



**Kojamo Oyj:n  
puolivuosikatsaus  
1.1.–30.6.2020**





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

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

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

## **KOJAMO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2020**

### **KANNATTAVAA KASVUA, RAKENTEILLA JO LÄHES 2 400 ASUNTOA**

#### **YHTEENVETO HUHTI–KESÄKUUSTA 2020**

- Liikevaihto kasvoi 1,9 prosenttia ja oli 94,8 (93,1) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 3,1 prosenttia ja oli 68,9 (66,8) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 72,7 (71,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 73,5 (85,9) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 26,2 (42,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,6 (0,0) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,24 (0,27) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 4,9 prosenttia ja oli 42,1 (40,1) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 116,9 (58,6) miljoonaa euroa eli 123,3 (62,9) prosenttia liikevaihdosta.

#### **YHTEENVETO TAMMI–KESÄKUUSTA 2020**

- Liikevaihto kasvoi 3,2 prosenttia ja oli 190,5 (184,6) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 6,2 prosenttia ja oli 124,9 (117,7) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,6 (63,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 125,2 (124,8) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 48,2 (52,6) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,7 (0,0) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,40 (0,40) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 7,6 prosenttia ja oli 71,5 (66,4) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 6,5 (5,3) miljardia euroa sisältäen 2,4 (23,7) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste laski vertailukaudesta ja oli 96,3 (96,9) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 179,0 (96,6) miljoonaa euroa eli 94,0 (52,3) prosenttia liikevaihdosta.



- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) kasvoi 31,5 prosenttia ja oli 15,62 (11,88) euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 12,53 (9,55) euroa ja oman pääoman tuotto oli 6,5 (8,5) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,1 (6,2) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 2 380 (1 329) Lumo-asuntoa.
- Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2020.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 35 474 (35 194) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden kesäkuun jälkeen on hankittu 206 (167) asuntoa, valmistunut 634 (952) ja myyty 534 (100) asuntoa sekä purettu tai muuten muutettu -26 (3) asuntoa.

## COVID-19-PANDEMIAN VAIKUTUKSET KOJAMOON

Kojamo suhtautuu koronavirukseen vakavasti ja huolehtii yrityksenä henkilöstönsä, asiakkaidensa ja kumppaneidensa terveydestä ja hyvinvoinnista. Yhtiö seuraa viranomaisten suosituksia ja toimii niiden mukaan. Pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen tai rahavirtoihin katsauskauden aikana.

Yhtiön päivittäinen toiminta on jatkunut poikkeustilanteesta huolimatta normaalisti. Kojamossa käytetyt järjestelmät ovat mahdollistaneet työn tekemisen kotoa käsin, ja henkilöstö on pääsääntöisesti tehnyt etätöitä 16.3.-31.7.2020 välisenä aikana. Siirtymä etätyöskentelyyn sujui hyvin eikä aiheuttanut palvelukatkoja. Kojamon kaikki kehityshankkeet ovat pandemiasta huolimatta edenneet suunnitellusti.

Lumo-kotikeskukset ympäri Suomea on suljettu, mutta asiakaspalvelu toimii digitaalisissa kanavissa ja puhelimitse. Asukkaiden käytössä oleva My Lumo-verkkopalvelu mahdollistaa asukkaiden tehokkaan tiedotuksen poikkeusjärjestelyistä. Lumo-verkkokaupan ansiosta asuntojen vuokraaminen on jatkunut lähes normaalisti, ja asunto on mahdollista vuokrata ilman fyysistä ihmiskontaktia myös turvallisen virtuaaliesittelyn avulla. Asukkaiden turvallisuuden takaamiseksi kiireettömät korjaus- ja huoltotoimenpiteet on siirretty myöhemmäksi. Lisäksi yhteistilojen, kuten saunojen ja kerhotilojen käyttöä on rajoitettu. Kojamo tarjoaa asukkailleen joustavuutta vuokranmaksussa.

Pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön, ja vuokra-asuntojen tarjonta markkinassa on kasvanut tilapäisesti. Matkustusrajoitteiden vuoksi lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja on siirtynyt pitkäaikaiseen vuokraukseen. Työperäinen muuttoliike on väliaikaisesti pysähtynyt, ja esimerkiksi opiskelijoita on muuttanut väliaikaisesti vanhempiensa luokse ja ulkomaalaiset opiskelijat ovat toistaiseksi palanneet kotimaihinsa. Kojamo uskoo kuitenkin pandemian vaikutusten jäävän lyhytaikaisiksi ja kaupungistumisen jatkuvan.

Kojamon rahoitusasema ja maksuvalmius ovat hyvät. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 449,2 (139,1) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 146,3 (127,4) miljoonaa euroa sekä 300 miljoonaa euroa käyttämättömiä luottolimiittejä. Kojamo on tehnyt toimenpiteitä varmistaakseen rahoituksensa myös COVID-19-pandemian aikana, ja monipuolinen rahoitusrakenne tukee tätä.



## KOJAMON NÄKYMÄT 2020 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2020 edellisestä vuodesta 2–5 prosenttia (aiemmin 2–6 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2020 olevan 146–158 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja.

Näkymissä on otettu huomioon toteutuneiden asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrä. Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettovuokratuotosta, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymät perustuvat myös muuttoliikkeen ylläpitämään vahvaan kysyntään, joka kasvattaa Likefor-Like-vuokratuottoja. Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

### COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamon näkymiin

Pandemiasta huolimatta Kojamon johto arvioi, että yhtiön operatiivinen toiminta jatkuu pääosin häiriöttä. Asuntojen vuokraaminen jatkuu lähes normaalisti verkkokaupan mahdollistamana. Vuokrausasteen ja luottotappioiden määrä ei ole pandemian takia kasvanut, eikä näiden odoteta kasvavan merkittävästi lähiaikoina. Vuokrausasteen ja luottotappioiden määrän kehittymistä seurataan aktiivisesti. Vuokrausasteen kasvua pyritään ehkäisemään aktiivisella asukasneuvonnalla sekä asiakkaiden kanssa tehtävillä maksusuunnitelmissa ja -järjestelyillä.

Kojamon johto arvioi vuokra-asuntojen kysynnän säilyvän vahvana myös jatkossa. Pandemiasta johtuvat rajoitukset voivat lyhyellä aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen ja estää sekä muuttovirtoja maan sisällä että työperäistä maahan muuttoa. Talouden epävarmuus voi vaikuttaa asuntolainanottohalukkuuteen, ja näin lisätä vuokra-asumisen suosiota. Toisaalta tarjonta vuokra-asuntomarkkinoilla on kasvanut, kun lyhytaikaiseen majoitukseen tarkoitettuja asuntoja on siirtynyt pitkäaikaiselle vuokramarkkinalle matkustusrajoitteiden myötä.

Kojamo jatkaa kasvustrategiansa toteuttamista. Toistaiseksi kaikki kehityshankkeet ovat edenneet suunnitellusti. Rakennusyhtiöiden mahdolliset pandemiasta johtuvat haasteet voivat kuitenkin viivästyttää Kojamon hankkeita. Kojamon urakkasopimukset tehdään KVR (kokonaisvastuurakentaminen) -urakoina ja maksetaan valmistumisasteen mukaisesti. Kojamon johto arvioi, että hankkeiden mahdollisella viivästyksellä ei ole olennaista vaikutusta kuluvan vuoden liikevaihtoon eikä FFO:hon.

Kojamon taloudellinen asema ja maksuvalmius ovat hyvät. Kojamo on pystynyt monipuolisen rahoitusrakenteensa ansiosta tekemään rahoitusjärjestelyjä keskeytyksettä.

**KESKEISET TUNNUSLUVUT**

	4-6/2020	4-6/2019	Muutos%	1-6/2020	1-6/2019	Muutos%	2019
Liikevaihto, M€	94,8	93,1	1,9	190,5	184,6	3,2	375,3
Nettovuokratuotto, M€ <sup>*)</sup>	68,9	66,8	3,1	124,9	117,7	6,2	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>	72,7	71,8		65,6	63,8		65,9
Voitto ennen veroja, M€ <sup>*)</sup>	73,5	85,9	-14,4	125,2	124,8	0,3	1 031,3
Käyttökate (EBITDA), M€ <sup>*)</sup>	85,2	99,2	-14,0	153,6	151,5	1,4	1 083,1
Käyttökate liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>	89,9	106,5		80,6	82,1		288,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ <sup>*)</sup>	59,6	56,9	4,9	106,1	98,8	7,3	210,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>	62,9	61,1		55,7	53,6		56,0
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ <sup>*)</sup>	42,1	40,1	4,9	71,5	66,4	7,6	140,7
FFO liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>	44,4	43,1		37,5	36,0		37,5
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ <sup>*)</sup>	42,1	40,1	4,9	71,5	66,4	7,6	140,7
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>				6 486,4	5 303,2	22,3	6 260,8
Taloudellinen vuokrausaste, %				96,3	96,9		97,2
Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>2)</sup>				3 212,8	2 616,1	22,8	2 674,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE) <sup>*)</sup>				6,5	8,5		30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) <sup>*)</sup>				5,1	6,2		20,5
Omavaraisuusaste, % <sup>*)</sup>				43,3	41,9		46,9
Loan to Value (LTV), % <sup>3) *)</sup>				42,6	46,9		40,5
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€				3 861,2	2 936,0	31,5	3 828,0
Bruttoinvestoinnit, M€ <sup>*)</sup>	116,9	58,6	99,6	179,0	96,6	85,3	259,9
Henkilöstö katsauskauden lopussa				340	329		296

<b>Osakekohtaiset tunnusluvut, €</b>	4-6/2020	4-6/2019	Muutos%	1-6/2020	1-6/2019	Muutos%	2019
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta <sup>*)</sup>	0,17	0,16	6,3	0,29	0,27	7,4	0,57
Osakekohtainen tulos	0,24	0,27	-11,1	0,40	0,40	0,0	3,34
Osakekohtainen EPRA NAV				15,62	11,88	31,5	15,49
Osakekohtainen oma pääoma				12,53	9,55	31,2	12,51

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

1) Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

2) Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

3) Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä tai Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Ensimmäinen vuosipuolikas on COVID-19-pandemiasta huolimatta sujunut hyvin. Liikevaihto, nettovuokratuotto sekä kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kasvoivat. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 6,5 miljardia euroa.

