

 kojamo

  
Osavuositarkastus

1.1.–31.3.2024



## Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1.1.–31.3.2024

### Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, sijoituskiinteistöjen arvoissa ei merkittävää muutosta

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

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

makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

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

### Yhteenveto tammi–maaliskuusta 2024

- Liikevaihto kasvoi 4,7 prosenttia ja oli 113,3 (108,2) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 1,9 prosenttia ja oli 60,6 (59,5) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 53,5 (55,0) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 39,3 (24,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 11,1 (-9,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,9 (0,0) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,13 (0,08) euroa.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) laski 11,5 prosenttia ja oli 25,5 (28,8) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 8,1 (8,2) miljardia euroa sisältäen 0,0 (7,5) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 92,4 (92,2) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 8,4 (54,9) miljoonaa euroa eli 7,4 (50,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,83 (15,22) euroa, ja oman pääoman tuotto oli 3,5 (2,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,5 (2,3) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) laski 3,3 prosenttia ja oli 18,60 (19,23) euroa.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 113 (1 485) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 40 860 (39 550) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden maaliskuun jälkeen hankittiin 0 (985) asuntoa, valmistui 1 372 (1 397) asuntoa, myytiin 73 (0) sekä purettiin tai muuten muutettiin 11 (0) asuntoa.

### Konsernin näkymät vuodelle 2024 täsmennetty

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2024 edellisestä vuodesta 4–7 prosenttia (aiemmin 4–8 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) vuonna 2024 olevan 152–164 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 154–166 miljoonaa euroa).

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

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

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

### Säästöohjelma

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

Säästöohjelma on edennyt suunnitelman mukaisesti. Olemme toistaiseksi pidättäytyneet uusista investoinneista ja vähentäneet muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia. Osana säästöohjelmaa käynnistettiin muutosneuvottelut, jotka saatiin päätökseen lokakuussa 2023. Muutosneuvotteluissa päätetyt lomatukset ovat olleet käynnissä alkuvuonna. Lisäksi kevään



yhtiökokouksessa päätettiin, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta. Pidämme myös mahdollisena kiinteistömyyntien toteuttamista vuoden 2024 aikana.

## Keskeiset tunnusluvut

	1–3/2024	1–3/2023	Muutos %	2023
Liikevaihto, M€	113,3	108,2	4,7	442,2
Nettovuokratuotto, M€ *	60,6	59,5	1,9	297,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	53,5	55,0		67,2
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	39,3	24,0	63,7	-112,3
Käyttökate (EBITDA), M€ *	62,1	41,0	51,5	-39,9
Käyttökate liikevaihdosta, % *	54,8	37,9		-9,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	51,9	49,9	3,9	255,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	45,8	46,1		57,7
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	25,5	28,8	-11,5	167,2
FFO liikevaihdosta, % *	22,5	26,6		37,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	25,5	28,8	-11,5	167,2
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>	8 058,9	8 197,0	-1,7	8 038,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,4	92,2		93,0
Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>2)</sup>	3 676,0	3 637,8	1,1	3 600,4
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	3,5	2,0		-2,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	3,5	2,3		-0,4
Omavaraisuusaste, % *	44,3	44,5		44,5
Loan to Value (LTV), % <sup>3)</sup>	44,5	42,9		44,6
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 597,2	4 752,5	-3,3	4 558,8
Bruttoinvestoinnit, M€ *	8,4	54,9	-84,7	190,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa	281	309		288
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut, €</b>	<b>1–3/2024</b>	<b>1–3/2023</b>	<b>Muutos %</b>	<b>2023</b>
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,10	0,12	-16,7	0,68
Osakekohtainen tulos	0,13	0,08	62,5	-0,36
Osakekohtainen EPRA NRV	18,60	19,23	-3,3	18,45
Osakekohtainen oma pääoma	14,83	15,22	-2,6	14,67

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

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

<sup>2)</sup> Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

<sup>3)</sup> Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä tai Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.



## Toimitusjohtajan katsaus



Liikevaihto ja nettovuokratuotto sekä voitto ennen veroja kasvoivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. FFO laski vertailukauteen nähden erityisesti rahoituskulujen ja kylmästä talvesta johtuvan ylläpitokulujen kasvun takia. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ei muuttunut merkittävästi katsauskauden aikana. Taloudellinen asemamme on vahva, ja maksuvalmiutemme on hyvä.

Vuokrausasteemme parani hieman vertailukaudesta, ja vaihtuvuus pysyi viime vuoden tasolla. Tavanomainen kausivaihtelu näkyi talvikuukausien vuokrauksessa, ja vuokrausaste oli vuodenvaihdetta alempi. Kysynnän ja tarjonnan tasapainottuminen on vielä kesken. Vaikka uusien aloitusten määrä on jo parin vuoden ajan ollut poikkeuksellisen alhainen, valmistui markkinaan runsaasti aikaisemmin aloitettuja kohteita. Tämän takia vuokra-asuntojen tarjonta on edelleen runsasta. Markkinassa käynnissä olevien projektien valmistuttua asuntotarjonnan vähenemisen odotetaan alkavan eikä uutta tarjontaa valmistu

merkittävässä määrin seuraavan kahden vuoden aikana. Tämän arvioidaan johtavan huomattavaan vuokra-asuntotarjonnan vähenemiseen. Meillä oli katsauskauden lopussa käynnissä vain yksi kehityshanke, josta valmistuu kesäkuun loppuun mennessä 113 Lumo-kotia. Olemme alkuvuonna tehneet viime vuosia suurempia vuokrankorotuksia, ja tarjonnan kääntäessä laskuun vuokrankorotusmahdollisuuksien odotetaan paranevan edelleen.

Viime syksynä aloittamamme säästöohjelma etenee suunnitelman mukaisesti. Henkilöstön lomautukset ovat toteutuneet, ja olemme vähentäneet investointejamme merkittävästi rajoitettujen aiemmin aloitettujen kehityshankkeiden ja ajanmukaistamisinvestointien loppuunsaattamiseen sekä vuokrausta tukeviin korjauksiin. Kulunut talvi oli kylmä ja runsasluminen, mikä yhdessä kasvaneen kiinteistökannan kanssa nosti alkuvuoden ylläpitokuluja. Hallinto- ja markkinointikulujen osalta säästöt ovat toteutuneet suunnitellusti.

Otimme onnistuneesti käyttöön uuden toiminnanohjausjärjestelmän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Projekti oli mitava ponnistus, ja käyttöönottoon osallistui henkilöstöä läpi organisaation yli vuoden ajan. Uusi järjestelmä mahdollistaa tehokkuuden ja prosessien jatkokehittämisen sekä digitalisaation hyötyjen kasvattamisen.

