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa ja Lähi-idän konflikti ovat edelleen aiheuttaneet taloudellista epävarmuutta. Lähi-Idän konfliktin leviäminen voi nostaa öljyn hintaa ja kiihdyttää inflaatiota myös laajemmin, mikä voi hidastaa koronlaskuja. Tällä voi olla vaikutuksia myös asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Nousseet kustannukset saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

7.10.2024 Kojamo tiedotti toimitusjohtaja Jani Niemisen jättävän tehtävänsä. Yhtiön hallitus nimitti Kojamon väliaikaiseksi

toimitusjohtajaksi yhtiön talousjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen Erik Hjeltin. Hjelt aloitti tehtävässä välittömästi.

## Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 7.11.2024 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata myös suorana webcast-lähetystenä, jonka kautta on mahdollista esittää kysymyksiä. Lähetykseen

ei tarvitse rekisteröityä etukäteen. Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/q3-2024>.

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



## EPRA-tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösihtausyhtiöiden 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 EPRAsta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta [www.epra.com](http://www.epra.com).

### EPRA-tunnusluvut

|  | 7–9/2024 | 7–9/2023 | 1–9/2024 | 1–9/2023 | 2023    |
|--|----------|----------|----------|----------|---------|
| EPRA operatiivinen tulos, M€                             | 45,3     | 48,5     | 111,3    | 121,9    | 159,9   |
| Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €         | 0,18     | 0,20     | 0,45     | 0,49     | 0,65    |
| EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€                   |          |          | 4 531,5  | 4 722,9  | 4 558,8 |
| Osakekohtainen EPRA NRV, €                               |          |          | 18,34    | 19,11    | 18,45   |
| EPRA alkunettotuotto (NIY), %                            |          |          | 3,9      | 3,9      | 4,0     |
| EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %                      |          |          | 3,9      | 3,9      | 4,0     |
| EPRA vajaakäyttöaste, %                                  |          |          | 8,5      | 7,4      | 7,1     |
| EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %   | 7,5      | 10,4     | 9,5      | 12,1     | 12,7    |
| EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), % | 4,6      | 8,2      | 5,3      | 8,4      | 9,2     |

### EPRA Operatiivinen tulos

| M€   | 7–9/2024    | 7–9/2023    | 1–9/2024     | 1–9/2023     | 2023         |
|--|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta                               | 40,4        | -70,8       | -11,5        | 5,7          | -89,0        |
| (i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon                  | -0,9        | 141,8       | 137,9        | 136,7        | 295,4        |
| (ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot | 0,0         | -           | 0,8          | 0,1          | -0,4         |
| (iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot  | 0,0         | -           | -0,2         | 0,2          | -0,2         |
| (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos  | -           | -0,2        | -0,7         | -0,4         | 0,9          |
| (vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut   | -           | 0,2         | -1,8         | -8,7         | -8,7         |
| (viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista  | 5,9         | -22,5       | -13,3        | -11,7        | -38,1        |
| <b>EPRA operatiivinen tulos</b>  | <b>45,3</b> | <b>48,5</b> | <b>111,3</b> | <b>121,9</b> | <b>159,9</b> |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl)                | 247,1       | 247,1       | 247,1        | 247,1        | 247,1        |
| <b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>                                | <b>0,18</b> | <b>0,20</b> | <b>0,45</b>  | <b>0,49</b>  | <b>0,65</b>  |

### EPRA Nettovarallisuus (NRV)

| M€   | 1–9/2024       | 1–9/2023       | 2023           |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma             | 3 597,6        | 3 751,9        | 3 625,9        |
| Laimennettu nettovarallisuus                         | 3 597,6        | 3 751,9        | 3 625,9        |
| Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo            | 3 597,6        | 3 751,9        | 3 625,9        |
| Ei sisälly:  |                |                |                |
| (v) Laskennallinen vero                              | 807,2          | 860,9          | 825,4          |
| (vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo               | 7,8            | -53,3          | -13,1          |
| Sisältyy:  |                |                |                |
| (xi) Varainsiirtovero                                | 118,9          | 163,4          | 120,6          |
| <b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b>            | <b>4 531,5</b> | <b>4 722,9</b> | <b>4 558,8</b> |
| Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)                      | 247,1          | 247,1          | 247,1          |
| <b>Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €</b> | <b>18,34</b>   | <b>19,11</b>   | <b>18,45</b>   |





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

| M€  |            | 1–9/2024       | 1–9/2023       | 2023           |
|---|------------|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöt                             |            | 7 925,9        | 8 171,4        | 8 038,8        |
| Vaihto-omaisuus                                 |            | -              | 0,1            | -              |
| Kehityshankkeet                                 |            | -92,0          | -274,6         | -179,8         |
| <b>Valmis kiinteistökanta</b>                   |            | <b>7 833,9</b> | <b>7 896,9</b> | <b>7 859,0</b> |
| Arvioidut ostajan kulut                         |            | 117,5          | 157,9          | 117,9          |
| <b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>      | <b>B</b>   | <b>7 951,4</b> | <b>8 054,8</b> | <b>7 976,9</b> |
| Annualisoitu vuokratuotto                       |            | 459,5          | 458,3          | 464,2          |
| Kiinteistöjen kulut                             |            | -147,8         | -144,3         | -146,7         |
| <b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>           | <b>A</b>   | <b>311,7</b>   | <b>314,0</b>   | <b>317,5</b>   |
| Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet   |            | -              | -              | -              |
| <b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b> | <b>C</b>   | <b>311,7</b>   | <b>314,0</b>   | <b>317,5</b>   |
| <b>EPRA alkunettotuotto (NIY), %</b>            | <b>A/B</b> | <b>3,9</b>     | <b>3,9</b>     | <b>4,0</b>     |
| <b>EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %</b>      | <b>C/B</b> | <b>3,9</b>     | <b>3,9</b>     | <b>4,0</b>     |

## EPRA Vajaakäyttöaste

| M€   |            | 1–9/2024   | 1–9/2023   | 2023       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Asuntojen tyhjäkäyttö  | A          | 29,6       | 24,4       | 31,3       |
| Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto | B          | 346,5      | 331,3      | 444,4      |
| <b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>                               | <b>A/B</b> | <b>8,5</b> | <b>7,4</b> | <b>7,1</b> |