COVID-19-pandemian vaikutukset toimintaamme ovat olleet vähäiset, emmekä näe näillä olevan vaikutusta vuoden 2020 ohjeistukseen. Pandemialla on kuitenkin ollut vaikutuksia asuntomarkkinaan. Työperäinen muuttoliike on väliaikaisesti pysähtynyt, opiskelijoita on muuttanut väliaikaisesti vanhempiensa luokse sekä ulkomaiset opiskelijat palanneet kotimaihinsa. Tarjonnan määrä on lisääntynyt katsauskaudella valmistuneesta uudistuotannosta johtuen, minkä lisäksi matkustusrajoitteiden vuoksi lyhytaikaiseen majoitukseen tarkoitettuja asuntoja on siirtynyt pitkäaikaisen asumisen markkinoille. Vuokra-asuntotarjonnan lisääntymisestä huolimatta vuokrausasteemme on hyvällä tasolla. Uskomme pandemian vaikutusten jäävän lyhytaikaiseksi. Pitkällä tähtäimellä kaupungistuminen jatkuu kriisin jälkeen entistä voimakkaampana.

Pandemian seurauksena asuntotuotanto markkinassa on merkittävästi hidastunut, vaikka kaupungistumisen myötä tarve uusille asunnoille kasvaa jatkossakin. Tämä on kuitenkin tarjonnut meille mahdollisuuksia kiinteistökehitystoiminnassamme, ja olemmekin vuoden ensimmäisen puoliskon aikana tiedottaneet useista uusien hankkeiden käynnistymisistä, kuten Redin kauppakeskuksen yhteyteen rakennettavan Lumo One -pilvenpiirtäjän rakentamisen aloittamisesta. Meillä on rakenteilla ennätyselliset 2 380 asuntoa. Kun tähän lisätään vielä tekemiimme yhteistyösopimukseen sisältyvät asunnot, joiden rakentaminen ei ole vielä alkanut, tulemme rakennuttamaan yhteensä noin 3 600 asuntoa seuraavan neljän vuoden aikana. Kojamo on yksi suurimpia kotimaahan investoivia yrityksiä, ja hyvässä asemassa jatkamaan kannattavaa kasvua tulevaisuudessakin.

Vahvistimme rahoitusasemaamme jo alkuvuonna pandemiatilanteen varalta monipuolisen rahoitusrakenteemme tukemana. Varmistimme myös etupainotteisesti kehityshankkeidemme rahoituksen toteuttamalla onnistuneesti toukokuussa 500 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan EMTN-ohjelman alla. Maaliskuussa perustettu ohjelma kattaa nykyisen strategiakauden rahoitustarpeet sekä sen jälkeisinä vuosina erääntyvien joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoituksen.

Olemme myös tehneet toimenpiteitä edetäksemme kohti uusiutumista digitalisaatioratkaisuina. Alku-kesän aikana valmistui Digitaalinen tiekartta 2023, joka määrittelee kehitystoimenpiteet Kojamon strategian toteuttamiseksi. Meillä on vahva edelläkävijän asema esimerkiksi verkkokaupan hyödyntämisessä, mutta jatkossa vahvistamme asemaamme entisestään digitalisoimalla koko asiakaspolun. Olemme myös edenneet vastuullisuustyössämme. Osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä toteutimme touko-kesäkuussa vastuullisuuden olennaisuusanalyysin varmistaaksemme, että vastuullisuustyömme keskittyy strategiamme, liiketoimintamme sekä sidosryhmiemme kannalta olennaisimpiin vastuullisuusteemoihin. Olemme myös kesän aikana osallistuneet ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arviointiin. Kerromme lisää digitaalisesta tiekartasta sekä julkaisemme vastuullisuusohjelmamme vuoden 2020 aikana.

Olemme hyvässä asemassa jatkamaan toimintaamme. Suuri kiitos tästä kuuluu henkilöstöllemme, joka poikkeusolosuhteissa on onnistunut erinomaisesti ylläpitämään operatiivista toimintaamme.

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja



## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

### Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttavat erityisesti kaupungistuminen sekä asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio ja väestönkasvu.

<b>LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT</b>	<b>2021e</b>	<b>2020e</b>
BKT:n kasvuennuste, %	2,5	-6,0
Työttömyys, %	9,0	8,5
Inflaatio, %	1,1	0,3

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 6/2020

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan talouden näkymät ovat edelleen hyvin epävarmoja. COVID-19-pandemian leviämisen estämiseksi tehdyt rajoitustoimet supistavat Suomen taloutta merkittävästi tänä vuonna, mutta rajoituksia on alettu purkaa alkukesän aikana. Ennusteen mukaan talous alkaa toipua vuoden toisella puoliskolla, mutta toipuminen on hidasta epävarmuuden kasvun seurauksena. Keskeisiä riskejä ovat COVID-pandemian mahdollinen toinen aalto ja vientikysynnän voimakas supistuminen. Investointien toipumista heikentää myös asuinrakentamisen väheneminen. Työllisten määrän lasku jyrkkenee, kun yritykset ovat sopeuttaneet työvoimakustannuksiaan irtisanomisten lisäksi lomautuksilla. Kuluttajakysynnän merkittävä supistuminen sekä epävarmuus talouden tulevasta kehityksestä hillitsevät inflaatiota. (Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 6/2020)

### Toimialan toimintaympäristö

<b>TOIMIALAN AVAINLUVUT</b>	<b>2020e</b>	<b>2019</b>
Aloitettut asunnot, kpl	28 000	38 700
Myönnetty rakennusluvut vuositasona, kpl <sup>1)</sup>	35 479	40 281
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	1,0
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,0	1,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,0–3,1	0,5–3,4
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,6	1,4
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,6–1,8	1,6–2,0

1) Rullaava 12 kk, toukokuu 2020

Lähteet: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2020, toukokuu; Pellervon taloustutkimus, Asuntomarkkina 2020 -ennuste. Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus kevät 2020

Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen mukaan COVID-19-pandemia voimistaa asuntotuotannon hidastumista. Rakennusteollisuuden teettämän kyselyn mukaan asuntorakentajien arvio vuoden 2020 aloituksista on 25 prosenttia pienempi kuin alkuvuonna. Asuntotuotanto on pudonnut keväästä alkaen ja sen ennustetaan jäävän vuosina 2020 ja 2021 alle vuosittaisen asuntotarpeen. Pellervon taloustutkimuksen mukaan taloudellisen epävarmuuden lisääntyessä ihmiset lykkäävät asunnon ostoa tulevaisuuteen. Talouden notkahtaessa monella tulot saattavat laskea lomautusten ja irtisanomisten takia. Tällaisessa tilanteessa ei välttämättä haluta ottaa asuntolainaa.





## Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvuennuste	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus	
	2019–2030	2010	2018
Helsinki	11,7 %	47,1 %	49,3 %
Pääkaupunkiseutu <sup>1)</sup>	13,0 %	41,9 %	44,9 %
Helsingin seutu <sup>2)</sup>	10,5 %	37,7 %	40,6 %
Jyväskylä	7,1 %	40,2 %	43,8 %
Kuopio	2,9 %	36,5 %	39,6 %
Lahti	0,3 %	37,3 %	40,4 %
Oulu	7,3 %	36,7 %	40,7 %
Tampere	11,7 %	42,2 %	48,2 %
Turku	8,5 %	43,0 %	48,3 %
Muu Suomi	-6,4 %	23,8 %	25,3 %

1) Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2018, Väestöennuste 2019

Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen mukaan kaupungistuminen ei pysähdy ja asuntojen kysyntä jatkuu kriisin jälkeen. VTT:n kesäkuussa julkaiseman Asuntotuotantotarve 2020-2040 -selvityksen mukaan Suomeen tulisi rakentaa vuosittain vähintään 30 000 asuntoa väestönkasvun pyhäytymisestä huolimatta. Uusien asuntojen tarve keskittyy voimakkaasti suurille kaupunkiseuduille, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Mikäli nuorten aikuisten irtaantuminen lapsuudenkodeistaan aikaistuu ja yhden aikuisen kotitalouksien määrä jatkaa kasvuaan, asuntoja tarvittaisiin vuosittain lisää 35 000.

