kojamo

Puolivuosikatsaus

1.1.–30.6.2023

Kojamo Oyj:n puolivuosikatsaus 1.1.–30.6.2023

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, vuokrausaste parani edellisvuodesta

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä puolivuosikatsauksessa 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 puolivuosikatsauksen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Yhteenveto huhti–kesäkuusta 2023

- Liikevaihto kasvoi 8,4 prosenttia ja oli 108,9 (100,5) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 9,1 prosenttia ja oli 79,0 (72,4) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 72,6 (72,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 71,7 (94,8) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 14,0 (47,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,1 (0,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,23 (0,31) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 22,0 prosenttia ja oli 51,7 (42,4) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 61,3 (289,5) miljoonaa euroa eli 56,3 (288,1) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–kesäkuusta 2023

- Liikevaihto kasvoi 8,6 prosenttia ja oli 217,1 (200,0) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 7,0 prosenttia ja oli 138,5 (129,5) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 63,8 (64,7) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 95,7 (157,8) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 5,1 (75,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,1 (0,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,31 (0,51) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 12,8 prosenttia ja oli 80,5 (71,3) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 8,3 (8,7) miljardia euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 92,2 (91,5) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 116,3 (338,4) miljoonaa euroa eli 53,5 (169,2) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 15,46 (17,58) euroa ja oman pääoman tuotto oli 4,0 (5,9) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,6 (4,9) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) laski 12,5 prosenttia ja oli 19,50 (22,29) euroa.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 152 (2 230) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 39 819 (38 667) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden kesäkuun jälkeen hankittiin 0 (985) asuntoa, valmistui 1 216 (1 625) asuntoa, myytiin 73 (0) sekä purettiin tai muuten muutettiin 9 (-108) asuntoa.

Konsernin näkymät vuodelle 2023 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2023 edellisestä vuodesta 7–9 prosenttia (aiemmin 7–10 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2023 olevan 158–167 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 153–165 miljoonaa euroa).

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

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrästä. Lisäksi näkymissä on otettu huomioon toteutetun eurobondien takaisinoston tulos ja vuonna 2024 erääntyvän eurobondin mahdollisen ennenaikaisen rahoittamisen vaikutus FFO:hon (aiemmin ei ole otettu huomioon vuonna 2024 erääntyvän eurobondin mahdollisen ennenaikaisen rahoittamisen vaikutusta FFO:hon).

Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen ja myyntien vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

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

Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset Kojamoon

Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen heijastuu edelleen maailmantalouden elpymiseen. Erityisesti energiamarkkinoihin liittyy yhä epävarmuutta. Suomen talouden kehitys on jatkunut heikkona tänä vuonna. Sodan vuoksi voimakkaasti nousseet energian hinnat ovat laskeneet vuoden aikana, mutta yleisesti inflaatio on jatkunut korkeana. Hintojen nousu on vaikuttanut Kojamon ylläpitokuluihin erityisesti alkuvuonna lämmityskulujen ja sähkönhinnan osalta.

Keskeiset tunnusluvut

	4–6/2023	4–6/2022	Muutos %	1–6/2023	1–6/2022	Muutos %	2022
Liikevaihto, M€	108,9	100,5	8,4	217,1	200,0	8,6	413,3
Nettovuokratuotto, M€ *	79,0	72,4	9,1	138,5	129,5	7,0	280,1
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	72,6	72,1		63,8	64,7		67,8
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	71,7	94,8	-24,4	95,7	157,8	-39,3	-499,8
Käyttökate (EBITDA), M€ *	82,0	110,3	-25,7	122,9	185,9	-33,9	-441,3
Käyttökate liikevaihdosta, % *	75,3	109,8		56,6	92,9		-106,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	68,0	62,9	8,2	118,0	110,6	6,7	240,4
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	62,5	62,6		54,3	55,3		58,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	51,7	42,4	22,0	80,5	71,3	12,8	160,7
FFO liikevaihdosta, % *	47,5	42,2		37,1	35,7		38,9
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	51,7	42,4	22,0	80,5	71,3	12,8	160,7
Sijoituskiinteistöt, M€				8 268,1	8 743,2	-5,4	8 150,2
Taloudellinen vuokrausaste, %				92,2	91,5		92,0
Korollinen vieras pääoma, M€ *				3 658,8	3 626,4	0,9	3 678,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				4,0	5,9		-9,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				3,6	4,9		-5,7
Omavaraisuusaste, % *				45,3	47,9		45,3
Loan to Value (LTV), % *				43,8	40,5		43,7
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€				4 819,9	5 507,8	-12,5	4 825,9
Bruttoinvestoinnit, M€ *	61,3	289,5	-78,8	116,3	338,4	-65,6	501,6
Henkilöstö katsauskauden lopussa				344	334		304

Osakekohtaiset tunnusluvut, €	4–6/2023	4–6/2022	Muutos %	1–6/2023	1–6/2022	Muutos %	2022
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,21	0,17	23,5	0,33	0,29	13,8	0,65
Osakekohtainen tulos	0,23	0,31	-25,8	0,31	0,51	-39,2	-1,62
Osakekohtainen EPRA NRV				19,50	22,29	-12,5	19,53
Osakekohtainen oma pääoma				15,46	17,58	-12,1	15,55

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

Toimitusjohtajan katsaus

Vuoden ensimmäisellä puoliskolla toimintamme jatkui vakaana, vaikka rahoitus- ja korkomarkkinoiden tilanne yhdistettynä inflaation tuomaan ylläpitokustannusten nousupaineeseen on kiinteistötoimijoille haastava. Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat. Alkuvuonna olemme saavuttaneet strategiset tavoitteemme näillä alueilla, ja tunnuslukumme ovat vahvoja.

Vuonna 2023 markkinoille valmistuu yhä vuosina 2021 ja 2022 aloitettujen uudiskohteiden vuokra-asuntoja runsaasti. Vuokraustoiminnassa on lisäksi kausivaihtelua, ja tyypillisesti voimakkain vuokraussesonki on kesällä. Tänä vuonna näimme käänteen vuokrausasteessamme kuitenkin aiempia vuosia aikaisemmin; vuokrausaste on kehittynyt positiivisesti alkukeväästä lähtien. Vuokrausaste parani edellisvuodesta, ja jatkamme vuokrausasteen nostamiseen tähtääviä toimenpiteitä.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus on jatkunut, eikä korkojen odoteta kääntyvän laskuun lähiaikoina. Vaikka korkoriskin suojausasteemme on korkea, aikaisempaa merkittävästi korkeammat korot kasvattavat korkokulujamme uusien rahoitussopimusten myötä. Taseemme on vahva ja maksuvalmiutemme hyvä, mutta rahoitusmarkkinoiden lähiaikojen näkymien johdosta meidän on turvattava asemamme aktiivisin toimenpitein.