## EPRA Cost Ratios

| M€   |            | 7–9/2024    | 7–9/2023    | 1–9/2024     | 1–9/2023     | 2023         |
|--|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Sisältyy:  |            |             |             |              |              |              |
| (i) Hallintokulut  |            | 8,8         | 10,5        | 28,3         | 32,4         | 45,6         |
| (i) Kiinteistöjen ylläpitokulut  |            | 22,7        | 21,4        | 93,8         | 85,7         | 115,7        |
| (i) Korjauskulut   |            | 4,7         | 7,0         | 16,6         | 21,3         | 29,3         |
| (ii) Käyttökorvaukset  |            | -4,3        | -4,0        | -13,0        | -11,7        | -15,8        |
| (iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut                             |            | 0,0         | -0,1        | -0,1         | -0,1         | -0,2         |
| (iv) Muut kuluja kattavat toiminnot                                    |            | -0,1        | -0,1        | -0,2         | -0,2         | -0,3         |
| Ei sisälly:  |            |             |             |              |              |              |
| (vii) Maanvuokrakulut  |            | 0,0         | 0,0         | 0,1          | 0,1          | -0,1         |
| (viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen  |            | -25,5       | -26,3       | -104,3       | -101,4       | -137,5       |
| <b>EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>                   | <b>A</b>   | <b>6,3</b>  | <b>8,5</b>  | <b>21,1</b>  | <b>26,0</b>  | <b>36,7</b>  |
| (ix) Suorat vajaakäytön kustannukset                                   |            | -2,4        | -1,8        | -9,4         | -7,9         | -10,2        |
| <b>EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>                 | <b>B</b>   | <b>3,8</b>  | <b>6,6</b>  | <b>11,7</b>  | <b>18,1</b>  | <b>26,5</b>  |
| (x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta |            | 108,7       | 107,3       | 325,4        | 316,5        | 425,7        |
| (xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen    |            | -25,5       | -26,3       | -104,3       | -101,4       | -137,5       |
| <b>Bruttovuokratuotto</b>  | <b>C</b>   | <b>83,2</b> | <b>81,0</b> | <b>221,1</b> | <b>215,1</b> | <b>288,1</b> |
| <b>EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>          | <b>A/C</b> | <b>7,5</b>  | <b>10,4</b> | <b>9,5</b>   | <b>12,1</b>  | <b>12,7</b>  |
| <b>EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>        | <b>B/C</b> | <b>4,6</b>  | <b>8,2</b>  | <b>5,3</b>   | <b>8,4</b>   | <b>9,2</b>   |



## Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

| M€   | Liite | 7–9/2024     | 7–9/2023     | 1–9/2024     | 1–9/2023     | 1–12/2023     |
|--|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Liikevaihto  |       | 113,2        | 111,5        | 338,8        | 328,6        | 442,2         |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut  |       | -22,7        | -21,4        | -93,8        | -85,7        | -115,7        |
| Korjaukset   |       | -4,7         | -7,0         | -16,6        | -21,3        | -29,3         |
| <b>Nettovuokratuotto</b>   |       | <b>85,7</b>  | <b>83,1</b>  | <b>228,4</b> | <b>221,6</b> | <b>297,2</b>  |
| Hallinnon kulut  |       | -8,8         | -10,5        | -28,3        | -32,4        | -45,6         |
| Liiketoiminnan muut tuotot   |       | 1,1          | 1,0          | 2,8          | 2,6          | 4,0           |
| Liiketoiminnan muut kulut  |       | -0,2         | 0,2          | -1,2         | 0,0          | -0,3          |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot   |       | -            | -            | -0,8         | -0,1         | 0,2           |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen<br>käypään arvoon arvostamisesta                         | 3     | 0,9          | -141,8       | -137,9       | -136,7       | -295,4        |
| Poistot ja arvonalentumiset  |       | -0,3         | -0,3         | -0,9         | -0,9         | -1,3          |
| <b>Liikevoitto/-tappio</b>   |       | <b>78,6</b>  | <b>-68,2</b> | <b>62,0</b>  | <b>54,1</b>  | <b>-41,1</b>  |
| Rahoitustuotot   |       | 4,1          | 1,3          | 11,9         | 13,1         | 13,5          |
| Rahoituskulut  |       | -32,1        | -21,6        | -88,3        | -59,9        | -84,8         |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>  |       | <b>-27,9</b> | <b>-20,3</b> | <b>-76,4</b> | <b>-46,9</b> | <b>-71,3</b>  |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista   |       | -            | -            | -            | 0,0          | 0,1           |
| <b>Voitto/tappio ennen veroja</b>  |       | <b>50,6</b>  | <b>-88,5</b> | <b>-14,3</b> | <b>7,2</b>   | <b>-112,3</b> |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero   |       | -4,4         | -4,7         | -10,8        | -14,9        | -16,5         |
| Laskennallisten verojen muutos   |       | -5,9         | 22,4         | 13,6         | 13,4         | 39,8          |
| <b>Tilikauden voitto/tappio</b>  |       | <b>40,4</b>  | <b>-70,8</b> | <b>-11,5</b> | <b>5,7</b>   | <b>-89,0</b>  |
| <b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>  |       |              |              |              |              |               |
| Emoyhtiön omistajille  |       | 40,4         | -70,8        | -11,5        | 5,7          | -89,0         |
| <b>Muut laajan tuloksen erät</b>   |       |              |              |              |              |               |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi                                  |       |              |              |              |              |               |
| Rahavirran suojaukset  |       | -32,2        | 0,9          | -21,8        | -0,6         | -39,8         |
| Laskennalliset verot edellisistä   |       | 6,4          | -0,2         | 4,4          | 0,1          | 8,0           |
| <b>Erät, jotka saatetaan siirtää<br/>myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>                       |       | <b>-25,8</b> | <b>0,7</b>   | <b>-17,4</b> | <b>-0,5</b>  | <b>-31,8</b>  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>   |       | <b>14,6</b>  | <b>-70,1</b> | <b>-28,9</b> | <b>5,2</b>   | <b>-120,8</b> |
| <b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>   |       |              |              |              |              |               |
| Emoyhtiön omistajille  |       | 14,6         | -70,1        | -28,9        | 5,2          | -120,8        |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta<br/>laskettu osakekohtainen tulos</b> |       |              |              |              |              |               |
| Laimentamaton, €   |       | 0,16         | -0,29        | -0,05        | 0,02         | -0,36         |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu, €   |       | 0,16         | -0,29        | -0,05        | 0,02         | -0,36         |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl   | 8     | 247,1        | 247,1        | 247,1        | 247,1        | 247,1         |