Helsingissä vuokralla asuvia kotitalouksia on omistusasujia enemmän. Lisäksi sekä Tampereella että Turussa vuokra-asuminen tulee nousemaan lähivuosina ohi omistusasumisen. Tämä on vahva merkki yhtäältä kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta. Nuoremmille sukupolville omistusasuminen ei ole enää yhtä merkityksellistä kuin vanhemmille sukupolville. Omistusasuntoa ei myöskään pidetä enää ainoana tapana kerryttää varallisuutta. Sen sijaan vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän. Tämä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.

## LIIKETOIMINTA

Kojamo on Suomen suurin<sup>1</sup> yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääosin Suomen kasvukeskuksissa<sup>2</sup>. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 35 474 (35 194) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 6,5 (5,3) miljardia euroa sisältäen 2,4 (23,7) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.6.2020 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 87,5 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 73,4 prosenttia Helsingin seudulla.

1) KTI Kiinteistöieto Oy: The Finnish property market 2019. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

2) Helsingin, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seudut sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungit.





## TALOUDELLINEN KEHITYS HUHTI-KESÄKUUSSA 2020

### LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto kasvoi huhti-kesäkuussa 94,8 (93,1) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL). Like-for-Like-kasvu on kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

### TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto kasvoi 68,9 (66,8) miljoonaan euroon, mikä vastaa 72,7 (71,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 valmistuneista vuokra-asunnoista, vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL) sekä vertailukautta alhaisemmista ylläpitokuluista.

Voitto ennen veroja oli 73,5 (85,9) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 26,2 (42,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,6 (0,0) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 3,6 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -11,5 (-13,0) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,5 (-0,9) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 42,1 (40,1) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto.

Kojamo on selvittänyt COVID-19 -pandemian vaikutukset konsernin tulokseen ja todennut, että pandemialla ei ollut merkittävää vaikutusta katsauskaudella.

## TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMI-KESÄKUUSSA 2020

### LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto kasvoi 190,5 (184,6) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL). Like-for-Like-kasvu on kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

### TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto kasvoi 124,9 (117,7) miljoonaan euroon, mikä vastaa 65,6 (63,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 valmistuneista vuokra-asunnoista, vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL) sekä vertailukautta alhaisemmista ylläpitokuluista.

Voitto ennen veroja oli 125,2 (124,8) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 48,2 (52,6) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,7 (0,0) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 4,7 miljoonaa euroa.



Rahoitustuotot ja -kulut olivat -27,8 (-26,1) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -1,2 (-2,5) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 1,8 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat johtuen pääosin kasvaneesta velan määrästä ja sijoitusten arvostusvoitosta ja -tappioista -0,7 (0,9) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 71,5 (66,4) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto.

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutukset konsernin tulokseen ja todennut, että pandemialla ei ollut merkittävää vaikutusta konsernin toimintaan katsauskaudella.

## TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Taseen loppusumma, M€	7 149,2	5 638,9	6 590,4
Oma pääoma, M€	3 095,8	2 360,1	3 090,6
Osakekohtainen oma pääoma, €	12,53	9,55	12,51
Omavaraisuusaste, %	43,3	41,9	46,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	6,5	8,5	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,1	6,2	20,5
Korolliset velat, M€	3 212,8	2 616,1	2 674,2
Loan to Value (LTV), %	42,6	46,9	40,5
Lainojen keskiporkko, % *)	1,7	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,8	5,1	4,7
Rahavarat, M€	449,2	139,1	137,3

\*) Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella erittäin hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 449,2 (139,1) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 146,3 (127,4) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 109,9 (50,0) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimitit ja 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Kojamo Oyj ja OP Yrityspankki Oyj allekirjoittivat maaliskuussa 75 miljoonan euron määräisen reaali vakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 5,5-vuotinen ja rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Laina nostettiin huhtikuussa.

Kojamo Oyj ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliike allekirjoittivat huhtikuussa 50 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen, jonka maturiteetti on kaksi vuotta yhden vuoden jatko-oikeudella. Laina nostettiin huhtikuussa.

Lumo Kodit Oy ja Euroopan investointipankki (EIP) allekirjoittivat huhtikuussa 34 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen. Rahoitus on kolmas osa EIP:n myöntämästä 204 miljoonan euron suuruisesta pitkäaikaisesta rahoituksesta, joka käytetään lähes nollaenergiatalojen rakentamiseen. Katsauskauden lopussa laina oli nostamatta.

Kojamo Oyj laski toukokuussa liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman Eurobondin maaliskuussa perustetun 2,5 miljardin euron suuruisen ETMN (Euro Medium Term Notes) -



joukkovelkakirjalainaohjelman alla. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja se erääntyy 27.5.2027. Lainalle maksetaan kiinteää 1,875 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutukset konsernin taseeseen ja rahavirtoihin ja todennut, että pandemialla ei ollut merkittävää vaikutusta konsernin toimintaan katsauskaudella.

## KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	6 260,8	5 093,2	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	168,4	145,7	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	10,7	11,5	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-3,3	-0,6	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,5	0,9	1,9
<b>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta **)</b>	<b>48,2</b>	<b>52,6</b>	<b>872,4</b>
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>6 486,4</b>	<b>5 303,2</b>	<b>6 260,8</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 (23,7) miljoonaa euroa.

\*) Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

\*\*) Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset

### Sijoituskiinteistöihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät \*)

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	60,2		
Lisäykset ja vähennykset	1,6	61,5	61,3
<b>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,1</b>
<b>Käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>61,3</b>	<b>60,9</b>	<b>60,2</b>

\*) IFRS 16 Vuokrasopimukset

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 35 474 (35 194) kappaletta. Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia sijaitsi seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa.

Kojamo siirtyi sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppaa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta ja sitä ei sovellettu takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 800 miljoonaa euroa. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin verrokkiyhtiöihin.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa neljännesvuosittain lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.6.2020. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty 2019 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 192 000 kem<sup>2</sup> (195 000 kem<sup>2</sup>). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 155 (165) miljoonaa euroa.



## ASUNTOVUOKRAUS

<b>Lumo-asunnot</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2019</b>
Asunnot, lkm	35 048	33 539	34 677
Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	16,31	16,04	16,13
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m <sup>2</sup> /kk	16,27	15,92	15,96

Lisäksi Kojamolla oli katsauskauden lopussa VVO-brändin mukaisia vuokra-asuntoja 426 (1 655) kappaletta.

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

Katsauskauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen voimakkaasti. Lumo-verkkokaupassa oli tehty katsauskauden loppuun mennessä yhteensä yli 18 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

<b>Asuntovuokrauksen tunnusluvut</b>	<b>1-6/2020</b>	<b>1-6/2019</b>	<b>1-12/2019</b>
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,3	96,9	97,2
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	16,2	15,1	29,6
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu (LfL), % *)	2,4	2,8	2,7
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, %	1,3	1,4	1,3

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

Taloudellinen vuokrausaste pysyi lähes edellisvuoden tasolla vaihtuvuuden kasvusta huolimatta. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 286 (103) asuntoa.

### Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.6.2020

<b>Alue</b>	<b>Asuntojen määrä, kpl</b>	<b>Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl</b>	<b>Käypä arvo, M€</b>	<b>Käypä arvo, 1 000 euroa/kpl</b>	<b>Käypä arvo, euroa/m<sup>2</sup></b>	<b>Taloudellinen vuokrausaste, %<sup>3)</sup></b>
Helsingin seutu	20 719	315	4 395	209	3 713	96,6
Tampereen seutu	4 934	126	623	123	2 385	96,1
Turun seutu	1 904	17	216	113	1 969	97,4
Oulu	2 220	19	185	82	1 567	96,8
Jyväskylä	1 771	2	185	105	1 989	92,3
Kuopion seutu	1 674	47	161	94	1 758	95,1
Lahden seutu	1 436	4	148	103	1 832	95,8
Muut	816	20	71	85	1 515	95,0
<b>Yhteensä</b>	<b>35 474</b>	<b>550</b>	<b>5 985<sup>1)</sup></b>	<b>166</b>	<b>3 015</b>	<b>96,3</b>
Muu			502 <sup>2)</sup>			
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>35 474</b>	<b>550</b>	<b>6 486</b>			



- 1) Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistettut omaisuuserät.  
2) Käynnissä olevien projektien, yhtiön omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä käyttöoikeusomaisuuserien (IFRS 16) käypä arvo.  
3) Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.

## INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>1)</sup>	166,8	84,2	227,3
Ajanmukaistamisinvestoinnit	10,7	11,5	30,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,5	0,9	1,9
<b>Yhteensä</b>	<b>179,0</b>	<b>96,6</b>	<b>259,9</b>
Korjaukset, M€	15,4	15,2	36,9

<sup>1)</sup> Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia

Asuntoja, lkm	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Asunnot katsauskauden alussa	35 272	34 713	34 713
Myynnit	-18	-4	-520
Ostot	45	99	260
Valmistuneet	201	383	816
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	-26	3	3
Asunnot katsauskauden lopussa	35 474	35 194	35 272
Katsauskaudella aloitetut	1 265	648	1 066
Rakenteilla kauden lopussa	2 380	1 329	1 316
Uudistuotannon esisopimukset	1 252	580	930

Kojamo arvioi, että vuonna 2020 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 320–370 miljoonaa euroa.