Säästöohjelman ja tehtyjen rahoitusjärjestelyjen ansiosta vuosina 2024 ja 2025 erääntyvät lainat on katettu. Tammikuussa laskimme liikkeeseen 200 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan private placementina. Tämä oli ensimmäinen merkittävän kokoinen euromääräinen asuntosijoitusyhtiön tekemä liikkeeseenlasku vuoden 2022 jälkeen. Lisäksi teimme maaliskuun lopussa 250 miljoonan euron suuruisen vakuudellisen pankkirahoituksen kolmen yhteistyöpankkimme kanssa.

Jani Nieminen

toimitusjohtaja



# Toimintaympäristö

## Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat rahoitusmarkkinoiden tilanne ja korot sekä makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio, alueellinen väestönkasvu ja kotitalouksien koon kehitys.

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

### Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2024E	2023
BKT:n kasvu	0,0	-1,0
Työttömyys	7,4	7,2
Inflaatio	1,9	6,2

Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 4/2024

Valtiovarainministeriön (VM) huhtikuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalouden näkymät ovat parantumassa, kun inflaation hidastuminen ja korkojen lasku lisäävät kulutusta ja investointeja. Kasvu painottuu lähinnä Yhdysvaltoihin ja nouseviin talouksiin, ja euroalueen kasvu on tänä vuonna edelleen heikkoa. Geopoliittiset jännitteet varjostavat näkymiä.

sen odotetaan nopeutuvan selvästi korkojen laskiessa ja ostovoiman kasvaessa. Työllisyyden ennustetaan laskevan hieman tänä vuonna, mutta kääntyvän ensi vuonna kasvuun talouden toipuessa.

Suomen talouden ei odoteta kasvavan tänä vuonna. Viime vuoden heikko talouskehitys johtui etenkin palveluiden viennin ja rakentamisen vähenemisestä. Inflaatio on kuitenkin hidastunut selvästi. Yksityinen kulutus on ollut lievässä kasvussa, ja

Hintapaineiden rauhoittuessa markkinat odottavat, että EKP aloittaa koronlaskut kesäkuussa. Yhdysvaltojen talouden kasvu on sen sijaan yllättänyt vahvuudellaan, ja inflaatiopaineet ovat nousseet uudelleen. Fedin odotetaan aloittavan koronlaskut syksyllä.

## Toimialan toimintaympäristö

### Toimialan avainluvut

	2024E	2023
Aloitettut asunnot, kpl	16 500	17 500
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	2 000	3 600
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	8 513
Myönnetty rakennusluvut vuositason, kpl *	n/a	21 097
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	1,1
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	0,5	-7,0
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-1,1-1,7	-8,8-7,9
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	2,0	1,4
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,2-1,6	0,4-1,0

\* Rullaava 12 kk, joulukuu 2023

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

Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2023, joulukuu; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024

Asuntoaloitusten määrä romahti viime vuonna arviolta 17 500 aloitettuun asuntoon, mikä on lähes 20 000 asuntoa edellisvuotta vähemmän. Käännettä ei ole vielä näkyvissä. Rakennusteollisuus RT:n maaliskuussa julkaiseman suhdannekatsauksen mukaan asuntoaloitusten ennustetaan laskevan edelleen vuonna 2024 ja kääntyvän heikkoon kasvuun vasta vuonna 2025.

Asuntoja on vielä runsaasti tarjolla aiemmin aloitetun tuotannon valmistuessa alkuvuodesta, mutta asuntoaloitusten romahdus ja pitkät rakennusajat johtavat RT:n mukaan asuntovajeeseen. Samaan aikaan kun tarjonta jää alhaiseksi, kysynnän odotetaan nousevan ensi vuonna voimakkaan kaupungistumisen, hyvän tulokehityksen, kotitalouksien patoutuneiden asuntotarpeiden ja korkojen laskun myötä.



Nordea arvioi maaliskuussa julkaisemassaan asuntomarkkina-katsauksessa, että valmistuvissa asunnoissa nähtäisiin pohja-kosketus tämän vuoden elokuussa. Ylitarjontatilanteessa on alueellista vaihtelua. Kysynnän ja tarjonnan tasapainottumisen jälkeen nähdään voimakkaampaa vuokrien kasvua, mutta tänä vuonna on jo odotettavissa nousu.

Nopea korkojen ja kustannusten nousu ja kiristynyt rahoituksen saatavuus ovat vaikuttaneet myös korjausrakentamiseen. RT:n mukaan korjausrakentaminen supistuu vielä tänä vuonna ja lähtee kasvuun vasta vuonna 2025. Rakennuskustannusten nousu pysähtyi viime vuonna, mutta kustannukset ovat tasaantuneet aiempaa korkeammalle tasolle.

## Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvu-ennuste, %	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, %	
	2022–2040	2010	2022
Helsinki	22,4	47,1	50,4
Pääkaupunkiseutu <sup>1)</sup>	25,9	41,9	46,6
Helsingin seutu <sup>2)</sup>	n/a	37,7	42,6
Jyväskylä	8,0	40,2	46,0
Kuopio	3,5	36,5	42,1
Lahti	-0,2	37,3	42,0
Oulu	9,6	36,7	43,3
Tampere	17,6	42,2	51,5
Turku	18,1	43,0	51,8
Muu Suomi	n/a	23,8	26,8

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

<sup>2)</sup> Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti  
Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2022; MDI väestöennuste 2040 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2023

MDI:n syyskuussa 2023 julkaiseman väestöennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu voimakkaana, ja alueelliset erot lisääntyvät. Väestö keskittyy tulevaisuudessa suuriin kaupunkiseutuihin pitkälti muun Suomen heikentyessä. Sisäisen muuttoliikkeen lisäksi 2020-luvulla lisääntynyt maahanmuutto edistää kaupungistumiskehitystä. Maahanmuutto kohdistuu voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja myös muihin suuriin kaupunkeihin.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) helmikuussa julkaiseman alueellisen asuntomarkkinaennusteen mukaan suurimpien kaupunkien väestö kasvoi merkittävästi kahden edellisen vuoden aikana. Maan sisäinen muuttoliike jatkui suurimpiin kaupunkeihin, ja Helsingissä ja Turussa väestönkasvu yli kaksinkertaistui vuonna 2023. Suurin osa väestönkasvusta johtuu maahanmuutosta, mikä lisää erityisesti vuokra-asumisen kysyntää. PTT ennustaa maahanmuuton jatkuvan vahvana myös tulevaisuudessa työperäisen maahanmuuton tukemana.

## Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 40 860 (39 550) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 8,1 (8,2) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,6 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.3.2024 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 87,0 prosenttia Helsingin, Tampe-

reen sekä Turun seudulla ja 74,0 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

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



# Taloudellinen kehitys tammi–maaliskuussa 2024

## Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 113,3 (108,2) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2023 ja 2024 valmistuneet vuokra-asunnot noin 4,2 miljoonalla eurolla sekä vuokrien ja vuokrausasteen kehitys noin 0,5 miljoonalla eurolla.

## Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 60,6 (59,5) miljoonaan euroon, mikä vastaa 53,5 (55,0) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 5,0 miljoonalla eurolla ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 4,3 miljoonalla eurolla. Ylläpitokulujen kasvusta 0,8 miljoonaa euroa aiheutui kiinteistökannan kasvusta, 2,2 miljoonaa euroa lämmityksen ja sähkön kulujen kasvusta sekä 1,0 miljoonaa euroa kiinteistöverojen kasvusta. Lämmityksen ja sähkön kulujen kasvuun vaikutti erityisesti kylmä alkuvuosi.

Tulos ennen veroja oli 39,3 (24,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 11,1 (-9,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen

luovutusvoittoja ja -tappioita -0,9 (0,0) miljoonaa euroa. Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti positiivisesti nettovuokratuottojen kasvu 7,8 miljoonalla eurolla sekä muut erät 3,3 miljoonalla eurolla. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen. Tulos ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 4,7 miljoonaa euroa ja oli 28,3 (33,0) miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus- ja ylläpitokuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -22,4 (-16,6) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 5,8 miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 6,5 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä ja korkojen noususta. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat 0,0 (0,6) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 1,0 (-0,1) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 25,5 (28,8) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti katsauskaudella kasvaneet rahoitus- ja ylläpitokulut.

## Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Taseen loppusumma, M€	8 275,3	8 467,2	8 158,3
Oma pääoma, M€	3 664,1	3 762,1	3 625,9
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,83	15,22	14,67
Omavaraisuusaste, %	44,3	44,5	44,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	3,5	2,0	-2,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	3,5	2,3	-0,4
Korolliset velat, M€	3 676,0	3 637,8	3 600,4
Loan to Value (LTV), %	44,5	42,9	44,6
Korkokate	3,3	3,7	3,6
Lainojen keskikorko, % *	2,6	1,9	2,4
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,8	3,3	2,8
Rahavarat, M€	93,7	123,6	15,0

\* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella erittäin hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 93,7 (123,6) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 30,0 (42,5) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 19,8 (29,8) miljoonaa euroa. Kojamolla on 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat käyttämättä. Lisäksi lokakuussa 2023 solmittu 425 miljoonan euron suuruinen syndikoitu laina sekä jäljempänä mainittu maaliskuussa solmittu 250 miljoonan euron suuruinen laina olivat katsauskauden lopussa nostamatta.

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj laski tammikuussa liikkeeseen 200 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia vihreitä joukkovelkakirjalainoja (Private placement). Liikkeeseenlasku toteutettiin yhtiön EMTN-ohjelman alla ja korotuksena yhtiön 28.5.2029 erääntyvään joukkovelkakirjalainaan. Liikkeeseenlaskusta saadut varat käytetään uudelleenrahoittamaan yhtiön vihreän rahoituksen viitekehysten mukaisia projekteja.

Kojamo Oyj allekirjoitti maaliskuussa uuden 250 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kolmen yhteistyöpankin kanssa. Laina on vakuudellinen, ja



sen maturiteetti on 5 vuotta. Laina nostetaan viimeistään kesäkuussa, ja se käytetään yhtiön olemassa olevien velkojen uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 038,8	8 150,2	8 150,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	9,3	50,0	165,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	0,5	4,6	26,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,2	-	-12,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	1,1	4,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	11,1	-9,0	-295,4
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>8 058,9</b>	<b>8 197,0</b>	<b>8 038,8</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy 31.3.2023 Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 7,5 miljoonaa euroa.

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 40 860 (39 550) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonnäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2024. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 211 000 kem<sup>2</sup> (185 000 kem<sup>2</sup>). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 176,9 (152,9) miljoonaa euroa.

## Asuntovuokraus

Asunnot	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Asunnot, lkm	40 860	39 550	40 619
Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	17,97	17,71	17,81
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m <sup>2</sup> /kk	17,88	17,63	17,74

Kojamo vastaa strategiansa mukaan kaupungistumisen, digitalisoinnin sekä yhteisöllisyyden trendeihin ja tarjoaa asiakkailleen asuntoja hyvillä sijainneilla sekä arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Tavoitteena on ylläpitää verkostomaista palvelualustaa, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä

eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.





## Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–3/2024	1–3/2023	1–12/2023
Taloudellinen vuokrausaste	92,4	92,2	93,0
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	7,4	7,4	29,5
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	1,6	0,8	1,9
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,6	1,4	1,6

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 92,4 (92,2) prosenttia katsauskaudella. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 134 (230) asuntoa.

## Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.3.2024

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	62,6	9,7	5,2	5,4	5,0	4,1	3,5	4,5
Jakauma käyvän arvon mukaan	74,0	8,6	4,3	2,9	3,1	2,5	2,1	2,4

## Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.3.2024

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, % <sup>3)</sup>
Helsingin seutu	25 573	483	5 777,0	222	4 152	91,0
Tampereen seutu	3 949	111	674,4	166	3 253	95,0
Turun seutu	2 122	25	335,0	156	2 939	95,6
Muut	9 216	145	1 018,5	109	2 065	95,5
<b>Yhteensä</b>	<b>40 860</b>	<b>764</b>	<b>7 805,0</b> <sup>1)</sup>	<b>188</b>	<b>3 538</b>	<b>92,4</b>
Muu			253,9 <sup>2)</sup>			
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>40 860</b>	<b>764</b>	<b>8 058,9</b>			

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

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

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



## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

### Investoinnit

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Hankitut sijoituskiinteistöt *	7,5	49,2	159,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	0,5	4,6	26,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	1,1	4,2
<b>Yhteensä</b>	<b>8,4</b>	<b>54,9</b>	<b>190,7</b>
Korjaukset	6,0	6,3	29,3

\* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja.

### Asuntojen lukumäärä

Kappaletta	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Asunnot katsauskauden alussa	40 619	39 231	39 231
Myynnit	-	-	-73
Valmistuneet	241	319	1 450
Puretut tai käyttötarkoituksen muutokset	-	-	11
<b>Asunnot katsauskauden lopussa</b>	<b>40 860</b>	<b>39 550</b>	<b>40 619</b>
Rakenteilla katsauskauden lopussa	113	1 485	354
Uudistuotannon esisopimukset	119	119	119

Katsauskauden aikana ei ostettu yhtään asuntoa.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 113 (1 352) sijaitsevat Helsingin seudulla ja 0 (133) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Katsauskaudella valmistui yhteensä 241 (319) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 0,5 (4,6) miljoonaa euroa ja korjaukset 6,0 (6,3) miljoonaa euroa.

### Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	31,9	288,4	84,8
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	5,3	101,8	10,0
<b>Yhteensä</b>	<b>37,1</b>	<b>390,2</b>	<b>94,9</b>

### Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.3.2024		31.3.2023		31.12.2023	
	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>
Tontit	30,9	51	36,8	58	30,9	51
Tontit ja vanha asuinrakennus	73,3	93	43,4	60	74,5	93
Käyttötarkoituksen muutokset	72,8	67	72,8	68	72,8	67
<b>Yhteensä <sup>1)</sup></b>	<b>176,9</b>	<b>211</b>	<b>152,9</b>	<b>185</b>	<b>178,1</b>	<b>211</b>

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



## Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.3.2024		31.3.2023		31.12.2023	
	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>	M€	1 000 k-m <sup>2</sup>
Uudistuotannon esisopimukset <sup>1)</sup>	24,7		23,2		24,7	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa <sup>2)</sup>	4,2	5	4,2	5	4,2	5
Tonttien esisopimukset ja varaukset <sup>2)</sup>	27,8	34	36,4	44	34,9	45

<sup>1)</sup> Sisältäen tontit.

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

## Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

### Strategiset tavoitteet

	1–3/2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	4,7	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	8,4	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, % *	22,5	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	44,5	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	44,3	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) **	51	50	45	20	36	40

\* Toteuma 1–3/2024: Koko vuoden kiinteistöverot kirjataan Q1:n tulokseen.

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

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

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

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.3.2024 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 247 144 399.

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

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

### Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.



## Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	1–3/2024	1–3/2023	1–12/2023
Alin kurssi, €	10,06	10,18	7,41
Ylin kurssi, €	12,00	15,71	15,71
Keskikurssi, €	10,88	12,92	10,29
Päättöskurssi, €	10,98	10,85	11,90
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	2 713,6	2 681,5	2 941,0
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	25,3	23,1	103,8
Vaihto koko osakekannasta, %	10,2	9,3	42,0
Vaihdettuja osakkeita, M€	275,4	297,8	1 068,6

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–31.3.2024 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 65 (noin 50) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 70 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

## Omat osakkeet

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

## Osinko

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

## Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 14 651 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 53,2 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 54,5 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

## Hallinto

### Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 14.3.2024 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2023 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti, että osinkoa ei vuodelta 2023 makseta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin vuodelta 2023 sekä heitä koskevan palkitsemispolitiikan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien

## Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 14.3.2024 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti.

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

## Liputusilmoitukset

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

## Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

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

myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2024/>.

## Hallitus ja tilintarkastajat

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



## Hallituksen valiokunnat

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

## Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 13.9.2023. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, sijoitusjohtaja, Heimstaden AB; Jouko Pölonen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

## Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 281 (309) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 283 (308).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 4,6 (4,8) miljoonaa euroa.

## Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

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

Kojamon hallitus päätti 15.2.2024 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2024–2026. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), pitkän

## Vastuullisuus

### Vastuullisuusohjelmamme

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

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

## Toimitusjohtaja

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

## Johtoryhmä

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

aikavälin Investment Grade -luottoluokituksen ja asutokoh-  
taseen CO<sub>2</sub>-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2024–  
2026. Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yh-  
teensä enintään 214 200 osakkeen arvoa sisältäen myös ra-  
hana maksettavan osuuden.

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

Kojamon hallitus päätti 15.2.2024 uudesta rajoitetusta osake-  
palkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2024–2026. Sitouttavaa  
osakepalkkio-ohjelmaa käytetään yhtiön hallituksen päättä-  
missä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista  
enintään kolmen vuoden mittaisista sitouttamisjaksoista, joihin  
osallistuvilla henkilöillä on mahdollisuus saada kiinteä määrä  
osakkeita pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamispalkkiona.

2024–2026 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2026 lopussa ja  
mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraava-  
vana vuonna yhtiön osakkeina. Sitouttamisjakson osalta luovu-  
tettavien osakkeiden enimmäismäärä on 65 000 osaketta.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.  
Panostamme läpinäkyvään vastuullisuusohjelmamme raportointiin,  
ja raportimme GRI- ja EPRA sBPR -viitekehyksiä hyödyn-  
täen. Osallistumme vuosittain myös kansainväliseen GRESB  
(Global Real Estate Sustainability Benchmark) –vastuullisuus-  
arviointiin. Vuodesta 2022 lähtien olemme raportoineet myös  
TCFD-viitekehityksen mukaisia tietoja ilmastonmuutokseen liit-  
tyistä riskeistä.



## Kestävien kaupunkien rakentaja

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

## Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota parhaan asiakaskokemuksen. Luomme turvallisia ja viihtyisiä koteja, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Asiakkaan silmin –toimintamalli on vakiintunut tavaksemme toimia. Aktiivisista asukkaista koostuvia Lumo-tiimejä on perustettu yli 400. Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä hiilineutraali kiinteistösähkö. Lisäksi lähes 150 kiinteistöissämme on käytössä hiilineutraali lämmitys. Tarjoamme kaikille Lumo-kotien asukkaille mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Sähköajoneuvojen latausmahdollisuus löytyy jo yli 1 500:lta autopaikalta.

## Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Henkilöstövastuumme tärkeimmät osa-alueet ovat henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus, henkilöstön terveys ja hyvinvointi sekä hyvä johtaminen ja esihenkilötyö. Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukyvyyn ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

## Vastuullinen yrityskansalainen

Liiketoimintaperiaattemme sisältävät vastuullisuuden toimintatapamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa

sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme, ja toimintaperiaattemme toimittajille on ollut kiinteä osa kaikkia kumppanisopimuksiamme vuoden 2021 alusta alkaen.

## Katsauskauden toimenpiteet

Päivitimme helmikuussa vihreän rahoituksen viitekehystämme (Green Finance Framework), jotta tulevat rahoitusjärjestelyt vastaavat markkinoiden parhaita käytäntöjä ja standardeja. Sustainalytics on antanut viitekehykselle riippumattoman, ulkopuolisen arvion.

Vahvistaaksemme energiajohtamistamme otamme käyttöön tekoälyä hyödyntävän kestävyys- ja energianhallintajärjestelmän, joka antaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa kulutuspoikkeamiin reagoimista. Katsauskauden aikana olemme valmistelleet työkalun käyttöönottoa. Olemme esimerkiksi päivittäneet veden etämittauksen mobiilidatayhteydet sekä varmistaneet mittaukseen liittyvää prosessia. Järjestelmä otetaan käyttöön toukokuun alussa, ja se tulee merkittävästi tehostamaan energiajohtamistamme.

