

kojamo



Tilinpäätöstiedote

1.1.–31.12.2021





Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2021

Liikevaihto kasvoi, sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousi 8,3 miljardiin euroon

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitetyt luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2021. Vuosineljänneksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

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

makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

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

Yhteenveto loka–joulukuusta 2021

- Liikevaihto kasvoi 2,6 prosenttia ja oli 99,6 (97,1) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 2,6 prosenttia ja oli 65,5 (63,8) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,8 (65,7) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 662,9 (193,2) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 621,6 (151,7) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli 2,15 (0,62) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 1,1 prosenttia ja oli 38,6 (38,2) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 98,7 (107,2) miljoonaa euroa eli 99,1 (110,3) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–joulukuusta 2021

- Liikevaihto kasvoi 2,0 prosenttia ja oli 391,7 (383,9) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 1,8 prosenttia ja oli 262,3 (257,6) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,0 (67,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 1 278,9 (391,2) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 1 105,7 (225,8) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,3 (-0,7) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 4,14 (1,27) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 1,1 prosenttia ja oli 153,1 (151,4) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 8,3 (6,9) miljardia euroa sisältäen 1,1 (2,4) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 93,9 (96,4) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 356,9 (371,2) miljoonaa euroa eli 91,1 (96,7) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 17,25 (13,39) euroa ja oman pääoman tuotto oli 27,0 (9,8) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 19,2 (7,4) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) kasvoi 28,1 prosenttia ja oli 22,04 (17,21) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 2 675 (2 624) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,38 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 36 897 (35 802) vuokra-asuntoa. Vuoden 2021 aikana hankittiin 0 (71) asuntoa, valmistui 1 282 (532) asuntoa, myytiin 0 (18) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin -187 (-55) asuntoa.

COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

Kojamo suhtautuu koronavirukseen vakavasti ja huolehtii yrityksen henkilöstönsä, asiakkaidensa ja kumppaneidensa terveydestä ja hyvinvoinnista. Yhtiö seuraa viranomaisten suosituksia ja toimii niiden mukaan. Pandemialla ei ollut merkittäviä

vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen tai rahavirtoihin tilikauden aikana. Kojamon rahoitusasema ja maksuvalmius ovat hyvät.



Pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Vuokra-asuntojen tarjonta markkinassa on kasvanut tiilapaisesti. Koronarajoitusten takia työperäinen muuttoliike ja matkustaminen vähenivät. Vuoden loppua kohden vuokra-asuntojen kysyntä Turussa ja Tampereella kasvoi merkittävästi. Rajoituksiin liittyvä epävarmuus on viivästyttänyt elpymistä pääkaupunkiseudulla. Näillä tekijöillä on ollut oleellinen vaikutus yhtiön taloudelliseen vuokrausasteeseen.

Konsernin näkymät vuodelle 2022

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2022 edellisestä vuodesta 3–6 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2022 olevan 153–165 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

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

Vuoden lopussa alkanut omikron-virusmuunnoksen nopea leviäminen lisäsi epävarmuutta ja koronarajoituksia tiukennettiin uudelleen. Koronatilanteen odotetaan kuitenkin helpottavan nopeasti ja talouden kasvun jatkuvan. Kojamo uskoo pandemian vaikutusten jäävän väliaikaisiksi ja että muuttoliike palautuu vähitellen COVID-19-pandemiaa edeltäneelle tasolle.

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

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



Keskeiset tunnusluvut

	10-12/2021	10-12/2020	Muutos %	2021	2020	Muutos %
Liikevaihto, M€	99,6	97,1	2,6	391,7	383,9	2,0
Nettovuokratuotto, M€ *	65,5	63,8	2,6	262,3	257,6	1,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	65,8	65,7		67,0	67,1	
Voitto ennen veroja, M€ *	662,9	193,2	243,2	1 278,9	391,2	226,9
Käyttökate (EBITDA), M€ *	678,5	206,9	228,0	1 334,8	447,6	198,2
Käyttökate liikevaihdosta, % *	681,1	213,0		340,8	116,6	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	57,0	55,2	3,3	228,5	222,6	2,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	57,2	56,8		58,3	58,0	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ * ¹⁾	38,6	38,2	1,1	153,1	151,4	1,1
FFO liikevaihdosta, % *	38,7	39,3		39,1	39,5	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	38,6	38,2	1,1	153,1	151,4	1,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾				8 327,5	6 863,1	21,3
Taloudellinen vuokrausaste, %				93,9	96,4	
Korollinen vieras pääoma, M€ *				3 334,5	3 053,3	9,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				27,0	9,8	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				19,2	7,4	
Omavaraisuusaste, % *				49,0	45,6	
Loan to Value (LTV), % * ³⁾				37,7	41,4	
EPRA Reinstatement value (NRV), M€				5 447,9	4 254,6	28,0
Bruttoinvestoinnit, M€ *	98,7	107,2	-7,9	356,9	371,2	-3,9
Henkilöstö tilikauden lopussa				325	317	
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	10-12/2021	10-12/2020	Muutos %	2021	2020	Muutos %
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,16	0,15	6,7	0,62	0,61	1,6
Osakekohtainen tulos	2,15	0,62	246,8	4,14	1,27	226,0
Osakekohtainen EPRA NRV				22,04	17,21	28,1
Osakekohtainen oma pääoma				17,25	13,39	28,8
Osinko/osake ⁴⁾				0,38	0,37	2,7

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

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

²⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

³⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

⁴⁾ 2021: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,38 euroa/osake.



Toimitusjohtajan katsaus



Olemme edenneet vakaasti strategian toteuttamisessa ja onnistuneet luomaan kannattavaa kasvua vuoden 2021 aikana haastavista olosuhteista huolimatta. Liikevaihtomme ja nettovuokratuottomme kasvoivat. Sijoituskiinteistöjemme arvo kasvoi merkittävästi investointiemme ja markkinoilla laskeneiden tuottovaateiden ansiosta. Taloudellinen tilanteemme on pysynyt vahvana.