## Lyhennetty konsernitase

| M€  | Liite     | 30.9.2024      | 30.9.2023      | 31.12.2023     |
|---|-----------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Varat</b>  |           |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                              |           |                |                |                |
| Aineettomat hyödykkeet                                  |           | 0,4            | 0,6            | 0,6            |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 3         | 7 924,6        | 8 171,4        | 8 038,8        |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                    | 4         | 27,6           | 28,1           | 28,0           |
| Osuudet osakkuusyrityksistä                             |           | 2,2            | 1,8            | 2,0            |
| Rahoitusvarat   | 7         | 0,8            | 0,7            | 0,8            |
| Pitkäaikaiset saamiset                                  |           | 6,3            | 6,5            | 6,5            |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7      | 17,9           | 53,7           | 29,8           |
| Laskennalliset verosaamiset                             |           | 6,8            | 2,8            | 4,9            |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                     |           | <b>7 986,6</b> | <b>8 265,7</b> | <b>8 111,4</b> |
| <b>Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat</b>             | <b>10</b> | <b>1,3</b>     | <b>0,1</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                              |           |                |                |                |
| Vaihto-omaisuus   |           | -              | 0,1            | -              |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7      | 0,7            | 0,1            | 0,6            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset |           | 1,2            | 6,0            | 11,1           |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                         |           | 16,9           | 16,2           | 17,0           |
| Rahoitusvarat   | 7         | 37,7           | 27,9           | 3,3            |
| Rahavarat   |           | 316,9          | 32,4           | 15,0           |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                     |           | <b>373,4</b>   | <b>82,6</b>    | <b>46,9</b>    |
| <b>Varat yhteensä</b>                                   |           | <b>8 361,3</b> | <b>8 348,4</b> | <b>8 158,3</b> |
| <b>Oma pääoma ja velat</b>                              |           |                |                |                |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>         |           |                |                |                |
| Osakepääoma   |           | 58,0           | 58,0           | 58,0           |
| Ylikurssirahasto  |           | 35,8           | 35,8           | 35,8           |
| Käyvän arvon rahasto                                    |           | -6,2           | 42,5           | 11,2           |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                  |           | 164,4          | 164,4          | 164,4          |
| Kertyneet voittovarot                                   |           | 3 345,5        | 3 451,1        | 3 356,4        |
| <b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>                       |           | <b>3 597,6</b> | <b>3 751,9</b> | <b>3 625,9</b> |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                              |           | <b>3 597,6</b> | <b>3 751,9</b> | <b>3 625,9</b> |
| <b>Velat</b>  |           |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                              |           |                |                |                |
| Lainat  | 5, 7      | 3 341,2        | 2 897,6        | 3 007,2        |
| Laskennalliset verovelat                                |           | 813,2          | 861,5          | 829,3          |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7      | 26,4           | 0,4            | 17,3           |
| Varaukset   |           | 0,1            | 0,2            | 0,1            |
| Muut pitkäaikaiset velat                                |           | 4,6            | 5,0            | 4,9            |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                     |           | <b>4 185,6</b> | <b>3 764,6</b> | <b>3 858,9</b> |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                              |           |                |                |                |
| Lainat  | 5, 7      | 519,4          | 752,7          | 593,2          |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7      | 0,0            | 0,0            | -              |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat    |           | 2,8            | 3,9            | 4,9            |
| Ostovelat ja muut velat                                 |           | 55,9           | 75,3           | 75,4           |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                     |           | <b>578,2</b>   | <b>831,8</b>   | <b>673,5</b>   |
| <b>Velat yhteensä</b>                                   |           | <b>4 763,7</b> | <b>4 596,5</b> | <b>4 532,4</b> |
| <b>Oma pääoma ja velat</b>                              |           | <b>8 361,3</b> | <b>8 348,4</b> | <b>8 158,3</b> |



## Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

| M€  | 1-9/2024     | 1-9/2023      | 1-12/2023     |
|---|--------------|---------------|---------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                         |              |               |               |
| Tilikauden tulos  | -11,5        | 5,7           | -89,0         |
| Oikaisut  | 214,5        | 186,5         | 345,0         |
| Käyttöpääoman muutokset                                 |              |               |               |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos              | -0,7         | -0,4          | -0,5          |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos                  | -3,8         | 1,2           | -0,6          |
| Maksetut korot  | -93,7        | -57,7         | -79,4         |
| Saadut korot  | 3,7          | -3,1          | 2,3           |
| Muut rahoituserät                                       | 3,9          | -0,9          | -3,4          |
| Maksetut verot  | -3,0         | -15,5         | -21,2         |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                    | <b>109,2</b> | <b>115,9</b>  | <b>153,3</b>  |
| <b>Investointien rahavirta</b>                          |              |               |               |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                     | -29,6        | -166,6        | -201,3        |
| Investoinnit osakkuusyrityksosuuksiin                   | -0,1         | -0,5          | -0,6          |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -            | -0,1          | -0,3          |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit                           | 0,3          | 0,3           | 5,1           |
| Osakkuusyrityksosuuksien myynnit                        | 0,0          | -             | 0,3           |
| Rahoitusvarojen hankinnat                               | -137,0       | -55,0         | -55,0         |
| Rahoitusvarojen luovutustulot                           | 103,3        | 132,4         | 157,1         |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat                          | 0,0          | 0,0           | 0,0           |
| Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut            | 0,1          | 0,1           | 0,2           |
| Saadut korot ja osingot investoinneista                 | 5,9          | 0,8           | 0,9           |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                     | <b>-57,2</b> | <b>-88,6</b>  | <b>-93,6</b>  |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                            |              |               |               |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                          | 831,8        | 300,0         | 500,0         |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                  | -535,0       | -315,1        | -574,5        |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot                          | 19,8         | 89,2          | 135,8         |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut                  | -65,4        | -90,6         | -127,2        |
| Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut                    | -1,4         | -1,3          | -1,8          |
| Maksetut osingot  | -            | -96,4         | -96,4         |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                       | <b>249,8</b> | <b>-114,3</b> | <b>-164,1</b> |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                               | <b>301,9</b> | <b>-87,0</b>  | <b>-104,4</b> |
| <b>Rahavarat kauden alussa</b>                          | <b>15,0</b>  | <b>119,4</b>  | <b>119,4</b>  |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                         | <b>316,9</b> | <b>32,4</b>   | <b>15,0</b>   |



## Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

| M€  | Osakepääoma | Ylikurssirahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------------|------------------|----------------------|--|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2024</b>                    | <b>58,0</b> | <b>35,8</b>      | <b>11,2</b>          | <b>164,4</b>                           | <b>3 356,4</b>        | <b>3 625,9</b>                      | <b>3 625,9</b>      |
| Laaja tulos                                   |             |                  |                      |  |                       |                                     |                     |
| Rahavirran suojaus                            |             |                  | -17,4                |  |                       | -17,4                               | -17,4               |
| Tilikauden tulos                              |             |                  |                      |  | -11,5                 | -11,5                               | -11,5               |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |             |                  | <b>-17,4</b>         |  | <b>-11,5</b>          | <b>-28,9</b>                        | <b>-28,9</b>        |
| Liiketoimet omistajien kanssa                 |             |                  |                      |  |                       |                                     |                     |
| Osakepalkitseminen                            |             |                  |                      |  | 0,6                   | 0,6                                 | 0,6                 |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |             |                  |                      |  | <b>0,6</b>            | <b>0,6</b>                          | <b>0,6</b>          |
| Oman pääoman muutokset yhteensä               |             |                  | -17,4                |  | -10,9                 | -28,3                               | -28,3               |
| <b>Oma pääoma 30.9.2024</b>                   | <b>58,0</b> | <b>35,8</b>      | <b>-6,2</b>          | <b>164,4</b>                           | <b>3 345,5</b>        | <b>3 597,6</b>                      | <b>3 597,6</b>      |