Pelastuslakia on uudistettu, ja vastuu palovaroittimien toimivuudesta sekä ylläpidosta siirtyy asukkaalta rakennuksen omistajalle vuoden 2025 loppuun mennessä. Olemme aloittaneet selvitystyön palovaroittimien hankinnasta asuntoihin, joissa ei ole sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia. Hankinta koskee noin 25 000 huoneistoa, ja uudet palovaroittimet asennetaan siirtymäajan puitteissa.

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



## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden epävarmasta tilanteesta, korkokehityksestä sekä geopoliittisista jännitteistä.

Geopoliittiset jännitteet mukaan lukien Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa ja Lähi-idän konflikti ovat alkuvuonna aiheuttaneet taloudellista epävarmuutta ja nostaneet öljyn hintaa, mitkä voivat vaikuttaa myös laajemmin inflaatioon sekä korkoihin. Epävarmuudella voi olla vaikutuksia myös asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuotovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Mikäli inflaatio ei laske ennakkoidulla tavalla, korkojen lasku voi lykätä. Nousseet kustannukset saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen sekä markkinakorkojen muutokset voivat laskea Kojamon luottoluokitusta

## Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 8.5.2024 klo 15.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi.

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

ja nostaa rahoituksen hintaa sekä heikentää rahoituksen tunnuslukuja. Nämä tekijät saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla, ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Kyberhyökkäykset ja erilaiset muut tietoturvaohauhat ovat lisääntyneet. Näillä tietoturvarikkomuksilla voi olla vaikutusta Kojamon liiketoimintaan ja tietojärjestelmien toimintavarmuuteen.

Helsingissä toukokuun 8. päivänä 2024

Kojamo Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

**Niina Saarto**, Director, Treasury & Investor Relations,  
Kojamo Oyj, puh. +358 20 508 3283

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

ei tarvitse rekisteröityä etukäteen. Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/q1-2024>.

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



## EPRA-tunnusluvut

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

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

### EPRA-tunnusluvut

	1–3/2024	1–3/2023	2023
EPRA operatiivinen tulos, M€	25,2	29,1	159,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,10	0,12	0,65
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€	4 597,2	4 752,5	4 558,8
Osakekohtainen EPRA NRV, €	18,60	19,23	18,45
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	3,9	3,7	4,0
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	3,9	3,7	4,0
EPRA vajaakäyttöaste, %	7,6	7,9	7,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	11,8	13,5	12,7
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	4,8	6,9	9,2

### EPRA Operatiivinen tulos

M€	1–3/2024	1–3/2023	2023
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	31,5	19,2	-89,0
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-11,1	9,0	295,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,9	-	-0,4
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	-	-0,2
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-1,0	0,1	0,9
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-	-	-7,0
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	5,1	0,8	-39,8
<b>EPRA operatiivinen tulos</b>	<b>25,2</b>	<b>29,1</b>	<b>159,9</b>
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
<b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>	<b>0,10</b>	<b>0,12</b>	<b>0,65</b>

### EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	1–3/2024	1–3/2023	2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 664,1	3 762,1	3 625,9
Laimennettu nettovarallisuus	3 664,1	3 762,1	3 625,9
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 664,1	3 762,1	3 625,9
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	834,5	875,0	825,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-22,2	-48,5	-13,1
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	120,9	163,9	120,6
<b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b>	<b>4 597,2</b>	<b>4 752,5</b>	<b>4 558,8</b>
Osakkeiden lukumäärä (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
<b>Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €</b>	<b>18,60</b>	<b>19,23</b>	<b>18,45</b>





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

M€		1–3/2024	1–3/2023	2023
Sijoituskiinteistöt		8 058,9	8 197,0	8 038,8
Vaihto-omaisuus		-	0,1	-
Kehityshankkeet		-127,3	-391,1	-179,8
<b>Valmis kiinteistökanta</b>		<b>7 931,6</b>	<b>7 806,0</b>	<b>7 859,0</b>
Arvioidut ostajan kulut		119,0	156,1	117,9
<b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>	<b>B</b>	<b>8 050,6</b>	<b>7 962,1</b>	<b>7 976,9</b>
Annualisoitu vuokratuotto		464,4	441,4	464,2
Kiinteistöjen kulut		-149,1	-147,1	-146,7
<b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>	<b>A</b>	<b>315,3</b>	<b>294,3</b>	<b>317,5</b>
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
<b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>315,3</b>	<b>294,3</b>	<b>317,5</b>
<b>EPRA alkunettotuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>	<b>4,0</b>
<b>EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %</b>	<b>C/B</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>	<b>4,0</b>

## EPRA Vajaakäyttöaste

M€		1–3/2024	1–3/2023	2023
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	8,7	8,6	31,3
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	114,4	109,3	444,4
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>7,6</b>	<b>7,9</b>	<b>7,1</b>

## EPRA Cost Ratios

M€		1–3/2024	1–3/2023	2023
Sisältyy:				
(i) Hallintokulut		9,1	9,9	45,6
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		46,7	42,4	115,7
(i) Korjauskulut		6,0	6,3	29,3
(ii) Käyttökorvaukset		-4,3	-3,8	-15,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,1	0,0	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,3
Ei sisälly:				
(vii) Maanvuokratulot		0,1	0,1	-0,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-50,6	-47,0	-137,5
<b>EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>	<b>A</b>	<b>6,8</b>	<b>7,8</b>	<b>36,7</b>
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-4,0	-3,8	-10,2
<b>EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>	<b>B</b>	<b>2,8</b>	<b>3,9</b>	<b>26,5</b>
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		108,8	104,3	425,7
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-50,6	-47,0	-137,5
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>58,3</b>	<b>57,3</b>	<b>288,1</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>	<b>A/C</b>	<b>11,8</b>	<b>13,5</b>	<b>12,7</b>
<b>EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>	<b>B/C</b>	<b>4,8</b>	<b>6,9</b>	<b>9,2</b>



## Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1–3/2024	1–3/2023	1–12/2023
Liikevaihto		113,3	108,2	442,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-46,7	-42,4	-115,7
Korjaukset		-6,0	-6,3	-29,3
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>60,6</b>	<b>59,5</b>	<b>297,2</b>
Hallinnon kulut		-9,1	-9,9	-45,6
Liiketoiminnan muut tuotot		0,7	0,8	4,0
Liiketoiminnan muut kulut		-0,3	-0,4	-0,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-0,9	-	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	11,1	-9,0	-295,4
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,3
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>61,8</b>	<b>40,7</b>	<b>-41,1</b>
Rahoitustuotot		2,6	1,6	13,5
Rahoituskulut		-25,0	-18,2	-84,8
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		<b>-22,4</b>	<b>-16,6</b>	<b>-71,3</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-	0,0	0,1
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>39,3</b>	<b>24,0</b>	<b>-112,3</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-2,8	-4,0	-16,5
Laskennallisten verojen muutos		-5,1	-0,8	39,8
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>31,5</b>	<b>19,2</b>	<b>-89,0</b>
<b>Tilikauden voiton/tappion jakautuminen</b>				
Emoyhtiön omistajille		31,5	19,2	-89,0
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>				
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi				
Rahavirran suojaukset		7,9	-4,2	-39,8
Laskennalliset verot edellisistä		-1,6	0,8	8,0
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>		<b>6,4</b>	<b>-3,4</b>	<b>-31,8</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>37,8</b>	<b>15,8</b>	<b>-120,8</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>				
Emoyhtiön omistajille		37,8	15,8	-120,8
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</b>				
Laimentamaton, €		0,13	0,08	-0,36
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,13	0,08	-0,36
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1



## Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
<b>Varat</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineettomat hyödykkeet		0,5	0,7	0,6
Sijoituskiinteistöt	3	8 058,9	8 189,5	8 038,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	27,8	28,2	28,0
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,0	1,3	2,0
Rahoitusvarat	7	0,8	0,7	0,8
Pitkäaikaiset saamiset		6,4	6,7	6,5
Johdannaissopimukset	6, 7	31,7	49,5	29,8
Laskennalliset verosaamiset		6,0	3,6	4,9
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>8 134,2</b>	<b>8 280,1</b>	<b>8 111,4</b>
<b>Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>7,6</b>	<b>-</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus		-	0,1	-
Johdannaissopimukset	6, 7	0,5	0,1	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,7	1,8	11,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		15,2	11,4	17,0
Rahoitusvarat	7	30,0	42,5	3,3
Rahavarat		93,7	123,6	15,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>141,1</b>	<b>179,5</b>	<b>46,9</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>8 275,3</b>	<b>8 467,2</b>	<b>8 158,3</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		17,5	39,6	11,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 388,2	3 464,2	3 356,4
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>3 664,1</b>	<b>3 762,1</b>	<b>3 625,9</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>3 664,1</b>	<b>3 762,1</b>	<b>3 625,9</b>
<b>Velat</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	2 712,5	3 277,3	3 007,2
Laskennalliset verovelat		837,1	875,7	829,3
Johdannaissopimukset	6, 7	10,0	1,0	17,3
Varaukset		0,1	0,2	0,1
Muut pitkäaikaiset velat		4,8	5,1	4,9
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>3 564,5</b>	<b>4 159,3</b>	<b>3 858,9</b>
<b>Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>7,2</b>	<b>-</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	963,5	360,5	593,2
Johdannaissopimukset	6, 7	-	0,0	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,3	0,0	4,9
Ostovelat ja muut velat		82,9	178,0	75,4
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 046,7</b>	<b>538,5</b>	<b>673,5</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>4 611,2</b>	<b>4 705,0</b>	<b>4 532,4</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>		<b>8 275,3</b>	<b>8 467,2</b>	<b>8 158,3</b>



## Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos	31,5	19,2	-89,0
Oikaisut	20,9	30,6	345,0
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,1	0,3	-0,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	17,1	12,9	-0,6
Maksetut korot	-32,5	-22,7	-79,4
Saadut korot	3,1	0,3	2,3
Muut rahoituserät	-0,8	0,8	-3,4
Maksetut verot	2,0	-4,2	-21,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>41,2</b>	<b>37,1</b>	<b>153,3</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-9,9	-60,4	-201,3
Investoinnit osakkuusyrityksosuuksiin	-	-	-0,6
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	0,0	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0,3	-	5,1
Osakkuusyrityksosuuksien myynnit	-	-	0,3
Rahoitusvarojen hankinnat	-28,7	-49,9	-55,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	2,0	112,3	157,1
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-	0,0	0,0
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	-	0,0	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,2	0,5	0,9
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-36,1</b>	<b>2,5</b>	<b>-93,6</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	156,8	-	500,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-63,0	-33,7	-574,5
Lyhytaikaisten lainojen nostot	19,9	29,8	135,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-39,6	-31,0	-127,2
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,5	-0,4	-1,8
Maksetut osingot	-	-	-96,4
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>73,6</b>	<b>-35,4</b>	<b>-164,1</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>78,7</b>	<b>4,2</b>	<b>-104,4</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>15,0</b>	<b>119,4</b>	<b>119,4</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>93,7</b>	<b>123,6</b>	<b>15,0</b>



## Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2024</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>11,2</b>	<b>164,4</b>	<b>3 356,4</b>	<b>3 625,9</b>	<b>3 625,9</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			6,4			6,4	6,4
Tilikauden tulos					31,5	31,5	31,5
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>6,4</b>		<b>31,5</b>	<b>37,8</b>	<b>37,8</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,3	0,3	0,3
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			6,4		31,8	38,2	38,2
<b>Oma pääoma 31.3.2024</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>17,5</b>	<b>164,4</b>	<b>3 388,2</b>	<b>3 664,1</b>	<b>3 664,1</b>

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>43,0</b>	<b>164,4</b>	<b>3 541,4</b>	<b>3 842,7</b>	<b>3 842,7</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-3,4			-3,4	-3,4
Tilikauden tulos					19,2	19,2	19,2
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-3,4</b>		<b>19,2</b>	<b>15,8</b>	<b>15,8</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,0	0,0	0,0
Osingonjako					-96,4	-96,4	-96,4
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-96,4</b>	<b>-96,4</b>	<b>-96,4</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-3,4		-77,2	-80,5	-80,5
<b>Oma pääoma 31.3.2023</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>39,6</b>	<b>164,4</b>	<b>3 464,2</b>	<b>3 762,1</b>	<b>3 762,1</b>

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



# Lyhennetyt konsernin liitetiedot

## Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 40 860 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.3.2024.

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

## 1. Laatimisperiaatteet

### Yleiset laatimisperiaatteet

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

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

## 2. Liikevaihdon erittely

M€	1–3/2024	1–3/2023	1–12/2023
Asiakassopimuksien myyntituotot	113,2	108,1	441,7
Muu liikevaihto	0,1	0,1	0,5
<b>Liikevaihto</b>	<b>113,3</b>	<b>108,2</b>	<b>442,2</b>

### Erityy asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1–3/2024	1–3/2023	1–12/2023
Vuokratuotot	108,8	104,3	425,7
Vesimaksut	4,1	3,6	15,0
Saunamaksut	0,2	0,2	0,8
Muut palvelumyynnin tuotot	0,0	0,0	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>113,2</b>	<b>108,1</b>	<b>441,7</b>

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

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 8.5.2024.