Haluamme säilyttää investment grade -luottoluokituksen ja siksi teemme ennakoivia toimenpiteitä varmistaaksemme yhtiön taloudellisen aseman. Emme ole viime syksyn jälkeen aloittaneet uusia kehityshankkeita emmekä toistaiseksi tule tekemään uusia investointeja. Luottoluokituksen turvaamiseksi käynnistämme lisäksi säästöohjelman, jonka toimenpiteillä tähtäämme yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja rahoituksen hyvän saatavuuden turvaamiseen kilpailukykyisin hinnoin. Tavoitteenamme on saada vuodelle 2024 yhteensä 43 miljoonan euron säästöt kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan 18 miljoonaa euroa. Emme toistaiseksi käynnistä uusia ajanmukaistamishankkeita, ja vähennämme muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia, kuitenkin niin, ettemme synnytä korjausvelkaa. Osana säästöohjelmaa käynnistämme muutosneuvottelut, joiden aikana selvitetään laajasti eri toimintojen tehostamista ja mahdollista uudelleenjärjestelyä. Pidämme mahdollisena maltillisten kiinteistömyyntien toteuttamista seuraavan 12 kuukauden aikana. Lisäksi vahvistaakseen yhtiön taloudellista tilannetta yhtiön hallitus tulee esittämään kevään 2024 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaettaisi.

Monipuoliset rahanlähteet ovat aina olleet meille tärkeät, ja käytössämme on merkittävä määrä vapaita kiinteistövakuuksia. Tämä mahdollistaa nykyisessä markkinatilanteessa muuta rahoitusta edullisemman vakuudellisen rahoituksen käytön vaikuttamatta negatiivisesti luottoluokitukseen. Todennäköisesti hyödynnämme vakuuksia seuraavissa rahoitusjärjestelyissämme.

Solmimme vuoden toisella vuosineljänneksellä yhteensä 500 miljoonan euron rahoitusjärjestelyt, joilla jälleenrahoitimme kaikki tänä vuonna erääntyvät lainat. Lisäksi käytimme tästä rahoituksesta 150 miljoonaa euroa vuosina 2024 ja 2025 erääntyvien joukkovelkakirjojen takaisinostoon. Takaisinostoilla oli lähes 9 miljoonan euron suuruinen positiivinen vaikutus rahoituskuluihimme.

Rakennusmarkkinoilla alkanut vuosi on ollut haastava erityisesti asuntorakentamisessa, ja arviot uusien asuntokohteiden aloituksista ovat ennakoimamme mukaisesti laskeneet merkittävästi vuoden edetessä. Ensi vuonna asuntoja valmistuu selvästi vähemmän, ja kaupungistumisen jatkuminen sekä asuntotarjonnan supistuminen vaikuttavat positiivisesti vuokramarkkinoiden tilanteeseen. Supistuva tarjonta sekä kohonneet ylläpidon ja rahoituksen kustannukset todennäköisesti näkyvät markkinoilla voimakkaammin kohoavina vuokrina vuonna 2024.

Katsauskauden lopussa meillä oli rakenteilla vielä 1 152 asuntoa. Näistä suurin osa valmistuu vuoden 2023 aikana.

Uskon, että haasteellisessa rahoitusmarkkinatilanteessa voimme aktiivisella ja ennakoivalla toiminnalla varmistaa vahvan aseman sekä kykymme rakentaa tulevaisuuden kasvua, kun markkinatilanne kääntyy taas suotuisammaksi.

Jani Nieminen

toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

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

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2023E	2022
BKT:n kasvu	0,0	2,1
Työttömyys	7,0	6,8
Inflaatio	5,9	7,1

Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 6/2023

Valtiovarainministeriön (VM) kesäkuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalouden kasvunäkymät ovat edelleen heikot. Vaikka energian hinnan laskettua inflaatio on hidastunut, pohjainflaatio on pysynyt korkealla.

Yhdysvalloissa vahva työllisyys on tukenut kuluttajien ostovoimaa korkojen voimakkaasta noususta huolimatta. Euroalueella kasvu on ollut heikompaa, ja teollisuuden heikkous on leviämässä myös palvelusektorille.

Suomen talouden kasvu on ollut lähes pysähdyksissä. Tänä vuonna talouskasvu jää nollan tuntumaan, kun hintojen ja korkojen nousu vähentävät kotitalouksien kulutusta ja yritysten investointeja. Ensi vuonna talouskasvun ennakoidaan piristyvän hidastuvan inflaation ja palkankorotusten parantaessa kotitalouksien ostovoimaa. Työllisyys pysyy hyvällä tasolla.

Euroopan keskuspankki ja FED jatkoivat molemmat heinäkuussa koronnostoja. Koronnostojen jatkuminen on epävarmaa, markkinat eivät kuitenkaan odota koronlaskujen alkavan lähitulevaisuudessa.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2023E	2022
Aloitetut asunnot, kpl	<20 000	38 300
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	n/a	22 600
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	10 917
Myönnetyt rakennusluvat vuositasolla, kpl *	27 412	36 775
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	5,3
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	-2,5	-0,1
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-3,0- -1,5	-1,4- -0,8
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	2,3	0,9
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,0-2,4	0,3-0,8

* Rullaava 12 kk, toukokuu 2023
Lähteet: Rakennusteollisuus ry, Asuntotuotantokysely, kesäkuu 2023; Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, maaliskuu 2023; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2023, toukokuu, ja 2022, joulukuu; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi, joulukuu 2022; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023

Rakentaminen on vähentynyt voimakkaasti yli vuoden ajan, ja rakennuslupien sekä aloitusten määrä on laskenut samalle tasolle kuin finanssikriisin aikaan. Uudistuotannon lasku on kiihtynyt alkuvuodesta.

Rakennusteollisuus RT:n kesäkuussa 2023 julkaiseman Asuntotuotantokyselyn mukaan kuluvan vuoden asuntoaloitusten määrä putoaa alle puoleen tammikuussa tehtyyn kyselyyn verrattuna. RT ennakoi asuntoaloitusten kokonaismäärän jäävän tänä vuonna alle 20 000 asunnon, ja tuotannon odotetaan supistuvan myös ensi vuonna. Rakennusyhtiöiden julkistamien puolivuosikatsausten perusteella aloitusten määrä saattaa jäädä merkittävästi alle 20 000 asunnon. RT:n kyselyn mukaan

asuntotuotannon käynnistymistä haittaa tällä hetkellä etenkin kysynnän riittämättömyys ja odotukset korkojen noususta.

Nordean toukokuussa julkaiseman Asuntomarkkinakatsauksen mukaan runsas vuokra-asuntojen tarjonta on pitänyt vuokrien nousun maltillisena, mutta ensi vuosi näyttää paremmalta.

Asuntotarjonnan kasvu hidastuu rakentamisen supistuessa, jolloin myös vuokratason odotetaan jälleen kohoavan hieman nopeammin.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvu-ennuste, % 2021–2040	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, % 2010	2021
Helsinki	19,9	47,1	49,9
Pääkaupunkiseutu [1)]	21,7	41,9	46,1
Helsingin seutu [2)]	n/a	37,7	42,1
Jyväskylä	4,6	40,2	45,7
Kuopio	0,0	36,5	41,7
Lahti	n/a	37,3	41,0
Oulu	5,5	36,7	43,1
Tampere	11,1	42,2	50,6
Turku	12,4	43,0	51,0
Muu Suomi	n/a	23,8	27,0

[1)] Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2021; MDI Väestöennuste 2040

MDI:n väestöennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu, perinteisen kasvukolmion merkitys vahvistuu entisestään, ja alueelliset erot kasvavat. Alueellinen eriytyminen ja erilaistuminen ovat kuitenkin pikemminkin kiihtymässä kuin tasoittumassa, ja mikrosijainnin ja solmupisteiden merkitys korostuu kaikessa.