| M€  | Osakepääoma | Ylikurssirahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------------|------------------|----------------------|--|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2023</b>                    | <b>58,0</b> | <b>35,8</b>      | <b>43,0</b>          | <b>164,4</b>                           | <b>3 541,4</b>        | <b>3 842,7</b>                      | <b>3 842,7</b>      |
| Laaja tulos                                   |             |                  |                      |  |                       |                                     |                     |
| Rahavirran suojaus                            |             |                  | -0,5                 |  |                       | -0,5                                | -0,5                |
| Tilikauden tulos                              |             |                  |                      |  | 5,7                   | 5,7                                 | 5,7                 |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |             |                  | <b>-0,5</b>          |  | <b>5,7</b>            | <b>5,2</b>                          | <b>5,2</b>          |
| Liiketoimet omistajien kanssa                 |             |                  |                      |  |                       |                                     |                     |
| Osakepalkitseminen                            |             |                  |                      |  | 0,4                   | 0,4                                 | 0,4                 |
| Osingonjako                                   |             |                  |                      |  | -96,4                 | -96,4                               | -96,4               |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |             |                  |                      |  | <b>-96,0</b>          | <b>-96,0</b>                        | <b>-96,0</b>        |
| Oman pääoman muutokset yhteensä               |             |                  | -0,5                 |  | -90,3                 | -90,8                               | -90,8               |
| <b>Oma pääoma 30.9.2023</b>                   | <b>58,0</b> | <b>35,8</b>      | <b>42,5</b>          | <b>164,4</b>                           | <b>3 451,1</b>        | <b>3 751,9</b>                      | <b>3 751,9</b>      |

| M€  | Osakepääoma | Ylikurssirahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------------|------------------|----------------------|--|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2023</b>                    | <b>58,0</b> | <b>35,8</b>      | <b>43,0</b>          | <b>164,4</b>                           | <b>3 541,4</b>        | <b>3 842,7</b>                      | <b>3 842,7</b>      |
| Laaja tulos                                   |             |                  |                      |  |                       |                                     |                     |
| Rahavirran suojaus                            |             |                  | -31,8                |  |                       | -31,8                               | -31,8               |
| Tilikauden tulos                              |             |                  |                      |  | -89,0                 | -89,0                               | -89,0               |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |             |                  | <b>-31,8</b>         |  | <b>-89,0</b>          | <b>-120,8</b>                       | <b>-120,8</b>       |
| Liiketoimet omistajien kanssa                 |             |                  |                      |  |                       |                                     |                     |
| Osakepalkitseminen                            |             |                  |                      |  | 0,4                   | 0,4                                 | 0,4                 |
| Osingonjako                                   |             |                  |                      |  | -96,4                 | -96,4                               | -96,4               |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |             |                  |                      |  | <b>-96,0</b>          | <b>-96,0</b>                        | <b>-96,0</b>        |
| Oman pääoman muutokset yhteensä               |             |                  | -31,8                |  | -185,0                | -216,8                              | -216,8              |
| <b>Oma pääoma 31.12.2023</b>                  | <b>58,0</b> | <b>35,8</b>      | <b>11,2</b>          | <b>164,4</b>                           | <b>3 356,4</b>        | <b>3 625,9</b>                      | <b>3 625,9</b>      |



# Lyhennetyt konsernin liitetiedot

## Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 40 973 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 30.9.2024.

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

## 1. Laatimisperiaatteet

### Yleiset laatimisperiaatteet

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

Vuotta 2023 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2023. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2023 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

## 2. Liikevaihdon erittely

| M€                              | 1–9/2024     | 1–9/2023     | 1–12/2023    |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Asiakassopimuksien myyntituotot | 338,4        | 328,3        | 441,7        |
| Muu liikevaihto                 | 0,4          | 0,4          | 0,5          |
| <b>Liikevaihto</b>              | <b>338,8</b> | <b>328,6</b> | <b>442,2</b> |

### Erityy asiakassopimuksien myyntituotoista

| M€                         | 1–9/2024     | 1–9/2023     | 1–12/2023    |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Vuokratuotot               | 325,2        | 316,5        | 425,7        |
| Vesimaksut                 | 12,4         | 11,1         | 15,0         |
| Saunamaksut                | 0,6          | 0,6          | 0,8          |
| Muut palvelumyynnin tuotot | 0,1          | 0,1          | 0,2          |
| <b>Yhteensä</b>            | <b>338,4</b> | <b>328,3</b> | <b>441,7</b> |

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

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin prelistalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Yhtiön neljä joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinain 7 luvun 3 §:n mukaisesti säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 7.11.2024.

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määrään. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositarkastuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan katsauskauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2023. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

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



### 3. Sijoituskiinteistöt

| M€   | 30.9.2024      | 30.9.2023      | 31.12.2023     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.                  | 8 038,8        | 8 150,2        | 8 150,2        |
| Hankitut sijoituskiinteistöt                           | 23,0           | 141,4          | 165,1          |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit                            | 2,6            | 20,6           | 26,7           |
| Myydyt sijoituskiinteistöt                             | -1,2           | -7,5           | -12,0          |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot                       | 0,6            | 3,5            | 4,2            |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta            | -137,9         | -136,7         | -295,4         |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b> | <b>7 925,9</b> | <b>8 171,4</b> | <b>8 038,8</b> |

Sijoituskiinteistöjen arvoon 30.9.2024 sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,3 miljoonaa euroa.

#### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

| M€   | 1-9/2024      | 1-9/2023      | 1-12/2023     |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Tuottovaatimusten muutos                             | -165,9        | -154,1        | -815,5        |
| Nettovuokratuoton muutos                             | -1,3          | -24,9         | 305,9         |
| Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos | -             | -             | 181,7         |
| Muut erät  | 29,2          | 42,3          | 32,5          |
| <b>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</b>   | <b>-137,9</b> | <b>-136,7</b> | <b>-295,4</b> |

#### Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

| M€  | 30.9.2024   | 30.9.2023   | 31.12.2023  |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Käypä arvo 1.1.                             | 77,8        | 73,8        | 73,8        |
| Lisäykset/vähennykset                       | 4,7         | 4,2         | 5,2         |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta | -1,1        | -1,0        | -1,3        |
| <b>Käypä arvo kauden lopussa</b>            | <b>81,4</b> | <b>77,1</b> | <b>77,8</b> |

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 0,6 (3,5) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 3,4 (2,5) prosenttia.

#### Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

| M€                                | 30.9.2024      | 30.9.2023      | 31.12.2023     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Tuottoarvo                        | 7 649,4        | 7 694,8        | 7 656,3        |
| Tasearvo                          | 195,2          | 399,6          | 304,7          |
| Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit) | 81,4           | 77,1           | 77,8           |
| <b>Yhteensä</b>                   | <b>7 925,9</b> | <b>8 171,4</b> | <b>8 038,8</b> |

| Asuntojen lukumäärä       | 30.9.2024     | 30.9.2023     | 31.12.2023    |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Tuottoarvo                | 40 194        | 38 938        | 39 390        |
| Tasearvo <sup>1) 2)</sup> | 779           | 1 254         | 1 229         |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>40 973</b> | <b>40 192</b> | <b>40 619</b> |

<sup>1)</sup> Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.

<sup>2)</sup> Rajoituksista vapautuvista 404 asunnosta odotettavissa 20-40 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.



## Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

|   | 30.9.2024         |           |                   |
|---|-------------------|-----------|-------------------|
|   | Pääkaupunki-seutu | Muu Suomi | Konserni yhteensä |
| <b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>                                      |                   |           |                   |
| Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *   | 4,22              | 5,09      | 4,50              |
| Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *  | 4,37              | 5,24      | 4,65              |
| Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *   | 6,22              | 7,09      | 6,50              |
| Inflaatio-oletus, %   | 2,0               | 2,0       | 2,0               |
| Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk                                  | 20,51             | 16,11     | 18,52             |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk | 6,69              | 6,44      | 6,58              |
| 10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %  | 97,5              | 96,6      | 97,2              |
| Vuokrien kasvuoletus, %   | 2,7               | 2,4       | 2,6               |
| Kulujen kasvuoletus, %  | 2,5               | 2,5       | 2,5               |

\* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle

|   | 30.9.2023         |           |                   |
|---|-------------------|-----------|-------------------|
|   | Pääkaupunki-seutu | Muu Suomi | Konserni yhteensä |
| <b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>                                      |                   |           |                   |
| Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *   | 3,66              | 4,93      | 4,03              |
| Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *  | 3,81              | 5,07      | 4,18              |
| Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *   | 5,46              | 6,73      | 5,83              |
| Inflaatio-oletus, %   | 1,8               | 1,8       | 1,8               |
| Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk                                  | 20,13             | 15,50     | 18,01             |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk | 6,75              | 6,54      | 6,66              |
| 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               |

\* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle

|   | 31.12.2023        |           |                   |
|---|-------------------|-----------|-------------------|
|   | Pääkaupunki-seutu | Muu Suomi | Konserni yhteensä |
| <b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>                                      |                   |           |                   |
| Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *   | 4,11              | 5,00      | 4,40              |
| Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *  | 4,26              | 5,15      | 4,55              |
| Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *   | 6,11              | 7,00      | 6,40              |
| Inflaatio-oletus, %   | 2,0               | 2,0       | 2,0               |
| Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk                                  | 20,55             | 16,13     | 18,54             |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk | 6,67              | 6,41      | 6,56              |
| 10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %  | 97,5              | 96,6      | 97,2              |
| Vuokrien kasvuoletus, %   | 2,7               | 2,4       | 2,6               |
| Kulujen kasvuoletus, %  | 2,5               | 2,5       | 2,5               |

\* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle





## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

| Tuottoarvokohteet               |  | 30.9.2024 |        |     |        |        |
|---------------------------------|--|-----------|--------|-----|--------|--------|
| Muutos % (suhteellinen)         |  | -10 %     | -5 %   | 0 % | 5 %    | 10 %   |
| <b>Muutos, M€</b>               |  |           |        |     |        |        |
| Tuottovaatimus                  |  | 861,7     | 408,0  |     | -368,8 | -703,7 |
| Markkinavuokrat                 |  | -946,7    | -473,4 |     | 473,4  | 946,7  |
| Hoitokulut                      |  | 311,1     | 155,6  |     | -155,6 | -311,1 |
| <b>Muutos % (absoluuttinen)</b> |  |           |        |     |        |        |
| <b>Muutos, M€</b>               |  |           |        |     |        |        |
| Taloudellinen käyttöaste        |  | -194,8    | -97,4  |     | 97,4   | 194,8  |

| Tuottoarvokohteet               |  | 30.9.2023 |        |     |        |        |
|---------------------------------|--|-----------|--------|-----|--------|--------|
| Muutos % (suhteellinen)         |  | -10 %     | -5 %   | 0 % | 5 %    | 10 %   |
| <b>Muutos, M€</b>               |  |           |        |     |        |        |
| Tuottovaatimus                  |  | 859,2     | 406,8  |     | -367,8 | -701,9 |
| Markkinavuokrat                 |  | -977,4    | -488,7 |     | 488,7  | 977,4  |
| Hoitokulut                      |  | 336,5     | 168,3  |     | -168,3 | -336,5 |
| <b>Muutos % (absoluuttinen)</b> |  |           |        |     |        |        |
| <b>Muutos, M€</b>               |  |           |        |     |        |        |
| Taloudellinen käyttöaste        |  | -201,0    | -100,5 |     | 100,5  | 201,0  |

| Tuottoarvokohteet               |  | 31.12.2023 |        |     |        |        |
|---------------------------------|--|------------|--------|-----|--------|--------|
| Muutos % (suhteellinen)         |  | -10 %      | -5 %   | 0 % | 5 %    | 10 %   |
| <b>Muutos, M€</b>               |  |            |        |     |        |        |
| Tuottovaatimus                  |  | 860,3      | 407,3  |     | -368,2 | -702,7 |
| Markkinavuokrat                 |  | -944,8     | -472,4 |     | 472,4  | 944,8  |
| Hoitokulut                      |  | 310,0      | 155,0  |     | -155,0 | -310,0 |
| <b>Muutos % (absoluuttinen)</b> |  |            |        |     |        |        |
| <b>Muutos, M€</b>               |  |            |        |     |        |        |
| Taloudellinen käyttöaste        |  | -194,4     | -97,2  |     | 97,2   | 194,4  |

## Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardiin ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardiin. Arvonmääritys tehdään neljännesvuosittain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käypien arvojen 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 arviointimetoista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta.

IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardin mukaan käyvällä arvolla tarkoitetaan hintaa, joka saataisiin omaisuus-erän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrit-

täminen vaatii merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia, erityisesti silloin kun transaktiovolyymi on merkittävästi vähentynyt. Arvioinnissa käytetyt arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimukseen, vuokrausasteeseen ja markkinavuokratasoon. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Tuottovaatimukset analysoidaan neljännesvuosittain arvonmäärityksen yhteydessä. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisessä markkinassa. Tieto sisältää sekä ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen että Kojamon oman tiedon.

