

 kojamo


Puolivuosisikatsaus
1.1.–30.6.2024



Kojamo Oyj:n puolivuositiedote 1.1.–30.6.2024

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, vuokraukseen vaikutti runsaana jatkunut tarjonta markkinoilla

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

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

makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

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

Yhteenveto huhti–kesäkuusta 2024

- Liikevaihto kasvoi 3,1 prosenttia ja oli 112,3 (108,9) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 3,9 prosenttia ja oli 82,1 (79,0) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 73,1 (72,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -104,3 (71,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -149,9 (14,0) miljoonan euron nettotulos

sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli -0,34 (0,23) euroa.

- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) laski 17,4 prosenttia ja oli 42,7 (51,7) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 10,9 (61,3) miljoonaa euroa eli 9,7 (56,3) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–kesäkuusta 2024

- Liikevaihto kasvoi 3,9 prosenttia ja oli 225,6 (217,1) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 3,0 prosenttia ja oli 142,7 (138,5) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 63,3 (63,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -65,0 (95,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -138,8 (5,1) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,8 (-0,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli -0,21 (0,31) euroa.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) laski 15,3 prosenttia ja oli 68,2 (80,5) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 7,9 (8,3) miljardia euroa sisältäen 1,3 (0,0) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.

- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 91,7 (92,2) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 19,3 (116,3) miljoonaa euroa eli 8,6 (53,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,50 (15,46) euroa, ja oman pääoman tuotto oli -2,9 (4,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli -0,2 (3,6) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettovarallisuus) laski 6,9 prosenttia ja oli 18,16 (19,50) euroa.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 0 (1 152) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 40 973 (39 819) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden kesäkuun jälkeen valmistui 1 152 (1 216) asuntoa, myytiin 0 (73) sekä purettiin tai muuten muutettiin 2 (9) asuntoa.

Konsernin näkymät vuodelle 2024

Kojamo toistaa 15. heinäkuuta 2024 julkaisemansa näkymät, jossa Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2024 edellisestä vuodesta 2–4 prosenttia (aiemmin 4–7 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) vuonna 2024 olevan 142–152 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 152–164 miljoonaa euroa).

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

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



Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan

kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

Säästöohjelma

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

Säästöohjelma on edennyt suunnitelman mukaisesti. Olemme toistaiseksi pidättäytyneet uusista investoinneista ja vähentäneet muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia. Viimeinen käynnissä ollut kehityshankkeemme valmistui kesäkuussa. Osana säästöohjelmaa käytiin viime syksynä muutosneuvottelut, jonka jälkeen aloitetut henkilöstön lomautukset ovat yhä voimassa. Kevään yhtiökokouksessa päätettiin, että osinkoa vuodelta 2023 ei jaeta. Pidämme myös mahdollisena kiinteistömyyntien toteuttamista vuoden 2024 aikana.

Keskeiset tunnusluvut

	4–6/2024	4–6/2023	Muutos %	1–6/2024	1–6/2023	Muutos %	2023
Liikevaihto, M€	112,3	108,9	3,1	225,6	217,1	3,9	442,2
Nettovuokratuotto, M€ *	82,1	79,0	3,9	142,7	138,5	3,0	297,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	73,1	72,6		63,3	63,8		67,2
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	-104,3	71,7	-245,5	-65,0	95,7	-167,9	-112,3
Käyttökate (EBITDA), M€ *	-78,0	82,0	-195,1	-15,9	122,9	-112,9	-39,9
Käyttökate liikevaihdosta, % *	-69,4	75,3		-7,1	56,6		-9,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	71,9	68,0	5,7	123,8	118,0	4,9	255,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	64,0	62,5		54,9	54,3		57,7
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	42,7	51,7	-17,4	68,2	80,5	-15,3	167,2
FFO liikevaihdosta, % *	38,0	47,5		30,2	37,1		37,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	42,7	51,7	-17,4	68,2	80,5	-15,3	167,2
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				7 922,6	8 268,1	-4,2	8 038,8
Taloudellinen vuokrausaste, %				91,7	92,2		93,0
Korollinen vieras pääoma, M€ *				3 861,4	3 658,8	5,5	3 600,4
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				-2,9	4,0		-2,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				-0,2	3,6		-0,4
Omavaraisuusaste, % *				43,0	45,3		44,5
Loan to Value (LTV), % ²⁾				45,0	43,8		44,6
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€				4 487,0	4 819,9	-6,9	4 558,8
Bruttoinvestoinnit, M€ *	10,9	61,3	-82,2	19,3	116,3	-83,4	190,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa				299	344		288
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	4–6/2024	4–6/2023	Muutos %	1–6/2024	1–6/2023	Muutos %	2023
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,17	0,21	-19,1	0,28	0,33	-15,2	0,68
Osakekohtainen tulos	-0,34	0,23	-247,8	-0,21	0,31	-167,7	-0,36
Osakekohtainen EPRA NRV				18,16	19,50	-6,9	18,45
Osakekohtainen oma pääoma				14,50	15,46	-6,2	14,67

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

¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.



Toimitusjohtajan katsaus



Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuoden ensimmäisellä puoliskolla. FFO laski vertailukauteen nähden johtuen rahoituskulujen ja ylläpitokulujen noususta. Taloudelliset tunnuslukumme ja likviditeettitilanteemme ovat säilyneet hyvinä.

Markkinatilanne näkyi vuokrausasteemme alentumisena ja vaikutti tehtyihin vuokrankorotuksiin. Asuntojen tarjonta on edelleen runsasta, ja kilpailu hyvistä vuokralaisista on ollut kova. Aiemmin aloitettuja hankkeita valmistui markkinaan, ja tämän lisäksi myymättömiä omistusasuntojen uudiskohteita on siirretty vuokramarkkinaan viivästyttäen tarjontatilanteen korjaantumista. Vaikka kaupungistuminen jatkui vahvana, ei ylitarjontatilanne vielä keväällä lähtenyt purkautumaan.

