



**Kojamo Oyj:n
puolivuosikatsaus
1.1.–30.6.2018**





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.–30.6.2018

Kojamo listautui onnistuneesti, operatiivinen kehitys vahvaa ja investoinnit kasvoivat

YHTEENVETO HUHTI–KESÄKUUSTA 2018

- Liikevaihto kasvoi 89,8 (83,6) miljoonaan euroon.
- Nettovuokratuotto kasvoi 61,4 (55,6) miljoonaan euroon ja oli 68,4 (66,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja kasvoi 91,5 (80,7) miljoonaan euroon. Tulokseen sisältyy 53,4 (44,0) miljoonan euron nettovoitto käypään arvoon arvostamisesta.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 4,9 (4,4) miljardia euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 39,5 (64,4) miljoonaa euroa.
- Listautumisen yhteydessä järjestetty osakeanti nosti konsernin omaa pääomaa 146,9 miljoonaa euroa.

YHTEENVETO TAMMI–KESÄKUUSTA 2018

- Liikevaihto kasvoi 178,0 (167,2) miljoonaan euroon.
- Nettovuokratuotto oli 109,5 (101,1) miljoonaa euroa ja oli 61,5 (60,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja kasvoi 140,5 (132,0) miljoonaan euroon. Tulokseen sisältyy 74,1 (67,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,0 (1,3) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 4,9 (4,4) miljardia euroa sisältäen 0,0 (3,9) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 96,5 (96,6) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 243,2 (129,4) miljoonaa euroa eli 136,6 (77,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 9,11 (8,40) euroa ja oman pääoman tuotto oli 10,4 (11,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3 (7,4) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) oli 11,17 (10,59) euroa.



- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 214 (1 835) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli kauden lopussa 34 172 (33 877) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden kesäkuun jälkeen on hankittu 981 asuntoa, valmistunut 1 360 asuntoa, myyty 1 956 asuntoa sekä purettuja ja muuten muutettuja asuntoja 90 kappaletta.

KOJAMON NÄKYMÄT 2018 (ennallaan)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2018 edellisestä vuodesta 3–9 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2018 olevan 103–116 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja. Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa.

Näkymissä on otettu huomioon vuonna 2018 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 like-for-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.



KESKEISET TUNNUSLUVUT

	4-6/2018	4-6/2017	Muutos%	1-6/2018	1-6/2017	Muutos%	2017
Liikevaihto, M€	89,8	83,6	7,3	178,0	167,2	6,4	337,0
Nettovuokratuotto, M€ ¹⁾	61,4	55,6	10,4	109,5	101,1	8,3	216,0
Nettovuokratuotto, liikevaihdosta % ¹⁾	68,4	66,5		61,5	60,5		64,1
Tulos ennen veroja, M€ ¹⁾	91,5	80,7	13,3	140,5	132,0	6,4	266,7
Käyttökate (EBITDA), M€ ¹⁾	104,4	91,0	14,7	165,0	151,8	8,7	308,2
Käyttökate, liikevaihdosta % ¹⁾	116,3	108,9		92,7	90,8		91,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ ¹⁾	50,7	46,5	8,9	90,0	83,0	8,4	179,5
Oikaistu käyttökate, liikevaihdosta % ¹⁾	56,4	55,6		50,6	49,7		53,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ¹⁾	17,6	31,0	-43,1	39,5	44,9	-12,1	107,8
FFO, liikevaihdosta % ¹⁾	19,6	37,1		22,2	26,9		32,0
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € ^{1) 4)}	0,08	0,14	-43,9	0,17	0,20	-12,7	0,47
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja, M€ ¹⁾	18,5	31,0	-40,3	40,4	44,9	-10,1	107,8
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾				4 923,3	4 423,0	11,3	4 710,2
Taloudellinen vuokrausaste, %				96,5	96,6		96,7
Korollinen vieras pääoma, M€ ^{1) 3)}				2 540,3	2 460,0	3,3	2 283,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ¹⁾				10,4	11,1		10,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ¹⁾				7,3	7,4		7,5
Omavaraisuusaste, % ¹⁾				41,6	38,7		41,3
Loan to Value (LTV), % ^{1) 3)}				46,7	46,1		46,0
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€				2 760,3	2 429,2	13,6	2 548,8
Osakekohtainen EPRA NAV, € ⁴⁾				11,17	10,59	5,5	11,11
Bruttoinvestoinnit, M€ ¹⁾	39,5	64,4	-38,7	243,2	129,4	87,9	367,3
Henkilöstö kauden lopussa				347	333		316

¹⁾ Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista puolivuosisikatsuksen tunnusluvut-osiossa

1) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuksia

2) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuksia

3) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

4) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu yllämainitun yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Kojamo listautui katsauskaudella Nasdaq Helsingin pörssiin onnistuneesti. Listautumisannin ja -myynnin kysyntä oli vahvaa, ja listautumisanti ja -myynti ylimerkittiin. Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsinki Oy:n päälisalla 19.6.2018. Olen erittäin iloinen siitä suuresta kiinnostuksesta, jota sijoittajat osoittivat Kojamon listautumista kohtaan.

Kojamo laski liikkeeseen maaliskuussa 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, joka on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Joukkovelkakirjalainalla yhtiö jatkoi siirtymistä vakuudettoman rahoituksen suuntaan.

Yhtiön hyvä kehitys jatkui toisella vuosineljänneksellä. Olemme edenneet strategian toteuttamisessa ja onnistuneet operatiivisessa toiminnassa. Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella hyvällä tasolla huolimatta markkinoille valmistuneiden uudiskohteiden lisääntyneestä määrästä. Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 96,5 prosenttia ja parani toisen vuosineljänneksen aikana.

Katsauskauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi voimakkaasti. Kesäkuun loppuun mennessä Lumo-verkkokaupassa oli tehty yhteensä jo yli 6 000 vuokrasopimusta.

Kasvatimme alkuvuoden aikana Lumo-liiketoimintaamme Suomen kasvukeskuksissa sekä valmistuneilla uudiskohteilla että ostamalla valmiita asuntoja. Ostimme 981 asuntoa OP Ryhmään kuuluvilta kiinteistörahastoilta. Katsauskaudella valmistui 689 uutta Lumo-vuokra-asuntoa.

Lisäksi myimme strategian mukaisesti 1 812 vuokra-asuntoa. Näistä 1 594 vuokra-asuntoa myytiin Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille. Katsauskauden päättyessä asuntojemme lukumäärä oli 34 172.



Asuntojen ostot ja myynnit ovat osa strategiaamme toteuttamista, jonka mukaisesti keskitymme seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen.

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Yleinen toimintaympäristö

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

Valtiovarainministeriön ennusteen (kesäkuu 2018) mukaan Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,9 prosenttia vuonna 2018 ja kasvun odotetaan hidastuvan 1,8 prosenttiin vuonna 2019. Lähivuosina taloutta tukevat sekä ulkomaankauppa että kotimainen kysyntä. Viennin kasvun odotetaan tasoittuvan maailmankaupan kasvun mukaiseksi ja nettoviennin kasvua tukeva vaikutus pienenee. Kotitalouksien kulutuskysyntää rajoittaa reaalisten käytettävissä olevien tulojen hidastuva kasvu.

Valtionvarainministeriön ennusteen mukaan investointien kasvu hidastuu selvästi vuonna 2019. Tämä johtuu erityisesti uusien rakennushankkeiden aloitusmäärien kääntymisestä laskuun. Bruttokansantuotteen kohtuullisen nopeana jatkuva kasvu ja reaali-palkkojen maltillinen kehitys ylläpitävät työvoiman kysyntää vuosina 2018–2020.

Toimialan toimintaympäristö

Rakennusteollisuus ry:n (RT) mukaan kerrostaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien väheneminen jatkui toukokuussa 2018. RT:n arvion mukaan luvat ovat vähentyneet kevään aikana noin kolmanneksella edellisvuodesta. RT:n mukaan asunnoille myönnettyjen lupien määrä oli vuositasolla 46 400 ja aloitukset vastaavasti runsaat 48 000 kappaletta.

Kaupungistumisen synnyttämän kysynnän johdosta RT ennakoi sijoittajille rakennettavien vuokra-asuntojen määrän kasvavan vuonna 2018. RT ennakoi rakennuskustannusten nousevan tänä vuonna 2,5 prosenttia.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan erot asuntomarkkinoiden ja asuntojen hintojen kehityksessä ovat kaupunkien välillä edelleen merkittäviä, joskin kasvukeskuksien voimakkaan rakentamisbuumin ja lisääntyneen tarjonnan ansiosta erot hieman tasoittuvat. Asuntokauppa on vilkastunut ja hintojen nousu on vahvaa alueilla, joilla väestön määrä kasvaa. Kasvukeskuksissa pienten asuntojen hinnat ovat erkaantuneet selvästi muiden asuntojen hintakehityksestä. Erityisesti yksiöiden hintojen nousu on lisännyt kysyntää vuokra-asuntomarkkinoilla. Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat nousivat maalisi–huhtikuussa 2018 vertailukaudesta. Kasvua oli pääkaupunkiseudulla 1,3 prosenttia ja koko maassa keskimäärin 0,6 prosenttia. Hintojen nousu pääkaupunkiseudulla johtui asuntojen voimakkaasta kysynnästä ja tonttien niukasta tarjonnasta.



Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat ennakkotietojen mukaan 1,8 prosenttia vuonna 2017. Edellisvuoteen verrattuna vuokrien nousu hidastui. PTT ennustaa uusien ja vanhojen vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousevan 2,1 prosenttia vuonna 2018.

LIIKETOIMINTA

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna.¹ Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääosin Suomen kasvukeskuksissa². Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 34 172 vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,9 (4,4) miljardia euroa sisältäen 0,0 (3,9) miljoonan euron arvosta myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyy sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,2 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.6.2018 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 66,7 prosenttia Helsingin seudulla ja 82,9 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

SEGMENTTIKOHTAINEN INFORMAATIO

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen liiketoimintasegmenttiin: Lumo ja VVO. Lumo-segmenttiin kuului 32 943 (30 512) asuntoa ja VVO-segmenttiin 1 229 (3 365) asuntoa 30.6.2018. Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan Lumo-segmentin asunnoista ei kohdistu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia. VVO-segmentti tarjoaa Kojamon ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan VVO-segmentin asunnoista kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä kohdistuvia rajoituksia. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille.

Kojamo luopuu jaosta Lumo- ja VVO-liiketoimintaan vuoden 2019 alusta alkaen VVO-liiketoiminnan pienentymisen johdosta.

TALOUDELLINEN KEHITYS HUHTI-KESÄKUUSSA 2018

LIKEVAIHTO

Kojamo-konsernin liikevaihto huhti-kesäkuussa 2018 kasvoi 89,8 (83,6) miljoonaan euroon. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 87,0 (76,2) ja VVO-liiketoiminnan laski 2,8 (7,6) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

¹ KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuususerät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

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



TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto oli 61,4 (55,6) miljoonaa euroa eli 68,4 (66,5) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 59,8 (51,5) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 1,6 (4,3) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 91,5 (80,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 53,4 (44,0) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,4 (0,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta 9,3 miljoonaa euroa vertailukautta enemmän. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 2,7 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli merkittävästi vertailukautta suurempi. Tulokseen sisältyy 0,9 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja, jotka liittyvät listautumiseen ja osakeannin ja -myynnin järjestelyihin.

Finanssivalvonnan 18.6.2018 antaman ohjeistuksen mukaisesti Kojamo-konserni on ryhtynyt soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa kiinteistöveroihin puolivuositarkastuksissa. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä. Kirjauskäytännön muutos ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkymiin.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -12,7 (-10,0) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,3 (0,7) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMI-KESÄKUUSSA 2018

LIKEVAIHTO

Kojamo-konsernin liikevaihto tammi-kesäkuussa 2018 kasvoi 178,0 (167,2) miljoonaan euroon. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 172,4 (152,3) ja VVO-liiketoiminnan laski 5,7 (15,2) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja alkuvuodesta 2018 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista. VVO-liiketoiminnan liikevaihdon lasku johtui segmentin asuntomäärän suunnitelmien mukaisesta laskusta.

TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto oli 109,5 (101,1) miljoonaa euroa eli 61,5 (60,5) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 106,6 (93,2) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 3,1 (8,2) miljoonaa euroa. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja alkuvuodesta 2018 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista.

Tulos ennen veroja oli 140,5 (132,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 74,1 (67,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,0 (1,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy sijoituskiinteistöjen arvonmuutosta 6,6 miljoonaa euroa vertailukautta enemmän. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 4,9 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli merkittävästi vertailukautta suurempi. Tulokseen sisältyy 0,9 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja, jotka liittyvät listautumiseen ja osakeannin ja -myynnin järjestelyihin.

Finanssivalvonnan 18.6.2018 antaman ohjeistuksen mukaisesti Kojamo-konserni on ryhtynyt soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa kiinteistöveroihin puolivuositarkastuksissa.



Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Katsauskaudella IFRIC 21:n soveltaminen lisäsi kiinteistöverokuluja 5,2 (4,8) miljoonaa euroa verrattuna aiempaan kirjauskäytäntöön. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä. Kirjauskäytännön muutos ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkyymiin.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -24,1 (-19,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,9 (1,6) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 5 421,5 (4 980,9) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 2 252,4 (1 926,9) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 9,11 (8,40) euroa.

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo laski liikkeeseen 17 665 039 uutta osaketta ja keräsi yhteensä noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeanti kasvatti konsernin omaa pääomaa 146,9 miljoonalla eurolla. Osakeanti paransi omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

Omavaraisuusaste oli 41,6 (38,7) prosenttia.

Oman pääoman tuotto oli 10,4 (11,1) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,3 (7,4) prosenttia.

Korolliset velat katsauskauden lopussa olivat 2 540,3 (2 460,0) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 2 372,8 (2 162,0) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste (Loan to Value) oli katsauskauden päättyessä 46,7 (46,1) prosenttia.

Lainakannan keskiporkko oli 1,8 (1,9) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa oli 5,9 (5,7) vuotta.

Maksuvalmius oli katsauskaudella erinomainen. Rahavarat olivat katsauskauden lopussa 242,9 (421,2) miljoonaa euroa. 250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 49,9 (49,9) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Kojamo laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 7.3.2018. Joukkovelkakirjalaina on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina eräännyy 7.3.2025. Lainalle maksetaan kiinteää 1,625 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Yhtiön tavoitteena on lisätä joukkovelkakirjarahoituksen osuutta ja jatkaa siirtymistä vakuudettomaan rahoitukseen. Kojamon liikkeeseen laskemasta 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta käytettiin noin 300 miljoonaa euroa vakuudellisten lainojen takaisinmaksuun.

Kojamo ja Euroopan investointipankki (EIP) allekirjoittivat 7.3.2018 pääomaltaan 95 miljoonan euron vakuudettoman lainasopimuksen. Rahoitus on toinen osa EIP:n 28.11.2016 myöntämästä 170 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, joka käytetään lähes nollaenergiatalojen (nZEB) rakentamiseen. Katsauskauden lopussa laina oli nostamatta.



KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

Kojamo-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 34 172 (33 877) kappaletta. Asunnoista 32 943 (30 512) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 1 229 (3 365) VVO-liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa konserni omisti asuntoja 33 (35) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 4,9 (4,4) miljardia euroa. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 213,1 (124,1) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 74,1 (67,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.6.2018. Käyvän arvon määrittelyn keskeiset perusteet on esitetty osavuositarkastuksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 212 000 kem² (107 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 122,6 (44,0) miljoonaa euroa.

M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 710,2	4 298,9	4 298,9
Hankitut sijoituskiinteistöt	233,0	120,1	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	8,8	7,8	25,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-104,2	-72,8	-82,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,4	1,6	3,3
Siirrot omaan käyttöön	0,0	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	74,1	67,5	126,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 923,3	4 423,0	4 710,2

ASUNTOVUOKRAUS

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui katsauskaudella vahvana kasvukeskuksissa ja pitkän aikavälin kysyntää tukeva kaupungistumisen trendi jatkui. Vuosille 2017 ja 2018 kasvanut valmistuvan uudistuotannon volyyymi on hetkellisesti tuonut kysynnän ja tarjonnan välille tasapainoa, tuonut vuokra-asunnon etsijöille paikallisesti vaihtoehtoja sekä lisännyt kilpailua hyvistä asiakkaista. Suurin kysyntä kohdistuu yhä vahvasti yksiöihin ja kaksioihin.

Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 96,5 (96,6) prosenttia. Taloudellinen vuokrausaste nousi toisen vuosineljänneksen aikana. Vuokrausasteen nousua ovat tukeneet onnistunut vuokrauksen prosessien kehittäminen ja verkkokaupan kasvu.

Katsauskauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi voimakkaasti. Kesäkuun lopussa Lumo-verkkokaupassa oli tehty yhteensä jo yli 6 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.



Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 91 (199) asuntoa. Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja nousi hieman verrattuna tilikauden 2017 vastaavaan jaksoon ja oli 14,7 (14,4) prosenttia.

Kaupallisten Lumo-asuntojen, joita oli katsauskauden päättyessä 32 035 (29 935), keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 15,68 (15,17) euroa ja keskimäärin katsauskauden aikana 15,45 (15,03) euroa. Lumo-asuntojen keskivuokraa nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaasti investointitoiminnan vuoksi. Ei-kaupallisten VVO-asuntojen, joita oli 2 137 (3 942), vastaavat luvut olivat katsauskauden päättyessä 13,70 (13,34) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 13,59 (13,24) euroa. Like-for-like vuokratuottojen kasvu oli katsauskaudella +1,9 prosenttia.

Onnistuneen vuokravälvön ja asumisneuvon vuoksi vuokrasaamisten määrä suhteessa vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 1,5 (1,2) prosenttia.

INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat katsauskaudella 243,2 (129,4) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella yhteensä 26,3 (25,4) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 8,8 (7,8) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 242,9 (129,2) ja VVO-liiketoiminnan 0,3 (0,2) miljoonaa euroa.