Vuokrausasteemme oli edellisvuotta alhaisemmalla tasolla, koska COVID-19-pandemian takia työperäinen muuttoliike on tilapäisesti hidastunut. Vuoden 2021 aikana näkyi jo positiivisia merkkejä elpymisestä Tampereen ja Turun alueilla, joiden vuokramarkkinat ovat palautuneet lähes normaalitasolle. Pääkaupunkiseudulla työperäisen muuttoliikkeen elpyminen on kuitenkin ollut hitaampaa, vaikka vuoden loppupuolella oli havaittavissa työvoimapulaa erityisesti palvelusektorilla. On selvää, että pandemian kesto ja rajoituksiin liittyvä epävarmuus tulee vaikuttamaan markkinoihin vielä alkaneena vuonnakin.

Olemme pitkän tähtäimen toimija ja tekemämme päätökset heijastuvat vuosikymmenten päähän. Uskomme vahvasti, että pandemian vaikutukset markkina- ja tilapäiseksi ja että kaupungistuminen tulee pandemian jälkeen jatkumaan voimakkaana.

Investointimme tulevaisuuden kasvuun jatkuivat suunnitelmien mukaisesti. Aloitimme yli 1 300 asunnon rakentamisen ja rakenteilla oli vuoden lopussa 2 675 asuntoa. Olemme vuoden aikana nostaneet kirjaimellisesti vuokra-asumisen uudelle tasolle, kun Suomen ensimmäisen ja korkeimman vuokratyöntöön tarkoitettuna pilvenpiirtäjän, Lumo Onen, rakennustyöt etenivät harjakorkeuteensa Helsingin Kalasatamassa. Redin kauppakeskuksen päälle vuoden 2022 aikana valmistuvien asuntojen vuokraus alkoi tammikuussa.

Alkaneena vuonna odotamme myös Metropolia-kiinteistökehityskohteisiin kuuluvien ensimmäisten hankkeiden rakentamisen käynnistyvän. Tulevina vuosina Metropolia-kiinteistökehityskokonaisuus luo meille jopa 1 000 uutta asuntoa erinomaisille sijainneille Helsingissä.

Olemme vuoden aikana panostaneet tulevaisuuden asiakaskokemuksen rakentamiseen ja päivittäneet brändistrategiaamme. Lumo keskittyy kasvamaan ensisijaisesti kohderyhmässä, joka valitsee vuokra-asumisen omistusasumisen sijaan. Lumo - Helposti paras koti, tulee jatkossa tarjoamaan asiakkaille entistä parempaa kaupunkielämää panostamalla asumiskokemukseen ja palvelutarjoamaan yhdessä laajan kumppaniverkostonsa kanssa.

Vastuullisuusohjelmamme julkaisusta on kulunut reilu vuosi, ja vastuullisuustyömme on jatkunut suunnitellusti usealla osa-alueella. Yksi merkittävä askel vastuullisen rahoituksen rintamalla oli keväällä julkistamamme vihreän rahoituksen viitekehys, jonka puitteissa laskimme liikkeeseen ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainan. Liikkeeseenlaskusta saaduilla varoilla rahoitetaan lähes nollaenergiatalojen rakentamista. Vuoden aikana loimme myös hiilineutraalin tiekartan, joka ohjaa meitä tavoitteeseemme saavuttaa hiilineutraali energiankäyttö kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä. Olemme asettaneet vuositavoitteeksi päästövähennystavoitteeksi asuntokohtaisen vähintään 4 prosentin hiilidioksidipäästövähennyksen vuoden 2025 loppuun asti, ja tulemme myös tuomaan asiakkaillemme hiilineutraaliteettia tukevia ratkaisuja.

Haluan lopuksi kiittää kaikkia kollegoita, asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä päättyneenä vuonna.

Jani Nieminen
toimitusjohtaja



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimissa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat makrotaloudelliset

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

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2022E	2021E
BKT:n kasvu	3,0	3,4
Työttömyys	6,7	7,6
Inflaatio	2,6	2,2
Rokotuskattavuus COVID-19-virusta vastaan, yli 18-vuotiaat (1. rokote / 2. rokote)		87,4 / 84,7

Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2021; THL 2.2.2022

Valtiovarainministeriön (VM) taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalous on elpynyt nopeasti COVID-19-pandemian aiheuttamasta taantumasta, mutta kasvunäkymiä varjostavat pandemian pitkittyminen, tarjontaketjujen häiriöt sekä nopeasti kiihtynyt inflaatio. VM:n ennusteissa inflaation nousun oletetaan jäävän tilapäiseksi ja hidastuvan vuoden 2022 aikana, kun energian hintojen odotetaan laskevan ja kysyntä- ja tarjontahäiriöiden hellittävän. Inflaationäkymiin liittyy kuitenkin merkittäviä riskejä.

Suomessa talouskasvu jatkuu vuonna 2022 nopeana kotimaisen kysynnän vetämänä. Kuluttajien luottamus omaan talouteen on pysynyt korkealla ja palvelujen arvioidaan jatkavan kasvua. Talouden yleiskuva on vakaa epidemian kiihtymisestä huolimatta. Yksityisten investointien kasvu on tullut asuinrakennusinvestoinneista, mutta myös muissa investoinneissa näkyy elpymisen merkkejä.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2022E	2021E
Aloitettut asunnot, kpl	40 000	44 000
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	20 000	23 000
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	14 278
Myönnetty rakennusluvut vuositason, kpl *	n/a	44 534
Rakennuskustannukset, muutos %	1,5	3,5

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2021

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, lokakuu 2021; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2021, marraskuu

Rakennusteollisuus ry:n (RT) suhdannekatsauksen mukaan asuntojen uudistuotannon volyymi kääntyi viime vuonna kasvuun ja kerrostalorakentamisen uskotaan kasvaneen lähes enätyslukemiin talouden toipumisen, matalan korkotason ja alhaiselle tasolle pudonneen asuntotarjonnan tukemana. Kuluvana vuonna asuntorakentaminen pysyy korkealla tasolla. Valtiovarainministeriön taloudellisen katsauksen mukaan asuntoinvestoinnit kääntyvät kuitenkin loivaan laskuun vuoden 2022 loppupuolella ja palaavat lähemmäs pitkän aikavälin keskiarvoa vuonna 2023.