Asuntoaloitusten määrä on pitkään ollut erittäin alhainen, ja myönnettyjen rakennuslupien määrä on yhä laskenut edellisvuodesta. Selvää rakentamisen piristymistä ei ole nähtävissä, minkä vuoksi seuraavan parin vuoden aikana valmistuvien markkinaehtoisten asuntojen määrä tulee olemaan hyvin vähäinen. Samaan aikaan kaupungistuminen etenee. Väestönkasvu on jatkunut vahvana Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla sisäisen muuttoliikkeen ja maahanmuuton ansiosta. Näiden tekijöiden odotetaan edelleen tasapainottavan vuokra-

asuntojen kysyntää ja tarjontaa sekä johtavan vuokra-asuntotarjonnan supistumiseen markkinassa. Heinäkuussa ja elokuun alussa vuokrauksemme on ollut linjassa annetun ohjeistuksen kanssa.

Suomessa tehtiin alkuvuonna vähän merkittäviä asuinkiinteistöjen transaktioita. Nostimme kuitenkin vuoden toisella neljänneksellä sijoituskiinteistöjen tuottovaatimuksia heijastamaan tehtyjä kauppvoja. Korkeiden korkojen lasku vähentää paineita muuttaa tuottovaatimuksia lähiaikoina.

Viime syksynä käynnistetty säästöohjelma on edennyt suunnitelman mukaisesti. Tavoitteenamme on säilyttää yhtiön vahva taloudellinen asema ja sopeuttaa toimintaamme kiinteistömarkkinoiden epävarmuuden ja korkeamman korkoympäristön mukanaan tuomiin haasteisiin. Tämän vuoden investoinnit jäävät poikkeuksellisen alhaiseksi. Uusia ajanmukaistamisinvestointeja ei ole käynnistetty, ja olemme vähentäneet muita kuin vuokrausta tukevia korjauksia. Henkilöstön lomautukset ovat yhä voimassa, ja lisäksi organisaatiouudistuksilla olemme tuoneet tehokkuutta toimintaamme. Hallinto- ja markkinointikuluissa toteutuneet säästöt ovat olleet merkittävät. Myös keväällä tehty päätös jättää osinko maksamatta auttaa pitämään pääomarakenteen vahvana.

Viimeiset rakenteilla olleet asunnot valmistuivat kesäkuun lopussa. Sitovia esisopimuksia meillä on vain yhdestä kohteesta. Tilanne on yhtiön historiassa aivan poikkeuksellinen. Keskitymme lyhyellä aikavälillä hoitamaan olemassa olevaa asuntokantaa emmekä suunnittele tällä hetkellä uusia investointeja. Haluamme näin varmistaa, että taloudellinen tilanteemme pysyy vahvana, olemassa oleva liiketoimintamme vahvistuu, ja säästöohjelman tavoitteet saavutetaan.

Positiivisia merkkejä toimintaympäristön osalta on näkyvissä. Inflaatio on hidastunut, ja markkinakorkojen lasku vaikuttaisi alkaneen, vaikka nopeaa korkojen laskua ei olekaan tapahtunut. Alkuvuoden onnistuneiden rahoitusjärjestelyiden ansiosta rahoitustilanteemme on vakaa, ja pystymme rauhassa odottamaan markkinatilanteen paranemista.

Jani Nieminen

toimitusjohtaja



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvu-keskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat rahoitusmarkkinoi-

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

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2024E	2023
BKT:n kasvu	0,0	-1,0
Työttömyys	7,9	7,2
Inflaatio	1,8	6,2

Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 6/2024

Valtiovarainministeriön (VM) kesäkuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan maailmantalouden näkymät ovat kohentumassa inflaation hidastuessa ja reaalityöjen kasvaessa. Yhdysvaltojen talouskasvu jatkuu vahvana. Euroalueella kasvu on vielä tänä vuonna heikkoa etenkin Suomelle tärkeässä Saksassa, mutta euroalueenkin kasvun odotetaan piristyvän ensi vuonna.

Suomen talouden ei ennusteta kasvavan vuositasolla viime vuodesta, mutta talouden kasvu on käynnistymässä. Alkuvuoden vaikean kasvun arvioidaan voimistuvan loppuvuonna.

Kotitalouksien kohtuullisen hyvän tulokehitys, inflaation hidastuminen ja korkojen lasku lisäävät kotitalouksien käytettävissä olevia tuloja ja kulutusta. Työllisyys laskee tänä vuonna hieman mutta kasvaa ensi vuodesta alkaen kysynnän kasvun ja työllisyystoimien ansiosta.

Euroopan keskuspankin päätös alentaa ohjaukorkoja vahvistaa luottamusta talouskehitykseen euroalueella.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2024E	2023
Aloitettut asunnot, kpl	16 500	17 500
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	2 000	3 600
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	8 513
Myönnetty rakennusluvut vuositasolla, kpl *	18 422	21 097
Rakennuskustannukset, muutos % **	0,5	1,1
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	0,5	-7,0
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-1,1-1,7	-8,8-7,9
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	2,0	1,4
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,2-1,6	0,4-1,0

* Rullaava 12 kuukautta, toukokuu 2024; ** Rullaava 12 kuukautta, kesäkuu 2024

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

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

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

Asuinrakentamisen jarrutus jatkuu edelleen, mikä vaikuttaa tulevaan tarjontaan lähivuosina. Nordean toukokuussa julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen mukaan asuinrakentamiseen haettujen rakennuslupien kappalemäärät olivat alkuvuonna 50 % matalammalla kuin vuosi sitten ja 70 % matalammalla kuin kaksi vuotta sitten. Rakentamisen lähtiessä nousee kestää noin puolitoista vuotta ennen kuin asuntoja alkaa valmistua.



Vuokramarkkinoilla on yhä ylitarjontaa. Nordean mukaan vuokrailmoitusten määrä ei kuitenkaan ole kasvanut enää viimeisen puolen vuoden aikana. Valmistuneiden asuntojen määrä on kääntynyt laskuun, ja markkinoille tuleva tarjonta vähenee nyt

voimakkaasti, samaan aikaan kun väestönkasvu on jatkunut vilkkaana kasvukeskuksissa. Nordean arvion mukaan ylitarjonta onkin alkamassa purkautua.