Investoinnit	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Hankitut sijoituskiinteistöt	233,0	120,1	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	8,8	7,8	25,4
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,4	1,6	3,3
Yhteensä	243,2	129,4	367,3
Korjaukset	17,5	17,6	35,6

Uudistuotannon sitovia hankintasitoumuksia oli katsauskauden päättyessä yhteensä 201,3 (294,4) miljoonan euron arvosta, joista 89,9 (134,2) miljoonaa euroa liittyy rakenteilla oleviin kohteisiin. Hankintasitoumuksilla rakennutetaan 1 866 (2 761) uutta Lumo-vuokra-asuntoa, joista 1 214 (1 835) oli rakenteilla katsauskauden päättyessä. Rakenteilla olevien asuntojen määrän lasku johtui ensisijaisesti katsauskaudella valmistuneista asunnoista. Rakenteilla olevista asunnoista 1 053 (1 596) sijaitsee Helsingin seudulla ja 161 (239) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

Katsauskaudella käynnistyi 378 (611) asunnon rakentaminen. Katsauskaudella valmistui 689 (312) uutta Lumo-vuokra-asuntoa. Yhteensä vuonna 2018 arvioidaan valmistuvan 1 198 (934) asuntoa.

Katsauskauden aikana ostettiin 981 (75) asuntoa. OP Ryhmään kuuluville kiinteistörahastoilta ostetut asunnot sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Hämeenlinnassa, Lahdessa, Oulussa ja Naantalissa. Ostettujen asuntojen yhteenlaskettu bruttovuosivuokra on 9,7 miljoonaa euroa. Kaupasta tiedotettiin pörssitiedotteilla 7.2.2018 ja 5.3.2018.

Katsauskauden aikana myytiin 1 812 (1 459) strategiaan kuulumatonta asuntoa ja purettiin 69 (25) asuntoa. Myynnit ovat osa strategian toteuttamista, jonka mukaisesti Kojamo keskittyy seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen. Näistä 1 594 vuokra-asuntoa myytiin Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille 15 eri paikkakunnalta. Kauppa saatettiin päätökseen 30.4.2018. Myytävän asuntokannan velaton kauppahinta oli 97 miljoonaa euroa ja se ylitti kohteiden Kojamon tilinpäätöksessä



31.12.2017 olleen käyvän arvon yhteensä noin 5 miljoonalla eurolla. Kauppa lisäsi tilikauden tuloveroja 13,5 miljoonalla eurolla ja vähensi laskennallista verovelkaa 14,3 miljoonalla eurolla.

Kojamon tavoitteena on myydä strategiaan kuulumattomat noin 500 asuntoa seuraavan kahden vuoden aikana.

STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN

	Toteuma 30.6.2018	Tavoite 2021
Sijoituskiinteistöjen arvo	4,9 miljardia €	6,0 miljardia €
Asuntojen lukumäärä	34 172	n. 38 000
Omavaraisuusaste, %	41,6	> 40
Loan to Value, %	46,7	< 50
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)/ Liikevaihto, %	22,2 ^{*)}	> 32
Nettosuositteluindeksi	36	40

^{*)} Ei oikaistu kiinteistöverojen kirjauskäytännön muutoksella

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.

HALLINTO

Kojamon varsinainen yhtiökokous vahvisti 15.3.2018 tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2017. Yhtiökokous valitsi hallituksen jäseniksi Riku Aallon, Mikko Mursulan, Matti Harjuniemen, Olli Luukkaisen, Jorma Malisen, Reima Rytsölän, Jan-Erik Saarisen sekä Ann Selinin. Riku Aalto valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Lisäksi varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajan palkkio on 26 000 euroa vuodessa, hallituksen varapuheenjohtajan palkkio 15 000 euroa vuodessa ja hallituksen jäsenen palkkio 9 000 euroa vuodessa. Lisäksi yhtiökokous päätti, että hallitukselle maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kultakin hallituksen kokoukselta.

Varsinainen yhtiökokous myös valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeantista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Osakeanti ja erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien antia voidaan käyttää enintään 1 480 512 A-sarjan osakkeen antiin yhtiössä tai enintään 600 978 tällä hetkellä yhtiön hallussa olevien A-sarjan osakkeiden siirtämiseen. Yhtiöllä oli päätöspäivänä A- ja B-osakesarjat. Ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 päätti muun muassa poistaa erilaisia osakkeita koskevan määräyksen yhtiöjärjestyksestä.

Valtuutuksen nojalla hallitus voi poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta (suunnattu osakeanti). Etuosto-oikeudesta poikkeaminen voidaan suorittaa, mikäli yhtiöllä on siihen huomattava taloudellinen syy. Valtuutusta voidaan käyttää parantamaan yhtiön pääomarakennetta, rahoittamaan kiinteistöostoja tai yhtiökauppoja sekä mahdollistamaan yritysjärjestelyjä ja muun yhtiön toiminnan kehittämiseksi.



Hallitus voi päättää valtuutuksen nojalla osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien kaikista ehdoista. Valtuutus korvasi varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2017 myöntämän valtuutuksen.

Ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään enintään 30 000 000 uuden osakkeen suunnatusta annista listautumisen yhteydessä. Mainittuun valtuutukseen perustuen yhtiön hallitus päätti 14.6.2018 uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisesta. Osakeannissa laskettiin liikkeeseen 17 665 039 yhtiön uutta osaketta ja osakkeiden lukumäärä nousi 247 144 399 osakkeeseen. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, ei kuitenkaan pidempään kuin 30.6.2019 asti. Valtuutuksella ei kumottu muita aiemmin annettuja osakeantivaltuutuksia.

Ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 18 163 555 osaketta, ei kuitenkaan yhteensä enempää kuin 7 prosenttia kaikista osakkeista osakkeiden hankintahetken tilanteen mukaan laskettuna. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla ja hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaa tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, ei kuitenkaan pidempään kuin 30.6.2019 asti.

Ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 päätti muuttaa yhtiöjärjestystä muun muassa poistamalla erilaisia osakkeita koskevan määräyksen. Muutos rekisteröitiin kaupparekisteriin 25.5.2018. Ylimääräinen yhtiökokous päätti myös poistaa lunastuslausekkeen yhtiön yhtiöjärjestyksestä ehdollisena listautumiselle. Lunastuslausekkeen poistaminen rekisteröitiin kaupparekisteriin 15.6.2018.

Hallitus päätti 28.5.2018 ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 antaman valtuutuksen perusteella maksuttoman osakeannin järjestämisestä. Osakeannissa annettiin yhteensä 222 076 800 yhtiön uutta osaketta maksutta osakkeenomistajalle heidän osakeomistuksensa mukaisessa suhteessa noudattaen osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta. Kutakin olemassa olevaa osaketta kohden annettiin 30 uutta osaketta. Osakeannin jälkeen yhtiön osakkeiden määrä oli yhteensä 229 479 360 osaketta.

Yhtiön 25.5.2018 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten lukumäärä on seitsemän sen jälkeen, kun mahdollinen kaupankäynti yhtiön osakkeilla Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla on alkanut. Ylimääräinen yhtiökokous valitsi uusiksi hallituksen jäseniksi Anne Leskelän ja Minna Metsälän. Uusien hallituksen jäsenten valinta oli ehdollinen listautumisannin ja -myynnin toteutumiselle, ja se tuli voimaan välittömästi, kun yhtiön kaupankäynti alkoi Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Kokouksessa todettiin, että yhtiön hallituksen nykyisistä jäsenistä Ann Selin, Olli Luukkainen ja Jorma Malinen ovat ilmoittaneet yhtiölle eroavansa hallituksesta siten, että eroaminen on ehdollinen kaupankäynnin alkamiselle yhtiön osakkeilla Nasdaq Helsingin pörssilistalla ja tulee voimaan välittömästi sanotun kaupankäynnin alkamisesta.

Ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 päätti ehdollisena listautumiselle Nasdaq Helsingin pörssilistalle, että hallituksen jäsenille maksetaan seuraavat vuosipalkkiot; hallituksen puheenjohtajalle 60 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36 000 euroa, hallituksen muille jäsenille 30 000 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 36 000 euroa. Päätös korvasi 15.3.2018 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen hallituksen vuosipalkkioiden osalta yhtiön ensimmäisestä listautumiskuukaudesta lähtien.

Asiakkuusjohtaja ja johtoryhmän jäsen Juha Heino jätti tehtävänsä 16.4.2018.



HENKILÖSTÖ

Kojamo-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 347 (333) ja katsauskaudella keskimäärin 325 (306). Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus katsauskaudella oli 9,1 prosenttia (sisältää vakituiset ja määräaikaiset). Kesätyöntekijöitä palkattiin tänä vuonna yhteensä 50.

Yhtiön listautumisen yhteydessä konsernin henkilöstö merkitsi 179 800 osaketta henkilöstöannissa. Henkilöstöosakkeiden osakekohtainen merkintähinta 7,65 euroa oli 10 prosenttia alhaisempi kuin listautumisessa muille tarjottujen osakkeiden merkintähinta. Henkilöstön saama alennus, 152 830,00 euroa, on kirjattu IFRS:n mukaisesti osakeperusteisena maksuna kokonaisuudessaan muihin henkilöstökuluihin ja sen vastakirjaus on tehty omaan pääomaan

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Kaupankäynti Kojamon osakkeella alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo keräsi noin 150 miljoonan euron bruttovarat, ja lisäksi Ilmarinen, Varma, Teollisuusliitto ry, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry, Rakennusliitto ry, Palvelualojen ammattiliitto PAM ry, Ammattiliitto Pro ry ja Opetusalan ammattijärjestö OAJ ry ja muut listalleottoesitteessä luetellut myyjät saivat osakemyynistä noin 403 miljoonan euron bruttovarat lisäosakeoption käyttämisen ja vakauttamisen jälkeen.