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositarkastuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden 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 2023. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

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



### 3. Sijoituskiinteistöt

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 038,8	8 150,2	8 150,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	9,3	50,0	165,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	0,5	4,6	26,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,2	-	-12,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	1,1	4,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	11,1	-9,0	-295,4
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>8 058,9</b>	<b>8 197,0</b>	<b>8 038,8</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy 31.3.2023 Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 7,5 miljoonaa euroa.

#### Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Tuottovaatimusten muutos	-	-	-815,5
Nettovuokratuoton muutos	7,8	-22,2	305,9
Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos	-	-	181,7
Muut erät	3,3	13,2	32,5
<b>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</b>	<b>11,1</b>	<b>-9,0</b>	<b>-295,4</b>

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

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Käypä arvo 1.1.	77,8	73,8	73,8
Lisäykset/vähennykset	1,8	0,8	5,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,4	-0,3	-1,3
<b>Käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>79,2</b>	<b>74,3</b>	<b>77,8</b>

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

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 0,4 (1,1) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 2,6 (2,0) prosenttia.

#### Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Tuottoarvo	7 732,5	7 588,2	7 656,3
Tasearvo	247,3	534,4	304,7
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	79,2	74,3	77,8
<b>Yhteensä</b>	<b>8 058,9</b>	<b>8 197,0</b>	<b>8 038,8</b>

Asuntojen lukumäärä	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Tuottoarvo	39 748	37 942	39 390
Tasearvo <sup>1) 2)</sup>	1 112	1 608	1 229
<b>Yhteensä</b>	<b>40 860</b>	<b>39 550</b>	<b>40 619</b>

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

<sup>2)</sup> Rajoituksista vapautuvista 737 asunnosta 50–70 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.



## Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

	31.3.2024		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
<b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>			
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	4,11	5,01	4,40
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,26	5,16	4,55
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,11	7,01	6,40
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	20,55	16,14	18,55
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk	6,69	6,45	6,58
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	2,6
Kulujen kasvuoletus, %	2,5	2,5	2,5

\* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle.

	31.3.2023		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
<b>Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:</b>			
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	3,56	4,93	3,97
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	3,71	5,08	4,12
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	5,36	6,73	5,77
Inflaatio-oletus, %	1,8	1,8	1,8
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	20,05	15,51	17,96
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk	6,79	6,54	6,68
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,3	2,0	2,2
Kulujen kasvuoletus, %	2,3	2,3	2,3

\* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle.

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

\* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle.





## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet		31.3.2024				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos, M€</b>						
Tuottovaatimus		868,7	411,3		-371,8	-709,5
Markkinavuokrat		-954,9	-477,4		477,4	954,9
Hoitokulut		312,4	156,2		-156,2	-312,4
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>						
<b>Muutos, M€</b>						
Taloudellinen käyttöaste		-196,4	-98,2		98,2	196,4

Tuottoarvokohteet		31.3.2023				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos, M€</b>						
Tuottovaatimus		845,0	400,1		-361,7	-690,4
Markkinavuokrat		-972,4	-486,2		486,2	972,4
Hoitokulut		332,7	166,4		-166,4	-332,7
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>						
<b>Muutos, M€</b>						
Taloudellinen käyttöaste		-200,0	-100,0		100,0	200,0

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

## Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardiin ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardiin. Arvonmääritys tehdään neljännesvuosittain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käypien arvojen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilöiden arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta.

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

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

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

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

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



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

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

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

## Sijoituskiinteistö

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

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

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

## Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

## Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

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

## Käyvän arvon hierarkia

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

### Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

### Tason 2 syöttötiedot

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

### Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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

## Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

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



## Tuottoarvo

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

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

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

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

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

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 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

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

Ajanmukaistamisinvestointivarausta käytetään kymmenen vuoden kassavirtalaskelmissa.

## Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määrydy 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, tonttivaranon sekä sijoituskiinteistöihin liittyvien osakkeiden ja osuuksien käypänä arvona pidetään niiden alkuperäistä hankinta-arvoa.

## Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuserien hankinta

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

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

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

Hankinnat, jotka eivät täytä IFRS 3 *Liiketoiminnan yhdistäminen* -standardin liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liikearvoa eikä laskennallisia veroja.



## 4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Kirjanpitoarvo kauden alussa	28,0	28,4	28,4
Lisäykset	0,0	0,1	0,7
Tilikauden poistot	-0,2	-0,3	-1,0
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>27,8</b>	<b>28,2</b>	<b>28,0</b>

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

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

### Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,8	0,8	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,0	0,1	0,5
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,5
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>

## 5. Korolliset velat

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Joukkovelkakirjalainat	1 301,7	2 140,2	1 558,7
Lainat rahoituslaitoksilta	1 314,4	1 045,1	1 353,3
Korkotukilainat	18,8	19,0	18,8
Vuokrasopimusvelka	77,6	72,9	76,4
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>2 712,5</b>	<b>3 277,3</b>	<b>3 007,2</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Joukkovelkakirjalainat	850,0	199,8	434,5
Lainat rahoituslaitoksilta	85,1	122,5	110,6
Korkotukilainat	0,2	0,2	0,2
Yritystodistukset	19,8	29,8	39,7
Muut lainat	6,0	6,1	6,0
Vuokrasopimusvelka	2,3	2,1	2,2
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>963,5</b>	<b>360,5</b>	<b>593,2</b>
<b>Korolliset velat yhteensä</b>	<b>3 676,0</b>	<b>3 637,8</b>	<b>3 600,4</b>

Korollisista veloista on siirretty 31.3.2023 myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviin velkoihin 7,2 M€.

## 6. Johdannaissopimukset

### Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.3.2024			31.3.2023	31.12.2023
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
<b>Korkojohdannaiset</b>					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	31,3	-9,4	21,9	48,4	13,8
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,9	-0,6	0,3	0,1	-0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>32,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>22,2</b>	<b>48,5</b>	<b>13,1</b>



## Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 108,6	729,0	1 141,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	44,3	40,4	40,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 152,9</b>	<b>769,4</b>	<b>1 180,9</b>

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 7,9 (-4,2) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset eräännyvät vuosina

2024-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 3,5 (3,8) vuotta.