Ennusteessa on esitetty neljä kasvun skenaariota. Eri skenaarioissa pääkaupunkiseudun väestön ennustetaan kasvavan 11–22 prosenttia vuosina 2021–2040. Myös Turku ja Tampere kasvavat kaikissa neljässä skenaariossa yli 10 prosenttia.

Väestön kasvu jatkuu pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Tilastokeskuksen väestön ennakkotilastojen mukaan Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere ja Järvenpää olivat Suomen eniten kasvaneita kuntia vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Kuntien välinen muuttoliike oli suuressa roolissa kaikkien näiden kuntien kasvussa, Vantaata lukuun ottamatta. Merkittävin tekijä väestönkasvun kannalta koko maassa oli lisääntynyt nettomaahanmuutto, joka näkyy erityisen vahvasti edellä mainittujen kuntien kasvutilastoissa, ja onkin suurin tekijä näiden kuntien kasvun taustalla.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 39 819 (38 667) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 8,3 (8,7) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,8 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.6.2023 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 88,3 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 76,5 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

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

Taloudellinen kehitys huhti–kesäkuussa 2023

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 108,9 (100,5) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2022 ja 2023 valmistuneet vuokra-asunnot noin 4,5 miljoonalla eurolla, noin 2,3 miljoonalla eurolla kesällä 2022 ostetut kohteet sekä noin 1,4 miljoonalla eurolla vuokrien ja vuokrausasteen kehitys.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 79,0 (72,4) miljoonaan euroon, mikä vastaa 72,6 (72,1) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 8,4 miljoonalla eurolla ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 2,0 miljoonalla eurolla.

Voitto ennen veroja oli 71,7 (94,8) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 14,0 (47,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta kasvoi 10,0 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -10,0 (-15,2) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,3 (2,1) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuottoihin kirjattiin takaisinostettujen joukkovelkakirjalainojen nimellisarvon ja niiden ostohintojen erotuksena 9,0 miljoonan euron voitto.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 51,7 (42,4) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto ja joukkovelkakirjojen takaisinostoista saatu voitto.

Taloudellinen kehitys tammi–kesäkuussa 2023

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 217,1 (200,0) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2022 ja 2023 valmistuneet vuokra-asunnot noin 9,0 miljoonalla eurolla, noin 4,4 miljoonalla eurolla kesällä 2022 ostetut kohteet sekä noin 3,0 miljoonalla eurolla vuokrien ja vuokrausasteen kehitys.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 138,5 (129,5) miljoonaan euroon, mikä vastaa 63,8 (64,7) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 17,1 miljoonalla eurolla ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 7,7 miljoonalla eurolla, joista erityisesti lämmityskustannukset, luottotappiot ja kiinteistöverot olivat vertailukautta suuremmat.

Voitto ennen veroja oli 95,7 (157,8) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 5,1 (75,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,1 (0,2) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 8,0 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -26,6 (-27,5) miljoonaa euroa. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat 0,9 (-2,1) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 0,3 (5,0) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin kirjattiin takaisinostettujen joukkovelkakirjalainojen nimellisarvon ja niiden ostohintojen erotuksena 9,0 miljoonan euron voitto. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 7,1 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä ja korkojen noususta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 80,5 (71,3) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto ja joukkovelkakirjojen takaisinostoista saatu voitto.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Taseen loppusumma, M€	8 453,2	9 069,6	8 482,3
Oma pääoma, M€	3 821,8	4 344,1	3 842,7
Osakekohtainen oma pääoma, €	15,46	17,58	15,55
Omavaraisuusaste, %	45,3	47,9	45,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	4,0	5,9	-9,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	3,6	4,9	-5,7
Korollinen vieras pääoma, M€	3 658,8	3 626,4	3 678,2
Loan to Value (LTV), %	43,8	40,5	43,7
Korkokate	4,1	3,9	3,8
Lainojen keskikorko, % *	2,3	1,7	1,9
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,2	3,9	3,5
Rahavarat, M€	38,1	88,5	119,4

* Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 38,1 (88,5) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 32,7 (151,5) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 29,8 (65,0) miljoonaa euroa. Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä. Lisäksi alla mainitusta syndikoidusta lainasta oli katsauskauden lopussa nostamatta 200 miljoonaa euroa.

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj allekirjoitti huhtikuussa Aktia Pankki Oyj:n kanssa uuden 75 miljoonan euron suuruisen lainasopimuksen. Laina on vakuudeton, ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Rahoitus käytettiin kesällä 2023 erääntyneen 50 miljoonan euron suuruisen Aktian lainan uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oyj allekirjoitti toukokuussa uuden 425 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kuuden yhteistyöpankin kanssa. Syndikoitu laina on vakuudellinen, ja sen maturiteetti on 3 vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla. Laina käytetään yhtiön olemassa olevien velkojen uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oyj ilmoitti kesäkuussa ostavansa julkisella ostotarjouksella takaisin enintään 150 miljoonan euron arvosta vuosina 2024 ja 2025 erääntyviä velkakirjojaan. Vuonna 2024 erääntyvää joukkovelkakirjaa ostettiin takaisin 61,5 miljoonalla eurolla ja vuonna 2025 erääntyvää joukkovelkakirjalainaa 84,5 miljoonalla eurolla.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. [1]	8 150,2	8 327,5	8 327,5
Hankitut sijoituskiinteistöt [1] [2]	106,5	332,5	478,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	11,6	7,0	22,5
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7,5	-1,3	-1,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,3	2,5	4,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta [1]	5,1	75,1	-682,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	**8 268,1**	**8 743,2**	**8 150,2**

[1] Sisältää vuokralle otettuja tontteja.

[2] Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 39 819 (38 667) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.6.2023. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 198 000 kem² (164 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 179,1 (132,9) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Asunnot	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Asunnot, lkm	39 819	38 667	39 231
Keskineliövuokra, €/m²/kk	17,70	17,26	17,55
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m²/kk	17,66	17,12	17,30

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

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

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–6/2023	1–6/2022	1–12/2022
Taloudellinen vuokrausaste	92,2	91,5	92,0
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	14,6	15,9	31,1
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	1,4	-0,4	0,3
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,4	1,3	1,5

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 92,2 (91,5) prosenttia katsauskaudella. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 212 (159) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.6.2023

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	61,8	9,9	5,1	5,6	5,2	4,2	3,6	4,6
Jakauma käyvän arvon mukaan	76,5	7,9	3,9	2,6	2,8	2,2	2,0	2,2

Tietoja kiinteistöportfoliosta 30.6.2023

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m²	Taloudellinen vuokrausaste, % [3]
Helsingin seutu	24 616	459	5 970,6	238	4 425	91,1
Tampereen seutu	3 949	111	618,1	152	2 981	95,7
Turun seutu	2 038	26	301,0	146	2 717	94,7
Muut	9 216	148	916,2	98	1 855	93,9
Yhteensä	**39 819**	**744**	**7 805,9** [1]	**192**	**3 612**	**92,2**
Muu			462,2 [2]			
Portfolio yhteensä	**39 819**	**744**	**8 268,1**			

[1] Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, pois lukien käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät.