Kojamo laski listautumisen yhteydessä liikkeeseen yhteensä 17 665 039 uutta osaketta, mikä vastasi noin 7,1 prosenttia yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrästä listautumisannin ja -myynnin jälkeen. Osakkeen lopullinen merkintähinta listautumisannissa ja -myynissä oli 8,50 euroa osakkeelta ja henkilöstöannissa 7,65 euroa osakkeelta. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Kojamon rekisteröity osakepääoma 30.6.2018 oli 58 025 136 euroa ja yhtiöllä oli katsauskauden lopussa 247 144 399 täysin maksettua osaketta. 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.

Listautumisen yhteydessä johdon pitkäaikainen palkitsemisjärjestelmä on muutettu osakepohjaiseksi. Ansaintakriteerit pysyvät samoina kuin entisessä palkitsemisjärjestelmässä. Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 333 687 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.

Osakevaihto katsauskaudella oli 494,6 miljoonaa euroa ja 57,8 miljoonaa kappaletta sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynin. Osakkeen ylin kurssi oli 9,75 euroa ja alin 8,50 euroa. Osakkeen päätöskurssi kesäkuun lopussa oli 9,15 euroa. Osakekannan markkina-arvo 30.6.2018 oli 2 261,4 miljoonaa euroa. Tällä hetkellä yhtiö ei omista omia osakkeitaan.

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 3 076, mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 23,9 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 67,8 prosenttia Kojamon osakkeista.



Kojamo Oyj valittiin mukaan nopeutetulla menettelyllä FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indekseihin 25.6.2018 alkaen. Indeksi-sarja on johtava pörssinoteerattujen kiinteistöosakkeiden suunnannäyttävä maailmanlaajuisesti.

Liputusilmoitukset

Kojamo vastaanotti 21.6.2018 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Stichting PGGM Depositary -nimiseltä yhtiöltä. Stichting PGGM Depositaryn omistusosuus Kojamon osakkeista ylitti 5 prosentin rajan 15.6.2018 tehdyillä osakekaupoilla. Ilmoituksen mukaan PGGM Vermogensbeheer B.V. on PGGM Listed Real Estate Fundin, hollantilaisen ”fund for joint account”, rahastonhoitaja. Koko rahaston omaisuuden omistaa Stichting PGGM Depositary, joten osakkeenomistaja on siten Stichting PGGM Depositary. Tehdyn kaupan jälkeen Stichting PGGM Depositaryn omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 15 000 000 osaketta, mikä vastaa 6,07 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.

VASTUULLISUUS

Yritysvastuu on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Kojamo painottaa erityisesti vastuutaan asiakkaitaan kohtaan, velvoitteitaan rakennuttajana sekä selkeää viestintää osakkeenomistajilleen yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuun prosesseista. Kojamo toimii avoimesti ja eettisesti sekä vaatii vastuullisuutta myös kumppaneiltaan.

Kojamo on sitoutunut kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisuun asuntoratkaisuihin. Kojamon kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FInZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti. Lisäksi Kojamo painottaa kiinteistöportfolionsa kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa.

Kojamo on mukana useissa yritysvaluuohjelmissa. Vuonna 2016 päättyneen Kiinteistöalan Energiatehokkuussopimuksen alaisen Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) tavoitteiden saavuttamisen jälkeen Kojamo liittyi Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II): Kojamon energiasäästötavoite ajanjaksolla 2017–2025 on vähentää energiankulutusta 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasolta. Lisäksi Kojamo on ainoa suomalainen kiinteistöyhtiö Climate Leadership Coalitionissa. Kojamon pääkonttorille Helsingissä ja neljälle muulle toimipaikalle on myönnetty Green Office -sertifikaatti WWF Suomen toimistoille suunnatussa Green Office -ohjelmassa.

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. Kojamon vuonna 2017 maksamat verot ja veronluonteiset maksut olivat noin 104 miljoonaa euroa.

Leanheat-järjestelmä on otettu käyttöön 63 Lumo-kohteessa, joissa on yhteensä 2 640 asuntoa. Se säätelee lämmitystä myös ennakoivasti ja tasoittaa rakennusten tehon tarvetta, mikä pienentää hiilijalanjälkeä. Tavoitteena on optimoida talon lämmitysjärjestelmän säätelyä energiankulutuksen vähentämiseksi ja saavuttaa miellyttävät ja tasaiset asumisolosuhteet. Järjestelmän käyttöönottamista laajennetaan syksyn 2018 aikana.

Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa.



Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia yksilö- ja joukkueurheilussa. Yksilöstipendien tavoitteena on kannustaa harrastuksessaan eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria. Etusijalla olivat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Sponsorieurheilijoina ovat vuonna 2018 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppiihito), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelous), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 300.

Vuoden 2018 joukkuesponsorointikohde on Helsingin taitoluisteluklubi ry:n kolme SM-sarjan muodostelmaluistelujoukkuetta Helsinki Rockettes, Team Fintastic ja Finettes sekä viisi Akatemia-ryhmää.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kojamon lähiajan riskeissä ja epävarmuustekijöissä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia katsauskauden aikana. Kojamo arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan.

Suomen talouden kehitys voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Vuokra-asuntojen tarjonta voi 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.

Rahoitusmarkkinoiden häiriöt voivat heikentää rahoituksen saatavuutta ja vaikuttaa myös rahoituksen kustannuksiin. Tämä saattaa vaikuttaa Kojamon kasvun rahoittamiseen.

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä on esitetty vuoden 2017 tilinpäätöksessä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kojamo tiedotti 13.7.2018 pörssitiedotteella, että se oli vastaanottanut tiedon, että yhtiön listautumisannissa vakauttamisjärjestäjänä toimiva Nordea Bank AB (publ), Suomen siviili- ja eläkeläisliike oli päättänyt käyttää Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman, Teollisuusliitto ry:n, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry:n, Rakennusliitto ry:n, Palvelualojen ammattiliitto Pam ry:n, Ammattiliitto Pro ry:n ja Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry:n ("Päämyyjät") myöntämän lisäosakeoption osittain. Päämyyjien mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi myöntämästä 8 530 098 osakkeen lisäosakeoptiosta käytettiin 8 245 346 osaketta. Vakauttamisaika päätettiin 13.7.2018.

Helsingissä elokuun 24. päivänä 2018

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:



Jani Nieminen, Kojamon toimitusjohtaja, +358 20 508 3201
Erik Hjelt, Kojamon talousjohtaja, +358 20 508 3225

Puolivuosisikatsauksen audiocast on 24.8.2018 klo 11.00: <https://kojamo.videosync.fi/2018-h1-results>

Audiocast on kuunneltavissa myös jälkeenpäin verkkosivulla
<https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>



EPRA:n tunnusluvut

	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	2017
EPRA operatiivinen tulos, M€	31,7	31,3	53,5	53,5	117,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,14	0,14	0,23	0,23	0,51
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€			2 760,3	2 429,2	2 548,8
Osakekohtainen EPRA NAV, €			11,17	10,59	11,11
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€			2 224,7	1 915,1	2 016,8
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €			9,00	8,35	8,79
EPRA Net Initial Yield (NIY), %			5,0	5,1	5,2
EPRA 'topped-up' NIY, %			5,0	5,1	5,2
EPRA vajaakäyttöaste, %			3,5	3,4	3,3
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	16,9	16,2	17,2	17,1	16,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	15,4	14,4	15,0	14,9	14,6
M€	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	2017
Tilikauden tulos IFRS konsernin tuloslaskelmasta	72,5	64,0	111,2	105,2	212,9
(i) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-53,4	-44,0	-74,1	-67,5	-126,2
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,4	-0,5	-1,0	-0,4	-1,6
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0		0,0
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	14,4	0,6	14,9	8,3	9,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,3	-0,7	0,9	-1,6	-2,7
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuisista	-1,7	12,0	1,4	9,5	25,1
EPRA Operatiivinen tulos	31,7	31,3	53,5	53,5	117,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,14	0,14	0,23	0,23	0,51

	1-6/2018	1-6/2017	2017
M€			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 252,4	1 926,9	2 038,6
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	38,1	49,4	42,0
(v.a) Sijoituskiinteistöjen laskennallinen vero	469,8	453,0	468,2
EPRA Nettovarallisuus (NAV)	2 760,3	2 429,2	2 548,8
Osakekohtainen EPRA NAV, €	11,17	10,59	11,11

	1-6/2018	1-6/2017	2017
M€			
EPRA NAV	2 760,3	2 429,2	2 548,8
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-38,1	-49,4	-42,0
(ii) Lainojen käypäarvo ¹⁾	-27,7	-11,8	-21,8
(iii) Laskennallinen vero	-469,8	-453,0	-468,2
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	2 224,7	1 915,1	2 016,8
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	9,00	8,35	8,79

¹⁾ Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.