## 7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.3.2024				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	32,2		32,2		32,2
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	30,8	3,3	26,7	0,8	30,8
Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat					
Rahavarat	93,7		93,7		93,7
Myyntisaamiset	7,4				7,4
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	10,0		10,0		10,0
Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 524,3		1 527,1		1 527,1
Joukkovelkakirjalainat	2 151,7	2 044,4			2 044,4
Ostovelat	4,9				4,9

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



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

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaisissa 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 3 täsmäytyslaskelma

#### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Kauden alussa	0,8	0,7	0,7
Muutos	-	-	0,1
<b>Kauden lopussa</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin, ja ne arvostetaan pääosin hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan

#### 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.

puuttuessa. Näiden erien kohdalla arvioidaan, että hankintameno on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

## 8. Osakekohtainen tulos

	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	31,5	19,2	-89,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
<b>Osakekohtainen tulos</b>			
Laimentamaton, €	0,13	0,08	-0,36
Laimennettu, €	0,13	0,08	-0,36

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.



## 9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	796,5	775,2	839,3
Annetut kiinnitykset	1 997,8	927,8	1 691,6
Pantatut osakkeet	394,0	102,1	293,2
<b>Pantatut vakuudet yhteensä<sup>1)</sup></b>	<b>2 391,9</b>	<b>1 029,9</b>	<b>1 984,9</b>
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	8,1	8,2	8,1
Takaukset <sup>2)</sup>	688,9	727,0	723,5
Talletusvakuudet	0,0	0,0	0,0
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>697,0</b>	<b>735,2</b>	<b>731,6</b>

<sup>1)</sup> Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita. Lokakuussa 2023 tehdyn 425 miljoonan euron lainan ja maaliskuussa 2024 tehdyn 250 miljoonan euron lainan vakuudet annettiin allekirjoitushetkellä, mutta molemmat lainat olivat nostamatta katsauskauden lopussa.

<sup>2)</sup> 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 ei ollut myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä 31.3.2024 eikä 31.12.2023.

koostuivat osakkuusyhtiöosakkeista ja kolmesta erilliskiinteistöstä.

31.3.2023 myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 0,4 miljoonaa euroa. Omaisuuserät

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

### Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M€	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Sijoituskiinteistöt	-	7,5	-
Osakkuusyhtiöosakkeet	-	0,1	-
<b>Varat yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>7,6</b>	<b>-</b>
Rahalaitoslainat	-	7,2	-
<b>Velat yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>7,2</b>	<b>-</b>
<b>Nettotasearvo</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>

## 11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.



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

	Laskenta- kaava	1–3/2024	1–3/2023	2023
Liikevaihto, M€		113,3	108,2	442,2
Nettovuokratuotto, M€	1	60,6	59,5	297,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	53,5	55,0	67,2
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	39,3	24,0	-112,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	62,1	41,0	-39,9
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	54,8	37,9	-9,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	51,9	49,9	255,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	45,8	46,1	57,7
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€	8	25,5	28,8	167,2
FFO liikevaihdosta, %	9	22,5	26,6	37,8
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, €	10	0,10	0,12	0,68
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	25,5	28,8	167,2
Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO), M€	12	25,0	24,1	140,5
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>		8 058,9	8 197,0	8 038,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	23	92,4	92,2	93,0
Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>2)</sup>	13	3 676,0	3 637,8	3 600,4
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	3,5	2,0	-2,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	3,5	2,3	-0,4
Omavaraisuusaste, %	16	44,3	44,5	44,5
Loan to Value (LTV), % <sup>3)</sup>	17	44,5	42,9	44,6
Vapaiden varojen osuus, %	18	69,3	87,1	74,7
Korkokate	19	3,3	3,7	3,6
Vakavaraisuusaste	20	0,43	0,42	0,44
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21	0,10	0,09	0,10
Osakekohtainen tulos, €		0,13	0,08	-0,36
Osakekohtainen oma pääoma, €		14,83	15,22	14,67
Bruttoinvestoinnit, M€	22	8,4	54,9	190,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa		281	309	288

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

<sup>2)</sup> Ei sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

<sup>3)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä tai myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

### 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 määriteltäviä 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

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

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

Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 5) **Käyttökate liikevaihdosta, %** =  $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$   

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

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

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 8) **Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)** = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot  

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



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



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

Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.

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

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

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

Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.

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

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

Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.

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

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

#### Muut tunnusluvut

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



## Tunnuslukujen täsmäyslaskelmat

M€	1–3/2024	1–3/2023	2023
Tilikauden voitto/tappio	31,5	19,2	-89,0
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,9	-	-0,2
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-11,1	9,0	295,4
Rahoitustuotot	-2,6	-1,6	-13,5
Rahoituskulut	25,0	18,2	84,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	0,0	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	2,8	4,0	16,5
Laskennallisten verojen muutos	5,1	0,8	-39,8
<b>Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)</b>	<b>51,9</b>	<b>49,9</b>	<b>255,1</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-22,4	-16,6	-71,3
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-1,0	-0,5	-0,2
<b>Oikaistut nettorahoituskulut</b>	<b>-23,5</b>	<b>-17,2</b>	<b>-71,5</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-2,8	-4,0	-16,5
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	-0,2	-	0,1
<b>Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)</b>	<b>25,5</b>	<b>28,8</b>	<b>167,2</b>
<b>FFO ilman kertaluonteisia kuluja</b>	<b>25,5</b>	<b>28,8</b>	<b>167,2</b>
Oma pääoma	3 664,1	3 762,1	3 625,9
Varat	8 275,3	8 467,2	8 158,3
Saadut ennakot	-6,0	-6,8	-6,2
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>44,3</b>	<b>44,5</b>	<b>44,5</b>
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 464,9	7 055,7	5 918,2
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	130,0	140,2	125,7
Lyhytaikaiset varat	141,1	179,5	46,9
<b>Vapaat varat yhteensä</b>	<b>5 736,0</b>	<b>7 375,3</b>	<b>6 090,8</b>
Varat	8 275,3	8 467,2	8 158,3
<b>Vapaiden varojen osuus, %</b>	<b>69,3</b>	<b>87,1</b>	<b>74,7</b>
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	257,0	242,7	255,1
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-77,8	-65,5	-71,5
<b>Korkokate</b>	<b>3,3</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>
Korollinen vieras pääoma	3 676,0	3 637,8	3 600,4
Myyttävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät korolliset velat	-	7,2	-
Rahavarat	93,7	123,6	15,0
<b>Korolliset velat - Rahavarat</b>	<b>3 582,3</b>	<b>3 521,4</b>	<b>3 585,5</b>
Varat	8 275,3	8 467,2	8 158,3
<b>Vakavaraisuusaste</b>	<b>0,43</b>	<b>0,42</b>	<b>0,44</b>
Vakuudelliset velat	796,5	775,2	839,3
Varat	8 275,3	8 467,2	8 158,3
<b>Vakuudellisten lainojen osuus taseesta</b>	<b>0,10</b>	<b>0,09</b>	<b>0,10</b>