

# Puolivuosikatsaus

1.1.–30.6.2017



# Sisältö

|  |   |   |   |    |   |
|--|---|---|---|----|---|
| Yhteenveto tammi–kesäkuusta 2017.....      | 3 | ➤ | Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys .....   | 8  | ➤ |
| Yhteenveto huhti–kesäkuusta 2017 .....     | 4 | ➤ | Henkilöstö.....   | 9  | ➤ |
| Toimitusjohtajan katsaus.....              | 5 | ➤ | Omistajat.....  | 9  | ➤ |
| Toimintaympäristö .....                    | 6 | ➤ | Vastuullisuus.....                                      | 9  | ➤ |
| Näkymät vuodelle 2017.....                 | 6 | ➤ | Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät .....              | 10 | ➤ |
| Liiketoiminta .....                        | 6 | ➤ | Katsauskauden jälkeiset tapahtumat .....                | 10 | ➤ |
| Segmenttikohtainen informaatio .....       | 6 | ➤ | Konsernin tuloslaskelma, IFRS.....                      | 11 | ➤ |
| Liikevaihto.....                           | 7 | ➤ | Konsernitase, IFRS.....                                 | 12 | ➤ |
| Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus ..... | 7 | ➤ | Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....                  | 13 | ➤ |
| Tase, rahavirta ja rahoitus.....           | 7 | ➤ | Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS ..... | 14 | ➤ |
| Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo .....     | 8 | ➤ | Puolivuosikatsauksen liitetiedot .....                  | 16 | ➤ |
| Asuntovuokraus.....                        | 8 | ➤ | Tunnusluvut .....                                       | 24 | ➤ |
|  |   |   | Tunnuslukujen laskentakaavat .....                      | 25 | ➤ |



Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu.

Tässä puolivuosisikatsauksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

# Yhteenveto tammi–kesäkuusta 2017 (vertailukausi 1.1.–30.6.2016)

- Liikevaihto oli 167,2 (182,3) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon lasku johtui vuonna 2016 ja alkuvuonna 2017 toteutetuista vuokra-asuntojen myynneistä.
- Tulos ennen veroja oli 136,8 (105,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 67,5 (56,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,3 (-26,9) miljoonaa euroa. Tuloksen paraneminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta suuremmasta käyvän arvon muutoksesta, paremmasta sijoituskiinteistöjen myyntituloksesta ja alhaisemmista rahoituskuluista.
- Nettovuokratuotto oli 106,0 (116,5) miljoonaa euroa, joka on 63,4 (63,9) prosenttia liikevaihdosta.
- Nettovuokratuoton lasku johtui vuonna 2016 ja alkuvuonna 2017 toteutetuista vuokra-asuntojen myynneistä.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 96,6 (96,9) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 129,4 (89,9) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 77,4 (49,3) prosenttia liikevaihdosta.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4,4 (3,6) miljardia euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,6 (7,1) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 835 (1 303) Lumo-asuntoa.
- Kojamon omistuksessa oli 33 877 (32 736) vuokra-asuntoa 30.6.2017.

# Yhteenvedo huhti–kesäkuusta 2017 (vertailukausi 1.4.–30.6.2016)

- Liikevaihto oli 83,6 (86,4) miljoonaa euroa. Liikevaihdon lasku johtui vuokra-asuntojen myynneistä.
- Tulos ennen veroja oli 78,5 (51,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 44,0 (42,1) miljoonan euron nettovoitto käypään arvoon arvostamisesta.
- Nettovuokratuotto oli 53,4 (55,8) miljoonaa euroa, joka on 63,8 (64,5) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa laskivat vuokra-asuntojen myynnit.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli kaudella 96,4 (97,0) prosenttia.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 64,4 (46,2) miljoonaa euroa.