[2] Käynnissä olevien uudistuotannon, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä käyttöoikeus-omaisuuserien käypä arvo.

[3] 1–6/2023 taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Hankitut sijoituskiinteistöt *	102,3	328,9	474,5
Ajanmukaistamisinvestoinnit	11,6	7,0	22,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,3	2,5	4,6
Yhteensä	**116,3**	**338,4**	**501,6**
Korjaukset	14,2	13,8	30,2

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja.

Asunnot

Lukumäärä	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Asunnot katsauskauden alussa	39 231	36 897	36 897
Myynnit	-73	-	-
Ostot	-	985	985
Valmistuneet	652	784	1 348
Puretut tai käyttötarkoituksen muutokset	9	1	1
Asunnot katsauskauden lopussa	**39 819**	**38 667**	**39 231**
Katsauskaudella aloitetut	-	339	477
Rakenteilla katsauskauden lopussa	1 152	2 230	1 804
Uudistuotannon esisopimukset	119	563	230

Kojamo arvioi, että vuonna 2023 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan 165–180 miljoonaa euroa.

Katsauskauden ostettiin 0 (985) asuntoa.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 1 068 (2 097) sijaitsevat Helsingin seudulla ja 84 (133) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Katsauskaudella valmistui yhteensä 652 (784) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 11,6 (7,0) miljoonaa euroa ja korjaukset 14,2 (13,8) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	236,4	331,8	293,6
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	56,5	231,9	145,1
Yhteensä	**292,9**	**563,7**	**438,7**

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	30.6.2023		30.6.2022		31.12.2022	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Tontit	36,7	58	28,6	50	35,6	59
Tontit joilla vanha asuinrakennus	70,2	74	31,5	40	44,4	57
Käyttötarkoituksen muutokset	72,3	67	72,9	74	72,8	68
Yhteensä [1)]	**179,1**	**198**	**132,9**	**164**	**152,7**	**184**

[1)] Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	30.6.2023		30.6.2022		31.12.2022	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Uudistuotannon esisopimukset [1]	23,2		108,9		48,7	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa [2]	4,2	5	14,6	20	8,5	12
Tonttien esisopimukset ja varaukset [2]	34,9	45	23,4	38	31,0	44

[1] Sisältäen tontit.

[2] Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

Strategiset tavoitteet 2020–2023

	1–6/2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	8,6	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€ / vuosi	116,3	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	37,1	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	43,8	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,3	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) *	52	45	20	36	40

*Laskentatapa on muuttunut katsauskaudella sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Tavoitetta ja toteumia vuodelle 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

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

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 30.6.2023 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 247 144 399.

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

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	1–6/2023	1–6/2022	1–12/2022
Alin kurssi, €	8,43	15,95	11,62
Ylin kurssi, €	15,71	22,10	22,10
Keskikurssi, €	11,52	19,48	16,98
Päätöskurssi, €	8,62	16,46	13,80
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	2 130,4	4 068,0	3 410,6
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	46,3	43,1	86,5
Vaihto koko osakekannasta, %	18,7	17,4	35,0
Vaihdettuja osakkeita, M€	533,4	839,5	1 471,8

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–30.6.2023 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 90 (noin 100) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 70 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 16.3.2023 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2022 osinkoa 0,39 euroa osakkeelta eli yhteensä 96 386 315,61 euroa, ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 154 673 003,39 euroa. Osingon maksupäivä oli 5.4.2023.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 13 201 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 53,5 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 57,0 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 16.3.2023 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.

Lisäksi Kojamon yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaan, että yhtiöjärjestykseen tehdään lisäys hallituksen mahdollisuudesta päättää, harkintansa mukaan, yhtiökokouksen järjestämisestä etäkokouksena kokonaan ilman kokouspaikkaa.

Liputusilmoitukset

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

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2023 on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 16.3.2023 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2022 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti osingonmaksusta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta sekä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin 2022. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2023/.

Hallitus ja tilintarkastajat

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

Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Leskelä (puheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Mikko Mursula ja Annica Ånäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Andreas Segal ja Catharina Stackelberg-Hammarén.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 16.9.2022. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Arve Regland, talousjohtaja, Fredenborg AS; Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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

Toimitusjohtaja

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

Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat katsauskauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, asiakaskokemuksesta vastaava johtaja Tiina Kuusisto, digijohtaja Katri Harra-Salonen, omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio, ja asumisen liiketoimintajohtaja Janne Ojalehto.

Yhtiö julkaisi 31.5.2023 pörssitiedotteen, jossa kerrottiin, että Digijohtaja Katri Harra-Salonen on irtisanoutunut ja jättää tehtävänsä elokuun lopussa.

Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 344 (334) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 319 (320).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 9,8 (9,2) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suh-

teessa konsernin strategisiin tavoitteisiin. Katsauskauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2021–2023, 2022–2024 ja 2023-2025

Kojamon hallitus päätti 15.2.2023 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2023–2025. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO) ja asuntokohtaiseen CO2-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2023-2025 ja Loan to Value (LTV) -tunnuslukuun. Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 178 000 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 385 211 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä osa maksetaan Kojamon osakkeina ja osa rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2022 palkitsemisraportista.

Kojamon hallitus päätti 15.2.2023 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2023-2025. Sitouttavaa osakepalkkio-ohjelmaa käytetään yhtiön hallituksen päättämissä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista enintään kolmen vuoden mittaisista sitouttamisjaksoista, joihin osallistuvilla henkilöillä on mahdollisuus saada kiinteä määrä osakkeita pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamispalkkiona.

2023-2025 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2025 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 50 000 brutto-osaketta.

Vastuullisuus

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria ja osa kaikkien kojamolaisten työtä.

Vastuullisuusohjelmamme

Vastuullisuusohjelmamme sisältää vastuullisuustyömme painopistealueet tavoitteineen vuoteen 2023: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Lue tarkemmin vastuullisuusohjelmastamme vuoden 2022 vuosikertomuksestamme ja vastuullisuusraportiltamme.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Panostamme läpinäkyvään vastuullisuustyömme raportointiin, ja raportoimme GRI- ja EPRA sBPR -viitekehysten mukaisesti. Osallistumme vuosittain myös kansainväliseen GRESB (Globa Real Estate Sustainability Benchmark) –vastuullisuusarviointiin. Vuodesta 2022 olemme raportoineet myös TCFD-viitekehyksen mukaisia tietoja ilmastonmuutokseen liittyvistä riskeistä.

Kestävien kaupunkien rakentaja

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

Loisteputkien valmistus- ja tuontikielto EU-alueella alkoi helmikuussa 2023, ja myyntikielto astui voimaan elokuun alusta lukien. Emme ole enää hankkineet loistevalonlähteitä Kojamon kiinteistöihin, ja korvaamme jatkossa rikkoutuvat valonlähteet LED-tuotteella.

Paras asiakaskokemus

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

Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä hiilineutraali kiinteistösähkö. Lisäksi 86 kiinteistössämme on käytössä hiilineutraali kaukolämpö. Tarjoamme kaikille Lumo-kotien asukkaille mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Tavoitteenamme on myös sähköajoneuvojen latausratkaisujen lisääminen asukkaiden kysyntää vastaavasti. Latausmahdollisuus löytyykin jo yli 1500:lta autopaikalta.