Kaupungistumisen vaikutukset

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

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2022; MDI Väestöennuste 2040 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2023

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

Alkuvuonna väestönkasvu on pysytellyt lähellä viimevuotista tasoa, ja väestö keskittyy yhä voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin. Tilastokeskuksen väestöennakkotilastojen mukaan Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere ja Turku olivat Suomen eniten kasvaneita kuntia vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Vahva nettomaahanmuutto oli merkittävin tekijä väestönkasvulle sekä koko maassa että edellä mainittujen kuntien kasvutilastoissa. Kuntien välinen muuttoliike oli myös suuressa roolissa erityisesti Helsingin 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 40 973 (39 819) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 7,9 (8,3) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,5 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.6.2024 Suomen seitsemässä suurimassa kasvukeskuksessa, 86,7 prosenttia Helsingin, Tampe-

reen sekä Turun seudulla ja 73,9 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 2024

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 112,3 (108,9) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2023 ja 2024 valmistuneet vuokra-asunnot noin 4,2 miljoonalla eurolla. Vuokrien ja vuokrausasteen kehitys heikensi liikevaihtoa noin 1,1 miljoonalla eurolla.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 82,1 (79,0) miljoonaan euroon, mikä vastaa 73,1 (72,6) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 3,4 miljoonalla eurolla ja korjauskulujen lasku 2,1 miljoonalla eurolla sekä negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 2,4 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli -104,3 (71,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -149,9 (14,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Nettotulokseen

sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten muutos -165,9 miljoonalla eurolla ja nettovuokratuottojen lasku -15,1 miljoonalla eurolla. Positiivisesti siihen vaikutti muut erät 31,0 miljoonalla eurolla, josta merkittävin osa oli rajoituksista vapautumisen vaikutusta. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 12,1 miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus- ja ylläpitokuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -26,0 (-10,0) miljoonaa euroa. Vertailukaudella rahoitustuottoihin kirjattiin takaisinostettujen joukkovelkakirjalainojen nimellisarvon ja niiden ostohintojen erotuksena 8,9 miljoonan euron voitto. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,3 (0,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 42,7 (51,7) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti katsauskaudella kasvaneet rahoitus- ja ylläpitokulut. Vertailukauden rahoitustuottoihin sisältyy joukkovelkakirjalainojen takaisinostosta saatu voitto.

Taloudellinen kehitys tammi–kesäkuussa 2024

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 225,6 (217,1) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti erityisesti vuonna 2023 ja 2024 valmistuneet vuokra-asunnot noin 8,4 miljoonalla eurolla. Vuokrien ja vuokrausasteen kehitys heikensi liikevaihtoa noin 0,6 miljoonalla eurolla.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 142,7 (138,5) miljoonaan euroon, mikä vastaa 63,3 (63,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 8,5 miljoonalla eurolla ja korjauskulujen lasku 2,4 miljoonalla eurolla sekä negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 6,7 miljoonalla eurolla. Ylläpitokulujen kasvusta 2,2 miljoonaa euroa aiheutui kiinteistökannan kasvusta, 3,0 miljoonaa euroa lämmityksen ja veden kulujen kasvusta sekä 1,1 miljoonaa euroa kiinteistöverojen kasvusta. Lämmityskulujen kasvuun vaikutti erityisesti kylmä alkuvuosi.

Tulos ennen veroja oli -65,0 (95,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -138,8 (5,1) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,8 (-0,1) miljoonaa euroa. Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten nousu -165,9 miljoonalla eurolla ja nettovuokratuottojen muutos -7,3 miljoonalla eurolla. Positiivisesti siihen vaikutti muut erät 34,3 miljoonalla eurolla, josta merkittävin osa oli rajoituksista vapautumisen vaikutusta. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen. Tulos ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 16,8 miljoonaa euroa ja oli 73,9 (90,7) miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus- ja ylläpitokuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -48,5 (-26,6) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 21,9 miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 16,4 miljoonaa euroa, mikä johtui vertailukautta suuremmasta korollisen velan määrästä ja korkojen noususta. Lisäksi vertailukaudella rahoitustuottoihin kirjattiin takaisinostettujen joukkovelkakirjalainojen nimellisarvon ja niiden ostohintojen erotuksena 8,9 miljoonan euron voitto. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat -0,1 (0,9) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 0,7 (0,3) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 68,2 (80,5) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti katsauskaudella kasvaneet rahoitus- ja ylläpitokulut. Vertailukauden rahoitustuottoihin sisältyy joukkovelkakirjalainojen takaisinostosta saatu voitto.



Tase, rahavirta ja rahoitus

	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Taseen loppusumma, M€	8 340,2	8 453,2	8 158,3
Oma pääoma, M€	3 582,9	3 821,8	3 625,9
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,50	15,46	14,67
Omavaraisuusaste, %	43,0	45,3	44,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-2,9	4,0	-2,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	-0,2	3,6	-0,4
Korollinen vieras pääoma, M€ ¹⁾	3 861,4	3 658,8	3 600,4
Loan to Value (LTV), %	45,0	43,8	44,6
Korkokate	2,8	4,1	3,6
Lainojen keskiporkko, % ²⁾	3,2	2,3	2,4
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,1	3,2	2,8
Rahavarat, M€	300,1	38,1	15,0

¹⁾ Nettovelka 30.6.2024 oli 3 561,3 M€, 30.6.2023 3 620,8 M€ ja 31.12.2023 3 585,5 M€.

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella erittäin hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 300,1 (38,1) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 27,9 (32,7) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelma oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Kojamolla on lisäksi 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat myös käyttämättä. Lokakuussa 2023 solmittu 425 miljoonan euron suuruinen laina nostettiin huhtikuussa.

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

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

Kojamo Oyj allekirjoitti maaliskuussa uuden 250 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kolmen yhteistyöpankin kanssa. Lainaa on vakuudellinen, ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Lainaa nostettiin kesäkuussa, ja se käytetään yhtiön olemassa olevien velkojen uudelleenrahoitukseen sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 038,8	8 150,2	8 150,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	21,9	106,5	165,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	1,3	11,6	26,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,2	-7,5	-12,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	2,3	4,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-138,8	5,1	-295,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 922,6	8 268,1	8 038,8

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy 30.6.2024 Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,3 miljoonaa euroa.

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 40 973 (39 819) 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 30.6.2024. Käyvän arvon määrittäminen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 211 000 kem² (198 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 176,9 (179,1) miljoonaa euroa.