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuus-erän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

Markkinoilla havainnoitujen transaktioiden määrä on ollut vähäinen ja transaktioiden vertailukelpoisuus on ollut heikko. Lisäksi osa transaktiohinnoista viittaa siihen, että myynnit ovat



olleet tarkoituksenhakuisia. Markkinoilla esiintyvät ostajien hintaindikaattorit ovat opportunistisia ja eivät siten edusta aitoa hinnanmuodostusta.

Päättyessään tuottovaatimuksista ympäristössä, jossa transaktiodataa on rajoitetusti saatavilla, yrityksen johto on ottanut huomioon ulkoisen asiantuntijan näkemykset, markkinoilla toteutuneet kaupat, keskustelut eri markkinaosapuolten kanssa, korkotasot ja korkonäkemykset, sekä yrityksen omat tiedot markkinoista ja kiinteistökannasta. Tuottovaatimuksia on myös arvioitu suhteessa muihin arvostusparametreihin ja 10 vuoden laskentajaksoon. Tärkeimmät muut arvostusparametrit ovat inflaatio-oletus, vuokrankorotusoletus ja kulujen nousuoletus, jotka yrityksen johto on arvioinut nykyisten markkinanäkemyksen perusteella.

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi.

## 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 eränään.

## Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

## Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosta vaikuttavasti, sillä kaudella, jolla arvomuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään laajassa tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

## 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 noteerattuja 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 arvonnäytteen kannalta. Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytävissä käyviä 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 11. vuoden nettotuoton perusteella. Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisätynä.

Valmistuva uudistuotanto siirtyä 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.

Tuottovaatimukset analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaatimus määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaatimuksia ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 korkopistettä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen.

Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +12,5 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +22,5 %.

### Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

| Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta | Varaus (€/m <sup>2</sup> /kk) |
|--|-------------------------------|
| 0–10 vuotta  | 0,25                          |
| 11–30 vuotta   | 1,00                          |
| 31–40 vuotta   | 1,50                          |
| >40 vuotta   | 2,00                          |

Ajanmukaistamisinvestointivarausta käytetään kymmenen vuoden kassavirtalaskelmissa.

## 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.

## 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 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardia silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuuttaan. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkiksi kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhteiden hoito sekä kiinteistöjen korjaustoiminta.

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 *Liiketoiminnan yhdistäminen* -standardin liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.



## 4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

| M€                                   | 30.9.2024   | 30.9.2023   | 31.12.2023  |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa         | 28,0        | 28,4        | 28,4        |
| Lisäykset                            | 0,3         | 0,5         | 0,7         |
| Vähennykset                          | -           | 0,0         | 0,0         |
| Tilikauden poistot                   | -0,8        | -0,8        | -1,0        |
| <b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b> | <b>27,6</b> | <b>28,1</b> | <b>28,0</b> |

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

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

### Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

| M€                                   | 30.9.2024  | 30.9.2023  | 31.12.2023 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa         | 0,8        | 0,8        | 0,8        |
| Lisäykset/vähennykset                | 0,3        | 0,4        | 0,5        |
| Tilikauden poistot                   | -0,3       | -0,3       | -0,5       |
| <b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b> | <b>0,8</b> | <b>0,8</b> | <b>0,8</b> |

## 5. Korolliset velat

| M€                                  | 30.9.2024      | 30.9.2023      | 31.12.2023     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>          |                |                |                |
| Joukkovelkakirjalainat              | 1 306,7        | 1 557,8        | 1 558,7        |
| Lainat rahoituslaitoksilta          | 1 936,0        | 1 245,1        | 1 353,3        |
| Korkotukilainat                     | 18,7           | 18,9           | 18,8           |
| Vuokrasopimusvelat                  | 79,9           | 75,8           | 76,4           |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b> | <b>3 341,2</b> | <b>2 897,6</b> | <b>3 007,2</b> |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>          |                |                |                |
| Joukkovelkakirjalainat              | 415,5          | 634,5          | 434,5          |
| Lainat rahoituslaitoksilta          | 101,3          | 80,1           | 110,6          |
| Korkotukilainat                     | 0,2            | 0,2            | 0,2            |
| Yritystodistukset                   | -              | 29,8           | 39,7           |
| Muut lainat                         | 0,0            | 5,9            | 6,0            |
| Vuokrasopimusvelat                  | 2,3            | 2,2            | 2,2            |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b> | <b>519,4</b>   | <b>752,7</b>   | <b>593,2</b>   |
| <b>Korolliset velat yhteensä</b>    | <b>3 860,7</b> | <b>3 650,3</b> | <b>3 600,4</b> |

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Tammikuussa Kojamo Oyj laski liikkeeseen 200 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia vihreitä joukkovelkakirjalainoja (Private placement). Liikkeeseenlasku toteutettiin yhtiön EMTN-ohjelman alla ja korotuksena yhtiön 28.5.2029 erääntyvään joukkovelkakirjalainaan.

Maaliskuussa Kojamo Oyj allekirjoitti uuden 250 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kolmen yhteistyöpankin kanssa. Laina on vakuudellinen ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Laina nostettiin kesäkuussa.

Lokakuussa 2023 solmittu 425 miljoonan euron suuruinen laina nostettiin huhtikuussa.

Kesäkuussa Kojamo Oyj maksoi takaisin 434,5 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalainan.



## 6. Johdannaissopimukset

### Johdannaissopimusten käyvät arvot

| M€   | 30.9.2024    |              |             | 30.9.2023   | 31.12.2023  |
|--|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
|  | Positiivinen | Negatiivinen | Netto       | Netto       | Netto       |
| Korkojohdannaiset                            |              |              |             |             |             |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus    | 18,6         | -26,4        | -7,8        | 52,7        | 13,8        |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa | -            | -            | -           | 0,6         | -0,7        |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>18,6</b>  | <b>-26,4</b> | <b>-7,8</b> | <b>53,3</b> | <b>13,1</b> |

### Johdannaissopimusten nimellisarvot

| M€   | 30.9.2024      | 30.9.2023    | 31.12.2023     |
|--|----------------|--------------|----------------|
| Korkojohdannaiset                            |                |              |                |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus    | 1 732,7        | 947,3        | 1 141,0        |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa | -              | 40,0         | 40,0           |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>1 732,7</b> | <b>987,3</b> | <b>1 180,9</b> |

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -21,8 (-0,6) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina

2024-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 3,0 (3,9) vuotta.