RT:n lokakuun asuntotuotantokyselyn mukaan kerros- ja rivitalorakentaminen jatkuu vilkkaana etenkin Helsingin seutukunnan ulkopuolisissa isommissa kaupungeissa. Painopiste siirtyy entistä selvemmin omaperusteiseen asuntotuotantoon ja sijoitajakysynnän osuus pienenee. Pidemmällä aikavälillä asuntotuotanto keskittyy aiempaa tiukemmin väestöltään kasvaviin paikkakuntiin.

Suomen asuntomarkkinat ovat vakaalla pohjalla ja asuntojen hintojen nousu on ollut hyvin maltillista läntisiin naapurimaihin nähden. Nopea kustannuskehitys sekä materiaalien ja tekijöiden saatavuusongelmat voivat kuitenkin merkittävästi hidastaa asuntotuotantoa.



Kaupungistumisen vaikutukset

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

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

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

MDI:n kesäkuussa julkaiseman väestöennusteen mukaan pääkaupunkiseudun vetovoima jatkuu myös tulevaisuudessa. Ennusteessa on esitetty kolme kasvuskenaariota, joissa korona-ajan vaikutus on otettu huomioon. Eri skenaarioissa pääkaupunkiseudun väestön ennustetaan kasvavan 13-21 prosenttia vuosina 2020-2040. Myös Turku ja Tampere kasvavat kaikissa kolmessa skenaariossa yli 10 prosenttia.

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

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

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

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosiirtoyhtiö sijoi- tuskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 36 897 (35 802) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 8,3 (6,9) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,6 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2021 Suomen seitsemässä suurim- massa kasvukeskuksessa, 88,1 prosenttia Helsingin, Tampe-

reen sekä Turun seudulla ja 76,0 prosenttia Helsingin seu- dulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

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

Taloudellinen kehitys loka–joulukuussa 2021

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 99,6 (97,1) miljoonaan euroon. Li- kevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

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



Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 65,5 (63,8) miljoonaan euroon, mikä vastaa 65,8 (65,7) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä korjauskulujen lasku ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu.

Voitto ennen veroja oli 662,9 (193,2) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 621,6 (151,7) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Voitto ennen veroja

ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta laski -0,2 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -15,5 (-13,7) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,5 (0,1) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 38,6 (38,2) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto.

Taloudellinen kehitys tammi–joulukuussa 2021

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 391,7 (383,9) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

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

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 262,3 (257,6) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,0 (67,1) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä korjauskulujen lasku ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu, joista muun muassa lämmityskustannukset olivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä vertailukautta suuremmat.

Voitto ennen veroja oli 1 278,9 (391,2) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 1 105,7 (225,8) miljoonan euron nettovoitto sijoi-

tuskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,3 (-0,7) miljoonaa euroa. Nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta kasvoi pääosin johtuen tuottovaatimusten laskusta. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 7,8 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -54,9 (-55,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 0,4 miljoonaa euroa vertailukautta pienemmät. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat 0,1 (-0,2) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 3,0 (-0,8) miljoonaa euroa. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 3,4 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 153,1 (151,4) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikuttivat tilikaudella parantunut nettovuokratuotto.

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



Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2021	31.12.2020
Taseen loppusumma, M€	8 716,8	7 261,5
Oma pääoma, M€	4 263,3	3 309,5
Osakekohtainen oma pääoma, €	17,25	13,39
Omavaraisuusaste, %	49,0	45,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	27,0	9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	19,2	7,4
Korolliset velat, M€	3 334,5	3 053,3
Loan to Value (LTV), %	37,7	41,4
Lainojen keskiporkko, % *	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,3	4,5
Rahavarat, M€	197,0	210,5

* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvällä tasolla. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 197,0 (210,5) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 128,8 (117,5) miljoonaa euroa.

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

Tilikauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj allekirjoitti tammikuussa 75 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun valmiusluottolimiittisopimuksen Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen kanssa. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden lisäoptiolla. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin ja se korvasi Danske Bankin kanssa solmitun vuonna 2021 erääntyvän 55 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

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

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

Kojamo julkisti maaliskuussa vihreän rahoituksen viitekehyksen, joka yhdistää yhtiön vastuullisuustavoitteet sekä ilmastotyön yhtiön investointeihin ja niiden rahoitukseen. Viitekehyksen puitteissa Kojamo voi rahoittaa tai jälleenerahoittaa kestäväää ja vähähiilistä kaupunkikehitystä edistäviä investointeja vihreillä joukkovelkakirjalainoilla tai muilla vihreillä rahoitusinstrumenteilla.

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

Kojamo Oyj allekirjoitti marraskuussa OP Yrityspankki Oyj:n kanssa 50 miljoonan euron suuruisen reaalivakuudettoman lainasopimuksen. Laina erääntyy tammikuussa 2028 ja sillä jälleenerahoitettiin OP:n kanssa vuonna 2021 erääntyvä vakuudellinen laina.



Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2021	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	6 863,1	6 260,8
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	343,7	348,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	11,9	27,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,5	-4,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	5,4	3,8
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	0,0	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	1 105,7	225,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 327,5	6 863,1

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

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset. Voitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtui pääosin tuottovaatimusten laskusta.

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

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 36 897 (35 802) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2021. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 162 000 kem² (172 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 131,1 (139,8) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Lumo-asunnot	31.12.2021	31.12.2020
Asunnot, lkm	36 617	35 476
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	16,97	16,48
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m ² /kk	16,75	16,35

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

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

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–12/2021	1–12/2020
Taloudellinen vuokrausaste	93,9	96,4
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	33,3	32,5
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	-0,3	1,2
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,2	1,2

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 93,9 (96,4) prosenttia katsauskaudella. COVID-19-pandemialla oli oleellinen vaikutus yhtiön

taloudelliseen vuokrausasteeseen. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 223 (367) asuntoa.



Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2021

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	60,1	10,6	5,0	6,0	4,8	4,5	3,9	5,0
Jakauma käyvän arvon mukaan	76,0	8,3	3,8	2,6	2,5	2,3	2,0	2,4

Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.12.2021

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	22 191	414	5 871,6	260	4 710	93,2
Tampereen seutu	3 899	116	642,2	160	3 112	97,4
Turun seutu	1 855	20	290,5	155	2 730	97,4
Muut	8 952	145	917,8	101	1 891	93,7
Yhteensä	36 897	695	7 722,2 ¹⁾	205	3 776	93,9
Muu			605,3 ²⁾			
Portfolio yhteensä	36 897	695	8 327,5			

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

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

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



Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	31.12.2021	31.12.2020
Hankitut sijoituskiinteistöt *	339,5	340,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	11,9	27,1
Aktivoidut vieraan pääoman menot	5,4	3,8
Yhteensä	356,9	371,2
Korjaukset	32,4	35,8

* Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia

Asunnot

Lukumäärä	31.12.2021	31.12.2020
Asunnot tilikauden alussa	35 802	35 272
Myyntit	-	-18
Ostot	-	71
Valmistuneet	1 282	532
Puretut tai käyttötarkoituksen muutokset	-187	-55
Asunnot tilikauden lopussa	36 897	35 802
Tilikaudella aloitetut	1 333	1 840
Rakenteilla tilikauden lopussa	2 675	2 624
Uudistuotannon esisopimukset	636	965

Kojamo arvioi, että vuonna 2022 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 310–360 miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana ei ostettu yhtään vuokra-asuntoa.

Kojamo on tilikauden aikana sopinut seuraavien kohteiden rakentamisesta:

- 18.1.2021 sopimus Hausia Oy:n kanssa kahden kohteen hankinnasta Espoon Tillinmäestä ja Jousenpuistosta. Kohteisiin tulee yhteensä 120 asuntoa.
- 31.5.2021 sopimus Suomen Kaupunkikodit Oy:n kanssa kahden kohteen hankinnasta. Helsingin Pohjois-Haagan konversiokohteeseen toteutetaan 119 asuntoa ja Tampereen Hervantaan rakennetaan 142 uutta asuntoa.
- 30.6.2021 sopimus Newil & Baun ja Samla Asuntojen kanssa uudiskohteen hankinnasta Helsingin Lehtisaaresta. Kohteeseen tulee yhteensä 54 uutta asuntoa.
- 12.7.2021 sopimus SRV:n kanssa kahden kohteen rakentamisesta Helsingin Pasilaan osana maaliskuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta. Kohteisiin tulee yhteensä 129 asuntoa.
- 12.7.2021 sopimus SRV:n kanssa 65 asunnon rakentamisesta Vantaan Veromieheen osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta.

- 12.7.2021 sopimus Pohjola Rakennus Oy:n kanssa kahden kohteen rakentamisesta Helsingin Kannelmäkeen ja Malminille. Kohteisiin tulee yhteensä 113 asuntoa.
- 12.7.2021 sopimus Hartelan kanssa 80 asunnon rakentamisesta Espoon Olariin osana Hartelan kanssa aiemmin allekirjoitettua yhteistyösopimusta.
- 12.7.2021 sopimus Hausian kanssa 126 asunnon rakentamisesta Vantaan Tikkurilaan. Sopimus on osa Hausian kanssa tammikuussa 2021 sovitun yhteistyösopimusta.
- 13.12.2021 sopimus Arkta Reponen Oy:n kanssa yhden kohteen rakentamisesta Espoon Olariin. Kohteeseen tulee 60 asuntoa.
- 14.12.2021 sopimus SRV:n kanssa 78 asunnon rakentamisesta Helsingin Munkkivuoreen. Sopimus on osa SRV:n kanssa vuonna 2019 sovitun yhteistyösopimusta.
- 31.12.2021 sopimus Jalon Oy:n kanssa 113 asunnon rakentamisesta Helsingin Puotilaan.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 2 626 (2 624) sijaitsevat Helsingin seudulla ja 49 (-) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 1 282 (532) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 11,9 (27,1) miljoonaa euroa ja korjaukset 32,4 (35,8) miljoonaa euroa.



Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2021	31.12.2020
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	392,1	370,0
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	267,6	262,9
Yhteensä	659,6	633,0

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2021		31.12.2020	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	29,5	52	29,3	55
Tontit ja vanha asuinrakennus	21,6	32	25,0	37
Käyttötarkoituksen muutokset	80,0	78	85,5	80
Yhteensä ¹⁾	131,1	162	139,8	172

¹⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2021		31.12.2020	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	122,9		214,0	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ²⁾	20,9	30	37,8	53
Tonttien esisopimukset ja varaukset ²⁾	23,8	39	35,4	52

¹⁾ Sisältäen tontit.

²⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet 2020–2023

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

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

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.



Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2021 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa oli 247 144 399.

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päällyställe.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	2021	2020	2019
Alin kurssi, €	15,64	13,64	8,00
Ylin kurssi, €	21,42	21,45	16,48
Keskikurssi, €	18,97	17,95	13,48
Päätöskurssi, €	21,24	18,10	16,20
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	5 249,3	4 473,3	4 003,7
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	125,0	159,2	51,1
Vaihto koko osakekannasta, %	50,6	64,4	20,7
Vaihdettuja osakkeita, M€	2 370,9	2 858,1	688,7

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–31.12.2021 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla yli 135 (noin 300) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa yli 50 (noin 40) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähteet: 2021, Monitor Finance; 2020, Reuters).

Omat osakkeet

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

Osinko

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

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 11 843 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 52,4 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 39,3 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

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

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Hallituksen valtuutukset

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

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

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Liputusilmoitukset

Kojamo vastaanotti vuoden 2021 aikana neljä Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaista liputusilmoitusta. Ilmoitukset on pörsstitiedotettu ja ne ovat saatavilla Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/tiedotteet/>.



Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

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

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 17.3.2021 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2020 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/>.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Reima Rytsölä ja Catharina Stackelberg-Hammarén. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Hallituksen valiokunnat

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

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 6.9.2021. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen; Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen

Henkilöstö

Vuoden 2021 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 325 (317) henkilöä, joista vakituudessa työsuhteessa oli 284 (282) ja määräaikaisessa 41 (35). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 321 (315). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,4 (9,3) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2021 oli 10,9 (9,8) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2021 lähes 50 henkilöä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 16,4 (17,3) miljoonaa euroa.

yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 51 741 (41 044) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvalta-yhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 159 768 (123 536) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,09 (0,07) prosenttia.

työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Riku Aalto, puheenjohtaja, Teollisuusliitto ry (nimitystoimikunnan puheenjohtaja). 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.

Nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle julkaistiin pörssitiedotteena 30.11.2021.

Toimitusjohtaja

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

Johtoryhmä

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

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Kojamon hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla <http://www.kojamo.fi>.

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. Tilikauden lopussa



käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2019–2021, 2020–2022, 2021–2023.

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

Vastuullisuus

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

Vastuullisuusohjelmamme

Vastuullisuusohjelmamme sisältää vastuullisuustyömme painopistealueet tavoitteineen vuoteen 2030: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Vastuullisuusohjelman painopistealueet koostuvat liiketoimintallemme lisäarvoa tuottavista vastuullisuusteemoista sekä niihin liittyvistä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteista ja toimenpiteistä, sekä keskeisistä suorituskyvyn mittareista. Vastuullisuusohjelmamme tärkeinä tukipilareina ovat liiketoimintamme pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toimintamme sekä vastuullisuuden läpinäkyvä viestintä ja raportointi.

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

Menestystä GRESB -vastuullisuusarvioinnissa

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

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

Vastuullisuusraportointimme sai lisäksi tunnustusta eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA:ta (European Public Real Estate Association).

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 161 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2021 palkitsemisraportista sekä Kojamon verkkosivuilta.

Vastuullisuusraportointimme sai toistamiseen hopeatason maininnan. Olemme raportoineet EPRA:n vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten mukaisesti (Sustainability Best Practices Recommendations) vuodesta 2019.

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

Kestävien kaupunkien rakentaja

Jo vuodesta 2016 lähtien olemme rakentaneet kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet lähes nollaenergiarakennuksina nZEB-periaatteiden mukaisesti. Tilikauden lopussa Kojamon kaikista vuodesta 2016 lähtien valmistuneista kohteista 82 % (3 211 asuntoa) on lähes nollaenergiakohteita. Katsauskauden lopussa rakenteilla olevista oman tonttivarannon kohteista oli 100 % (848 asuntoa) ja kaikista rakenteilla olevista kohteista oli 82 % (2 200 asuntoa) lähes nollaenergiakohteita. Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä.

Kojamo on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS II) vuosille 2017–2025, tavoitteenamme tehostaa energiankulutusta sopimuskaudella 7,5 prosenttia vuoden 2016 tasoon verrattuna. Painotamme kiinteistöportfolioomme kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa ja tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa 28 000 omistamamme asunnon sisälämpötilaa.

Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office –sertifioituja.

Paras asiakaskokemus

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

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



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

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

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

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

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että kuluvan katsauskauden merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät Suomen talouden kehitykseen. Lähiajan riskit aiheutuvat erityisesti COVID-19-pandemiasta. Riskeihin ja niiden suuruuteen vaikuttaa pandemian kehittyminen sekä pandemian rajoitustoimenpiteiden laajuus ja kesto. Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaateisiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan.

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

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Pandemia ja siitä johtuvat rajoitukset voivat kuitenkin lyhyellä

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2021 on 308 426 117,35 euroa, josta tilikauden voitto on 45 050 838,39 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Työllistimme kesällä 46 kesätyöntekijää ja osallistuimme vastuullinen kesäduuni -kampanjaan.

Vastuullinen yrityskansalainen

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

Edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme ja toimintaperiaatteemme toimittajille on kiinteä osa kaikkia kumppanisopimuksiamme vuoden 2021 alusta alkaen. Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset.

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

aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen sekä estää muuttovirtoja.

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

Mikäli inflaatio kiihtyy edelleen tai pysyy korkealla tasolla aiemmin arvioitua pidempään, nousevat kustannukset yleisesti, mikä saattaa vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Rakennuskustannusten nousulla voi olla vaikutusta uusien kehityshankkeiden kannattavuuteen ja tätä kautta hidastaa kehitysinvestointeja.

Rahoitusmarkkinoiden muutokset voivat heikentää rahoituksen saatavuutta tai nostaa rahoituksen hintaa. Lisäksi rahapolitiikan kiristyminen voi nostaa rahoituskustannuksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,38 euroa osakkeelta eli yhteensä 93 914 871,62 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 214 511 245,73 euroa.



Tiedotustilaisuus webcast-lähetyksenä

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 17.2.2022 klo 10.00 webcast-lähetyksenä. Tilaisuuden kieli on englanti.

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

Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/q4-2021>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse soittamalla numeroon:

FI: +358 981 710 310

SE: +46 856 642 651

UK: +44 333 300 0804

US: +1 631 913 1422

Puhelimitse tilaisuuteen osallistuvia pyydetään antamaan seuraava PIN-koodi: 96038349#



EPRA:n mukaiset tunnusluvut

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

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

EPRA-tunnusluvut

	10-12/2021	10-12/2020	2021	2020
EPRA operatiivinen tulos, M€	38,3	38,1	151,9	150,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,16	0,15	0,61	0,61
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			5 447,9	4 254,6
Osakekohtainen EPRA NRV, €			22,04	17,21
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			3,5	4,2
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			3,5	4,2
EPRA vajaakäyttöaste, %			6,2	3,7
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	12,6	12,9	11,9	13,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	9,0	11,1	8,8	11,7

EPRA Operatiivinen tulos

M€	10-12/2021	10-12/2020	2021	2020
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	530,3	154,4	1 023,4	312,9
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-621,6	-151,7	-1 105,7	-225,8
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	-0,6	0,7
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	0,2	1,1	-0,1
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,5	-0,1	-3,0	0,8
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	129,1	35,4	236,7	61,5
EPRA operatiivinen tulos	38,3	38,1	151,9	150,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,16	0,15	0,61	0,61

EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	2021	2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	4 263,3	3 309,5
Laimennettu nettovarallisuus	4 263,3	3 309,5
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	4 263,3	3 309,5
Ei sisälly:		
(v) Laskennallinen vero	970,3	726,7
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	47,7	81,1
Sisältyy:		
(xi) Varainsiirtovero	166,6	137,3
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	5 447,9	4 254,6
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €	22,0	17,2



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

M€		2021	2020
Sijoituskiinteistöt		8 327,5	6 863,1
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1
Kehityshankkeet		-559,9	-571,3
Valmis kiinteistökanta		7 767,7	6 291,9
Arvioidut ostajan kulut		155,4	125,8
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 923,1	6 417,8
Annualisoitu vuokratuotto		407,9	395,6
Kiinteistöjen kulut		-131,6	-127,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	276,3	268,2
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	276,3	268,2
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,5	4,2
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,5	4,2

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2021	2020
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	24,2	13,8
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	390,5	375,4
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	6,2	3,7

EPRA Cost Ratios

M€		10–12/2021	10–12/2020	2021	2020
Sisältyy:					
(i) Hallintokulut		9,9	9,4	37,3	38,4
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		25,2	22,4	96,9	90,5
(i) Korjauskulut		8,9	10,9	32,4	35,8
(ii) Käyttökorvaukset		-3,1	-2,4	-11,3	-8,5
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,1	0,0	-0,2	-0,1
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Ei sisälly:					
(vii) Maanvuokratulot		0,0	0,0	0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-32,7	-32,1	-124,6	-121,7
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	8,0	8,1	30,4	34,1
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-2,3	-1,2	-8,0	-4,6
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	5,7	6,9	22,3	29,5
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		96,3	94,6	379,6	374,9
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-32,7	-32,1	-124,6	-121,7
Bruttovuokratuotto	C	63,6	62,5	255,1	253,2
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	12,6	12,9	11,9	13,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	9,0	11,1	8,8	11,7



Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	10–12/2021	10–12/2020	1–12/2021	1–12/2020
Liikevaihto		99,6	97,1	391,7	383,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-25,2	-22,4	-96,9	-90,5
Korjaukset		-8,9	-10,9	-32,4	-35,8
Nettovuokratuotto		65,5	63,8	262,3	257,6
Hallinnon kulut		-9,9	-9,4	-37,3	-38,4
Liiketoiminnan muut tuotot		1,7	1,0	4,6	3,6
Liiketoiminnan muut kulut		-0,4	-0,2	-0,7	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-	-	0,3	-0,7
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	621,6	151,7	1 105,7	225,8
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,2	-1,2	-1,3
Liikevoitto		678,2	206,7	1 333,7	446,3
Rahoitustuotot		-0,1	0,1	4,8	1,8
Rahoituskulut		-15,4	-13,8	-59,7	-57,0
Rahoitustuotot ja -kulut		-15,5	-13,7	-54,9	-55,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,2	0,1	0,2
Voitto ennen veroja		662,9	193,2	1 278,9	391,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-3,5	-3,4	-18,8	-16,9
Laskennallisten verojen muutos		-129,1	-35,4	-236,7	-61,5
Tilikauden voitto		530,3	154,4	1 023,4	312,9
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		530,3	154,4	1 023,4	312,9
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset		8,4	1,1	29,1	-11,9
Laskennalliset verot edellisistä		-1,7	-0,2	-5,8	2,4
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		6,7	0,9	23,3	-9,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		537,1	155,3	1 046,7	303,3
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		537,1	155,3	1 046,7	303,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, €		2,15	0,62	4,14	1,27
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		2,15	0,62	4,14	1,27
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1



Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	31.12.2021	31.12.2020
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		0,8	0,4
Sijoituskiinteistöt	3	8 326,4	6 860,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	28,8	29,8
Osuudet osakkuusyrittäksistä		1,5	1,1
Rahoitusvarat	7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		6,9	7,7
Johdannaissopimukset	6, 7	-	-
Laskennalliset verosaamiset		10,1	16,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		8 375,2	6 916,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	10	1,1	2,4
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1
Johdannaissopimukset	6, 7	0,4	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		5,2	3,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset		8,9	10,5
Rahoitusvarat	7	128,8	117,5
Rahavarat		197,0	210,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		340,5	342,7
Varat yhteensä		8 716,8	7 261,5
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-31,0	-54,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		4 036,0	3 105,5
Emoyhtiön omistajien osuus		4 263,3	3 309,5
Oma pääoma yhteensä		4 263,3	3 309,5
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	5, 7	3 234,8	2 832,6
Laskennalliset verovelat		981,0	744,5
Johdannaissopimukset	6, 7	47,9	80,6
Varaukset		0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat		5,1	4,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		4 269,3	3 662,7
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	5, 7	99,7	220,7
Johdannaissopimukset	6, 7	0,3	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		5,5	2,3
Ostovelat ja muut velat		78,7	65,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä		184,2	289,2
Velat yhteensä		4 453,5	3 952,0
Oma pääoma ja velat		8 716,8	7 261,5



Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1–12/2021	1–12/2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	1 023,4	312,9
Oikaisut	-795,7	-90,6
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	0,5	-2,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	0,0	3,6
Maksetut korot	-56,6	-50,5
Saadut korot	0,8	0,8
Muut rahoituserät	-4,0	-6,1
Maksetut verot	-17,1	-20,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	151,4	147,7
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-344,4	-378,6
Investoinnit osakkuusyrittöksiin	-0,3	-0,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,7	-0,4
Sijoituskiinteistöjen myynnit	2,8	3,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,8	-
Rahoitusvarojen hankinnat	-95,6	-210,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	84,5	224,8
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-	-4,8
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,9	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,2	1,1
Investointien nettorahavirta	-351,8	-364,2
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	534,0	643,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-254,2	-268,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	200,0	261,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-200,0	-261,8
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,4	-1,6
Maksetut osingot	-91,4	-84,0
Rahoituksen nettorahavirta	186,9	289,7
Rahavarojen muutos	-13,5	73,2
Rahavarat kauden alussa	210,5	137,3
Rahavarat kauden lopussa	197,0	210,5