M€		1-6/2018	1-6/2017	2017
Sijoituskiinteistöt		4 923,3	4 423,0	4 710,2
Vaihto-omaisuus		0,4	0,9	0,6
Kehityshankkeet		-296,7	-280,5	-350,8
Valmis kiinteistökanta		4 627,0	4 143,3	4 359,9
Arvioidut ostajan kulut		92,5	82,9	87,2
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	4 719,5	4 226,2	4 447,1
Annualisoitu vuokratuotto		364,8	342,2	354,7
Kiinteistöjen kulut		-129,0	-126,1	-124,2
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	235,8	216,1	230,5
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrankannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	235,8	216,1	230,5
EPRA Net Initial Yield (NIY), %	A/B	5,0	5,1	5,2
EPRA 'topped-up' NIY, %	C/B	5,0	5,1	5,2

M€		1-6/2018	1-6/2017	2017
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	6,2	5,7	11,1
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	175,9	167,3	336,2
EPRA Vajaakäyttöaste, %	A/B	3,5	3,4	3,3

M€		4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	2017
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		11,2	9,5	20,2	18,0	37,2
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		18,4	17,6	50,9	48,5	85,4
(i) Korjauskulut		9,9	10,4	17,5	17,6	35,6
(ii) Käyttökorvaukset		-0,8	-0,4	-1,4	-0,8	-1,6
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,2
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokrakulut		-0,8	-0,9	-1,6	-1,6	-3,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-27,6	-27,2	-67,1	-64,4	-118,0
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	10,2	8,9	18,6	17,2	35,2
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-0,9	-1,0	-2,4	-2,3	-4,0
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	9,3	7,9	16,2	14,9	31,2
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		88,1	82,3	174,9	164,7	332,0
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-27,6	-27,2	-67,1	-64,4	-118,0
Bruttovuokratuotto	C	60,5	55,1	107,8	100,3	214,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	16,9	16,2	17,2	17,1	16,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	15,4	14,4	15,0	14,9	14,6

**LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TUOSLASKELMA**

M€	Liite	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Liikevaihto		89,8	83,6	178,0	167,2	337,0
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-18,4	-17,6	-50,9	-48,5	-85,4
Korjaukset		-9,9	-10,4	-17,5	-17,6	-35,6
Nettovuokratuotto		61,4	55,6	109,5	101,1	216,0
Hallinnon kulut		-11,2	-9,5	-20,2	-18,0	-37,2
Liiketoiminnan muut tuotot		0,5	0,4	1,0	0,9	2,0
Liiketoiminnan muut kulut		-0,1	-0,1	-0,3	-1,0	-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,4	0,5	1,0	1,3	2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0		0,0		0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	53,4	44,0	74,1	67,5	126,2
Poistot ja arvonalentumiset		-0,2	-0,3	-0,4	-0,6	-1,1
Liikevoitto		104,2	90,7	164,6	151,3	307,0
Rahoitustuotot		1,0	1,2	1,9	2,6	5,0
Rahoituskulut		-13,7	-11,2	-26,1	-21,9	-45,5
Rahoitustuotot ja -kulut		-12,7	-10,0	-24,1	-19,3	-40,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista						0,1
Voitto ennen veroja		91,5	80,7	140,5	132,0	266,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-20,7	-4,8	-27,8	-17,3	-28,6
Laskennallisten verojen muutos		1,7	-12,0	-1,4	-9,5	-25,1
Tilikauden voitto		72,5	64,0	111,2	105,2	212,9
Tilikauden voiton jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		72,5	64,0	111,2	105,2	212,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		0,31	0,28	0,48	0,46	0,93
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,31	0,28	0,48	0,46	0,93
Osakkeita keskimäärin, M kpl	9	231,0	229,5	231,0	229,5	229,5
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		-3,5	6,6	6,1	15,5	20,4
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,1		0,1	0,2
Laskennalliset verot edellisistä		0,7	-1,3	-1,2	-3,1	-4,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-2,8	5,3	4,8	12,5	16,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä		69,7	69,3	116,1	117,7	229,4
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		69,7	69,3	116,1	117,7	229,4

**LYHENNETTY KONSERNITASE**

M€	Liite	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,3	0,5	0,4
Sijoituskiinteistöt	3	4 923,3	4 419,1	4 706,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	30,7	31,1	31,0
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,6	1,2	1,7
Rahoitusvarat	7	0,5	0,5	0,5
Pitkäaikaiset saamiset		5,5	5,8	5,3
Johdannaissopimukset	6, 7	3,0	5,4	6,5
Laskennalliset verosaamiset		11,1	13,6	10,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 977,0	4 477,2	4 762,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	11		3,9	3,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,4	0,9	0,6
Johdannaissopimukset	6, 7	0,5	0,1	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		9,0	5,1	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset		11,0	8,4	8,8
Rahoitusvarat		180,6	64,1	49,3
Rahavarat		242,9	421,2	117,8
Lyhytaikaiset varat		444,5	499,8	177,0
VARAT		5 421,5	4 980,9	4 943,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-19,4	-27,7	-23,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,6	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		2 013,4	1 842,9	1 950,6
Emoyhtiön omistajien osuus		2 252,4	1 926,9	2 038,6
Oma pääoma yhteensä		2 252,4	1 926,9	2 038,6
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	2 434,8	2 248,1	2 109,8
Laskennalliset verovelat		480,2	464,4	478,3
Johdannaissopimukset	6, 7	41,1	54,3	48,3
Varaukset		0,7	1,2	0,8
Muut pitkäaikaiset velat		14,0	6,9	14,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 970,8	2 774,9	2 652,0
Lyhytaikaiset				
Lainat	5, 7	105,4	211,9	173,2
Johdannaissopimukset	6, 7	0,4	0,6	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		24,1	15,9	9,1
Ostovelat ja muut velat		68,3	50,8	70,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		198,3	279,1	252,9
Velat yhteensä		3 169,1	3 054,0	2 904,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT		5 421,5	4 980,9	4 943,5

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA**

M€	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	111,2	105,2	212,9
Oikaisut	-21,8	-21,8	-33,5
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1,5	-1,3	-0,8
Vaihto-omaisuuden muutos	0,1		0,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	8,5	8,2	0,1
Maksetut korot	-26,4	-22,3	-39,7
Saadut korot	0,3	0,2	0,6
Muut rahoituserät	-5,7	-5,7	-7,4
Maksetut verot	-21,3	-8,6	-22,1
Liiketoiminnan nettorahavirta	43,5	53,9	110,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-251,1	-134,8	-341,9
Investoinnit osakkuusyrityksöihin	-0,3		-0,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,5	-0,8
Sijoituskiinteistöjen myynnit	105,3	74,0	84,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0		
Rahoitusvarojen hankinnat	-250,0	-15,0	-322,5
Rahoitusvarojen luovutustulot	118,5	0,0	322,8
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-0,1		-1,8
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,1	1,3
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,1	0,2	0,3
Investointien nettorahavirta	-277,6	-76,1	-258,5
Rahoituksen rahavirta			
Osakeanti	150,0		
Osakeannin omaan pääomaan kirjatut erät	-2,9		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500,0	686,4	686,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-234,6	-253,5	-434,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	270,1	174,8	267,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-273,2	-266,1	-355,9
Maksetut osingot	-50,3	-50,3	-50,3
Rahoituksen nettorahavirta	359,1	291,4	113,9
Rahavarojen muutos	125,1	269,2	-34,2
Rahavarat kauden alussa	117,8	152,0	152,0
Rahavarat kauden lopussa	242,9	421,2	117,8



KONSERNIN LYHENNETTY LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

M €	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,6	2 038,6	2 038,6
Laadintaperiaatteen muutos			-0,5		0,3	-0,2	-0,2
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-24,3	17,9	1 950,9	2 038,3	2 038,3
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			4,8			4,8	4,8
Tilikauden tulos					111,2	111,2	111,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä			4,8		111,2	116,1	116,1
Liiketoimet omistajien kanssa							
Listautumisanti				150,0		150,0	150,0
Listautumisannin kulut				-4,1		-4,1	-4,1
Listautumisannin veroaikutus				0,8		0,8	0,8
Henkilöstöantiin liittyvä alennus					0,2	0,2	0,2
Osakepalkitseminen					1,4	1,4	1,4
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				146,7	-48,8	98,0	98,0
Oman pääoman muutokset yhteensä			4,3	146,7	62,7	213,8	213,8
Oma pääoma 30.6.2018	58,0	35,8	-19,4	164,6	2 013,4	2 252,4	2 252,4

M €	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5	1 859,5
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			12,4			12,4	12,4
Myytavissä olevat rahavarat			0,1			0,1	0,1
Tilikauden tulos					105,2	105,2	105,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä			12,5		105,2	117,7	117,7
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-50,3	-50,3	-50,3
Oman pääoman muutokset yhteensä			12,5		54,8	67,4	67,4
Oma pääoma 30.6.2017	58,0	35,8	-27,7	17,9	1 842,9	1 926,9	1 926,9

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5	1 859,5
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			16,3			16,3	16,3
Myytavissä olevat rahavarat			0,1			0,1	0,1
Tilikauden tulos					212,9	212,9	212,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä			16,5		212,9	229,4	229,4
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-50,3	-50,3	-50,3
Oman pääoman muutokset yhteensä			16,5		162,6	179,1	179,1
Oma pääoma 31.12.2017	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,6	2 038,6	2 038,6



KONSERNIN LYHENNETYN OSAVUOSITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamoon kuuluu 30.6.2018 34 172 vuokra-asuntoa eri puolilla maata.

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

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO-liiketoimintaan. Lumo-asuntoja on yhteensä 32 943 ja VVO-asuntoja 1 229. Kojamo tulee luopumaan jaosta Lumo- ja VVO-liiketoimintaan vuoden 2019 alusta alkaen.