## Keskeiset tunnusluvut

|  | 4-6/2017 | 4-6/2016 | 1-6/2017 | 1-6/2016 | 2016    |
|--|----------|----------|----------|----------|---------|
| Liikevaihto, M €                           | 83,6     | 86,4     | 167,2    | 182,3    | 351,5   |
| Nettovuokratuotto, M €                     | 53,4     | 55,8     | 106,0    | 116,5    | 222,0   |
| % liikevaihdosta                           | 63,8     | 64,5     | 63,4     | 63,9     | 63,2    |
| Tulos ennen veroja, M €                    | 78,5     | 51,0     | 136,8    | 105,3    | 289,7   |
| Operatiivinen tulos, M €                   | 25,9     | 31,3     | 52,6     | 65,4     | 116,9   |
| Sijoituskiinteistöt, M € <sup>1)</sup>     |          |          | 4 423,0  | 3 607,8  | 4 298,9 |
| Taloudellinen vuokrausaste, %              | 96,4     | 97,0     | 96,6     | 96,9     | 97,4    |
| Korollinen vieraspääoma, M € <sup>2)</sup> |          |          | 2 460,0  | 1 713,4  | 2 122,8 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE)                |          |          | 11,5     | 9,8      | 12,9    |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)          |          |          | 7,6      | 7,1      | 8,8     |
| Omavaraisuusaste, %                        |          |          | 38,8     | 43,6     | 40,7    |
| Loan to Value, % <sup>2) 3)</sup>          |          |          | 46,6     | 38,9     | 47,1    |
| Osakekohtainen tulos, €                    | 8,40     | 5,58     | 14,73    | 11,53    | 31,38   |
| Osakekohtainen oma pääoma, €               |          |          | 260,82   | 238,10   | 251,20  |
| Bruttoinvestoinnit, M €                    | 64,4     | 46,2     | 129,4    | 89,9     | 696,0   |
| Henkilöstö kauden lopussa                  |          |          | 333      | 321      | 286     |

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

<sup>2)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

<sup>3)</sup> Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

# Kojamo monipuolisti rahoitustaan ja jatkaa strategian mukaista kasvua

**”Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin.”**



Strategisten tavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi monipuolistimme rahoitustamme. Julkinen luottoluokitus ja Irlannin pörssiin listattu Eurobond tukevat yhtiön tavoitetta investoida Lumo-koteihin kaupungistuvassa Suomessa.

Olemme erityisen tyytyväisiä siitä, että pystyimme hankkimaan kansainvälistä rahoitusta hyvinvoinnin lisäämiseksi Suomessa. Moody's Investor Service myönsi 30.5.2017 Kojamo Oyj:lle pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa2 vakain näkymin. Tämän jälkeen yhtiö laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, joka otettiin Irlannin pörssin viralliselle listalle ja kaupankäynnin kohteeksi. Kojamon ensimmäinen Eurobond tarjottiin laajalle joukolle eurooppalaisia sijoittajia ja se ylimerkittiin muutamassa tunnissa.

Investoimme vuokra-asuntoihin helpottaaksemme muun muassa työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Kojamolla on tällä hetkellä rakenteilla 1 835 Lumo-asuntoa. Toimintamme painopiste on seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaamme erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamon osuus koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kehitämme toimintaamme voimakkaasti. Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin. Digitaalisista palveluistamme hyvä esimerkki on Lumo-verkkokauppa, jonka kautta kuukausittaisten asuntovuokrausten määrä on yli 300. Yhtiömme tavoitteena on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asutussijoitusyhtiö.

Haluamme tarjota erinomaista asiakaskokemusta joka päivä. Asiakaskokemus rakentuu tavastamme toimia, ammattitaidostamme, asenteestamme asiakkaidemme palvelemiseen ja halustamme ratkaista asiakkaan ongelmat kerralla kuntoon.

Hyvää syksyä kaupungistuvassa Suomessa!

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja

## Toimintaympäristö

### Yleinen toimintaympäristö

Maailmantalouden kasvun odotetaan voimistuvan Suomen Pankin arvion mukaan, mutta kasvunäkymien vahvistumiseen liittyy yhä epävarmuutta. Erityisesti kehittyvien talouksien odotetaan ylläpitävän kasvua. Euroopassa talouskasvun odotetaan vahvistuvan ja inflaation kiihtyvän. Poliittinen epävarmuus kuitenkin jatkuu Euroopassa.