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
Oma pääoma 1.1.2021	58,0	35,8	-54,2	164,4	3 105,5	3 309,5	3 309,5
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			23,3			23,3	23,3
Tilikauden tulos					1 023,4	1 023,4	1 023,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä			23,3		1 023,4	1 046,7	1 046,7
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-1,5	-1,5	-1,5
Osingonjako					-91,4	-91,4	-91,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-92,9	-92,9	-92,9
Oman pääoman muutokset yhteensä			23,3		930,5	953,8	953,8
Oma pääoma 31.12.2021	58,0	35,8	-31,0	164,4	4 036,0	4 263,3	4 263,3

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



Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 36 897 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2021.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen julkinen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.kojamo.fi tai emoyrityksen pääkonttorista.

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

1. Laatomisperiaatteet

Yleiset laatomisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuositarkastusstandardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatomisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Tilinpäätöstiedotteen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2021 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2021. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2020 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

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

2. Myyntituotot

Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1–12/2021	1–12/2020
Vuokratuotot	379,7	374,9
Vesimaksut	10,7	8,0
Saunamaksut	0,6	0,5
Muut palvelumyynnin tuotot	0,2	0,1
Yhteensä	391,1	383,5

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

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi kokouksessaan 17.2.2022. Kojamon tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportti vuodelta 2021 julkaistaan pörssitiedotteena 17.2.2022, jolloin kyseiset dokumentit ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.kojamo.fi.

johto käyttää harkintaa laatomisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän tilinpäätöstiedotteen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättämispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan katsauskauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2021. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen. COVID-19-pandemialla saattaa olla vaikutuksia asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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



3. Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2021	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. ¹⁾	6 863,1	6 260,8
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{1) 2)}	343,7	348,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	11,9	27,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,5	-4,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	5,4	3,8
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	0,0	1,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ¹⁾	1 105,7	225,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 327,5	6 863,1

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

¹⁾ Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset. Voitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta johtui pääosin tuottovaatimusten laskusta.

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

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2021	31.12.2020
Käypä arvo 1.1.	67,4	60,2
Lisäykset/vähennykset	4,2	8,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,0	-1,1
Käypä arvo kauden lopussa	70,6	67,4

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

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 5,4 (3,8) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 1,8 (2,1) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2021	31.12.2020
Tuottoarvo *	7 610,3	6 157,1
Tasearvo	646,5	638,7
Käyttöoikeusomaisuuserät	70,6	67,4
Yhteensä	8 327,5	6 863,1

* 31.12.2021 sisältää kassavirtaperusteisen arvonmäärityksen (DCF) kohteet 7 540,2 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 70,6 M€.

Asuntojen lukumäärä	31.12.2021	31.12.2020
Tuottoarvo	34 858	33 527
Tasearvo *	2 039	2 275
Yhteensä	36 897	35 802

* 31.12.2021 sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.



Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

	31.12.2021		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,25	4,62	3,67
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	19,40	15,03	17,31
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,22	6,09	6,16
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,7	1,9
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet	31.12.2021				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos % (suhteellinen)					
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	845,3	400,3		-361,9	-690,7
Markkinavuokrat	-950,0	-475,0		475,0	950,0
Hoitokulut	304,1	152,1		-152,1	-304,1
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-195,4	-97,7		97,7	195,4

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

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista

johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia. Arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevaan kehitykseen.

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi



tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Sijoituskiinteistö

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Kojamo pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia. Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

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

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

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

not, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

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

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

Käyvän arvon hierarkia

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

Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot

Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia 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 arvonmäärityksen kannalta. Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypä arvoja määritettäessä.

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

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



Tuottoarvo

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

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

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

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

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

Tuottovaateet analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaade määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaateita ja pienemmissä kaupungeissa 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 %. Ajanmukaistamisinvestointiin varaus:

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

Tasearvo

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

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

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

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

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

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

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

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



4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.12.2021	31.12.2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	29,8	30,9
Lisäykset	0,6	0,6
Vähennykset	-0,5	-
Siirto sijoituskiinteistöihin	-	-0,5
Tilikauden poistot	-1,0	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	28,8	29,8

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

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

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2021	31.12.2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,0	0,9
Lisäykset/vähennykset	0,4	0,5
Tilikauden poistot	-0,4	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,9	1,0

5. Korolliset velat

M€	31.12.2021	31.12.2020
Pitkäaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	2 037,2	1 688,3
Lainat rahoituslaitoksilta	1 101,5	1 046,7
Korkotukilainat	26,5	30,8
Vuokrasopimusvelka	69,7	66,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 234,8	2 832,6
Lyhytaikaiset velat		
Lainat rahoituslaitoksilta	41,1	153,3
Korkotukilainat	0,3	7,0
Yritystodistukset	50,0	50,0
Muut lainat	6,4	8,8
Vuokrasopimusvelka	1,8	1,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	99,7	220,7
Korolliset velat yhteensä	3 334,5	3 053,3

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2021			31.12.2020
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-41,2	-41,2	-71,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-6,9	-6,9	-9,5
Sähköjohdannaiset	0,4	-	0,4	-0,1
Yhteensä	0,4	-48,1	-47,7	-81,1



Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2021	31.12.2020
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	806,9	919,2
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	41,3	41,9
Yhteensä	848,2	961,1
Sähköjohdannaiset, MWh	13 140	74 448

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 29,1 (-11,9) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2022–2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 4,7 (5,1) vuotta.

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



7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

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

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

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

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin

myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan.