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsinki Oy:n päälliställä 19.6.2018. Lisäksi Kojamon vuonna 2016 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Yhtiön kaksi muuta joukkovelkakirjalainaa on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle ja kaupankäynnin kohteeksi ko. pörssin säännellyllä markkinalla. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinalain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositilinpäätöksen julkistettavaksi kokouksessaan 24.8.2018.

1. LAATIMISPERIAATTEET

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä osavuositilinpäätös on laadittu IAS 34 *Osavuositilinpäätökset* -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuunottamatta. Osavuositilinpäätöksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2017 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2017. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2017 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa ellei toisin ole mainittu.

Osavuositilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositilinpäätöksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamo varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2017. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

Kojamo on ottanut IFRS 15 *Myyntituotot* asiakassopimuksista käyttöön 1.1.2018. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen, sillä Kojamon myyntituotot koostuvat vuokrasopimuksiin perustuvista



vuokratuotoista. Liitetiedossa 2. *Segmentti-informaatio* on esitetty erittely asiakassopimuksien myyntituotoista.

IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardi korvaa aiemman IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien luokittelusta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitoikäisyyden mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Kojamo ryhtyi soveltamaan IFRS 9 –standardia 1.1.2018 alkaen eikä sitä sovelleta takautuvasti.

Kyseisiä laatimisperiaatteiden muutoksia on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 12.

Kojamon tilikauden kiinteistöverojen kirjaamisessa on siirrytty soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* tulkintaa. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä. Muutos ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkymiin.

Kojamo Oyj:n palkitsemisjärjestelmä on muutettu puolivuosisikatsauksen aikana osakepohjaiseksi. Ansaintakriteerit pysyvät samoina kuin entisessä palkitsemisjärjestelmässä. Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 333 687 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.



2. SEGMENTTI-INFORMAATIO

M€	Lumo 1-6/2018	VVO 1-6/2018	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-6/2018
Vuokratuotot	170,8	5,6	0,1	176,5
Muut kiinteistöjen tuotot	1,5	0,0	-0,1	1,5
Sisäinen liikevaihto	0,1	0,0	-0,1	0,0
Liikevaihto	172,4	5,7	-0,1	178,0
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-49,3	-1,6	0,0	-50,9
Korjaukset	-16,6	-1,0		-17,5
Nettovuokratuotto	106,6	3,1	-0,1	109,5
Hallinnon kulut	-19,6	-0,7	0,1	-20,2
Liiketoiminnan muut tuotot	1,0	0,0		1,0
Liiketoiminnan muut kulut	-0,3	0,0		-0,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,9		-0,9	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	74,1			74,1
Poistot ja arvonalentumiset	-0,4			-0,4
Liikevoitto	163,2	2,4	-0,9	164,6
Rahoitustuotot				1,9
Rahoituskulut				-26,1
Rahoitustuotot ja -kulut				-24,1
Voitto ennen veroja				140,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-27,8
Laskennallisten verojen muutos				-1,4
Tilikauden voitto				111,2
Investoinnit	242,9	0,3		243,2
Sijoituskiinteistöt	4 868,3	55,0	0,0	4 923,3
Osuudet osakkuusyhteisöistä	2,6	0,0	0,0	2,6
Rahavarat	242,8	0,2		242,9
Muut varat	258,2	10,8	-16,4	252,6
Varat yhteensä	5 371,9	66,0	-16,4	5 421,5
Korolliset velat	2 516,5	39,7	-16,0	2 540,3
Muut velat	622,7	6,3	-0,1	628,9
Velat yhteensä	3 139,3	46,0	-16,1	3 169,2



M€	Lumo 1-6/2017	VVO 1-6/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-6/2017
Vuokratuotot	151,1	15,0	0,1	166,3
Muut kiinteistöjen tuotot	1,0	0,1	-0,1	0,9
Sisäinen liikevaihto	0,3	0,0	-0,3	0,0
Liikevaihto	152,3	15,2	-0,3	167,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-44,0	-4,4	0,0	-48,5
Korjaukset	-15,1	-2,5	0,0	-17,6
Nettovuokratuotto	93,2	8,2	-0,3	101,1
Hallinnon kulut	-16,4	-1,9	0,3	-18,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,9	0,1	0,0	0,9
Liiketoiminnan muut kulut	-1,0	0,0	0,0	-1,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,3	0,0	0,0	1,3
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	67,5	0,0	0,0	67,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,6	0,0	0,0	-0,6
Liikevoitto	144,9	6,4	0,0	151,3
Rahoitustuotot				2,6
Rahoituskulut				-21,9
Rahoitustuotot ja -kulut				-19,3
Voitto ennen veroja				132,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-17,3
Laskennallisten verojen muutos				-9,5
Tilikauden voitto				105,2
Investoinnit	129,2	0,2	0,0	129,4
Sijoituskiinteistöt	4 293,4	124,8	0,9	4 419,1
Osuudet osakkuusyrittäksistä	1,2	0,0	0,0	1,2
Myyttävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,9	0,0	0,0	3,9
Rahavarat	380,1	41,1	0,0	421,2
Muut varat	198,0	13,9	-76,3	135,5
Varat yhteensä	4 876,5	179,8	-75,5	4 980,9
Korolliset velat	2 413,6	121,9	-75,5	2 460,0
Muut velat	580,5	13,4	0,1	594,0
Velat yhteensä	2 994,1	135,4	-75,5	3 054,0



M€	Lumo 1-12/2017	VVO 1-12/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2017
Vuokratuotot	304,8	30,0	0,3	335,1
Muut kiinteistöjen tuotot	1,9	0,2	-0,3	1,9
Sisäinen liikevaihto	0,5	0,1	-0,6	0,0
Liikevaihto	307,2	30,4	-0,6	337,0
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-77,3	-8,1	0,1	-85,4
Korjaukset	-28,7	-6,9		-35,6
Nettovuokratuotto	201,2	15,4	-0,6	216,0
Hallinnon kulut	-34,1	-3,7	0,6	-37,2
Liiketoiminnan muut tuotot	1,9	0,1		2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-1,3	0,0		-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,5			2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	126,2		0,0	126,2
Poistot ja arvonalentumiset	-1,1			-1,1
Liikevoitto	295,2	11,8	0,0	307,0
Rahoitustuotot				5,0
Rahoituskulut				-45,5
Rahoitustuotot ja -kulut				-40,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
Voitto ennen veroja				266,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-28,6
Laskennallisten verojen muutos				-25,1
Tilikauden voitto				212,9
Investoinnit	367,0	0,3		367,3
Sijoituskiinteistöt	4 580,7	124,9	0,9	4 706,5
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,7			1,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,7			3,7
Rahavarat	44,6	73,2		117,8
Muut varat	204,7	13,5	-104,5	113,8
Varat yhteensä	4 835,5	211,6	-103,6	4 943,5
Korolliset velat	2 237,7	148,7	-103,4	2 283,0
Muut velat	607,5	14,6	-0,2	621,9
Velat yhteensä	2 845,1	163,4	-103,6	2 904,9

**Segmenttikohtainen erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:**

M€	Lumo 1-6/2018	VVO 1-6/2018	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-6/2018
Vuokratuotot	170,9	5,6	-0,1	176,5
Vesimaksut	1,0	0,0		1,0
Saunamaksut	0,3	0,0		0,4

M€	Lumo 1-6/2017	VVO 1-6/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-6/2017
Vuokratuotot	151,4	15,1	-0,2	166,3
Vesimaksut	0,4			0,4
Saunamaksut	0,3	0,0		0,4

M€	Lumo 1-12/2017	VVO 1-12/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2017
Vuokratuotot	305,3	30,1	-0,3	335,1
Vesimaksut	0,9	0,0		0,9
Saunamaksut	0,6	0,1		0,7

3. SIOITUSKIINTEISTÖT

M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 710,2	4 298,9	4 298,9
Hankitut sijoituskiinteistöt	233,0	120,1	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	8,8	7,8	25,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-104,2	-72,8	-82,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,4	1,6	3,3
Siirrot omaan käyttöön	0,0	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	74,1	67,5	126,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 923,3	4 423,0	4 710,2

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat kauppaa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Vertailtavuutta arvioidaan kohteen sijainnin, valmistumisvuoden, talotyyppin ja huoneistotyyppin perusteella. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistöväälitysalan



Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään tarvittaessa oikaisu kohteen kunnon (esim. tiedossa olevien julkisivu- ja putkiremonttien perusteella), sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Kauppa-arvomenetelmällä arvostettavien kiinteistöjen kauppa-arvoista tehtävät vähennykset ja lisäykset

Vuokratolovähennys	-5 %
Yhtiömuotovähennys	-4 %
Rakennukseen ja sijaintiin kohdistuva muuttuja	-30% - +25%
Huoneistojen kuntoon ja rakenteisiin kohdistuva muuttuja	-20% - +10%
Realisointitapavähennys (kasvukeskusten ulkopuoliset kohteet)	-30 %
Julkisivu- ja LVIS-korjaukset (suunnitteilla -% / äskettäin tehty + %)	-15% - +8%

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratkäyttövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi mahdollisten korkotukien nykyarvo.