Asuntovuokraus

Asunnot	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Asunnot, lkm	40 973	39 819	40 619
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	18,01	17,70	17,81
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m ² /kk	17,95	17,66	17,74

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

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

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

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Taloudellinen vuokrausaste	91,7	92,2	93,0
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	15,4	14,6	29,5
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	0,9	1,4	1,9
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,7	1,4	1,6

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 91,7 (92,2) prosenttia katsauskaudella. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 73 (212) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.6.2024

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	62,7	9,6	5,2	5,4	5,0	4,1	3,5	4,5
Jakauma käyvän arvon mukaan	73,9	8,6	4,3	3,0	3,1	2,5	2,2	2,5



Tietoja kiinteistöportfoliosta 30.6.2024

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen
						vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	25 686	489	5 686,4	217	4 068	90,4
Tampereen seutu	3 949	111	658,3	162	3 175	94,0
Turun seutu	2 122	25	327,3	152	2 872	94,6
Muut	9 216	145	1 025,5	110	2 079	94,3
Yhteensä	40 973	770	7 697,6 ¹⁾	184	3 479	91,7
Muu			225,0 ²⁾			
Portfolio yhteensä	40 973	770	7 922,6			

¹⁾ Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli 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 vuokratujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo.

³⁾ 1–6/2024 taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Hankitut sijoituskiinteistöt *	17,4	102,3	159,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	1,3	11,6	26,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	2,3	4,2
Yhteensä	19,3	116,3	190,7
Korjaukset	11,8	14,2	29,3

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja.

Asuntojen lukumäärä

Kappaletta	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Asunnot katsauskauden alussa	40 619	39 231	39 231
Myynnit	-	-73	-73
Valmistuneet	354	652	1 450
Puretut tai käyttötarkoituksen muutokset	-	9	11
Asunnot katsauskauden lopussa	40 973	39 819	40 619
Rakenteilla katsauskauden lopussa	-	1 152	354
Uudistuotannon esisopimukset	119	119	119

Katsauskauden aikana ei ostettu eikä myyty yhtään asuntoa.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 354 (652) asuntoa, ja sen lopussa ei ollut rakenteilla yhtään asuntoa. Viimeinen käynnissä ollut kehityshanke valmistui kesäkuussa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 1,3 (11,6) miljoonaa euroa ja korjaukset 11,8 (14,2) miljoonaa euroa.



Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	-	236,4	84,8
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	-	56,5	10,0
Yhteensä	-	292,9	94,9

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	30.6.2024		30.6.2023		31.12.2023	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	30,9	51	36,7	58	30,9	51
Tontit, joilla vanha asuinrakennus	73,3	93	70,2	74	74,5	93
Käyttötarkoituksen muutokset	72,8	67	72,3	67	72,8	67
Yhteensä ¹⁾	176,9	211	179,1	198	178,1	211

¹⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	30.6.2024		30.6.2023		31.12.2023	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	23,5		23,2		24,7	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ²⁾	4,2	5	4,2	5	4,2	5
Tonttien esisopimukset ja varaukset ²⁾	27,8	34	34,9	45	34,9	45

¹⁾ Sisältäen tontit.

²⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

Strategiset tavoitteet ja niiden toteutuminen

Strategiset tavoitteet

	1–6/2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	3,9	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	19,3	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, % *	30,2	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	45,0	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	43,0	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) **	53	50	45	20	36	40

* Toteuma 1–6/2024: Koko vuoden kiinteistöverot kirjataan Q1:n tulokseen.

**Laskentatapa on muuttunut 2022 sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Toteumia 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

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

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



Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 30.6.2024 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 247 144 399.

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

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	1–6/2024	1–6/2023	1–12/2023
Alin kurssi, €	9,12	8,43	7,41
Ylin kurssi, €	12,00	15,71	15,71
Keskikurssi, €	10,44	11,52	10,29
Päätöskurssi, €	9,615	8,62	11,90
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	2 376,3	2 130,4	2 941,0
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	49,0	46,3	103,8
Vaihto koko osakekannasta, %	19,8	18,7	42,0
Vaihdettuja osakkeita, M€	511,8	533,4	1 068,6

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–30.6.2024 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 105 (noin 90) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 70 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Omat osakkeet

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

Osinko

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

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 15 361 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 52,4 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 54,3 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Hallituksen valtuutukset

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

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

Liputusilmoitukset

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

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

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



Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 14.3.2024 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2023 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti, että osinkoa ei vuodelta 2023 makseta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta sekä tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin vuodelta 2023 sekä heitä koskevan palkitsemispolitiikan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2024/>.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Anne Koutonen, Veronica Lindholm, Andreas Segal ja Annica 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 Koutonen (puheenjohtaja), Mikko Mursula, Andreas Segal ja Annica Ånäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Kari Kauniskangas (puheenjohtaja), Mikael Aro ja Veronica Lindholm.

Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 299 (344) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 285 (319).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 8,7 (9,8) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

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

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

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 13.9.2023. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, sijoitusjohtaja, Heimstaden AB; 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 katsauskauteksi DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli talousjohtaja, oikeustieteen lisensiaatti, EMBA, Erik Hjelt.

Johtoryhmä

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

aikavälin Investment Grade -luottoluokituksen ja asuntokoh- taiseen CO₂-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2024–2026. Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 214 200 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

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

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

2024–2026 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2026 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna yhtiön osakkeina. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 65 000 osaketta.



Vastuullisuus

Vastuullisuusohjelmamme

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

Olemme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin. Panostamme läpinäkyvään vastuullisuustyömme raportointiin, ja raportoimme GRI- ja EPRA sBPR -viitekehyksiä hyödyntäen. Osallistumme vuosittain myös kansainväliseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) –vastuullisuusarviointiin. Vuodesta 2022 lähtien 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, vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS II). Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office –sertifioituja.

Paras asiakaskokemus

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

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

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

Vastuullinen yrityskansalainen

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

Katsauskauden toimenpiteet

Päivitimme helmikuussa Kojamon vihreän rahoituksen viitekehysten (Green Finance Framework), jotta tulevat rahoitusjärjestelyt vastaavat markkinoiden parhaita käytäntöjä ja standardeja. Sustainability on antanut viitekehyselle riippumattoman, ulkopuolisen arvon.