Katsauskaudella lanseerasimme käyttäjäkokemusta parantavan uudistuksen asukkaiden My Lumo -palvelun vikailmoitustoiminnossa. Tämä sujuvoittaa kommunikointia asukkaan kanssa. Lisäksi olemme laajentaneet My Lumo -palvelun asiakaspalvelu-chatin aukioloaikaa.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

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

Vahvistaaksemme Johtamisen portaat -johtamiskulttuuriamme, olemme katsauskaudella järjestäneet uusille esihenkilöille suunnattua johtamisvalmennusta. Olemme myös päivittäneet sekä myynnin että isännöinnin sisäisiä ohjeistuksiamme selkeyttääksemme työtä näissä rooleissa ja parantaaksemme asiakkaan asioiden nopeaa hoitamista.

Vastuullinen yrityskansalainen

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

Katsauskaudella olemme päivittäneet työntekijöille annettua ilmiantokanavan ohjeistusta vastaamaan lainsäädännön muutoksia.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat Venäjän hyökkäyksestä Ukrainaan sekä kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden epävarmasta tilanteesta. Venäjän hyökkäys Ukrainaan on aiheuttanut taloudellista epävarmuutta ja heikentänyt Suomen talouskasvunäkymiä. Sota on nostanut kuluttajahintoja laajasti, mikä on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa ja talouden kasvua.

Sodan jatkuessa edelleen, epävarmuudella voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Lisäksi talouspakotteilla ja niiden laajuudella voi olla vaikutuksia rakennusmateriaalien saatavuuteen ja hintoihin. Mikäli inflaatio jatkuu voimakkaana, nousseet kustannukset saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen sekä markkinakorkojen nousu voivat laskea luottoluokitusta, vaikeuttaa rahoituksen saatavuutta ja nostaa rahoituksen hintaa merkittävästi sekä heikentää Kojamon rahoituksen tunnuslukuja. Nämä tekijät saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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

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

Helsingissä elokuun 17. päivänä 2023

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

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

Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 17.8.2023 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on myös mahdollisuus esittää kysymyksiä suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata myös suorana webcast-lähetyksenä, jonka kautta on mahdollista esittää kysymyksiä. Lähetykseen ei tarvitse rekisteröityä etukäteen. Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa https://kojamo.videosync.fi/q2-2023.

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

EPRA-tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Kojamo on. Osana toimintaansa järjestö edistää toimialan talousraportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Kojamo noudattaa raportointikäytännöissään EPRAn suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRAsta ja EPRAn suosituksista löytyy EPRAn verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA-tunnusluvut

	4–6/2023	4–6/2022	1–6/2023	1–6/2022	2022
EPRA operatiivinen tulos, M€	44,3	40,8	73,3	68,6	158,2
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,17	0,17	0,30	0,28	0,64
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 819,9	5 507,8	4 825,9
Osakekohtainen EPRA NRV, €			19,50	22,29	19,53
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			3,7	3,4	3,7
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			3,7	3,4	3,7
EPRA vajaakäyttöaste, %			7,9	8,6	8,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	12,7	11,4	13,1	12,3	12,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	9,7	7,8	8,5	7,5	8,6

EPRA Operatiivinen tulos

M€	4–6/2023	4–6/2022	1–6/2023	1–6/2022	2022
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	57,3	75,9	76,5	126,3	-399,8
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-14,0	-47,1	-5,1	-75,1	682,0
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	-0,3	0,1	-0,2	-0,2
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-	-	0,0
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,3	-2,1	-0,3	-5,0	-6,8
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-8,9	-	-8,9	-	-
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	10,0	14,2	10,8	22,3	-117,2
EPRA operatiivinen tulos	**44,3**	**40,8**	**73,3**	**68,6**	**158,2**
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl)	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	**0,17**	**0,17**	**0,30**	**0,28**	**0,64**

EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	1–6/2023	1–6/2022	2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 821,8	4 344,1	3 842,7
Laimennettu nettovarallisuus	3 821,8	4 344,1	3 842,7
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 821,8	4 344,1	3 842,7
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	884,7	1 008,1	872,8
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-52,0	-19,4	-52,6
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	165,4	174,9	163,0
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	**4 819,9**	**5 507,8**	**4 825,9**
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €	**19,50**	**22,29**	**19,53**

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

M€		1–6/2023	1–6/2022	2022
Sijoituskiinteistöt		8 268,1	8 743,2	8 150,2
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1	0,1
Kehityshankkeet		-339,4	-430,5	-395,2
Valmis kiinteistökanta		**7 928,8**	**8 312,9**	**7 755,1**
Arvioidut ostajan kulut		158,6	166,3	155,1
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	**B**	**8 087,4**	**8 479,1**	**7 910,2**
Annualisoitu vuokratuotto		445,2	419,6	438,9
Kiinteistöjen kulut		-144,8	-131,4	-148,9
Annualisoitu nettovuokratuotto	**A**	**300,4**	**288,2**	**290,0**
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	**C**	**300,4**	**288,2**	**290,0**
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	**A/B**	**3,7**	**3,4**	**3,7**
EPRA ”topped-up” alkunettotuotto, %	**C/B**	**3,7**	**3,4**	**3,7**

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		1–6/2023	1–6/2022	2022
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	17,3	17,5	33,7
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	219,7	204,4	419,8
EPRA vajaakäyttöaste, %	**A/B**	**7,9**	**8,6**	**8,0**

EPRA Cost Ratios

M€		4–6/2023	4–6/2022	1–6/2023	1–6/2022	2022
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		12,0	10,3	21,9	19,9	43,1
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		22,0	20,0	64,4	56,7	103,1
(i) Korjauskulut		7,9	8,0	14,2	13,8	30,2
(ii) Käyttökorvaukset		-3,9	-3,3	-7,7	-6,5	-13,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokrakulut		0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-28,1	-27,0	-75,1	-68,4	-128,3
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	**A**	**9,8**	**8,0**	**17,5**	**15,4**	**33,8**
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-2,3	-2,5	-6,2	-6,0	-10,7
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	**B**	**7,4**	**5,5**	**11,3**	**9,3**	**23,1**
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		104,9	97,0	209,2	193,2	398,5
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-28,1	-27,0	-75,1	-68,4	-128,3
Bruttovuokratuotto	**C**	**76,8**	**70,0**	**134,1**	**124,8**	**270,3**
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	**A/C**	**12,7**	**11,4**	**13,1**	**12,3**	**12,5**
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	**B/C**	**9,7**	**7,8**	**8,5**	**7,5**	**8,6**