Maailmantalouden kasvun ennakoidaan piristävän selvästi myös Suomen taloutta. Luottamusindeksit ovat nousseet merkittävästi. Kulutuksen ja investointien lisäksi positiivista kehitystä tukee teollisuuden kääntyminen reippaaseen kasvuun.

### Toimialan toimintaympäristö

Kaupungistuminen on jatkunut voimakkaana, mikä näkyi kerrostalorakentamisen lisääntymisenä kasvukeskuksissa. Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Kaupungistumisen odotetaan pitävän yllä kasvukeskusten kysyntää, ja samalla tarjonnan lisääntyminen kasvattaa hetkelisesti asiakkaiden vaihtoehtoja. Erot eri alueiden välillä kuitenkin kasvoivat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin, eli yksiöihin ja kaksioihin. Vuokrien nousu hidastui.

## Näkymät vuodelle 2017

### Markkinanäkymät

Suomen talouden kasvuennusteita on nostettu jo selvästi yli kahden prosentin (VM 6/2017 2,4 %). Kasvuodotukset perustuvat kotitalouksien kulutuksen ja rakentamisen lisäksi kaikkien päätoimialojen kasvuun. Yksityisen kulutuksen kasvua tukee työllisyyden koheneminen.

Korkojen nousu on jatkunut Yhdysvalloissa. Euroalueen korkojen ennustetaan edelleen pysyvän alhaisina, vaikka korkosyklin pohja arvioidaan ohitetun. EKP:n toimenpiteet tulevat vaikuttamaan oleellisesti euroalueen korkokehitykseen.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan muuttoliikkeen vetämänä jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa, vaikka tarjonta on lisääntynyt merkittävästi. Tarjonnan kasvu näkyy erityisesti vaihtuvuuden lisääntymisenä. Kaupungistumisen voimakas jatkuminen kasvattaa alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudullakin erot eri alueiden välillä kasvavat. Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Omistusasuntojen hintakehityksen odotetaan jatkuvan vakaana kasvukeskuksissa. Keskeisillä paikoilla sijaitsevien pienten asuntojen hintojen odotetaan nousevan hieman. Reuna-alueilla isojen asuntojen hinnat saattavat hieman laskea.

### Kojamon näkymät

Kojamo arvioi nettovuokratuottojen vuonna 2017 olevan 208–220 miljoonaa euroa. Investoinnit uudistuotantoon ja asuunkannan ostojen ennakoitaan ylittävän 300 miljoonaa euroa. Kojamo arvioi operatiivisen tuloksen vuonna 2017 olevan 96–107 miljoonaa euroa. Näkymissä on otettu huomioon vuoden 2016 aikana toteutuneiden merkittävien asuntomyyntien ja vuodelle 2017 suunniteltujen asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.

## Liiketoiminta

Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Konsernin emoyhtiön uusi nimi, Kojamo Oyj, otettiin käyttöön 27.3.2017. Nimenmuutoksen taustalla on konsernissa toteutettu merkittävä uudistuminen.

Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin. Yhtiömme tavoitteena on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosijoitusyhtiö. Asuntosijoitusyhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvälilintä. Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,4 (3,6) miljardia euroa.

Kojamo-konserni omisti katsauskauden lopussa 33 877 (32 736) vuokra-asuntoa.

Kojamo helpottaa työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Konserni toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamon osuus koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

## Segmenttikohtainen informaatio

Kojamo-konsernin liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO-liiketoimintaan.

Lumo-liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj, Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy ja Kojamo Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 loppuun mennessä. Osaan Lumo-liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO-liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 jälkeen. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa nel-

## Puolivuosikatsaus 1.1.–30.6.2017

jän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 1,3 miljoonaa euroa.

### Liikevaihto

Kojamo-konsernin liikevaihto 1.1.–30.6.2017 oli 167,2 (182,3) miljoonaa euroa.

Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 152,3 (138,4) ja VVO-liiketoiminnan 15,2 (44,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

### Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 106,0 (116,5) miljoonaa euroa, joka on 63,4 (63,9) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 97,7 (90,5) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 8,5 (26,7) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 136,8 (105,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 67,5 (56,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvioimisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,3 (-26,9) miljoonaa euroa. Tuloksen paraneminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta suuremmasta

käyvän arvon muutoksesta, paremmasta sijoituskiinteistöjen myyntituloksesta ja alhaisemmista rahoituskuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -19,3 (-21,2) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 1,6 (-2,9) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

### Tase, rahavirta ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 4 984,8 (4 053,8) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 930,7 (1 762,6) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 38,8 (43,6) prosenttia. Rahoitusjärjestelyn takia yhtiöllä oli poikkeuksellisen suuret rahavarat, mikä laski konsernin omavaraisuusastetta noin kahdella prosenttiyksiköllä. Osakekohtainen oma pääoma oli 260,82 (238,10) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 38,7 (43,0) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 11,5 (9,8) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,6 (7,1) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat katsauskauden lopussa 401,2 (310,4) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa liikkeellä 49,9 (175,5) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 270 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 2 460,0 (1 713,4) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 2 162,0 (1 382,9) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste (Loan to Value) katsauskauden päättyessä oli 46,6 (38,9) prosenttia.

Kojamo Oyj:n liikkeeseen laskemasta 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta käytetään vähintään 300 miljoonaa euroa vakuudellisten lainojen takaisinmaksuun. Lainoja maksetaan pois vaihteittain takaisinmaksukulujen minimoimiseksi. Tämän takia yhtiöllä oli 30.6.2017 poikkeuksellinen määrä likvidejä rahavaroja. 30.6.2017 mennessä vakuudellisia lainoja oli maksettu takaisin 162,9 miljoonaa euroa. Puolivuosikatsauksen julkistamiseen mennessä vakuudellisten lainojen takaisinmaksut ylittivät 260 miljoonaa euroa.

Lainakannan keskiporkko oli 1,9 (2,1) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa oli 5,7 (6,3) vuotta.

Kojamo Oyj:n joihinkin lainasopimukseen liittyy kovenantteja, jotka mittaavat velkaantumistasetta, vakuudellisten lainojen osuutta sekä liiketoiminnan kykyä selvittää koroista. Konserni täytti katsauskaudella sopimusten ehdot.

Yhtiön tavoitteena on lisätä joukkovelkakirjarahoitukseen osuutta ja siirtyä merkittävässä määrin vakuudettomaan rahoitukseen. Tavoitteena on myös, että vakuudellisen rahoituksen osuus pienenee jatkossa.

Moody's Investor Service myönsi

30.5.2017 Kojamo Oyj:lle pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa2 vakain näkymin. Kojamo Oyj laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 19.6.2017. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina eräänny 19.6.2024. Lainalle maksetaan kiinteää 1,50 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Irlannin pörssi hyväksyi 15.6.2017 joukkovelkakirjalainan listalleottoesitteen. Joukkovelkakirjalaina on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle ja kaupankäynnin kohteeksi ko. pörssin säännellyllä markkinalla.

Kojamo Oyj allekirjoitti 2.5.2017 Svenska Handelsbanken AB (julk), Suomen sivukonttoritoiminnan kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on 5 vuotta. Rahoituslimiittiä tullaan käyttämään yritystodistusohjelman varalimiittinä ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. Uusi limiitti korvasi Handelsbankenin syksyllä erääntyvän vakuudellisen 30 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Lumo Kodit Oy allekirjoitti 20.4.2017 Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeen kanssa uuden 50 miljoonan euron suuruisen lainasopimuksen. Laina on vakuudellinen ja sen maturiteetti jatko-oikeuksien kanssa on 5,5 vuotta. Laina käytettiin yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.



## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Kojamo-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 33 877 (32 736) kappaletta. Asunnoista 30 512 (28 870) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 365 (3 866) VVO-liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa konserni omisti asuntoja 35 (39) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kaupunkikeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Kojamo-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 4,4 (3,6) miljardia euroa. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 124,1

(-391,4) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 67,5 (56,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärytyksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.6.2017. Käyvän arvon määrytyksen perusteet on esitetty puolivuosisikatsauksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli katsauskauden lopussa noin 107 000 kem<sup>2</sup> (137 000 kem<sup>2</sup>).

| M €  | 30.6.2017      | 30.6.2016      | 31.12.2016     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.                  | 4 298,9        | 3 999,2        | 3 999,2        |
| Hankitut sijoituskiinteistöt                           | 120,1          | 73,1           | 664,9          |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit                            | 7,8            | 16,0           | 29,3           |
| Myydyt sijoituskiinteistöt                             | -72,8          | -536,9         | -559,0         |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot                       | 1,6            | 0,8            | 1,7            |
| Siirrot omaan käyttöön                                 | 0,0            | -0,7           | -0,7           |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta            | 67,5           | 56,2           | 163,3          |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b> | <b>4 423,0</b> | <b>3 607,8</b> | <b>4 298,9</b> |

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 30.6.2017 myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,9 (0,0) miljoonaa euroa.

## Asuntovuokraus

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vahvana kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kasvavat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui aiempien vuosien tapaan pienimpiin asuntoihin, eli yksiöihin ja kaksioihin.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 96,6 (96,9) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 199 (255) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, nousi hieman verrattuna tilikauden 2016 vastaavaan jaksoon ja oli 17,7 (15,6) prosenttia.

Kaupallisten Lumo-asuntojen, joita oli 29 935 (28 505), keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 15,17 (14,44) euroa ja keskimäärin kauden aikana 15,03 (14,30) euroa. Lumo-asuntojen keskivuokra nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaan investointitoiminnan vuoksi. Ei-kaupallisten VVO-asuntojen, joita oli 3 942 (4 231), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 13,34 (12,93) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 13,24 (12,80) euroa.

Lumo-verkkokauppa on ollut voimakkaassa kasvussa ja käynnistymisen jälkeen sen kautta on tehty noin 2 500 vuokrasopimusta. Katsauskaudella kaikki vapautuvat vuokra-asunnot ovat olleet vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaatavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 1,2 (1,1) prosenttia.

Innokampus järjesti katsauskaudella maailman suurimman nuorten innovointitapahtuman, InnoDayn, joka kokoaa sekä nuoret että yritykset innovaatioiden äärelle. Lumo-kodit oli mukana tapahtumassa toista kertaa kehittääkseen uusia asumisen palveluja.

## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 611 (443) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 835 (1 303) Lumo-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 596 (1 059) sijaitsee Helsingin seudulla ja 239 (244) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

Kojamo-konserni osti katsauskaudella 75 (0) asuntoa ja myi katsauskauden aikana 1 459 (8 724) asuntoa. Tähän sisältyi 31.1.2017 toteutunut 1 344 markkinaehtoisien vuokra-asunnon myynti Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle. Kojamo tiedotti 7.11.2016 allekirjoittaneensa seitsemän Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevan kiinteistön ostoa koskevan esisopimuksen. Kauppaa ei ole vielä toteutettu jatkoneuvotteluiden takia.



## Puolivuosisikatsaus 1.1.–30.6.2017

Kojamon tavoitteena on myydä strategiaan sopimattomat noin 2 000 asuntoa seuraavan kahden vuoden aikana.

Katsauskaudella valmistui 312 (329) uutta asuntoa. Yhteensä vuonna 2017 arvioidaan valmistuvan 934 (567) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 129,4 (89,9) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella yhteensä 25,4 (33,2) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 7,8 (16,0) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 129,2 (89,8) ja VVO-liiketoiminnan 0,2 (0,2) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovia hankintasuhteita oli katsauskauden päättyessä yhteensä 294,4 (333,6) miljoonan euron arvosta, joista 134,2 (132,8) miljoonaa euroa liittyy rakenteilla oleviin kohteisiin. Hankintasuhteilla rakennutetaan 2 761 (2 264) uutta asuntoa, joista 1 835 (1 303) oli rakenteilla katsauskauden päättyessä.

## Henkilöstö

Kojamo-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 333 (321) ja katsauskaudella keskimäärin 306 (299).

Kojamoon palkattiin lähes 50 kesätyöntekijää.

## Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

Kojamo Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 30.6.2017:

| <b>Osakkeenomistaja</b>                      | <b>Osuus-%</b> |
|--|----------------|
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen     | 18,08          |
| Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma      | 16,98          |
| Metallityöväen Liitto ry                     | 9,70           |
| Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry | 8,73           |
| Rakennusliitto ry                            | 8,31           |
| Palvelualojen ammattiliitto PAM ry           | 7,49           |
| Ammattiliitto Pro ry                         | 7,49           |
| Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry            | 7,46           |
| TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry       | 5,99           |
| Tehy ry Tehy rf                              | 1,39           |
| Muut   | 8,38           |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>100,00</b>  |

## Vastuullisuus

Kojamo Oyj:n tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Kojamo Oyj keskittyy asuntosijoittamiseen Suomessa, uudistaa vuokra-asumista tehden siitä entistä haluttavampaa kehittämällä uudenlaisia koteja ja palveluita. Ratkaisut edistävät työperäistä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa, lisäävät hyvinvointia ja ovat ympäristöystävällisiä.

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

Arvio Kojamo-konsernin vuoden 2017 veroista ja veronluonteisista maksuista on noin 100 miljoonaa euroa. Kojamo-konsernin verojalanjälki on julkaistu vuoden 2016 vuosikertomuksessa.

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu edelleen. Kojamo liittyi Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II) saavutettuaan vuonna 2016 päättyneen sopimuksen tavoitteet: vuonna 2017 alkaneella sopimuskaudella

asuntosijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.

Kojamo-konserni on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Councilissa.

Hämeenlinnan Lumo-kotikeskuksesta tuli WWF:n auditoima Green Office -toimisto.

Virkeä-ohjelma on Kojamon ja tulevaisuuden urheilulupausten välinen yhteistyöohjelma, joka tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia. Tänä vuonna ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. Virkeä-joukkueetukea saavat kaudella 2016–2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta.

Virkeä-sponsoriurheilijoina ovat vuonna 2017 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joona Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikehitys), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Keväällä 2017 Lumo-kotien Virkeä-stipendejä myönnettiin 25 urheilijalle nuorelle. Stipendin saajien tuli olla 12–20-vuotiaita ja harrastaa seuratasolla. Etusijalla olivat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 250.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Tällä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan.

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

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

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä löytyy vuoden 2016 tilinpäätöksestä.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Konsernissa ei ole ollut olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