Vahvistaaksemme energiaohtamistamme otamme käyttöön tekoälyä hyödyntävän kestävyys- ja energianhallintajärjestelmän, joka antaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa kulutuspoikkeamiin reagoimista. Se tulee merkittävästi tehostamaan energiaohtamistamme. Katsauskauden aikana olemme valmistelleet työkalun vaiheittaista käyttöönottoa. Olemme esimerkiksi päivittäneet veden etämittauksen mobiilidatayhteydet sekä varmistaneeet mittaukseen liittyvää prosessia. Järjestelmää on käytetty toukokuun alusta.

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

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

Asukkaiden toiveesta uudet vuokrasopimukset solmitaan 1.6.2024 alkaen savuttomina. Lumo-koteja muutetaan savuttomiksi asunto kerrallaan myös niissä taloissa, jotka eivät ole jo täysin savuttomia. Kaikki vuoden 2017 jälkeen valmistuneet tai peruskorjatut Lumo-talot ovat jo aiemmin olleet savuttomia; taloja, joissa tupakointi on jo kielletty sekä sisätiloissa että huoneistoparvekkeilla ja -pihoilla on noin kaksi sataa ja asuntoja näissä lähes 11 000.



Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävin riski ja epävarmuustekijä aiheutuu kiinteistömarkkinoiden epävarmasta tilanteesta ja asuntojen tarjontatilanteen kehityksestä. Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla, ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokratasoihin, vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Geopoliittiset jännitteet kuten Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa ja Lähi-idän konflikti ovat edelleen aiheuttaneet taloudellista epävarmuutta ja vaikuttaneet inflaatioon ja markkinakorkoihin. Tällä voi olla vaikutuksia myös asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuotovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Mikäli inflaatio ei laske ennakoitulla tavalla, korkojen lasku voi lykätäntä. Nousseet kustannukset saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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

Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 15.8.2024 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi.

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

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

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

Helsingissä elokuun 15. päivänä 2024

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

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

ei tarvitse rekisteröityä etukäteen. Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/q2-2024>.

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



EPRA-tunnusluvut

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

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

EPRA-tunnusluvut

	4–6/2024	4–6/2023	1–6/2024	1–6/2023	2023
EPRA operatiivinen tulos, M€	40,8	44,3	66,0	73,3	159,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,17	0,18	0,27	0,30	0,65
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 487,0	4 819,9	4 558,8
Osakekohtainen EPRA NRV, €			18,16	19,50	18,45
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			3,9	3,7	4,0
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			3,9	3,7	4,0
EPRA vajaakäyttöaste, %			8,4	7,9	7,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	10,0	12,7	10,7	13,1	12,7
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	6,5	9,7	5,7	8,5	9,2

EPRA Operatiivinen tulos

M€	4–6/2024	4–6/2023	1–6/2024	1–6/2023	2023
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	-83,4	57,3	-51,9	76,5	-89,0
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	149,9	-14,0	138,8	-5,1	295,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,1	0,8	0,1	-0,4
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	0,2	-0,2	0,2	-0,2
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,3	-0,3	-0,7	-0,3	0,9
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-1,8	-8,9	-1,8	-8,9	-8,7
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	-24,2	10,0	-19,1	10,8	-38,1
EPRA operatiivinen tulos	40,8	44,3	66,0	73,3	159,9
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	0,18	0,27	0,30	0,65



EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	1-6/2024	1-6/2023	2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 582,9	3 821,8	3 625,9
Laimennettu nettovarallisuus	3 582,9	3 821,8	3 625,9
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 582,9	3 821,8	3 625,9
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	809,7	884,7	825,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-24,4	-52,0	-13,1
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	118,8	165,4	120,6
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	4 487,0	4 819,9	4 558,8
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €	18,16	19,50	18,45

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

M€		1-6/2024	1-6/2023	2023
Sijoituskiinteistöt		7 922,6	8 268,1	8 038,8
Vaihto-omaisuus		-	0,1	-
Kehityshankkeet		-96,0	-339,4	-179,8
Valmis kiinteistökanta		7 826,6	7 928,8	7 859,0
Arvioidut ostajan kulut		117,4	158,6	117,9
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 944,0	8 087,4	7 976,9
Annualisoitu vuokratuotto		454,9	445,2	464,2
Kiinteistöjen kulut		-149,3	-144,8	-146,7
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	305,6	300,4	317,5
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokratukannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	305,6	300,4	317,5
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,9	3,7	4,0
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,9	3,7	4,0

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		1-6/2024	1-6/2023	2023
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	19,3	17,3	31,3
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	230,2	219,7	444,4
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	8,4	7,9	7,1



EPRA Cost Ratios

M€		4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	2023
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		10,4	12,0	19,5	21,9	45,6
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		24,4	22,0	71,1	64,4	115,7
(i) Korjauskulut		5,8	7,9	11,8	14,2	29,3
(ii) Käyttökorvaukset		-4,3	-3,9	-8,7	-7,7	-15,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		-0,1	0,0	-0,1	-0,1	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-0,3
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokrakulut		0,1	0,0	0,1	0,1	-0,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-28,2	-28,1	-78,8	-75,1	-137,5
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	8,0	9,8	14,8	17,5	36,7
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-2,8	-2,3	-7,0	-6,2	-10,2
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	5,2	7,4	7,9	11,3	26,5
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		107,8	104,9	216,7	209,2	425,7
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-28,2	-28,1	-78,8	-75,1	-137,5
Bruttovuokratuotto	C	79,7	76,8	137,9	134,1	288,1
EPRA Cost Ratio						
(sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	10,0	12,7	10,7	13,1	12,7
EPRA Cost Ratio						
(ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	6,5	9,7	5,7	8,5	9,2



Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	4–6/2024	4–6/2023	1–6/2024	1–6/2023	1–12/2023
Liikevaihto		112,3	108,9	225,6	217,1	442,2
Kiinteistöjen ylläpitökulut		-24,4	-22,0	-71,1	-64,4	-115,7
Korjaukset		-5,8	-7,9	-11,8	-14,2	-29,3
Nettovuokratuotto		82,1	79,0	142,7	138,5	297,2
Hallinnon kulut		-10,4	-12,0	-19,5	-21,9	-45,6
Liiketoiminnan muut tuotot		0,9	0,8	1,6	1,6	4,0
Liiketoiminnan muut kulut		-0,8	0,2	-1,1	-0,2	-0,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	-0,1	-0,8	-0,1	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	-149,9	14,0	-138,8	5,1	-295,4
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	-1,3
Liikevoitto/-tappio		-78,3	81,7	-16,5	122,3	-41,1
Rahoitustuotot		5,1	10,2	7,7	11,8	13,5
Rahoituskulut		-31,2	-20,2	-56,2	-38,4	-84,8
Rahoitustuotot ja -kulut		-26,0	-10,0	-48,5	-26,6	-71,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-	-	-	0,0	0,1
Voitto/tappio ennen veroja		-104,3	71,7	-65,0	95,7	-112,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-3,6	-6,2	-6,4	-10,2	-16,5
Laskennallisten verojen muutos		24,6	-8,2	19,5	-9,0	39,8
Tilikauden voitto/tappio		-83,4	57,3	-51,9	76,5	-89,0
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		-83,4	57,3	-51,9	76,5	-89,0
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		2,5	2,7	10,4	-1,5	-39,8
Laskennalliset verot edellisistä		-0,5	-0,5	-2,1	0,3	8,0
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		2,0	2,2	8,4	-1,2	-31,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-81,4	59,4	-43,5	75,3	-120,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		-81,4	59,4	-43,5	75,3	-120,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		-0,34	0,23	-0,21	0,31	-0,36
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		-0,34	0,23	-0,21	0,31	-0,36
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1



Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,5	0,6	0,6
Sijoituskiinteistöt	3	7 921,3	8 268,1	8 038,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	27,7	28,2	28,0
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,2	1,4	2,0
Rahoitusvarat	7	0,8	0,7	0,8
Pitkäaikaiset saamiset		6,4	6,6	6,5
Johdannaissopimukset	6, 7	29,4	52,6	29,8
Laskennalliset verosaamiset		4,6	4,4	4,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		7 992,8	8 362,7	8 111,4
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	10	1,3	0,1	-
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		-	0,1	-
Johdannaissopimukset	6, 7	0,6	0,1	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,2	3,9	11,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		16,4	15,6	17,0
Rahoitusvarat	7	27,9	32,7	3,3
Rahavarat		300,1	38,1	15,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		346,1	90,4	46,9
Varat yhteensä		8 340,2	8 453,2	8 158,3
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		19,5	41,8	11,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 305,1	3 521,8	3 356,4
Emoyhtiön omistajien osuus		3 582,9	3 821,8	3 625,9
Oma pääoma yhteensä		3 582,9	3 821,8	3 625,9
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	3 342,6	2 902,1	3 007,2
Laskennalliset verovelat		811,6	885,3	829,3
Johdannaissopimukset	6, 7	5,6	0,7	17,3
Varaukset		0,1	0,2	0,1
Muut pitkäaikaiset velat		4,7	5,0	4,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä		4 164,6	3 793,3	3 858,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	518,8	756,7	593,2
Johdannaissopimukset	6, 7	-	0,0	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		1,1	2,8	4,9
Ostovelat ja muut velat		72,7	78,6	75,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		592,6	838,0	673,5
Velat yhteensä		4 757,3	4 631,4	4 532,4
Oma pääoma ja velat		8 340,2	8 453,2	8 158,3



Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	-51,9	76,5	-89,0
Oikaisut	176,9	41,8	345,0
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1,4	-1,2	-0,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	13,6	8,3	-0,6
Maksetut korot	-68,7	-49,8	-79,4
Saadut korot	3,8	-2,4	2,3
Muut rahoituserät	1,3	-0,8	-3,4
Maksetut verot	-0,3	-9,9	-21,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	73,3	62,6	153,3
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-21,5	-112,9	-201,3
Investoinnit osakkuusyrityksosuuksiin	-0,1	-0,1	-0,6
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	-0,1	-0,3
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0,3	0,3	5,1
Osakkuusyrityksosuuksien myynnit	-	-	0,3
Rahoitusvarojen hankinnat	-83,4	-50,0	-55,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	59,3	122,3	157,1
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-	0,0	0,0
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,1	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	3,2	0,7	0,9
Investointien nettorahavirta	-42,2	-39,6	-93,6
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	831,8	300,0	500,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-531,4	-305,8	-574,5
Lyhytaikaisten lainojen nostot	19,8	59,5	135,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-65,3	-60,7	-127,2
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,9	-0,9	-1,8
Maksetut osingot	-	-96,4	-96,4
Rahoituksen nettorahavirta	253,9	-104,3	-164,1
Rahavarojen muutos	285,1	-81,3	-104,4
Rahavarat kauden alussa	15,0	119,4	119,4
Rahavarat kauden lopussa	300,1	38,1	15,0



Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			8,4			8,4	8,4
Tilikauden tulos					-51,9	-51,9	-51,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä			8,4		-51,9	-43,5	-43,5
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,5	0,5	0,5
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					0,5	0,5	0,5
Oman pääoman muutokset yhteensä			8,4		-51,3	-43,0	-43,0
Oma pääoma 30.6.2024	58,0	35,8	19,5	164,4	3 305,1	3 582,9	3 582,9

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	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 voittovarot	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			-31,8			-31,8	-31,8
Tilikauden tulos					-89,0	-89,0	-89,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-31,8		-89,0	-120,8	-120,8
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,4	0,4	0,4
Osingonjako					-96,4	-96,4	-96,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-96,0	-96,0	-96,0
Oman pääoman muutokset yhteensä			-31,8		-185,0	-216,8	-216,8
Oma pääoma 31.12.2023	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9



Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 40 973 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 30.6.2024.

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

1. Laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä puolivuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuosittilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Puolivuositarkastuksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

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

2. Liikevaihdon erittely

M€	1–6/2024	1–6/2023	1–12/2023
Asiakassopimuksien myyntituotot	225,3	216,9	441,7
Muu liikevaihto	0,3	0,2	0,5
Liikevaihto	225,6	217,1	442,2

Erityy asiakassopimuksien myyntituotoista

M€	1–6/2024	1–6/2023	1–12/2023
Vuokratuotot	216,6	209,1	425,7
Vesimaksut	8,3	7,3	15,0
Saunamaksut	0,4	0,4	0,8
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	0,1	0,2
Yhteensä	225,3	216,9	441,7

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

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän puolivuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 15.8.2024.

Puolivuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määrään. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän puolivuositarkastuksen 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 2023. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

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



3. Sijoituskiinteistöt

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 038,8	8 150,2	8 150,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	21,9	106,5	165,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	1,3	11,6	26,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,2	-7,5	-12,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	2,3	4,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-138,8	5,1	-295,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 922,6	8 268,1	8 038,8

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy 30.6.2024 Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 1,3 miljoonaa euroa.

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Tuottovaatimusten muutos	-165,9	-	-815,5
Nettovuokratuoton muutos	-7,3	-25,9	305,9
Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos	-	-	181,7
Muut erät	34,3	30,9	32,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-138,8	5,1	-295,4

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Käypä arvo 1.1.	77,8	73,8	73,8
Lisäykset/vähennykset	4,5	4,2	5,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,7	-0,7	-1,3
Käypä arvo kauden lopussa	81,5	77,3	77,8

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

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 0,6 (2,3) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 2,6 (2,0) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Tuottoarvo	7 642,0	7 721,2	7 656,3
Tasearvo	199,1	469,6	304,7
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	81,5	77,3	77,8
Yhteensä	7 922,6	8 268,1	8 038,8

Asuntojen lukumäärä	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Tuottoarvo	40 194	38 449	39 390
Tasearvo ^{1) 2)}	779	1 370	1 229
Yhteensä	40 973	39 819	40 619

¹⁾ Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.

²⁾ Rajoituksista vapautuvista 404 asunnosta odotettavissa 20-40 miljoonan euron positiivinen käyvän arvon muutos vuoden 2024 loppuun mennessä.



Keskimääräiset arvostusparametrit tuottoarvokohteissa

	30.6.2024		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	4,22	5,09	4,50
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,37	5,24	4,65
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,22	7,09	6,50
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	20,53	16,12	18,54
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,69	6,44	6,58
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	2,6
Kulujen kasvuoletus, %	2,5	2,5	2,5

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle

	30.6.2023		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	3,56	4,92	3,96
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	3,71	5,07	4,11
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	5,36	6,72	5,76
Inflaatio-oletus, %	1,8	1,8	1,8
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	20,10	15,51	17,98
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /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

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle

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

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle



Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet		30.6.2024				
Muutos % (suhteellinen)		-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€						
Tuottovaatimus		860,8	407,6		-368,4	-703,0
Markkinavuokrat		-946,8	-473,4		473,4	946,8
Hoitokulut		310,5	155,2		-155,2	-310,5
Muutos % (absoluuttinen)						
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-194,8	-97,4		97,4	194,8

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)						
Muutos, M€						
Taloudellinen käyttöaste		-202,3	-101,1		101,1	202,3

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

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Sijoituskiinteistö

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

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut tontit (käyttöoikeusomaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt 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 määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

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

Käyvän arvon hierarkia

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

Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot

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

Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

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



Tuottoarvo

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

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

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

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

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

Tuottovaateet analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaade määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaateita ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 korkopistettä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen.

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

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

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

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Kirjanpitoarvo kauden alussa	28,0	28,4	28,4
Lisäykset	0,2	0,3	0,7
Tilikauden poistot	-0,5	-0,5	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	27,7	28,2	28,0

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, tonttivaranon 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 omaisuuseriäryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n *Liiketoimintojen yhdistämiset* soveltamisalaan kuuluvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella, ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

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

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

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



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

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

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,8	0,8	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,2	0,3	0,5
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,8	0,8	0,8

5. Korolliset velat

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	1 304,1	1 557,0	1 558,7
Lainat rahoituslaitoksilta	1 939,7	1 250,2	1 353,3
Korkotukilainat	18,7	19,0	18,8
Vuokrasopimusvelat	80,1	76,0	76,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 342,6	2 902,1	3 007,2
Lyhytaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	415,5	634,4	434,5
Lainat rahoituslaitoksilta	100,7	84,0	110,6
Korkotukilainat	0,2	0,2	0,2
Yritystodistukset	-	29,8	39,7
Muut lainat	0,1	6,1	6,0
Vuokrasopimusvelat	2,3	2,2	2,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	518,8	756,7	593,2
Korolliset velat yhteensä	3 861,4	3 658,8	3 600,4

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Tammikuussa Kojamo Oyj laski liikkeeseen 200 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia vihreitä joukkovelkakirjalainoja (Private placement). Liikkeeseenlasku toteutettiin yhtiön EMTN-ohjelman alla ja korotuksena yhtiön 28.5.2029 erääntyvään joukkovelkakirjalainaan.

Maaliskuussa Kojamo Oyj allekirjoitti uuden 250 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kolmen yhteistyöpankin kanssa. Laina on vakuudellinen, ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Laina nostettiin kesäkuussa.

Lokakuussa 2023 solmittu 425 miljoonan euron suuruinen laina nostettiin huhtikuussa.

Kesäkuussa maksettiin takaisin Kojamo Oyj:n vuonna 2017 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina, jonka jäljellä oleva pääoma oli erääntymishetkellä 434,5 miljoonaa euroa.

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.6.2024			30.6.2023	31.12.2023
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto		
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	30,0	-5,6	24,4	51,6	13,8
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-	-	0,4	-0,7
Yhteensä	30,0	-5,6	24,4	52,0	13,1



Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 139,5	950,1	1 141,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	40,2	40,0
Yhteensä	1 139,5	990,3	1 180,9

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 10,4 (-1,5) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina

2024-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 3,3 (4,1) vuotta.

7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	30.6.2024				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	30,0		30,0		30,0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	28,6	0,0	27,8	0,8	28,6
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Rahavarat	300,1		300,1		300,1
Myyntisaamiset	8,1				8,1
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	5,6		5,6		5,6
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	2 141,8		2 141,1		2 141,1
Joukkovelkakirjalainat	1 719,7	1 641,9			1 641,9
Ostovelat	11,7				11,7

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



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

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

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

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Kauden alussa	0,8	0,7	0,7
Muutos	0,0	-	0,1
Kauden lopussa	0,8	0,7	0,8

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

Taso 1:

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

Taso 2:

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

Taso 3:

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

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

8. Osakekohtainen tulos

	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	-51,9	76,5	-89,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	-0,21	0,31	-0,36
Laimennettu, €	-0,21	0,31	-0,36

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.