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	4–6/2023	4–6/2022	1–6/2023	1–6/2022	1–12/2022
Liikevaihto		108,9	100,5	217,1	200,0	413,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-22,0	-20,0	-64,4	-56,7	-103,1
Korjaukset		-7,9	-8,0	-14,2	-13,8	-30,2
Nettovuokratuotto		**79,0**	**72,4**	**138,5**	**129,5**	**280,1**
Hallinnon kulut		-12,0	-10,3	-21,9	-19,9	-43,1
Liiketoiminnan muut tuotot		0,8	0,7	1,6	1,4	3,8
Liiketoiminnan muut kulut		0,2	0,1	-0,2	-0,4	-0,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-0,1	0,2	-0,1	0,2	0,2
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-	-	-	-	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	14,0	47,1	5,1	75,1	-682,0
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	-1,2
Liikevoitto/-tappio		**81,7**	**110,0**	**122,3**	**185,2**	**-442,5**
Rahoitustuotot		10,2	3,3	11,8	5,9	9,6
Rahoituskulut		-20,2	-18,5	-38,4	-33,4	-67,0
Rahoitustuotot ja -kulut		**-10,0**	**-15,2**	**-26,6**	**-27,5**	**-57,4**
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-	-	0,0	-	0,1
Voitto/tappio ennen veroja		**71,7**	**94,8**	**95,7**	**157,8**	**-499,8**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-6,2	-4,7	-10,2	-9,1	-17,3
Laskennallisten verojen muutos		-8,2	-14,2	-9,0	-22,3	117,2
Tilikauden voitto/tappio		**57,3**	**75,9**	**76,5**	**126,3**	**-399,8**
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		57,3	75,9	76,5	126,3	-399,8
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		2,7	26,6	-1,5	61,6	92,4
Laskennalliset verot edellisistä		-0,5	-5,3	0,3	-12,3	-18,5
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		**2,2**	**21,2**	**-1,2**	**49,3**	**74,0**
Tilikauden laaja tulos yhteensä		**59,4**	**97,2**	**75,3**	**175,6**	**-325,8**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		59,4	97,2	75,3	175,6	-325,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		0,23	0,31	0,31	0,51	-1,62
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,23	0,31	0,31	0,51	-1,62
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1

Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,6	0,7	0,7
Sijoituskiinteistöt	3	8 268,1	8 743,2	8 150,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	28,2	28,5	28,4
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,4	1,6	1,5
Rahoitusvarat	7	0,7	0,7	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		6,6	6,8	6,7
Johdannaissopimukset	6, 7	52,6	25,9	53,8
Laskennalliset verosaamiset		4,4	4,9	1,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä		**8 362,7**	**8 812,3**	**8 243,4**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	**10**	**0,1**	**-**	**-**
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,1	0,1	0,1
Johdannaissopimukset	6, 7	0,1	1,2	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		3,9	4,4	4,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		15,6	11,6	11,1
Rahoitusvarat	7	32,7	151,5	104,0
Rahavarat		38,1	88,5	119,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		**90,4**	**257,4**	**238,9**
Varat yhteensä		**8 453,2**	**9 069,6**	**8 482,3**
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		41,8	18,3	43,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarat		3 521,8	4 067,5	3 541,4
Emoyhtiön omistajien osuus		**3 821,8**	**4 344,1**	**3 842,7**
Oma pääoma yhteensä		**3 821,8**	**4 344,1**	**3 842,7**
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	2 902,1	3 397,4	3 330,5
Laskennalliset verovelat		885,3	1 010,5	873,7
Johdannaissopimukset	6, 7	0,7	7,7	1,4
Varaukset		0,2	0,3	0,3
Muut pitkäaikaiset velat		5,0	5,2	5,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		**3 793,3**	**4 421,0**	**4 210,9**
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	756,7	229,1	347,7
Johdannaissopimukset	6, 7	0,0	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,8	4,6	2,5
Ostovelat ja muut velat		78,6	70,8	78,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		**838,0**	**304,5**	**428,7**
Velat yhteensä		**4 631,4**	**4 725,5**	**4 639,6**
Oma pääoma ja velat		**8 453,2**	**9 069,6**	**8 482,3**

Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1–6/2023	1–6/2022	1–12/2022
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	76,5	126,3	-399,8
Oikaisut	41,8	-16,7	639,4
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1,2	-2,0	-1,6
Vaihto-omaisuuden muutos	-	-	0,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	8,3	5,2	-2,2
Maksetut korot	-49,8	-43,6	-58,4
Saadut korot	-2,4	0,5	1,1
Muut rahoituserät	-0,8	-1,5	-0,4
Maksetut verot	-9,9	-9,2	-19,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	**62,6**	**59,0**	**159,0**
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-112,9	-338,7	-504,9
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,1	0,0	-0,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	0,0	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0,3	1,1	1,1
Rahoitusvarojen hankinnat	-50,0	-96,0	-140,9
Rahoitusvarojen luovutustulot	122,3	71,3	164,4
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	0,0	0,0	-0,1
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,1	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,7	0,1	0,4
Investointien nettorahavirta	**-39,6**	**-362,3**	**-480,2**
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	300,0	300,0	450,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-305,8	-25,6	-91,6
Lyhytaikaisten lainojen nostot	59,5	135,0	205,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-60,7	-120,0	-225,2
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,9	-0,8	-1,6
Maksetut osingot	-96,4	-93,9	-93,9
Rahoituksen nettorahavirta	**-104,3**	**194,7**	**243,5**
Rahavarojen muutos	**-81,3**	**-108,5**	**-77,6**
Rahavarat kauden alussa	**119,4**	**197,0**	**197,0**
Rahavarat kauden lopussa	**38,1**	**88,5**	**119,4**

Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	**58,0**	**35,8**	**43,0**	**164,4**	**3 541,4**	**3 842,7**	**3 842,7**
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-1,2			-1,2	-1,2
Tilikauden tulos					76,5	76,5	76,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**-1,2**		**76,5**	**75,3**	**75,3**
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,3	0,3	0,3
Osingonjako					-96,4	-96,4	-96,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					**-96,1**	**-96,1**	**-96,1**
Oman pääoman muutokset yhteensä			-1,2		-19,7	-20,9	-20,9
Oma pääoma 30.6.2023	**58,0**	**35,8**	**41,8**	**164,4**	**3 521,8**	**3 821,8**	**3 821,8**

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	**58,0**	**35,8**	**-31,0**	**164,4**	**4 036,0**	**4 263,3**	**4 263,3**
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			49,3			49,3	49,3
Tilikauden tulos					126,3	126,3	126,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**49,3**		**126,3**	**175,6**	**175,6**
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,9	-0,9	-0,9
Osingonjako					-93,9	-93,9	-93,9
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					**-94,8**	**-94,8**	**-94,8**
Oman pääoman muutokset yhteensä			49,3		31,6	80,8	80,8
Oma pääoma 30.6.2022	**58,0**	**35,8**	**18,3**	**164,4**	**4 067,5**	**4 344,1**	**4 344,1**

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	**58,0**	**35,8**	**-31,0**	**164,4**	**4 036,0**	**4 263,3**	**4 263,3**
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			74,0			74,0	74,0
Tilikauden tulos					-399,8	-399,8	-399,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**74,0**		**-399,8**	**-325,8**	**-325,8**
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,9	-0,9	-0,9
Osingonjako					-93,9	-93,9	-93,9
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					**-94,8**	**-94,8**	**-94,8**
Oman pääoman muutokset yhteensä			74,0		-494,6	-420,6	-420,6
Oma pääoma 31.12.2022	**58,0**	**35,8**	**43,0**	**164,4**	**3 541,4**	**3 842,7**	**3 842,7**

Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 39 819 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 30.6.2023.