Kojamo sopi 27.1. Lehdon kanssa 106 asunnon rakentamisesta Espoon Kilon. Kojamo sopi 11.2. Hausian kanssa 45 asunnon rakentamisesta Espoon keskukseen osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja Hausian välistä yhteistyösopimusta 378 asunnon toteuttamisesta Espooseen. Kojamo sopi 11.3. Skanskan kanssa 47 asunnon rakentamisesta Vantaan Leinelään, 22.4. Hausian kanssa 59 asunnon rakentamisesta Espoon Matinkylään, 13.5. Peabin kanssa 137 asunnon rakentamisesta Espoon Vermonniittyyn ja 20.5. Rakennuspetäjän kanssa 72 asunnon rakentamisesta Espoon Suurpeltoon. Kojamo sopi 30.6. SRV:n kanssa 95 asunnon rakentamisesta Espoon Matinkylään osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta 527 asunnon toteuttamisesta Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle.

Kojamo tiedotti 2.3. allekirjoittaneensa yhteistyösopimuksen SRV:n kanssa 676 Lumo-vuokra-asunnon toteuttamisesta. Osana sopimusta, Kojamo sopi 21.4. SRV:n kanssa 291 asunnon rakentamisesta Helsingin Kalasatamaan, Redin kauppakeskuksen yhteyteen valmistuvaan Lumo One -pilvenpiirtäjään. Lisäksi Kojamo tiedotti 30.6. allekirjoittaneensa yhteistyösopimuksen Lehdon kanssa 392 asunnon rakentamisesta. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä.

Lisäksi Kojamo tiedotti 30.6. ostaneensa 45 asuntoa Helsingin Vuosaaresta.



Rakenteilla olevista asunnoista 2 380 (1 127) sijaitsee Helsingin seudulla ja 0 (202) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Katsauskaudella valmistui yhteensä 201 (383) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 10,7 (11,5) miljoonaa euroa ja korjaukset 15,4 (15,2) miljoonaa euroa.

<b>Uudistuotannon sitovat hankintasitoumukset, M€</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2019</b>
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	282,1	115,5	166,8
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	304,7	145,1	148,2
<b>Yhteensä</b>	<b>586,8</b>	<b>260,6</b>	<b>314,9</b>

<b>Omistetut tontit ja kiinteistökehitys-kohteet</b>	<b>30.6.2020</b>		<b>30.6.2019</b>		<b>31.12.2019</b>	
	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>
Tontit	41,5	68	43,2	70	45,9	75
Tontit ja vanha asuinrakennus	27,6	43	28,8	44	27,6	42
Käyttötarkoituksen muutokset	85,5	81	92,5	81	85,5	77
<b>Yhteensä <sup>1)</sup></b>	<b>154,6</b>	<b>192</b>	<b>164,5</b>	<b>195</b>	<b>159,0</b>	<b>194</b>

<b>Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset</b>	<b>30.6.2020</b>		<b>30.6.2019</b>		<b>31.12.2019</b>	
	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>
Uudistuotannon esisopimukset <sup>2)</sup>	269,5		121,8		208,9	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa <sup>1)</sup>	45,6	62	17,5	27	32,4	53
Tonttien esisopimukset ja varaukset <sup>1)</sup>	36,9	48	49,2	68	42,1	68

1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

2) Sisältäen tontit.

## STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN

<b>Strategiset tavoitteet 2020–2023</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>Tavoite 2023</b>
Liikevaihdon vuosikasvu, %	3,2	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€ / vuosi	179,0	200–400
FFO/liikevaihto, %	37,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	42,6	< 50
Omavaraisuusaste, %	43,3	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	37	40

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



## Digitaalinen tiekartta 2023

Alkukesän aikana valmistui Digitaalinen tiekartta 2023, joka määrittelee kehitystoimenpiteet Kojamon strategian toteuttamiseksi. Kojamolla on tunnustettu edelläkävijäasema verkkokaupassa ja jatkossa vahvistamme asemaamme digitalisoimalla urbaanin asumisen kokemusta ja palveluita läpi asiakaspolun. Työn tueksi tuomme digitaalisen asiakaskokemuksen mittariksi tutun NPS-mittarin. Hyödynnäme teknologiaa ja uudistamme toimintamalleja operatiivisen erinomaisuuden toteuttamiseksi. Tässä työssä nostamme työntekijäkokemuksen osaksi mittaristoamme. Varmistamme kyvykkyyksiemme kehittymisen myös ennakkoluulottomalla kokeilevalla kulttuurilla ankkuri-tuotteemme asumisen ja uusien palvelutuotteiden kehittämiseksi.

## OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

### Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 30.6.2020 oli 58 025 136,00 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.

Osakekurssi ja -vaihto	1.1.-30.6.2020	1.1.-30.6.2019	1.1.-31.12.2019
Alin kurssi, €	13,64	8,00	8,00
Ylin kurssi, €	18,96	13,52	16,48
Keskikurssi, €	17,17	10,48	13,48
Päätöskurssi, €	18,80	13,12	16,20
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	4 646,3	3 242,5	4 003,7
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	67,5	15,3	51,1
Vaihto koko osakekannasta, %	27,3	6,2	20,7
Vaihdettuja osakkeita, M€	1 158,9	160,1	688,7

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe APA:ssa, Cboe BXE:ssä ja Cboe CXE:ssä. 1.1.–30.6.2020 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla yli 90 (noin 12) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 60 (noin 44) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: 2020: Reuters, 2019: Fidessa).

### Omat osakkeet

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





## Osinko

Yhtiökokous 12.3.2020 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2019 osinkoa 0,34 euroa osakkeelta eli yhteensä 84 029 095,66 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 304 567 729,26 euroa. Osingon maksupäivä oli 2.4.2020.

## Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 7 185 (3 875) mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 35,5 (26,2) prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 56,2 (66,6) prosenttia Kojamon osakkeista.

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

## Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 12.3.2020 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 30.6.2021 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 30.6.2021 asti.

## Liputusilmoitukset

### *Liputusilmoitus 24.2.2020*

Kojamo vastaanotti 24.2.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 pykälässä tarkoitetun liputusilmoituksen Rakennusliitto ry:ltä. Rakennusliitto ry:n omistusosuus Kojamon osakkeista alitti 5 prosentin rajan 21.2.2020 tehdyillä osakekaupoilla. Tehdyn kaupan jälkeen Rakennusliitto ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 316 660 osaketta, mikä vastaa 4,9835 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimääristä.

## Johdon liiketoimet

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2020 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.



## HALLINTO

### Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 12.3.2020 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2019 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/>.

### Hallitus ja tilintarkastajat

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

### Hallituksen valiokunnat

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

### Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 10.9.2019. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen; Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Riku Aalto, puheenjohtaja, Teollisuusliitto ry. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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

### Toimitusjohtaja

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

### Johtoryhmä

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



## HENKILÖSTÖ

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 340 (329) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 310 (311). Kojamo työllisti kesällä 2020 lähes 50 kesätyöntekijää.

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 9,1 (8,6) 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: 2018-2020, 2019-2021, 2020-2022.

Kojamon hallitus päätti 13.2.2020 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2020-2022. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutoksia (FFO). Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 102 242 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 345 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2019 palkka- ja palkkioselvityksestä sekä Kojamon verkkosivuilta.

## VASTUULLISUUS

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strateginen painopiste. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Vastuullisuus on DNA:ssamme, osa kaikkien kojamolaisien työtä. Tämä heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskentelyolosuhteissa kuin asiakasrajapinnassakin. Painotamme vastuuta asiakkaita kohtaan, velvoitteita rakennuttajana sekä läpinäkyvää viestintää osakkeenomistajille yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstä ja sen etenemisestä. Olemme sitoutuneet kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisiin asuntoratkaisuihin. Toimimme avoimesti ja eettisesti ja edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme.

### Olennaisuusanalyysi

Osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä toteutimme touko-kesäkuussa 2020 vastuullisuuden olennaisuusanalyysin. Olennaisuusanalyysin avulla varmistimme, että vastuullisuustyömme keskittyy strategiaamme, liiketoimintamme sekä sidosryhmiemme kannalta olennaisimpiin vastuullisuusteemoihin. Tunnistimme olennaisuusanalyysissä yhtiön olennaiset vastuullisuusnäkökohdat ja analysoimme ne toimiala- ja tausta-analyysien, keskeisten sidosryhmien näkemysten sekä liiketoiminta- ja yhteiskuntavaikutusten arvioinnin perusteella.

Olennaisuusanalyysi toteutettiin Global Reporting Initiative'n (GRI) standardien vaatimusten sekä EPRA (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten mukaisesti. GRI-standardien mukaisesti vastuullisuusnäkökohtien olennaisuus arvioitiin sen perusteella, kuinka suuri on yhtiön vaikutus ympäröivään talouteen, ympäristöön ja yhteiskuntaan sekä kunkin näkökohdan merkitys sidosryhmille.