## 7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

| M€  | 30.9.2024            |         |         |        | Käypä arvo<br>yhteensä |
|---|----------------------|---------|---------|--------|------------------------|
|   | Tasearvo<br>yhteensä | Taso 1  | Taso 2  | Taso 3 |                        |
| <b>Rahoitusvarat</b>  |                      |         |         |        |                        |
| Käypään arvoon arvostettavat                                    |                      |         |         |        |                        |
| Korkeajohdannaissaamiset  | 18,6                 |         | 18,6    |        | 18,6                   |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti<br>arvostettavat sijoitukset | 38,5                 | 0,0     | 37,7    | 0,8    | 38,5                   |
| Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat                       |                      |         |         |        |                        |
| Rahavarat   | 316,9                |         | 316,9   |        | 316,9                  |
| Myyntisaamiset  | 7,5                  |         |         |        | 7,5                    |
| <b>Rahoitusvelat</b>  |                      |         |         |        |                        |
| Käypään arvoon arvostettavat                                    |                      |         |         |        |                        |
| Korkeajohdannaissovelat   | 26,4                 |         | 26,4    |        | 26,4                   |
| Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat                       |                      |         |         |        |                        |
| Muut korolliset velat   | 2 138,5              |         | 2 141,5 |        | 2 141,5                |
| Joukkovelkakirjalainat  | 1 722,2              | 1 670,9 |         |        | 1 670,9                |
| Ostovelat   | 3,8                  |         |         |        | 3,8                    |

| M€  | 31.12.2023           |         |         |        | Käypä arvo<br>yhteensä |
|---|----------------------|---------|---------|--------|------------------------|
|   | Tasearvo<br>yhteensä | Taso 1  | Taso 2  | Taso 3 |                        |
| <b>Rahoitusvarat</b>  |                      |         |         |        |                        |
| Käypään arvoon arvostettavat                                    |                      |         |         |        |                        |
| Korkeajohdannaissaamiset  | 30,4                 |         | 30,4    |        | 30,4                   |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti<br>arvostettavat sijoitukset | 4,1                  | 3,3     | -       | 0,8    | 4,1                    |
| Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat                       |                      |         |         |        |                        |
| Rahavarat   | 15,0                 |         | 15,0    |        | 15,0                   |
| Myyntisaamiset  | 7,5                  |         |         |        | 7,5                    |
| <b>Rahoitusvelat</b>  |                      |         |         |        |                        |
| Käypään arvoon arvostettavat                                    |                      |         |         |        |                        |
| Korkeajohdannaissovelat   | 17,3                 |         | 17,3    |        | 17,3                   |
| Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat                       |                      |         |         |        |                        |
| Muut korolliset velat   | 1 607,3              |         | 1 604,7 |        | 1 604,7                |
| Joukkovelkakirjalainat  | 1 993,2              | 1 831,5 |         |        | 1 831,5                |
| Ostovelat   | 1,8                  |         |         |        | 1,8                    |

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 korkeajohdannaissa 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€                    | 30.9.2024  | 30.9.2023  | 31.12.2023 |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Kauden alussa         | 0,8        | 0,7        | 0,7        |
| Muutos                | 0,0        | -          | 0,1        |
| <b>Kauden lopussa</b> | <b>0,8</b> | <b>0,7</b> | <b>0,8</b> |

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

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

## 8. Osakekohtainen tulos

|  | 1–9/2024 | 1–9/2023 | 1–12/2023 |
|--|----------|----------|-----------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€                       | -11,5    | 5,7      | -89,0     |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl) | 247,1    | 247,1    | 247,1     |
| Osakekohtainen tulos   |          |          |           |
| Laimentamaton, €   | -0,05    | 0,02     | -0,36     |
| Laimennettu, €   | -0,05    | 0,02     | -0,36     |

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

## 9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

| M€  | 30.9.2024      | 30.9.2023      | 31.12.2023     |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja | 1 434,8        | 900,7          | 839,3          |
| Annetut kiinnitykset                                      | 1 977,8        | 1 405,2        | 1 691,6        |
| Pantatut osakkeet   | 395,0          | 224,5          | 293,2          |
| <b>Pantatut vakuudet yhteensä<sup>1)</sup></b>            | <b>2 372,8</b> | <b>1 629,7</b> | <b>1 984,9</b> |
| Muut annetut vakuudet                                     |                |                |                |
| Kiinnitykset ja osakkeet                                  | 8,1            | 8,1            | 8,1            |
| Takaukset <sup>2)</sup>                                   | 674,6          | 725,3          | 723,5          |
| Talletusvakuudet  | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| <b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>                     | <b>682,8</b>   | <b>733,4</b>   | <b>731,6</b>   |

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

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



## 10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

30.9.2024 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Omaisuuserä koostuu liikelakiinteistöstä.

30.9.2023 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 0,1 miljoonaa euroa. Omaisuuserä

koostui osakkuusyhtiöosakkeista. 31.12.2023 ei ollut Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

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

### Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

| M€                    | 30.9.2024  | 30.9.2023  | 31.12.2023 |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Sijoituskiinteistöt   | 1,3        | -          | -          |
| Osakkuusyhtiöosakkeet | -          | 0,1        | -          |
| <b>Varat yhteensä</b> | <b>1,3</b> | <b>0,1</b> | -          |
| <b>Nettotasearvo</b>  | <b>1,3</b> | <b>0,1</b> | -          |

## 11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

7.10.2024 Kojamo tiedotti toimitusjohtaja Jani Niemisen jättävän tehtävänsä. Yhtiön hallitus nimitti Kojamon väliaikaiseksi

toimitusjohtajaksi yhtiön talousjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen Erik Hjeltin. Hjelt aloitti tehtävässä välittömästi.