# Konsernin tuloslaskelma, IFRS

| M €  | Liite | 4-6/2017     | 4-6/2016    | 1-6/2017     | 1-6/2016     | 1-12/2016    |
|--|-------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Liikevaihto</b>   |       | <b>83,6</b>  | <b>86,4</b> | <b>167,2</b> | <b>182,3</b> | <b>351,5</b> |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut  |       | -19,9        | -20,3       | -43,6        | -48,6        | -90,3        |
| Korjaukset   |       | -10,4        | -10,3       | -17,6        | -17,2        | -39,1        |
| <b>Nettovuokratuotto</b>   |       | <b>53,4</b>  | <b>55,8</b> | <b>106,0</b> | <b>116,5</b> | <b>222,0</b> |
| Hallinnon kulut  |       | -9,5         | -7,7        | -18,0        | -17,4        | -37,4        |
| Liiketoiminnan muut tuotot   |       | 0,4          | 0,3         | 0,9          | 1,3          | 2,3          |
| Liiketoiminnan muut kulut  |       | -0,1         | -2,5        | -1,0         | -2,7         | -3,1         |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot                               |       | 0,5          | -27,9       | 1,3          | -26,9        | -10,4        |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                                   |       | 0,0          | 0,0         | 0,0          | 0,1          | 0,1          |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos                                      | 3     | 44,0         | 42,1        | 67,5         | 56,2         | 163,3        |
| Poistot ja arvonalentumiset  |       | -0,3         | -0,3        | -0,6         | -0,6         | -1,2         |
| <b>Liikevoitto</b>   |       | <b>88,5</b>  | <b>59,8</b> | <b>156,1</b> | <b>126,6</b> | <b>335,6</b> |
| Rahoitustuotot   |       | 1,2          | 0,4         | 2,6          | 0,8          | 2,4          |
| Rahoituskulut  |       | -11,2        | -9,2        | -21,9        | -22,0        | -48,4        |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>  |       | <b>-10,0</b> | <b>-8,8</b> | <b>-19,3</b> | <b>-21,2</b> | <b>-46,0</b> |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista   |       | 0,0          | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,1          |
| <b>Voitto ennen veroja</b>   |       | <b>78,5</b>  | <b>51,0</b> | <b>136,8</b> | <b>105,3</b> | <b>289,7</b> |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                                 |       | -4,8         | -4,9        | -17,3        | -19,8        | -35,4        |
| Laskennallisten verojen muutokset  |       | -11,5        | -4,8        | -10,5        | -0,2         | -22,1        |
| <b>Tilikauden voitto</b>   |       | <b>62,2</b>  | <b>41,3</b> | <b>109,0</b> | <b>85,3</b>  | <b>232,3</b> |
| <b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>  |       |              |             |              |              |              |
| Emoyhtiön omistajille  |       | 62,2         | 41,3        | 109,0        | 85,3         | 232,3        |
| Määräysvallattomille omistajille   |       | 0,0          | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b> |       |              |             |              |              |              |
| Laimentamaton, €   |       | 8,40         | 5,58        | 14,73        | 11,53        | 31,38        |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu, €   |       | 8,40         | 5,58        | 14,73        | 11,53        | 31,38        |
| Osakkeita keskimäärin, kpl   |       | 7 402 560    | 7 402 560   | 7 402 560    | 7 402 560    | 7 402 560    |

## Konsernin laaja tuloslaskelma

| M €  | Liite | 4-6/2017    | 4-6/2016    | 1-6/2017     | 1-6/2016     | 1-12/2016    |
|--|-------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Tilikauden voitto</b>   |       | <b>62,2</b> | <b>41,3</b> | <b>109,0</b> | <b>85,3</b>  | <b>232,3</b> |
| <b>Muut laajan tuloksen erät</b>                                   |       |             |             |              |              |              |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi        |       |             |             |              |              |              |
| Rahavirran suojaukset  |       | 6,6         | -10,2       | 15,5         | -30,5        | -9,9         |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                                    |       | 0,1         | 0,2         | 0,1          | 0,3          | 0,4          |
| Laskennalliset verot edellisistä                                   |       | -1,3        | 2,0         | -3,1         | 6,0          | 1,9          |
| <b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b> |       | <b>5,3</b>  | <b>-8,0</b> | <b>12,5</b>  | <b>-24,2</b> | <b>-7,6</b>  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>                             |       | <b>67,4</b> | <b>33,3</b> | <b>121,6</b> | <b>61,1</b>  | <b>224,7</b> |
| <b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>                     |       |             |             |              |              |              |
| Emoyhtiön omistajille  |       | 67,4        | 33,3        | 121,6        | 61,1         | 224,7        |
| Määräysvallattomille omistajille                                   |       | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0          |

# Konsernitase, IFRS

| M €   | Liite | 30.6.2017      | 30.6.2016      | 31.12.2016     |
|---|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>  |       |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                              |       |                |                |                |
| Aineettomat hyödykkeet                                  |       | 0,5            | 0,9            | 0,8            |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 3     | 4 419,1        | 3 607,8        | 4 228,3        |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                    | 4     | 31,1           | 31,3           | 31,0           |
| Osuudet osakkuusyrittäjästä                             |       | 1,2            | 1,0            | 1,2            |
| Rahoitusvarat   | 7     | 0,5            | 0,6            | 0,6            |
| Pitkäaikaiset saamiset                                  |       | 5,8            | 3,2            | 5,6            |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7  | 5,4            |                | 2,0            |
| Laskennalliset verosaamiset                             |       | 12,7           | 18,7           | 15,4           |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                     |       | <b>4 476,2</b> | <b>3 663,5</b> | <b>4 284,8</b> |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat                    | 9     | 3,9            |                | 70,7           |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                              |       |                |                |                |
| Vaihto-omaisuus   |       | 0,9            | 0,9            | 0,9            |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7  | 0,1            |                | 0,3            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset |       | 5,1            | 2,6            | 7,7            |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                         |       | 13,2           | 11,8           | 6,8            |
| Rahoitusvarat   |       | 84,2           | 64,6           | 69,0           |
| Rahavarat   |       | 401,2          | 310,4          | 132,0          |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                              |       | <b>504,6</b>   | <b>390,3</b>   | <b>216,7</b>   |
| <b>VARAT</b>  |       | <b>4 984,8</b> | <b>4 053,8</b> | <b>4 572,2</b> |