Olenaisuusanalyysin tuloksena määritellyt merkittävät vastuullisuusnäkökohdat ryhmiteltiin neljän pääteeman alle: Kestävä kaupunkikehitys, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energisin työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Vastuullisuutemme merkittävimmiksi näkökohdiksi muodostuivat asuinalueiden asumisturvallisuuden ja viihtyisyyden varmistaminen, ilmastonmuutoksen hillintä, energiatehokkuuden optimointi ja jatkuva parantaminen, kiertotalouden ja materiaalitehokkuuden edistäminen, innovatiivisten ja älykkäiden ratkaisujen hyödyntäminen ympäristövaikutusten pienentämiseksi, vastuullisena yrityskansalaisena toimiminen, yritystoiminnan pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, henkilöstön tasa-arvoinen ja yhdenvertainen kohtelu sekä henkilöstön osaamisen, johtamisen ja esimiestyön kehittäminen.

Yhtiön johtoryhmä hyväksyi olenaisuusanalyysin tulokset kesäkuussa 2020. Olenaisuusanalyysin tulokset luovat perustan vastuullisuusohjelmallemme, jonka julkaisemme vuoden 2020 aikana.

### **Kohti vähäpäästöisempää rakennuttamista**

Jo vuodesta 2016 lähtien olemme rakentaneet kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet lähes nollaenergiarakennuksina nZEB-periaatteiden mukaisesti. Katsauskauden lopussa kaikista Kojamon vuodesta 2016 lähtien valmistuneista kohteista 81 % (1 936 asuntoa) on lähes nollaenergiakohteita. Katsauskauden lopussa kaikista rakenteilla olevista kohteista oli 86 % (2 042 asuntoa) lähes nollaenergiakohteita.

### **Energiatehokkuuden jatkuva parantaminen**

Kojamo on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS II) vuosille 2017-2025, tavoitteenamme tehostaa energiankulutusta sopimuskaudella 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasoon verrattuna (yhteensä 28 944 MWh/v). Olemme toteuttaneet energiatehokkuustoimia sopimuskauden kolmen ensimmäisen vuoden 2017-2019 aikana yhteensä 21 255 MWh/v edestä ja täten saavuttaneet vuoden 2025 VAETS tavoitteestamme 73% vuoden 2019 lopussa. Toteuttamiimme energiatehokkuustoimia ovat esimerkiksi Leanheat-energiaoptimointi, hissien ja ikkunoiden uusiminen, vedensäästökalusteiden asennus sekä ilmanvaihtojärjestelmän ilmapirtojen säätö.

Painotamme kiinteistöportfolioomme kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa ja Leanheat Oy:n tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa 29 000 omistamamme asunnon sisälämpötilaa.

### **Lumo, vastuullinen ja ympäristöystävällinen vuokranantaja**

Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä Helenin vesisertifioitu kiinteistösähkö. Olemme myös aloittaneet hiilineutraalin kaukolämmön käytön kiinteistöissämme. Vuonna 2019 otettiin 79 kiinteistössä käyttöön Fortumin hiilineutraali kaukolämpö. Kaikilla Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus yhteiskäyttöautoihin, jotka ovat itselataavia täyshybridejä. Pyrimme jatkuvasti kehittämään kierrätystä ja tarjoamaan asukkaille kattavat kierrätysmahdollisuudet.

Haluamme myös panostaa oman toimintamme ympäristövastuullisuuden kehittämiseen. Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office -sertifioituja joulukuusta 2019 alkaen.

### **Sosiaalinen vastuu ja vastuullinen työnantaja**

Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukyvyn ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin



edistämiseksi. Olemme vuoden 2020 aikana käynnistäneet Kojamon kulttuurikompassi -hankkeen. Hankkeen tavoitteena on kirkastaa kulttuurimme tavoitetilaa, ja henkilöstöä kuunnellen ja osallistaen vahvistaa jokapäiväistä yhteistä yrityskulttuuriamme, jonka avulla rakennamme kojamolaisille entistä parempaa työntekijäkokemusta.

Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia yksilö- ja joukkueurheilussa. Yksilöstipendien tavoitteena on kannustaa harrastuksessaan eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria. Etusijalla ovat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien.

### **Hyvä hallintotapa**

Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta.

### **Vastuullisuusraportoinnin kehittäminen**

Jatkamme panostusta läpinäkyvään vastuullisuusraportointiin ja osallistuimme vuonna 2020 ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arviointiin. Raportoimme vastuullisuudestamme vuosittain osana vuosikertomustamme.

Vuoden 2019 vastuullisuusraporttimme on ensimmäistä kertaa raportoitu Global Reporting Initiativen (GRI) raportointiviitekehyksen sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten (EPRA sBPR, 3. painos) mukaisesti.

## **LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT**

Kojamo arvioi, että kuluvan katsauskauden merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät Suomen talouden kehitykseen. Lähiajan riskit aiheutuvat erityisesti COVID-19-pandemiasta. Riskeihin ja niiden suuruuteen vaikuttaa pandemian kehittyminen sekä pandemian rajoitustoimenpiteiden laajuus ja kesto. Pandemian kehittymisen ja rajoitusten vaikutusten arvioiminen on poikkeuksellisen vaikeaa.

Talouden kehitys saattaa vaikuttaa asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Taloudellinen heikentyminen voi aiheuttaa työttömyyttä, mikä voi vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin. Vuokrasaamisten ja luottotappioiden määrän kehittymistä seurataan aktiivisesti.

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Vuokra-asuntojen tarjonta voi kuitenkin paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Myös pandemiasta johtuvat rajoitukset voivat lyhyellä aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen sekä estää muuttovirtaa.

Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia rakennusyhtiöiden toimintaan, mikä saattaa heijastua uusien hankkeiden viivästymisenä. Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin myös laajemmin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaateisiin.



Tarkempi kuvaus Kojamon strategisista riskeistä ja epävarmuustekijöistä esitetään [vuoden 2019 tilinpäätöksessä](#).

Helsingissä elokuun 20. päivänä 2020

Kojamo Oyj  
Hallitus

**Lisätiedot:**

**Maija Hongas**, sijoittajasuhdepäällikkö, Kojamo Oyj, puh. +358 20 508 3004

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

## TIEDOTUSTILAISUUS JA WEBCAST

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 20.8.2020 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on myös mahdollisuus esittää kysymyksiä suomeksi. Osallistujia pyydetään saapumaan paikalle vain täysin terveinä. Tilaisuuden järjestelyissä huomioidaan viralliset suositukset koronaviruspandemiaan liittyen.

Tilaisuutta voi seurata myös suorana webcast-lähetyksenä. Webcast-lähetys tallennetaan ja se on myöhemmin saatavilla yhtiön verkkosivuilla <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>

Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/2020-q2-results>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse soittamalla numeroon:

FI: +358 981 710 310

SE: +46 856 642 651

UK: +44 333 300 0804

US: +1 631 913 1422

Puhelimitse tilaisuuteen osallistuvia pyydetään antamaan seuraava PIN-koodi: 76954984#



## EPRA:n tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösihtousyhtiöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Kojamo on. Osana toimintaansa järjestö edistää toimialan talousraportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Kojamo noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa.

EPRA:n uuden ohjeistuksen mukaan Kojamo siirtyy käyttämään tilinpäätöksessä 2020 nettovarallisuuden esittämiseen uudistettuja tunnuslukuja, jotka ovat Net Tangible Assets (NTA), Net Reinstatement Value (NRV) sekä Net Disposal Value (NDV). Nämä korvaavat jatkossa EPRA nettovarallisuuden (NAV) ja EPRA:n oikaistun nettovarallisuuden (NNNAV).

	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	2019
EPRA operatiivinen tulos, M€	43,1	40,1	70,0	66,7	144,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,17	0,16	0,28	0,27	0,58
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€			3 861,2	2 936,0	3 828,0
Osakekohtainen EPRA NAV, €			15,62	11,88	15,49
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€			3 040,5	2 306,9	3 030,1
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €			12,30	9,33	12,26
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			4,2	4,9	4,2
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			4,2	4,9	4,2
EPRA vajaakäyttöaste, %			3,8	3,2	2,8
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	13,3	15,1	15,0	16,3	15,0
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	11,6	13,9	13,0	14,5	13,6

M€	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	2019
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	58,6	67,8	100,1	100,0	825,2
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-26,2	-42,2	-48,2	-52,6	-872,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,6	0,0	0,7	0,1	-0,1
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-0,1		-0,1	-0,2
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-0,2	0,0	-0,2	0,0	3,3
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,5	0,9	1,2	2,5	2,0
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	10,8	13,7	16,4	16,9	186,2
<b>EPRA operatiivinen tulos</b>	<b>43,1</b>	<b>40,1</b>	<b>70,0</b>	<b>66,7</b>	<b>144,0</b>
<b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>	<b>0,17</b>	<b>0,16</b>	<b>0,28</b>	<b>0,27</b>	<b>0,58</b>

M€	1-6/2020	1-6/2019	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 095,8	2 360,1	3 090,6
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	82,8	76,4	69,5
(v.a) Laskennallinen vero	682,7	499,4	667,9
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>3 861,2</b>	<b>2 936,0</b>	<b>3 828,0</b>
<b>Osakekohtainen EPRA NAV, €</b>	<b>15,62</b>	<b>11,88</b>	<b>15,49</b>