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

|  | Laskenta-<br>kaava | 7–9/2024 | 7–9/2023 | 1–9/2024 | 1–9/2023 | 2023    |
|--|--------------------|----------|----------|----------|----------|---------|
| Liikevaihto, M€  |                    | 113,2    | 111,5    | 338,8    | 328,6    | 442,2   |
| Nettovuokratuotto, M€  | 1                  | 85,7     | 83,1     | 228,4    | 221,6    | 297,2   |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %                          | 2                  | 75,8     | 74,6     | 67,4     | 67,4     | 67,2    |
| Voitto/tappiot ennen veroja, M€                              | 3                  | 50,6     | -88,5    | -14,3    | 7,2      | -112,3  |
| Käyttökate (EBITDA), M€                                      | 4                  | 78,9     | -67,9    | 63,0     | 55,0     | -39,9   |
| Käyttökate liikevaihdosta, %                                 | 5                  | 69,7     | -60,9    | 18,6     | 16,7     | -9,0    |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€                    | 6                  | 77,9     | 73,8     | 201,7    | 191,8    | 255,1   |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %                        | 7                  | 68,9     | 66,2     | 59,6     | 58,4     | 57,7    |
| Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€           | 8                  | 45,6     | 48,5     | 113,8    | 128,9    | 167,2   |
| FFO liikevaihdosta, %  | 9                  | 40,3     | 43,5     | 33,6     | 39,2     | 37,8    |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €   | 10                 | 0,18     | 0,20     | 0,46     | 0,52     | 0,68    |
| FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€                         | 11                 | 45,6     | 48,5     | 113,8    | 128,9    | 167,2   |
| Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO), M€ | 12                 | 44,3     | 39,5     | 111,2    | 108,3    | 140,5   |
| Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>                        |                    |          |          | 7 925,9  | 8 171,4  | 8 038,8 |
| Taloudellinen vuokrausaste, %                                | 23                 |          |          | 91,5     | 92,7     | 93,0    |
| Korollinen vieras pääoma, M€                                 | 13                 |          |          | 3 860,7  | 3 650,3  | 3 600,4 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE)                                  | 14                 |          |          | -0,4     | 0,2      | -2,4    |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)                            | 15                 |          |          | 1,3      | 1,2      | -0,4    |
| Omavaraisuusaste, %  | 16                 |          |          | 43,1     | 45,0     | 44,5    |
| Loan to Value (LTV), % <sup>2)</sup>                         | 17                 |          |          | 44,7     | 44,3     | 44,6    |
| Vapaiden varojen osuus, %                                    | 18                 |          |          | 70,9     | 80,1     | 74,7    |
| Korkokate  | 19                 |          |          | 2,7      | 3,9      | 3,6     |
| Vakavaraisuusaste  | 20                 |          |          | 0,42     | 0,43     | 0,44    |
| Vakuudellisten lainojen osuus taseesta                       | 21                 |          |          | 0,17     | 0,11     | 0,10    |
| Osakekohtainen tulos, €                                      |                    | 0,16     | -0,29    | -0,05    | 0,02     | -0,36   |
| Osakekohtainen oma pääoma, €                                 |                    |          |          | 14,56    | 15,18    | 14,67   |
| Bruttoinvestoinnit, M€                                       | 22                 | 2,2      | 45,0     | 21,6     | 161,3    | 190,7   |
| Henkilöstö katsauskauden lopussa                             |                    |          |          | 260      | 311      | 288     |

<sup>1)</sup> Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuususeriä.

<sup>2)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuususeriä.

### 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 määritellyjä 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/tappio ennen veroja** =  

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

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

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

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

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 8) **Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)** = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan 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.
- 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) =  $\frac{\text{Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$   
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 rasiitteettomien 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€  | 7-9/2024     | 7-9/2023     | 1-9/2024       | 1-9/2023       | 2023           |
|---|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Tilikauden voitto/tappio  | 40,4         | -70,8        | -11,5          | 5,7            | -89,0          |
| Poistot ja arvonalentumiset   | 0,3          | 0,3          | 0,9            | 0,9            | 1,3            |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot                            | -            | -            | 0,8            | 0,1            | -0,2           |
| Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot                    | 0,0          | -            | 0,0            | -              | -0,2           |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon           | -0,9         | 141,8        | 137,9          | 136,7          | 295,4          |
| Rahoitustuotot  | -4,1         | -1,3         | -11,9          | -13,1          | -13,5          |
| Rahoituskulut   | 32,1         | 21,6         | 88,3           | 59,9           | 84,8           |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista  | -            | -            | -              | 0,0            | -0,1           |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                              | 4,4          | 4,7          | 10,8           | 14,9           | 16,5           |
| Laskennallisten verojen muutos  | 5,9          | -22,4        | -13,6          | -13,4          | -39,8          |
| <b>Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)</b>                                | <b>77,9</b>  | <b>73,8</b>  | <b>201,7</b>   | <b>191,8</b>   | <b>255,1</b>   |
| Rahoitustuotot ja -kulut  | -27,9        | -20,3        | -76,4          | -46,9          | -71,3          |
| Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon                 | 0,0          | -0,4         | -0,6           | -1,6           | -0,2           |
| <b>Oikaistut nettorahoituskulut</b>   | <b>-27,9</b> | <b>-20,7</b> | <b>-77,0</b>   | <b>-48,5</b>   | <b>-71,5</b>   |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                              | -4,4         | -4,7         | -10,8          | -14,9          | -16,5          |
| Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot | 0,0          | -            | -0,2           | 0,5            | 0,1            |
| <b>Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)</b>                        | <b>45,6</b>  | <b>48,5</b>  | <b>113,8</b>   | <b>128,9</b>   | <b>167,2</b>   |
| <b>FFO ilman kertaluonteisia kuluja</b>                                     | <b>45,6</b>  | <b>48,5</b>  | <b>113,8</b>   | <b>128,9</b>   | <b>167,2</b>   |
| Oma pääoma  |              |              | 3 597,6        | 3 751,9        | 3 625,9        |
| Varat   |              |              | 8 361,3        | 8 348,4        | 8 158,3        |
| Saadut ennakot  |              |              | -6,9           | -6,5           | -6,2           |
| <b>Omavaraisuusaste, %</b>  |              |              | <b>43,1</b>    | <b>45,0</b>    | <b>44,5</b>    |
| Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt                                      |              |              | 5 433,1        | 6 453,6        | 5 918,2        |
| Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt                          |              |              | 119,0          | 146,8          | 125,7          |
| Lyhytaikaiset varat   |              |              | 373,4          | 82,6           | 46,9           |
| <b>Vapaat varat yhteensä</b>  |              |              | <b>5 925,5</b> | <b>6 683,0</b> | <b>6 090,8</b> |
| Varat   |              |              | 8 361,3        | 8 348,4        | 8 158,3        |
| <b>Vapaiden varojen osuus, %</b>  |              |              | <b>70,9</b>    | <b>80,1</b>    | <b>74,7</b>    |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk                        |              |              | 265,0          | 252,4          | 255,1          |
| Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk                                 |              |              | -100,0         | -65,5          | -71,5          |
| <b>Korkokate</b>  |              |              | <b>2,7</b>     | <b>3,9</b>     | <b>3,6</b>     |
| Korollinen vieras pääoma  |              |              | 3 860,7        | 3 650,3        | 3 600,4        |
| Rahavarat   |              |              | 316,9          | 32,4           | 15,0           |
| <b>Korolliset velat - Rahavarat</b>   |              |              | <b>3 543,8</b> | <b>3 617,9</b> | <b>3 585,5</b> |
| Varat   |              |              | 8 361,3        | 8 348,4        | 8 158,3        |
| <b>Vakavaraisuusaste</b>  |              |              | <b>0,42</b>    | <b>0,43</b>    | <b>0,44</b>    |
| Vakuudelliset velat   |              |              | 1 434,8        | 900,7          | 839,3          |
| Varat   |              |              | 8 361,3        | 8 348,4        | 8 158,3        |
| <b>Vakuudellisten lainojen osuus taseesta</b>                               |              |              | <b>0,17</b>    | <b>0,11</b>    | <b>0,10</b>    |