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

Taso 1:

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



Taso 2:

Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty arvostusmenetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

Taso 3:

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

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.12.2021	31.12.2020
Kauden alussa	0,7	0,7
Muutos	0,0	0,0
Kauden lopussa	0,7	0,7

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

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

8. Osakekohtainen tulos

	1–12/2021	1–12/2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	1 023,4	312,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	4,14	1,27
Laimennettu, €	4,14	1,27

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M€	31.12.2021	31.12.2020
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	809,5	1 048,5
Annetut kiinnitykset	907,4	1 059,7
Pantatut osakkeet ¹⁾	117,3	173,9
Pantatut vakuudet yhteensä	1 024,7	1 233,6
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	7,6	5,9
Takaukset ²⁾	672,9	514,0
Talletusvakuudet	0,0	0,1
Muut annetut vakuudet yhteensä	680,6	520,1

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

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



10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Kojamolla oli Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä yhteensä 1,1 (2,4) miljoonaa euroa tilikauden lopussa. Omaisuuserä koostuu yhdestä erillistontista. 31.12.2020 omaisuuserä koostui yhdestä erillistontista, joka myytiin T2H Rakennus Oy:lle 16.3.2021.

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

11. COVID-19-pandemian vaikutukset

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

pandemialla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin näihin eriin katsauskaudella.

12. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Kojamolla ei ollut merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.



Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	10–12/2021	10–12/2020	2021	2020
Liikevaihto, M€		99,6	97,1	391,7	383,9
Nettovuokratuotto, M€	1	65,5	63,8	262,3	257,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	65,8	65,7	67,0	67,1
Voitto ennen veroja, M€	3	662,9	193,2	1 278,9	391,2
Käyttökate (EBITDA), M€	4	678,5	206,9	1 334,8	447,6
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	681,1	213,0	340,8	116,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	57,0	55,2	228,5	222,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	57,2	56,8	58,3	58,0
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ ¹⁾	8	38,6	38,2	153,1	151,4
FFO liikevaihdosta, %	9	38,7	39,3	39,1	39,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €	10	0,16	0,15	0,62	0,61
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	38,6	38,2	153,1	151,4
Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO), M€	12	34,4	31,2	141,1	124,3
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾				8 327,5	6 863,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	26			93,9	96,4
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 334,5	3 053,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			27,0	9,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			19,2	7,4
Omavaraisuusaste, %	16			49,0	45,6
Loan to Value (LTV), % ³⁾	17			37,7	41,4
Vapaiden varojen osuus, %	18			86,3	79,4
Korkokate	19			3,9	4,1
Vakavaraisuusaste	20			0,36	0,39
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,09	0,14
Osakekohtainen tulos, €		2,15	0,62	4,14	1,27
Osinko/osake, € ⁴⁾				0,38	0,37
Osinko tuloksesta, %	22			9,2	29,1
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23			5,1	14,3
Efektiivinen osinkotuotto, %	24			1,8	2,0
Osakekohtainen oma pääoma, €				17,25	13,39
Bruttoinvestoinnit, M€	25	98,7	107,2	356,9	371,2
Henkilöstö katsauskauden lopussa				325	317

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

²⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

³⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

⁴⁾ 2021: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,38 euroa/osake.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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



Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

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

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

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

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

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

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.



- 8) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnuksluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta. Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.
- 9) FFO liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
- Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + Kertaluonteiset kulut
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnuksluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
- 12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit
- Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnuksluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 13) Korollinen vieras pääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset
- Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 14) Oman pääoman tuotto-% (ROE) = $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnuksluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 15) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) = $\frac{\text{(Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut) (vuositasolle laskettuna)}}{\text{(Varat - Korottomat velat), kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnuksluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.



- 16) Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
- Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
- 17) Loan to Value (LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
- Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
- 18) Vapaiden varojen osuus, % = $\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.
- 19) Korkokate = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$
- Käyttökateen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.
- 20) Vakavaraisuusaste = $\frac{\text{Korolliset velat*} - \text{Rahavarat}}{\text{Varat}}$
- Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.
*Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääoma, Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.
- 21) Vakuudellisten lainojen osuus taseesta = $\frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääoma}}{\text{Varat}}$
- Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.
- 22) Osinko tuloksesta, % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
- Osinko tuloksesta mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksesta konserni jakaa omistajilleen.
- 23) Hinta/voitto-suhde (P/E) = $\frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
- Hinta/voitto-suhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta
Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.
- 24) Efektiivinen osinkotuotto, % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$
- Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta
- 25) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot
- Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.



Muut tunnusluvut

$$26) \text{ Taloudellinen vuokrausaste, \%} = \frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$$

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	10–12/2021	10–12/2020	2021	2020
Tilikauden voitto	530,3	154,4	1 023,4	312,9
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,2	1,2	1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-0,3	0,7
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	-0,3	-
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-621,6	-151,7	-1 105,7	-225,8
Rahoitustuotot	0,1	-0,1	-4,8	-1,8
Rahoituskulut	15,4	13,8	59,7	57,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	3,5	3,4	18,8	16,9
Laskennallisten verojen muutos	129,1	35,4	236,7	61,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	57,0	55,2	228,5	222,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-15,5	-13,7	-54,9	-55,3
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,6	-0,1	-3,2	1,0
Oikaistut nettorahoituskulut	-14,9	-13,8	-58,1	-54,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,5	-3,4	-18,8	-16,9
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,0	0,2	1,5	-0,1
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	38,6	38,2	153,1	151,4
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	38,6	38,2	153,1	151,4
Oma pääoma			4 263,3	3 309,5
Varat			8 716,8	7 261,5
Saadut ennakot			-6,6	-6,6
Omavaraisuusaste, %			49,0	45,6
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt			7 084,2	5 327,0
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt			94,2	97,6
Lyhytaikaiset varat			340,5	342,7
Vapaat varat yhteensä			7 518,8	5 767,3
Varat			8 716,8	7 261,5
Vapaiden varojen osuus, %			86,3	79,4
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk			228,5	222,6
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk			-58,1	-54,2
Korkokate			3,9	4,1
Korollinen vieras pääoma			3 334,5	3 053,3
Rahavarat			197,0	210,5
Korolliset velat - Rahavarat			3 137,5	2 842,8
Varat			8 716,8	7 261,5
Vakavaraisuusaste			0,36	0,39
Vakuudelliset velat			809,5	1 048,5
Varat			8 716,8	7 261,5
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta			0,09	0,14