Hankintameno

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja arava-kohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Arava-kohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo arvostusluokittain

M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Kauppa-arvo	4 126,7	3 479,2	3 787,1
Tuottoarvo	332,2	482,9	395,3
Tasearvo	464,4	460,9	527,8
Yhteensä	4 923,3	4 423,0	4 710,2

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

Muutos %	-10 %	-5 %	30.6.2018 0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-412,7	-206,3		206,3	412,7
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	36,6	17,3		-15,7	-30,0
Vuokratuotot (M€)	-56,4	-28,2		28,2	56,4
Hoitokulut (M€)	21,1	10,6		-10,6	-21,1

Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)

	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot (M€)	-0,8	-0,4		0,4	0,8

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

Muutos %	-10 %	-5 %	30.6.2017 0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-347,9	-174,0		174,0	347,9
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	53,1	25,2		-22,8	-43,5
Vuokratuotot (M€)	-79,3	-39,7		39,7	79,3
Hoitokulut (M€)	28,0	14,0		-14,0	-28,0

Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)

	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot (M€)	-1,4	-0,7		0,7	1,4



Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi		31.12.2017			
Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-378,7	-189,4		189,4	378,7
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	43,7	20,7		-18,7	-35,7
Vuokratuotot (M€)	-66,9	-33,5		33,5	66,9
Hoitokulut (M€)	25,2	12,6		-12,6	-25,2
Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)					
	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot (M€)	-0,8	-0,4		0,4	0,8

Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkia-tasolle 3 sisällytetään erät, joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Vuoden 2018 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen 3 212 (4 432) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,1 (6,1) % ja liikehuoneistojen 415 (422) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,3 (9,4) %.

4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	31,0	31,0	31,0
Lisäykset	0,1	0,5	0,7
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	-0,3	-0,4	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	30,7	31,1	31,0

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto.

5. KOROLLISET VELAT

Pitkäaikaiset velat			
M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Korkotukilainat	134,8	259,4	187,7
Vuosimaksulainat	0,4	0,4	0,4
Joukkovelkakirjalainat	1 288,6	793,3	793,8
Lainat rahoituslaitoksilta	1 008,6	1 192,3	1 125,3
Muut lainat	2,4	2,7	2,6
Yhteensä	2 434,8	2 248,1	2 109,8
Lyhytaikaiset velat			
M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Korkotukilainat	22,9	28,6	64,8
Vuosimaksulainat	0,1	0,1	0,1
Lainat rahoituslaitoksilta	25,7	126,5	48,4
Muut lainat	6,8	6,9	7,0
Yritystodistukset	49,9	49,9	52,9
Yhteensä	105,4	211,9	173,2
Korolliset velat yhteensä	2 540,3	2 460,0	2 283,0



Lainakannan keskimarkkinakorko oli 1,8 (1,9) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa oli 5,9 (5,7) vuotta.

Kojamo Oyj laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruinen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 7.3.2018. Joukkovelkakirjalaina on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina erääntyy 7.3.2025. Lainalle maksetaan kiinteää 1,625 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimusten käyvät arvot M€	30.6.2018			30.6.2017	31.12.2017
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	2,4	-33,1	-30,7	-40,2	-33,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,1	-8,3	-8,3	-2,7	-8,7
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa			0,0	-6,1	0,0
Sähköjohdannaiset	0,9	0,0	0,9	-0,4	0,0
Yhteensä	3,4	-41,5	-38,1	-49,4	-42,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	790,8	1 035,9	1 439,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	49,2	19,1	44,8
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		104,7	63,1
Yhteensä	840,0	1 159,7	1 546,9
Sähköjohdannaiset, MWh	172 291	164 588	183 957

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 6,7 (15,5) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2018-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,6 (6,3) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2018 - 2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.



7. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

M €	30.6.2018				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	2,5		2,5		2,5
Sähkijohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	180,6	180,6			180,6
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Rahavarat	242,9		242,9		242,9
Myyntisaamiset	7,5				7,5
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	41,5		41,5		41,5
Sähkijohdannaissovelat	0,1	0,1			0,1
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 251,7		1 251,5		1 251,5
Joukkovelkakirjalainat	1 288,6	1317,3			1 317,3
Ostovelat	15,1				15,1

M€	31.12.2017				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	6,3		6,3		6,3
Sähkijohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytäviksi olevat rahoitusvarat	46,6	44,1	2,0	0,5	46,6
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,2	23,2			23,2
Myyntisaamiset	6,7				6,7
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	48,3		48,3		48,3
Sähkijohdannaissovelat	0,2	0,2			0,2
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 489,3		1 489,8		1 489,8
Joukkovelkakirjalainat	793,8		800,0		800,0
Ostovelat	20,0				20,0

Lainojen käypä arvo vaihtuvakorkoisilla lainoilla on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainat siirrettiin 30.6.2018 käyvän arvon tasolta 2 tasolle 1 kun yhtiö siirtyi määrittämään joukkovelkakirjalainojen käyvän arvon perustuen markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

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:

Samanehtoiselle instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi kuitenkin olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista.

**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

M€	30.6.2018
31.12.2017	0,5
Käyvän arvon muutos	0,1
30.6.2018	0,5

M€	31.12.2017
Tilikauden alussa	0,6
Muutos	-0,1
Tilikauden lopussa	0,5

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin.

8. OMAN PÄÄOMAN EHTOISTEN ARVOPAPEREIDEN LIIKKEESEENLASKUT

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo laski liikkeeseen 17 665 039 uutta osaketta ja keräsi yhteensä noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeanti kasvatti konsernin omaa pääomaa 146,9 miljoonalla eurolla. Kojamon listautumiseen liittyvät kulut kesäkuun 2018 loppuun mennessä olivat 5,0 miljoonaa euroa, josta 4,1 miljoonaa euroa kirjattiin listautumisantiin liittyvinä menoina sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon saatuja varoja vastaan vähennettynä 0,8 miljoonan euron laskennallisella verolla. Listautumisen yhteydessä henkilöstö merkitsi 179 800 osaketta henkilöstöannissa. Henkilöstöosakkeiden osakekohtainen merkintähinta 7,65 euroa oli 10 prosenttia alhaisempi kuin listautumisessa muille tarjottujen osakkeiden merkintähinta. Henkilöstön saama alennus, 152 830,00 euroa, on kirjattu IFRS:n mukaisesti osakeperusteisena maksuna kokonaisuudessaan muihin henkilöstökuluihin ja sen vastakirjaus on tehty omaan pääomaan.

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	1-6/2018	1-6/2017	1-12/2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, M€	111,2	105,2	212,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, M kpl	231,0	229,5	229,5
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	0,48	0,46	0,93
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	0,48	0,46	0,93



10. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 422,5	1 837,7	1 656,9
Annetut kiinnitykset	1 524,3	2 124,6	1 851,1
Pantatut osakkeet*)	265,4	320,3	276,9
Pantatut vakuudet yhteensä	1 789,7	2 444,9	2 127,9
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	32,2	5,9	32,0
Takaukset**)	343,9	389,7	373,4
Talletusvakuudet		0,0	
Muut annetut vakuudet yhteensä	376,2	395,6	405,4

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

**) Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia, ja näille lainoille on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä.

Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Rakenteilla oleva uudistuotanto	89,9	134,2	99,6
Uudistuotannon esisopimukset	111,4	160,3	101,5
Peruskorjaukset	8,3	24,0	11,5
Yhteensä	209,6	318,4	212,7

11. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

M€	30.6.2018	30.6.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöt		3,9	3,7

Vuonna 2017 myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy kaksi erillistonttia. Kesäkuun 2018 taseeseen ei sisältynyt myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu edelleen käypään arvoon osavuositarkastuksessa (käyvän arvon hierarkia-taso 3).

12. MUUTOKSET LAATIMISPERIAATTEISIIN (IFRS 9)

Kojamo soveltaa 1.1.2018 alkaen uutta IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* –standardia, joka korvaa aiemman ohjeistuksen IAS 39 *Rahoitusinstrumentit –kirjaaminen ja arvostaminen*. IFRS 9:n mukaisesti rahoitusvarat ja –velat luokitellaan niistä saatavien rahavirtojen luonteen ja varoja hallinnoivan liiketoimintamallin perusteella.

Konserni on luokitellut rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenuun kirjattaviin rahoitusvaroihin, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin sekä käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattaviin rahoitusvaroihin, joihin luokitellaan ainoastaan suojauslaskennan piiriin kuuluvat johdannaissopimukset.



Luokittelumuutokset esitetään seuraavassa taulukossa:

M€	Luokittelu	Luokittelu	Kirjanpitoarvo	Kirjanpitoarvo
	IAS 39	IFRS 9	31.12.2017	1.1.2018
Rahoitusvarat				
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettu hankintameno	20,1	20,1
Sijoitukset				
Rahastosijoitukset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	46,1	46,1
Lainat ja saamiset	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	3,1	3,1
Muut osakkeet ja osuudet	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	0,5	0,5
Rahoitusvarat yhteensä			69,8	69,9

Johdannaisten osalta luokittelumuutoksilla ei ollut vaikutuksia arvostusperiaatteisiin.

Kojamo soveltaa rahoitusvarojen ja -velkojen luokitteluun, näiden merkitsemiseen taseeseen ja kirjaamiseen pois taseesta sekä arvostamiseen alla kuvattuja periaatteita. Rahoitusvarojen ja -velkojen käypien arvojen määrittämiseen liittyvä käypien arvojen hierarkia on vastaava kuin kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa Käyvän arvon hierarkia.