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

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

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän puolivuosikatsauksen julkistettavaksi kokouksessaan 17.8.2023.

1. Laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä puolivuosikatsaus on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Puolivuosikatsauksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2022 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2022. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2022 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Puolivuosikatsauksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän puolivuosikatsauksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan katsauskauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2022. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

2. Myyntituotot

Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1–6/2023	1–6/2022	1–12/2022
Vuokratuotot	209,1	193,1	398,5
Vesimaksut	7,3	6,2	13,2
Saunamaksut	0,4	0,3	0,6
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	0,1	0,2
Yhteensä	**216,9**	**199,7**	**412,5**

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

3. Sijoituskiinteistöt

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. [1]	8 150,2	8 327,5	8 327,5
Hankitut sijoituskiinteistöt [1] [2]	106,5	332,5	478,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	11,6	7,0	22,5
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7,5	-1,3	-1,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,3	2,5	4,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta [1]	5,1	75,1	-682,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	**8 268,1**	**8 743,2**	**8 150,2**

[1] Sisältää vuokralle otettuja tontteja.

[2] Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Käypä arvo 1.1.	73,8	70,6	70,6
Lisäykset/vähennykset	4,2	3,6	4,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,7	-0,6	-1,1
Käypä arvo kauden lopussa	**77,3**	**73,6**	**73,8**

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

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 2,3 (2,5) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 2,0 (1,8) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Tuottoarvo *	7 721,2	8 090,0	7 535,3
Tasearvo	469,6	579,5	541,0
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	77,3	73,6	73,8
Yhteensä	**8 268,1**	**8 743,2**	**8 150,2**

* 30.6.2023 sisältää kassavirtaperusteisen arvonmäärityksen (DCF) kohteet 7 689,2 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 32,0 M€.

Asuntojen lukumäärä	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Tuottoarvo	38 449	36 833	37 551
Tasearvo [1] [2]	1 370	1 834	1 680
Yhteensä	**39 819**	**38 667**	**39 231**

[1] Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.

[2] Rajoituksista vapautuvista 960 asunnosta 85-95 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.

Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

	30.6.2023		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,56	4,92	3,96
Inflaatio-oletus, %	1,8	1,8	1,8
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m²/kk	20,10	15,51	17,98
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,76	6,54	6,66
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,3	2,0	2,2
Kulujen kasvuoletus, %	2,3	2,3	2,3

	30.6.2022		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,24	4,61	3,64
Inflaatio-oletus, %	1,8	1,8	1,8
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m²/kk	19,58	15,02	17,43
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,21	6,12	6,17
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,3	2,0	2,2
Kulujen kasvuoletus, %	2,3	2,3	2,3

	31.12.2022		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, % *	3,56	4,92	3,97
Inflaatio-oletus, %	1,8	1,8	1,8
Markkinavuokrat, neliöillä painotettu, €/m²/kk	20,08	15,53	17,97
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,77	6,52	6,65
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,3	2,0	2,2
Kulujen kasvuoletus, %	2,3	2,3	2,3

* Tuottovaatimuksia nostettiin keskimäärin 0,34 %-yksikköä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyysanalyysi

Tuottoarvokohteet			30.6.2023		
Muutos % (suhteellinen)	**-10 %**	**-5 %**	**0 %**	**5 %**	**10 %**
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	861,1	407,7		-368,6	-703,5
Markkinavuokrat	-983,7	-491,8		491,8	983,7
Hoitokulut	337,3	168,7		-168,7	-337,3
Muutos % (absoluuttinen)	**-2 %**	**-1 %**	**0 %**	**1 %**	**2 %**
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-202,3	-101,1		101,1	202,3

Tuottoarvokohteet			30.6.2022		
Muutos % (suhteellinen)	**-10 %**	**-5 %**	**0 %**	**5 %**	**10 %**
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	884,0	418,6		-378,5	-722,3
Markkinavuokrat	-991,6	-495,8		495,8	991,6
Hoitokulut	313,0	156,5		-156,5	-313,0
Muutos % (absoluuttinen)	**-2 %**	**-1 %**	**0 %**	**1 %**	**2 %**
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-204,0	-102,0		102,0	204,0

Tuottoarvokohteet			31.12.2022		
Muutos % (suhteellinen)	**-10 %**	**-5 %**	**0 %**	**5 %**	**10 %**
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	840,1	397,8		-359,6	-686,3
Markkinavuokrat	-961,0	-480,5		480,5	961,0
Hoitokulut	329,7	164,8		-164,8	-329,7
Muutos % (absoluuttinen)	**-2 %**	**-1 %**	**0 %**	**1 %**	**2 %**
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-197,7	-98,8		98,8	197,7

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia. Arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevaan kehitykseen.

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Sijoituskiinteistö

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

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

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

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

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

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

Käyvän arvon hierarkia

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

Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot

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

Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

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

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

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

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

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

Tuottovaateet analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaade määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaateita ja pienemmissä kaupungeissa määrit-

tely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 korkopistettä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen.

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

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	Varaus (€/m²/kk)
0-10 vuotta	0,25
11-30 vuotta	1,00
31-40 vuotta	1,50
>40 vuotta	2,00

Ajanmukaistamisinvestointivarausta käytetään kymmenen vuoden kassavirtalaskelmissa.

Tasearvo

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

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

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

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

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

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

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

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

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Kirjanpitoarvo kauden alussa	28,4	28,8	28,8
Lisäykset	0,3	0,2	0,6
Tilikauden poistot	-0,5	-0,5	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**28,2**	**28,5**	**28,4**

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardin mukaiset autoleasingsopimukset.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,8	0,9	0,9
Lisäykset/vähennykset	0,3	0,2	0,3
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**0,8**	**0,9**	**0,8**

5. Korolliset velat

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	1 557,0	2 336,6	2 139,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 250,2	961,9	1 092,7
Korkotukilainat	19,0	26,4	26,2
Vuokrasopimusvelka	76,0	72,5	72,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**2 902,1**	**3 397,4**	**3 330,5**
Lyhytaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	634,4	-	199,8
Lainat rahoituslaitoksilta	84,0	155,4	108,4
Korkotukilainat	0,2	0,3	0,3
Yritystodistukset	29,8	65,0	30,9
Muut lainat	6,1	6,4	6,2
Vuokrasopimusvelka	2,2	1,9	2,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**756,7**	**229,1**	**347,7**
Korolliset velat yhteensä	**3 658,8**	**3 626,4**	**3 678,2**

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

	30.6.2023			30.6.2022	31.12.2022
M€	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	52,1	-0,5	51,6	20,9	52,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,6	-0,2	0,4	-2,5	0,2
Sähköjohdannaiset	-	-	-	0,9	-
Yhteensä	**52,7**	**-0,7**	**52,0**	**19,4**	**52,5**

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	950,1	756,6	746,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	40,2	40,9	40,6
Yhteensä	**990,3**	**797,5**	**787,5**
Sähköjohdannaiset, MWh	-	6 626	-

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -1,5 (61,6) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2023-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 4,1 (4,4) vuotta.