M€	1-6/2020	1-6/2019	2019
EPRA NAV	3 861,2	2 936,0	3 828,0
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-82,8	-76,4	-69,5
(ii) Lainojen käypä arvo <sup>1)</sup>	-55,3	-53,3	-60,5
(iii) Laskennallinen vero	-682,7	-499,4	-667,9
<b>EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)</b>	<b>3 040,5</b>	<b>2 306,9</b>	<b>3 030,1</b>
<sup>1)</sup> Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.			
<b>Osakekohtainen EPRA NNNAV, €</b>	<b>12,30</b>	<b>9,33</b>	<b>12,26</b>

M€	1-6/2020	1-6/2019	2019
Sijoituskiinteistöt	6 486,4	5 303,2	6 260,8
Vaihto-omaisuus	0,1	0,3	0,1
Kehityshankkeet	-449,0	-246,5	-334,9
<b>Valmis kiinteistökanta</b>	<b>6 037,5</b>	<b>5 056,9</b>	<b>5 926,1</b>
Arvioidut ostajan kulut	120,7	101,1	118,5
<b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>	<b>6 158,2</b>	<b>5 158,1</b>	<b>6 044,6</b>
Annualisoitu vuokratuotto	383,1	378,2	385,3
Kiinteistöjen kulut	-123,5	-127,1	-128,9
<b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>	<b>259,6</b>	<b>251,1</b>	<b>256,4</b>
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet	-	-	-
<b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b>	<b>259,6</b>	<b>251,1</b>	<b>256,4</b>
<b>EPRA alunnettotuotto (NIY), %</b>	<b>4,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,2</b>
<b>EPRA ”topped-up” alunnettotuotto, %</b>	<b>4,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,2</b>

M€	1-6/2020	1-6/2019	2019
Asuntojen tyhjäkäyttö	7,1	5,7	10,2
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	186,6	181,2	365,2
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>



M€		4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	2019
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		9,9	10,5	20,1	19,8	38,7
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		17,1	17,8	50,2	51,7	91,1
(i) Korjauskulut		8,8	8,5	15,4	15,2	36,9
(ii) Käyttökorvaukset		-2,0	-1,6	-4,0	-3,1	-6,9
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,4
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokrakulut		0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-24,7	-25,0	-63,1	-64,4	-122,7
<b>EPRA Cost</b>						
<b>(sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>	<b>A</b>	<b>9,0</b>	<b>10,1</b>	<b>18,5</b>	<b>19,0</b>	<b>36,8</b>
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,1	-0,8	-2,5	-2,1	-3,6
<b>EPRA Cost</b>						
<b>(ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>	<b>B</b>	<b>7,9</b>	<b>9,2</b>	<b>16,0</b>	<b>16,9</b>	<b>33,3</b>
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		92,7	91,4	186,4	181,3	368,0
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-24,7	-25,0	-63,1	-64,4	-122,7
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>68,0</b>	<b>66,4</b>	<b>123,3</b>	<b>116,9</b>	<b>245,3</b>
<b>EPRA Cost Ratio</b>						
<b>(sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>	<b>A/C</b>	<b>13,3</b>	<b>15,1</b>	<b>15,0</b>	<b>16,3</b>	<b>15,0</b>
<b>EPRA Cost Ratio</b>						
<b>(ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>	<b>B/C</b>	<b>11,6</b>	<b>13,9</b>	<b>13,0</b>	<b>14,5</b>	<b>13,6</b>

**LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TUOSLASKELMA**

M€	Liite	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
<b>Liikevaihto</b>		<b>94,8</b>	<b>93,1</b>	<b>190,5</b>	<b>184,6</b>	<b>375,3</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-17,1	-17,8	-50,2	-51,7	-91,1
Korjaukset		-8,8	-8,5	-15,4	-15,2	-36,9
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>68,9</b>	<b>66,8</b>	<b>124,9</b>	<b>117,7</b>	<b>247,3</b>
Hallinnon kulut		-9,9	-10,5	-20,1	-19,8	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot		0,5	0,5	1,4	1,0	2,2
Liiketoiminnan muut kulut		0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-0,6	0,0	-0,7	0,0	0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot			0,1		0,1	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	26,2	42,2	48,2	52,6	872,4
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-0,5	-0,6	-1,1
<b>Liikevoitto</b>		<b>85,0</b>	<b>98,9</b>	<b>153,1</b>	<b>150,9</b>	<b>1 081,9</b>
Rahoitustuotot		0,7	0,7	1,3	1,6	2,6
Rahoituskulut		-12,2	-13,7	-29,1	-27,7	-53,4
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		<b>-11,5</b>	<b>-13,0</b>	<b>-27,8</b>	<b>-26,1</b>	<b>-50,8</b>
Osuus osakkuusyriyten tuloksista				0,0	0,0	0,2
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>73,5</b>	<b>85,9</b>	<b>125,2</b>	<b>124,8</b>	<b>1 031,3</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-4,2	-4,4	-8,7	-8,0	-19,9
Laskennallisten verojen muutos		-10,8	-13,7	-16,4	-16,9	-186,2
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>58,6</b>	<b>67,8</b>	<b>100,1</b>	<b>100,0</b>	<b>825,2</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>						
Emoyhtiön omistajille		58,6	67,8	100,1	100,0	825,2
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>						
Laimentamaton, €		0,24	0,27	0,40	0,40	3,34
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,24	0,27	0,40	0,40	3,34
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		-4,1	-15,2	-12,7	-31,9	-26,0
Laskennalliset verot edellisistä		0,8	3,0	2,5	6,4	5,2
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>		<b>-3,3</b>	<b>-12,1</b>	<b>-10,1</b>	<b>-25,5</b>	<b>-20,8</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>55,3</b>	<b>55,7</b>	<b>89,9</b>	<b>74,4</b>	<b>804,4</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>						
Emoyhtiön omistajille		55,3	55,7	89,9	74,4	804,4

**LYHENNETTY KONSERNITASE**

M€	Liite	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineettomat hyödykkeet		0,1	0,2	0,2
Sijoituskiinteistöt	3	6 484,0	5 279,5	6 260,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	30,6	31,2	30,9
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,4	2,2	2,4
Rahoitusvarat	7	0,7	0,6	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		3,1	5,1	3,2
Johdannaissopimukset	6, 7	0,0	0,4	0,2
Laskennalliset verosaamiset		17,8	17,7	14,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>6 538,7</b>	<b>5 336,9</b>	<b>6 312,8</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	10	2,4	23,8	
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus		0,1	0,3	0,1
Johdannaissopimukset	6, 7	0,4	0,3	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,8	2,4	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10,2	8,8	7,7
Rahoitusvarat	7	146,3	127,4	132,1
Rahavarat		449,2	139,1	137,3
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>608,1</b>	<b>278,2</b>	<b>277,6</b>
<b>VARAT</b>		<b>7 149,2</b>	<b>5 638,9</b>	<b>6 590,4</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		-54,8	-49,4	-44,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		2 892,3	2 151,3	2 877,0
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>3 095,8</b>	<b>2 360,1</b>	<b>3 090,6</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>3 095,8</b>	<b>2 360,1</b>	<b>3 090,6</b>
<b>VELAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	2 907,2	2 386,9	2 429,3
Laskennalliset verovelat		701,0	516,4	683,8
Johdannaissopimukset	6, 7	82,3	77,0	69,8
Varaukset		0,4	0,6	0,5
Muut pitkäaikaiset velat		4,8	14,0	5,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>3 695,7</b>	<b>2 994,8</b>	<b>3 188,4</b>
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	10		0,2	
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	305,7	229,2	244,9
Johdannaissopimukset	6, 7	1,0	0,1	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		1,3	0,7	2,0
Ostovelat ja muut velat		49,8	53,6	64,3
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>357,7</b>	<b>283,7</b>	<b>311,4</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>4 053,5</b>	<b>3 278,7</b>	<b>3 499,8</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		<b>7 149,2</b>	<b>5 638,9</b>	<b>6 590,4</b>

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA**

M€	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden voitto	100,1	100,0	825,2
Oikaisut	5,2	-1,8	-614,5
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,2	-0,4	0,6
Vaihto-omaisuuden muutos		0,1	0,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	8,3	8,0	-0,8
Maksetut korot	-34,6	-32,0	-48,6
Saadut korot	0,3	0,4	0,8
Muut rahoituserät	-6,3	-0,4	-0,0
Maksetut verot	-11,1	-13,9	-22,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>59,8</b>	<b>59,9</b>	<b>140,8</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-193,6	-111,8	-273,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,1	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	2,6	0,5	26,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-103,0	-38,1	-111,1
Rahoitusvarojen luovutustulot	88,0	84,0	152,5
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat			0,0
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,1	0,4
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,2	0,1	0,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-205,7</b>	<b>-65,3</b>	<b>-206,0</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	643,3	105,8	289,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-160,6	-38,2	-164,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	169,8	69,9	139,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-109,9	-70,0	-139,9
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,8	-1,5	-1,6
Maksetut osingot	-84,0	-71,7	-71,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>457,8</b>	<b>-5,7</b>	<b>52,4</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>311,9</b>	<b>-11,0</b>	<b>-12,8</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>137,3</b>	<b>150,1</b>	<b>150,1</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>449,2</b>	<b>139,1</b>	<b>137,3</b>