Rahoitusvarat ja -velat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin c) Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintameno- kirjattavat rahoitusvarat	Myynti- ja lainasaamiset, määräaikaistalletukset ja vastaavat saamiset	Jaksotettu hankintameno
3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvarat	Johdannaiset, suojauslaskennan alla	Käypä arvo, arvomuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta
Rahoitusvelkojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintameno- kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintameno
3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaiset, suojauslaskennan alla	Käypä arvo, arvomuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta



Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit*-standardin mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Kojamo on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai – velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat ovat johdannaismuotoisiin rahoitusvaroihin kuuluvia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, ne liittyvät yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääoman koronmaksuun, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Jaksotettuun hankintamenoön kirjataan rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Kojamon jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat koostuvat myyntisaamisista sekä muista saamisista.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat sähköjohdannaiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa. Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet sekä realisoituneet että realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyivät.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, kuten järjestelypalkkiot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään lainan alkuperäisestä jaksotetusta hankintamenoista. Tämän jälkeen muut rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoön. Tällöin saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kojamo käyttää korkojohdannaisten suojaustarkoituksessa pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IFRS 9:n mukaista rahavirran suojauslaskentaa, jolloin käyvän arvon muutokset kirjataan laajan tuloksen eriin. Sähkön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisien avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

IFRS 9:n mukaisesti kirjattavien luottotappioiden arviointi perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin. Menetelmässä huomioidaan luottoriskin mahdollinen kohoaminen. Arvon alentumismallia sovelletaan jaksotettuun hankintamenoön kirjattaviin rahoitusvaroihin, joista merkittävimpänä eränä ovat myyntisaamiset.

Arvon alentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoisista instrumenteista arvonalentuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti. Arvon alentumismalli perustuu kokemukseen perustuvan luottotappioiden. Muutoksella ei ollut merkittävää vaikutusta avaavaan taseeseen.



13. SEURAAVILLA TILIKAUSILLA SOVELLETTAVAT UUDET JA UUDISTETUT STANDARDIT SEKÄ TULKINNAT

Kojamo on selvittänyt IFRS 16:n *Vuokrasopimukset* voimaantulon vaikutukset. Standardi tuo nykyisin IAS 17:n mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo ottaa standardin käyttöön 1.1.2019 ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaisia velkoja tämänhetkisen arvion mukaan noin 64 miljoonaa euroa.

14. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kojamo tiedotti 13.7.2018 pörssitiedotteella, että se oli vastaanottanut tiedon, että yhtiön listautumisannissa vakauttamisjärjestäjänä toimiva Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliike oli päättänyt käyttää Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman, Teollisuusliitto ry:n, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry:n, Rakennusliitto ry:n, Palvelualojen ammattiliitto Pam ry:n, Ammattiliitto Pro ry:n ja Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry:n ("Päämyyjät") myöntämän lisäosakeoption osittain. Päämyyjien mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi myöntämästä 8 530 098 osakkeen lisäosakeoptiosta käytettiin 8 245 346 osaketta. Vakauttamisaika päätettiin 13.7.2018.



TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄYTYSLASKELMAT

	Laskenta- kaava	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	2017
Liikevaihto, M€		89,8	83,6	178,0	167,2	337,0
Nettovuokratuotto, M€ ¹⁾	1	61,4	55,6	109,5	101,1	216,0
Nettovuokratuotto, liikevaihdosta % ¹⁾	2	68,4	66,5	61,5	60,5	64,1
Tulos ennen veroja, M€ ¹⁾	3	91,5	80,7	140,5	132,0	266,7
Käyttökate (EBITDA), M€ ¹⁾	4	104,4	91,0	165,0	151,8	308,2
Käyttökate, liikevaihdosta % ¹⁾	5	116,3	108,9	92,7	90,8	91,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ ¹⁾	6	50,7	46,5	90,0	83,0	179,5
Oikaistu käyttökate, liikevaihdosta % ¹⁾	7	56,4	55,6	50,6	49,7	53,3
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ ¹⁾	8	17,6	31,0	39,5	44,9	107,8
FFO, liikevaihdosta % ¹⁾	9	19,6	37,1	22,2	26,9	32,0
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta, € ¹⁾⁴⁾	10	0,08	0,14	0,17	0,20	0,47
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja, M€ ¹⁾	11	18,5	31,0	40,4	44,9	107,8
Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO), M€ ¹⁾	12	11,8	26,6	30,7	37,2	82,3
Operatiivinen tulos, M€ ¹⁾	13	29,1	27,8	51,6	48,7	107,6
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾				4 923,3	4 423,0	4 710,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	20			96,5	96,6	96,7
Korollinen vieras pääoma, M€ ^{1) 3)}	14			2 540,3	2 460,0	2 283,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ¹⁾	15			10,4	11,1	10,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ¹⁾	16			7,3	7,4	7,5
Omanvaraisuusaste, % ¹⁾	17			41,6	38,7	41,3
Loan to Value (LTV), % ^{1) 3) 1)}	18			46,7	46,1	46,0
Osakekohtainen tulos, € ⁴⁾		0,31	0,28	0,48	0,46	0,93
Osakekohtainen omapääoma, € ⁴⁾				9,11	8,40	8,88
Bruttoinvestoinnit, M€ ¹⁾	19	39,5	64,4	243,2	129,4	367,3
Henkilöstö kauden lopussa				347	333	316

¹⁾ Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista puolivuosisikatsauksen tunnusluvut-osiossa

1) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

2) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

3) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

4) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti Kojamo julkaisee selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista sekä niiden määritelmistä.

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



Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset
- Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) Nettovuokratuotto, liikevaihdosta % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
- Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
- Tulos ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 3) Tulos ennen veroja = 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.
- 4) Käyttökate (EBITDA) = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos +/- 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 sijoituskiinteistöjen laskennallisia
- 5) Käyttökate, liikevaihdosta % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- 7) Oikaistu käyttökate, liikevaihdosta %



- 8) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva 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 käyvän arvon muutoksia.
- 9) FFO, liikevaihdosta % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
- Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta + 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 käyvän arvon muutoksia ja kertaluonteisia kuluja.
- 12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) = Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta - 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 käyvän arvon muutoksia.



- 13) Operatiivinen tulos = Tilikauden voitto -/+ Luovutusvoitot/-tappiot -/+ Käyvän arvon muutos -/+ Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät - Oikaisujen verovaikutukset
- Operatiivinen tulos kuvaa konsernin vuokraustoiminnan tulosta ilman luovutusvoittoja ja -tappioita, sijoituskiinteistöjen ja rahoitusvarojen laskennallisia arvomuutoksia ja muita vastaavia ei-operatiivisia eriä sekä näihin liittyviä oikaisujen verovaikutuksia.
- 14) Korollinen vieraspääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset
- Korollinen vieraspääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 15) Oman pääoman tuotto (ROE), % = $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolla laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 16) Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), % = $\frac{(\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}) (\text{vuositasolle laskettuna})}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- 17) Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
- Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
- 18) Luototusaste, Loan to Value (LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieraspääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
- Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
- 19) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot
- Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.
- Muut tunnusluvut**
- 20) Taloudellinen vuokrausaste, % = $\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$

**Tunnuslukujen täsmätyslaskelmat**

M€	4-6/2018	4-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	2017
Tilikauden voitto	72,5	64,0	111,2	105,2	212,9
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	0,4	0,6	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,4	-0,5	-1,0	-1,3	-2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0		0,0
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-53,4	-44,0	-74,1	-67,5	-126,2
Rahoitustuotot	-1,0	-1,2	-1,9	-2,6	-5,0
Rahoituskulut	13,7	11,2	26,1	21,9	45,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksista					-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	20,7	4,8	27,8	17,3	28,6
Laskennallisten verojen muutos	-1,7	12,0	1,4	9,5	25,1
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	50,7	46,5	90,0	83,0	179,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,7	-10,0	-24,1	-19,3	-40,5
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos	0,4	-0,7	1,4	-1,6	-2,7
Oikaistut nettorahoituskulut	-12,3	-10,7	-22,7	-20,8	-43,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-20,7	-4,8	-27,8	-17,3	-28,6
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	17,6	31,0	39,5	44,9	107,8
Kertaluonteiset kulut	0,9		0,9		
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja	18,5	31,0	40,4	44,9	107,8
Tilikauden voitto	72,5	64,0	111,2	105,2	212,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,4	-0,5	-1,0	-1,3	-2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0		0,0
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-53,4	-44,0	-74,1	-67,5	-126,2
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos	0,4	-0,7	1,4	-1,6	-2,7
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät				0,9	0,9
Oikaisujen verovaikutukset	9,9	9,1	14,0	13,0	25,1
Operatiivinen tulos	29,1	27,8	51,6	48,7	107,6
Operatiivinen tulos	29,1	27,8	51,6	48,7	107,6
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	0,4	0,6	1,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät				-0,9	-0,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksista					-0,1
Erot laskennallisten verojen käsittelyssä	-11,6	2,9	-12,5	-3,5	0,0
Kertaluonteiset kulut	0,9		0,9		
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja	18,5	31,0	40,4	44,9	107,8
Oma pääoma			2 252,4	1 926,9	2 038,6
Varat			5 421,5	4 980,9	4 943,5
Saadut ennakot			-5,6	-5,5	-5,1
Omavaraisuusaste, %			41,6	38,7	41,3