9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 437,9	910,0	839,3
Annetut kiinnitykset	2 020,7	1 405,2	1 691,6
Pantatut osakkeet	402,3	224,5	293,2
Pantatut vakuudet yhteensä¹⁾	2 423,0	1 629,7	1 984,9
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	8,1	8,1	8,1
Takaukset ²⁾	675,0	725,8	723,5
Talletusvakuudet	0,0	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	683,1	733,9	731,6

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

30.6.2024 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Omaisuuserä koostuu liikelakiinteistöstä.

30.6.2023 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 0,1 miljoonaa euroa. Omaisuuserä

koostui osakkuusyhtiöosakkeista. 31.12.2023 ei ollut Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

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

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M€	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Sijoituskiinteistöt	1,3	-	-
Osakkuusyhtiöosakkeet	-	0,1	-
Varat yhteensä	1,3	0,1	-
Nettotasearvo	1,3	0,1	-

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

15.7.2024 tiedotteella Kojamo laski näkymiään vuodelle 2024. Vuokramarkkinoiden ylitarjontatilanteen korjaantuminen on viivästynyt erityisesti siksi, että aiemmin aloitettujen hankkeiden valmistuminen on painottunut kuluvan vuoden ensimmäiselle puoliskolle, ja omistusasuntokehien myymättömiä uudis-

asuntoja on siirretty vuokramarkkinaan. Markkinatilanne vaikuttaa Kojamon liikevaihdon kasvuun ja kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO). Lisäksi FFO:hon vaikuttaa alkuvuoden kylmä sää sekä syyskuussa voimaan tuleva arvonlisäveron korotus.



Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta- kaava	4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	2023
Liikevaihto, M€		112,3	108,9	225,6	217,1	442,2
Nettovuokratuotto, M€	1	82,1	79,0	142,7	138,5	297,2
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	73,1	72,6	63,3	63,8	67,2
Voitto/tappiot ennen veroja, M€	3	-104,3	71,7	-65,0	95,7	-112,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	-78,0	82,0	-15,9	122,9	-39,9
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	-69,4	75,3	-7,1	56,6	-9,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	71,9	68,0	123,8	118,0	255,1
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	64,0	62,5	54,9	54,3	57,7
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	42,7	51,7	68,2	80,5	167,2
FFO liikevaihdosta, %	9	38,0	47,5	30,2	37,1	37,8
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,17	0,21	0,28	0,33	0,68
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	42,7	51,7	68,2	80,5	167,2
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	41,9	44,7	66,8	68,8	140,5
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				7 922,6	8 268,1	8 038,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	23			91,7	92,2	93,0
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 861,4	3 658,8	3 600,4
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			-2,9	4,0	-2,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			-0,2	3,6	-0,4
Omavaraisuusaste, %	16			43,0	45,3	44,5
Loan to Value (LTV), % ²⁾	17			45,0	43,8	44,6
Vapaiden varojen osuus, %	18			69,7	80,1	74,7
Korkokate	19			2,8	4,1	3,6
Vakavaraisuusaste	20			0,43	0,43	0,44
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,17	0,11	0,10
Osakekohtainen tulos, €		-0,34	0,23	-0,21	0,31	-0,36
Osakekohtainen oma pääoma, €				14,50	15,46	14,67
Bruttoinvestoinnit, M€	22	10,9	61,3	19,3	116,3	190,7
Henkilöstö katsauskauden lopussa				299	344	288

¹⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuususeriä.

²⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuususeriä.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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



Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.

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

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

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

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

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.
- 6) **Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)** = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 7) **Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

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.
- 8) **Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)**



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



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

Tunnusluku kuvaa rasiitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.

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

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 täsmäyslaskelmat

M€	4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	2023
Tilikauden voitto/tappio	-83,4	57,3	-51,9	76,5	-89,0
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	0,6	0,6	1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,1	0,8	0,1	-0,2
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	-	-0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	149,9	-14,0	138,8	-5,1	295,4
Rahoitustuotot	-5,1	-10,2	-7,7	-11,8	-13,5
Rahoituskulut	31,2	20,2	56,2	38,4	84,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	0,0	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	3,6	6,2	6,4	10,2	16,5
Laskennallisten verojen muutos	-24,6	8,2	-19,5	9,0	-39,8
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	71,9	68,0	123,8	118,0	255,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-26,0	-10,0	-48,5	-26,6	-71,3
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,5	-0,6	-0,6	-1,2	-0,2
Oikaistut nettorahoituskulut	-25,6	-10,6	-49,0	-27,8	-71,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,6	-6,2	-6,4	-10,2	-16,5
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,0	0,5	-0,2	0,5	0,1
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	42,7	51,7	68,2	80,5	167,2
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	42,7	51,7	68,2	80,5	167,2
Oma pääoma			3 582,9	3 821,8	3 625,9
Varat			8 340,2	8 453,2	8 158,3
Saadut ennakot			-6,5	-7,0	-6,2
Omavaraisuusaste, %			43,0	45,3	44,5
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt			5 341,3	6 532,3	5 918,2
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt			128,6	147,2	125,7
Lyhytaikaiset varat			346,1	90,4	46,9
Vapaat varat yhteensä			5 816,0	6 769,9	6 090,8
Varat			8 340,2	8 453,2	8 158,3
Vapaiden varojen osuus, %			69,7	80,1	74,7
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk			260,9	247,9	255,1
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk			-92,8	-60,1	-71,5
Korkokate			2,8	4,1	3,6
Korollinen vieras pääoma			3 861,4	3 658,8	3 600,4
Rahavarat			300,1	38,1	15,0
Korolliset velat - Rahavarat			3 561,3	3 620,8	3 585,5
Varat			8 340,2	8 453,2	8 158,3
Vakavaraisuusaste			0,43	0,43	0,44
Vakuudelliset velat			1 437,9	910,0	839,3
Varat			8 340,2	8 453,2	8 158,3
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta			0,17	0,11	0,10