## LYHENNETTY LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-44,7</b>	<b>164,4</b>	<b>2 877,0</b>	<b>3 090,6</b>	<b>3 090,6</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-10,1			-10,1	-10,1
Tilikauden tulos					100,1	100,1	100,1
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-10,1</b>		<b>100,1</b>	<b>89,9</b>	<b>89,9</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,7	-0,7	-0,7
Osingonjako					-84,0	-84,0	-84,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-84,8</b>	<b>-84,8</b>	<b>-84,8</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-10,1		15,3	5,2	5,2
<b>Oma pääoma 30.6.2020</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-54,8</b>	<b>164,4</b>	<b>2 892,3</b>	<b>3 095,8</b>	<b>3 095,8</b>

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-23,9</b>	<b>164,4</b>	<b>2 123,7</b>	<b>2 358,1</b>	<b>2 358,1</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-25,5			-25,5	-25,5
Tilikauden tulos					100,0	100,0	100,0
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-25,5</b>		<b>100,0</b>	<b>74,4</b>	<b>74,4</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,7	-0,7	-0,7
Osingonjako					-71,7	-71,7	-71,7
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-72,4</b>	<b>-72,4</b>	<b>-72,4</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-25,5		27,6	2,0	2,0
<b>Oma pääoma 30.6.2019</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-49,4</b>	<b>164,4</b>	<b>2 151,3</b>	<b>2 360,1</b>	<b>2 360,1</b>

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-23,9</b>	<b>164,4</b>	<b>2 123,7</b>	<b>2 358,1</b>	<b>2 358,1</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-20,8			-20,8	-20,8
Tilikauden tulos					825,2	825,2	825,2
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-20,8</b>		<b>825,2</b>	<b>804,4</b>	<b>804,4</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,3	-0,3	-0,3
Osingonjako					-71,7	-71,7	-71,7
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-71,9</b>	<b>-71,9</b>	<b>-71,9</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-20,8		753,3	732,5	732,5
<b>Oma pääoma 31.12.2019</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-44,7</b>	<b>164,4</b>	<b>2 877,0</b>	<b>3 090,6</b>	<b>3 090,6</b>



## 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. Kojamo omistaa 30.6.2020 yhteensä 35 474 vuokra-asuntoa eri puolilla maata.

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

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Lisäksi Kojamon vuonna 2016 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Yhtiön kolme muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinain 7 luvun 3 §:n mukaisesti säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän puolivuositiedon julkistettavaksi kokouksessaan 20.8.2020.

## 1. LAATIMISPERIAATTEET

### Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä puolivuositiedon on laadittu IAS 34 *Osavuositiedot* -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuosittain päätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Puolivuositiedon lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2019 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2019. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2019 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Puolivuositiedon laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kuluja määrään. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän puolivuositiedon 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 2019. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen. COVID-19-pandemiolla saattaa olla vaikutuksia asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.





## 2. MYYNTITUOTOT

### Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:

M€	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	186,4	181,3	367,9
Vesimaksut	3,8	2,8	6,2
Saunamaksut	0,2	0,3	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>190,3</b>	<b>184,4</b>	<b>374,8</b>

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorvaukset.

## 3. SJOITUSKIINTEISTÖT

### Arvostusmenetelmän muutos

Kojamo on siirtynyt sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta. Muutosta ei sovelleta takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 800 miljoonaa euroa vuoden 2019 tilinpäätöksessä. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. <sup>1)</sup>	6 260,8	5 093,2	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>1)</sup> <sup>2)</sup>	168,4	145,7	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	10,7	11,5	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-3,3	-0,6	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,5	0,9	1,9
<b>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta <sup>1)</sup></b>	<b>48,2</b>	<b>52,6</b>	<b>872,4</b>
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>6 486,4</b>	<b>5 303,2</b>	<b>6 260,8</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 (23,7) miljoonaa euroa.

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

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

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16 Vuokrasopimukset):

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	60,2		
Lisäykset/vähennykset	1,6	61,5	61,3
<b>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,1</b>
<b>Käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>61,3</b>	<b>60,9</b>	<b>60,2</b>

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



Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 1,5 (0,9) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 2,2 (2,1) prosenttia.

**Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin**

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Kauppa-arvo		4 562,0	
Tuottoarvo ennen 31.12.2019		263,2	
Tuottoarvo 31.12.2019 alkaen	5 859,7		5 740,7
Tasearvo	565,4	417,1	459,9
Käyttöoikeusomaisuuserät	61,3	60,9	60,2
<b>Yhteensä</b>	<b>6 486,4</b>	<b>5 303,2</b>	<b>6 260,8</b>

Tuottoarvokohteet DCF 5 810,0 M€, Monipuoliset perusparannukset, Q2/2020 ostetut ja Myytävänä olevat yhteensä 49,7 M€ = Tuottoarvosalkku 5 859,7 M€

Asuntojen lukumäärä	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Kauppa-arvo		29 220	
Tuottoarvo ennen 31.12.2019		2 598	
Tuottoarvo 31.12.2019 alkaen	32 841		32 286
Tasearvo	2 633	3 376	2 986
<b>Yhteensä</b>	<b>35 474</b>	<b>35 194</b>	<b>35 272</b>

Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä vuonna 2020:

Sijoituskiinteistöt	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,84	5,05	4,24
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	18,58	14,41	16,52
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk	6,11	6,05	6,08
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	98,0	96,4	97,1
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0



Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä tilinpäätöksessä 2019:

Sijoituskiinteistöt	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,84	5,05	4,25
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	18,70	14,48	16,58
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk	6,11	6,07	6,09
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	98,0	96,4	97,1
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet *)	30.6.2020				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos % (suhteellinen)</b>					
<b>Muutos, M€</b>					
Tuottovaatimus	649,7	307,6		-278,1	-530,7
Markkinavuokrat	-749,0	-374,5		374,5	749,0
Hoitokulut	247,5	123,8		-123,8	-247,5
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Muutos, M€</b>					
Taloudellinen käyttöaste	-153,5	-76,8		76,8	153,5

\*) 31.12.2019 alkaen otettu käyttöön kassavirtaperusteinen arvostusmenetelmä (DCF).

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi	30.6.2019				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos %</b>					
<b>Kauppa-arvokohteet, M€</b>					
Kauppahintojen muutos	-456,2	-228,1		228,1	456,2
<b>Tuottoarvokohteet ennen 31.12.2019, M€</b>					
Tuottovaatimus	28,8	13,7		-12,4	-23,6
Vuokratuotot	-44,8	-22,4		22,4	44,8
Hoitokulut	17,0	8,5		-8,5	-17,0
<b>Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4		0,4	0,8



30.6.2019 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien 2 598 asuinhuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 6,2 prosenttia ja 415 liikehuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 9,3 prosenttia.

### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet *)	31.12.2019				
Muutos % (suhteellinen)	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos, M€</b>					
Tuottovaatimus	636,6	301,6		-273,8	-521,7
Markkinavuokrat	-734,2	-366,7		365,9	732,6
Hoitokulut	242,4	121,1		-122,0	-243,6
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Muutos, M€</b>					
Taloudellinen käyttöaste	-151,0	-75,3		75,0	149,8

\*) 31.12.2019 alkaen otettu käyttöön kassavirtaperusteinen arvostusmenetelmä (DCF).

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Rakenteilla oleva uudistuotanto	304,7	145,1	148,2
Uudistuotannon esisopimukset	269,5	121,8	208,9
Peruskorjaukset	42,5	28,8	23,7
<b>Yhteensä</b>	<b>616,8</b>	<b>295,7</b>	<b>380,7</b>

Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen 2019 liitetiedoissa.

## 4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	30,9	30,5	30,5
Lisäykset	0,2	1,2	1,5
Vähennykset		-0,1	-0,1
Tilikauden poistot	-0,5	-0,3	-1,0
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>30,6</b>	<b>31,2</b>	<b>30,9</b>

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaiset autoleasingit, joista erittely:

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,9	1,0	1,0
Lisäykset	0,2	0,2	0,3
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,5
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>



## 5. KOROLLISET VELAT

### Pitkäaikaiset velat

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Joukkovelkakirjalainat	1 686,8	1 190,7	1 191,8
Lainat rahoituslaitoksilta	1 125,7	1 062,3	1 135,8
Korkotukilainat	32,6	70,6	39,2
Vuokrasopimusvelka	59,7	60,8	60,0
Muut lainat	2,4	2,4	2,4
<b>Yhteensä</b>	<b>2 907,2</b>	<b>2 386,9</b>	<b>2 429,3</b>

### Lyhytaikaiset velat

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Joukkovelkakirjalainat		100,0	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta	151,9	35,7	37,5
Korkotukilainat	34,9	36,0	49,9
Muut lainat	6,5	6,5	6,5
Vuokrasopimusvelka	2,4	1,1	1,1
Yritystodistukset	109,9	50,0	50,0
<b>Yhteensä</b>	<b>305,7</b>	<b>229,2</b>	<b>244,9</b>

### Korolliset velat yhteensä

<b>3 212,8</b>	<b>2 616,1</b>	<b>2 674,2</b>
----------------	----------------	----------------

Kojamo on noudattanut IFRS 16 *Vuokrasopimukset* –standardia 1.1.2019 alkaen, minkä mukaan aikaisemmin muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset on kirjattu kasvattamaan konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja korollisten velkojen määrää.