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

7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä
	30.6.2023				
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	52,7		52,7		52,7
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	43,5	32,7	10,1	0,7	43,5
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Rahavarat	38,1		38,1		38,1
Myyntisaamiset	6,5				6,5
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	0,7		0,7		0,7
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 467,5		1 460,6		1 460,6
Joukkovelkakirjalainat	2 191,4	1 922,8			1 922,8
Ostovelat	17,0				17,0

M€	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä
	31.12.2022				
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	54,0		54,0		54,0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	104,7	84,1	19,9	0,7	104,7
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Rahavarat	119,4		119,4		119,4
Myyntisaamiset	6,4				6,4
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	1,4		1,4		1,4
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 339,3		1 225,1		1 225,1
Joukkovelkakirjalainat	2 338,9	2 073,2			2 073,2
Ostovelat	21,6				21,6

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

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan.

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

Taso 1:

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

Taso 2:

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

Taso 3:

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

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Kauden alussa	0,7	0,7	0,7
Muutos	0,0	-	0,0
Kauden lopussa	**0,7**	**0,7**	**0,7**

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

8. Osakekohtainen tulos

	1–6/2023	1–6/2022	1–12/2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	76,5	126,3	-399,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	0,31	0,51	-1,62
Laimennettu, €	0,31	0,51	-1,62

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M€	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	910,0	796,5	780,7
Annetut kiinnitykset	1 405,2	890,1	922,2
Pantatut osakkeet	224,5	109,2	102,1
Pantatut vakuudet yhteensä[1)]	**1 629,7**	**999,3**	**1 024,3**
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	8,1	8,1	8,1
Takaukset [2)]	725,8	658,3	756,4
Talletusvakuudet	0,0	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	**733,9**	**666,4**	**764,5**

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

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

10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

30.6.2023 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 0,1 miljoonaa euroa. Omaisuuserä koostuu osakkuusyhtiöosakkeista. 30.6.2022 ja 31.12.2022 ei ollut Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen 17.8.2023 Kojamo tiedotti säästöohjelman käynnistämisestä luottoluokituksen turvaamiseksi.

Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta-kaava	4–6/2023	4–6/2022	1–6/2023	1–6/2022	2022
Liikevaihto, M€		108,9	100,5	217,1	200,0	413,3
Nettovuokratuotto, M€	1	79,0	72,4	138,5	129,5	280,1
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	72,6	72,1	63,8	64,7	67,8
Voitto/tappiot enenn veroja, M€	3	71,7	94,8	95,7	157,8	-499,8
Käyttökate (EBITDA), M€	4	82,0	110,3	122,9	185,9	-441,3
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	75,3	109,8	56,6	92,9	-106,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	68,0	62,9	118,0	110,6	240,4
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	62,5	62,6	54,3	55,3	58,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	51,7	42,4	80,5	71,3	160,7
FFO liikevaihdosta, %	9	47,5	42,2	37,1	35,7	38,9
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,21	0,17	0,33	0,29	0,65
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	51,7	42,4	80,5	71,3	160,7
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	44,7	37,0	68,8	64,3	138,2
Sijoituskiinteistöt, M€				8 268,1	8 743,2	8 150,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	23			92,2	91,5	92,0
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 658,8	3 626,4	3 678,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			4,0	5,9	-9,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			3,6	4,9	-5,7
Omavaraisuusaste, %	16			45,3	47,9	45,3
Loan to Value (LTV), %	17			43,8	40,5	43,7
Vapaiden varojen osuus, %	18			80,1	87,3	87,1
Korkokate	19			4,1	3,9	3,8
Vakavaraisuusaste	20			0,43	0,39	0,42
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,11	0,09	0,09
Osakekohtainen tulos, €		0,23	0,31	0,31	0,51	-1,62
Osakekohtainen oma pääoma, €				15,46	17,58	15,55
Bruttoinvestoinnit, M€	22	61,3	289,5	116,3	338,4	501,6
Henkilöstö katsauskauden lopussa				344	334	304

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset

Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.

2) Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

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

Voitto/tappio ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.

4) Käyttökate (EBITDA) = Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Rahoitustuotot ja -kulut -/+ Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos

Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.

5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa käyttökatteen suhdetta liikevaihtoon.

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

Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökatteen suhdetta liikevaihtoon.

8) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot

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

9) FFO liikevaihdosta, % $= \frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.

10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta $= \frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$

Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.

11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + Kertaluonteiset kulut

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

12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit

Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.

13) Korollinen vieras pääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset

Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.

14) Oman pääoman tuotto-% (ROE) $= \frac{\text{Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$

Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.

15) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) $= \frac{\text{(Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut) (vuositasolle laskettuna)}}{\text{(Varat - Korottomat velat), kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$

Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.

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

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

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

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

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

Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.

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

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

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

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

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

Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.

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

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

Muut tunnusluvut

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	4–6/2023	4–6/2022	1–6/2023	1–6/2022	2022
Tilikauden voitto/tappio	57,3	75,9	76,5	126,3	-399,8
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	0,6	0,6	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	-0,2	0,1	-0,2	-0,2
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-	-	0,0
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-14,0	-47,1	-5,1	-75,1	682,0
Rahoitustuotot	-10,2	-3,3	-11,8	-5,9	-9,6
Rahoituskulut	20,2	18,5	38,4	33,4	67,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,0	-	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	6,2	4,7	10,2	9,1	17,3
Laskennallisten verojen muutos	8,2	14,2	9,0	22,3	-117,2
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	**68,0**	**62,9**	**118,0**	**110,6**	**240,4**
Rahoitustuotot ja -kulut	-10,0	-15,2	-26,6	-27,5	-57,4
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-0,6	-0,8	-1,2	-2,9	-5,3
Oikaistut nettorahoituskulut	**-10,6**	**-16,0**	**-27,8**	**-30,4**	**-62,7**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-6,2	-4,7	-10,2	-9,1	-17,3
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,5	0,2	0,5	0,2	0,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	**51,7**	**42,4**	**80,5**	**71,3**	**160,7**
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	**51,7**	**42,4**	**80,5**	**71,3**	**160,7**
Oma pääoma			3 821,8	4 344,1	3 842,7
Varat			8 453,2	9 069,6	8 482,3
Saadut ennakot			-7,0	-6,7	-6,2
Omavaraisuusaste, %			**45,3**	**47,9**	**45,3**
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt			6 532,3	7 541,1	7 008,2
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt			147,2	117,7	142,3
Lyhytaikaiset varat			90,4	257,4	238,9
Vapaat varat yhteensä			**6 769,9**	**7 916,1**	**7 389,3**
Varat			8 453,2	9 069,6	8 482,3
Vapaiden varojen osuus, %			**80,1**	**87,3**	**87,1**
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk			247,9	232,8	240,4
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk			-60,1	-60,3	-62,7
Korkokate			**4,1**	**3,9**	**3,8**
Korollinen vieras pääoma			3 658,8	3 626,4	3 678,2
Rahavarat			38,1	88,5	119,4
Korolliset velat - Rahavarat			**3 620,8**	**3 537,9**	**3 558,8**
Varat			8 453,2	9 069,6	8 482,3
Vakavaraisuusaste			**0,43**	**0,39**	**0,42**
Vakuudelliset velat			910,0	796,5	780,7
Varat			8 453,2	9 069,6	8 482,3
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta			**0,11**	**0,09**	**0,09**