**6. JOHDANNAISSOPIMUKSET**

Johdannaissopimusten käyvät arvot M€	30.6.2020			30.6.2019	31.12.2019
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-72,7	-72,7	-67,1	-60,6
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-9,8	-9,8	-10,0	-9,3
Sähköjohdannaiset	0,5	-0,8	-0,3	0,6	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>-83,3</b>	<b>-82,8</b>	<b>-76,4</b>	<b>-69,5</b>

  

Johdannaissopimusten nimellisarvot M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
	Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	955,8	976,7	970,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	42,2	42,8	42,6
<b>Yhteensä</b>	<b>998,0</b>	<b>1 019,5</b>	<b>1 012,6</b>
Sähköjohdannaiset, MWh	109 785	141 779	135 960

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -12,7 (-31,9) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2020-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 5,3 (6,1) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojautaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2020-2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaisten realisoitumattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset -erässä.

**7. RAHOITUSVARAT JA -VELAT ARVOSTUSLUOKITTAIN**

M€	30.6.2020				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaisaamiset	0,5	0,5			0,5
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti arvostettavat sijoitukset	147,0	72,3	74,1	0,7	147,0
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Rahavarat	449,2		449,2		449,2
Myyntisaamiset	5,6				5,6
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	82,5		82,5		82,5
Sähköjohdannaisvelat	0,8	0,8			0,8
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 526,0		1 527,8		1 527,8
Joukkovelkakirjalainat	1 686,8	1 754,1			1 754,1
Ostovelat	6,9				6,9



M€	31.12.2019				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,5	0,5			0,5
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti arvostettavat sijoitukset	132,8	129,6	2,5	0,7	132,8
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	137,3		137,3		137,3
Myyntisaamiset	5,7				5,7
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	70,0		70,0		70,0
Sähköjohdannaisvelat	0,0	0,0			0,0
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 382,4		1 385,2		1 385,2
Joukkovelkakirjalainat	1 291,8	1 349,5			1 349,5
Ostovelat	15,6				15,6

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. Arvon alentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan.

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

**Taso 1:**

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

**Taso 2:**

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

**Taso 3:**

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





### Taso 3 täsmäytyslaskelma

#### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Tilikauden alussa	0,7	0,6	0,6
Muutos		0,0	0,0
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan pääosin hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa. Näiden erien kohdalla arvioidaan, että hankintameno on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

## 8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	100,1	100,0	825,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	0,40	0,40	3,34
Laimennettu, €	0,40	0,40	3,34

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

## 9. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 155,0	1 339,8	1 298,1
Annetut kiinnitykset	1 180,6	1 445,7	1 401,1
Pantatut osakkeet*)	194,2	254,0	220,4
<b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>	<b>1 374,8</b>	<b>1 699,7</b>	<b>1 621,5</b>
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	17,5	17,3	16,9
Takaukset**)	572,7	411,7	500,2
Talletusvakuudet	0,1	0,1	0,1
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>590,2</b>	<b>429,1</b>	<b>517,1</b>

\*) Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita.

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



## 10. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

M€	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöt	2,4	23,7	
Saamiset		0,1	
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2,4</b>	<b>23,8</b>	
Ostovelat ja muut velat		0,2	
<b>Velat yhteensä</b>		<b>0,2</b>	
<b>Nettotasearvo</b>	<b>2,4</b>	<b>23,6</b>	

30.6.2019 Sijoituskiinteistöihin sisältyy 0,3 miljoonaa euroa Käyttöoikeusomaisuuseriä ja Korolliseen vieraaseen pääomaan 0,3 miljoonaa euroa Vuokrasopimusvelkoja, joita ei ole siirretty Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin.

Kojamo-konsernin yhtiöt ovat allekirjoittaneet 17.4.2020 esisopimuksen, jolla tullaan myymään Kirkkonummella oleva tontti ja sillä olevat kiinteistöt T2H Rakennus Oy:lle viimeistään 31.3.2021.

Vuonna 2019 Kojamo-konsernin yhtiöt allekirjoittivat katsauskauden jälkeen 12.7.2019 sopimuksen 478 vuokra-asunnon myynnistä 12 paikkakunnalta eri puolilta Suomea Olo Asunnoille. Kauppa toteutettiin elokuussa 2019, ja sen myyntivoitto oli noin 0,4 miljoonaa euroa.

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

## 11. COVID-19-VAIKUTUKSET

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

## 12. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kojamo on arvioinut COVID-19-pandemian vaikutuksia konsernin tulokseen, taseeseen ja rahavirtoihin katsauskauden jälkeen 20.8.2020 ja todennut, että pandemiolla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin näihin eriin. Vuokrasaamisten ja luottotappioiden määrä ei ole lisääntynyt merkittävästi. Kojamo seuraa näiden erien kehittymistä aktiivisesti.



## TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄYTYSLASKELMAT

	Laskenta- kaava	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	2019
Liikevaihto, M€		94,8	93,1	190,5	184,6	375,3
Nettovuokratuotto, M€	1	68,9	66,8	124,9	117,7	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	72,7	71,8	65,6	63,8	65,9
Voitto ennen veroja, M€	3	73,5	85,9	125,2	124,8	1 031,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	85,2	99,2	153,6	151,5	1 083,1
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	89,9	106,5	80,6	82,1	288,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	59,6	56,9	106,1	98,8	210,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	62,9	61,1	55,7	53,6	56,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	42,1	40,1	71,5	66,4	140,7
FFO liikevaihdosta, %	9	44,4	43,1	37,5	36,0	37,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,17	0,16	0,29	0,27	0,57
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	42,1	40,1	71,5	66,4	140,7
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	32,9	31,2	60,8	54,9	110,0
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>				6 486,4	5 303,2	6 260,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	19			96,3	96,9	97,2
Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>2)</sup>	13			3 212,8	2 616,1	2 674,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			6,5	8,5	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			5,1	6,2	20,5
Omavaraisuusaste, %	16			43,3	41,9	46,9
Loan to Value (LTV), % <sup>3)</sup>	17			42,6	46,9	40,5
Osakekohtainen tulos, €		0,24	0,27	0,40	0,40	3,34
Osakekohtainen oma pääoma, €				12,53	9,55	12,51
Bruttoinvestoinnit, M€	18	116,9	58,6	179,0	96,6	259,9
Henkilöstö katsauskauden lopussa				340	329	296

1) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

2) Ei sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

3) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä tai myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja.

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.



## Tunnuslukujen laskentakaavat

### ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut – Korjaukset  

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

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

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

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

Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä 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 käyttö-  
pääoman muutosta  
(FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon pe-  
rustuva vero
- 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.
- 9) FFO liikevaihdosta, % =  $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassa-  
virta ennen käyttöpää-  
oman muutosta =  $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
- Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + kertaluonteiset kulut
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. 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) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - 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 = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset
- Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 14) Oman pääoman tuotto  
(ROE), % =  $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 15) Sijoitetun pääoman  
tuotto (ROI), % =  $\frac{\text{(Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut) (vuositasolle laskettuna)}}{\text{(Varat - Korottomat velat), vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.



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

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

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

Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

$$18) \text{ Bruttoinvestoinnit} = \text{Hankitut sijoituskiinteistöt} + \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit} + \text{Aktivoidut vieraan pääoman menot}$$

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

### Muut tunnusluvut

$$19) \text{ Taloudellinen vuokrausaste, \%} = \frac{\text{Vuokratuotto}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$$

**Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat**

<b>M€</b>	<b>4-6/2020</b>	<b>4-6/2019</b>	<b>1-6/2020</b>	<b>1-6/2019</b>	<b>2019</b>
Tilikauden voitto	58,6	67,8	100,1	100,0	825,2
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	0,5	0,6	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,6	0,0	0,7	0,0	-0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-0,1		-0,1	-0,2
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot				0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-26,2	-42,2	-48,2	-52,6	-872,4
Rahoitustuotot	-0,7	-0,7	-1,3	-1,6	-2,6
Rahoituskulut	12,2	13,7	29,1	27,7	53,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista			0,0	0,0	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	4,2	4,4	8,7	8,0	19,9
Laskennallisten verojen muutos	10,8	13,7	16,4	16,9	186,2
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	59,6	56,9	106,1	98,8	210,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-11,5	-13,0	-27,8	-26,1	-50,8
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-1,9	0,7	2,0	1,6	1,1
Oikaistut nettorahoituskulut	-13,4	-12,3	-25,9	-24,4	-49,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,2	-4,4	-8,7	-8,0	-19,9
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	42,1	40,1	71,5	66,4	140,7
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	42,1	40,1	71,5	66,4	140,7
Oma pääoma			3 095,8	2 360,1	3 090,6
Varat			7 149,2	5 638,9	6 590,4
Saadut ennakot			-6,8	-5,9	-6,7
Omavaraisuusaste, %			43,3	41,9	46,9