| M €  | Liite | 30.6.2017      | 30.6.2016      | 31.12.2016     |
|--|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                           |       |                |                |                |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>      |       |                |                |                |
| Osakepääoma  |       | 58,0           | 58,0           | 58,0           |
| Ylikurssirahasto                                     |       | 35,8           | 35,8           | 35,8           |
| Käyvän arvon rahasto                                 |       | -27,7          | -56,8          | -40,2          |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto               |       | 17,9           | 17,9           | 17,9           |
| Kertyneet voittovarot                                |       | 1 846,7        | 1 707,7        | 1 788,0        |
| <b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>                    |       | <b>1 930,7</b> | <b>1 762,6</b> | <b>1 859,5</b> |
| Määräysvallattomien omistajien osuus                 |       | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                           |       | <b>1 930,7</b> | <b>1 762,6</b> | <b>1 859,5</b> |
| <b>VELAT</b>   |       |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                           |       |                |                |                |
| Lainat   | 5, 7  | 2 248,1        | 1 431,4        | 1 796,1        |
| Laskennalliset verovelat                             |       | 464,4          | 430,6          | 453,4          |
| Johdannaissopimukset                                 | 6, 7  | 54,3           | 81,5           | 68,3           |
| Varaukset  |       | 1,2            | 0,8            | 1,0            |
| Muut pitkäaikaiset velat                             |       | 6,9            | 6,9            | 7,1            |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                  |       | <b>2 774,9</b> | <b>1 951,3</b> | <b>2 325,9</b> |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat                 | 9     |                |                | 1,0            |
| <b>Lyhytaikaiset</b>                                 |       |                |                |                |
| Lainat   | 5, 7  | 211,9          | 282,0          | 326,8          |
| Johdannaissopimukset                                 | 6, 7  | 0,6            | 1,6            | 0,9            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat |       | 15,9           | 15,8           | 9,9            |
| Ostovelat ja muut velat                              |       | 50,8           | 40,6           | 48,3           |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                  |       | <b>279,1</b>   | <b>339,9</b>   | <b>385,8</b>   |
| <b>Velat yhteensä</b>                                |       | <b>3 054,0</b> | <b>2 291,2</b> | <b>2 712,6</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                           |       | <b>4 984,8</b> | <b>4 053,8</b> | <b>4 572,2</b> |

# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

| M €   | 1-6/2017     | 1-6/2016     | 1-12/2016     |
|---|--------------|--------------|---------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                         |              |              |               |
| Tilikauden tulos  | 109,0        | 85,3         | 232,3         |
| Oikaisut  | -20,8        | -2,1         | -46,6         |
| Käyttöpääoman muutokset                                 | 2,1          | -0,8         | -1,8          |
| Maksetut korot  | -22,3        | -21,9        | -38,0         |
| Saadut korot  | 0,2          | 0,3          | 0,7           |
| Muut rahoituserät                                       | -5,7         | -0,7         | -2,7          |
| Maksetut verot  | -8,6         | -14,8        | -41,4         |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                    | <b>53,9</b>  | <b>45,3</b>  | <b>102,4</b>  |
| <b>Investointien rahavirta</b>                          |              |              |               |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                     | -134,8       | -96,7        | -421,8        |
| Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin                    |              |              | 0,0           |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -0,5         | 0,0          | -0,1          |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit                           | 74,0         | 74,9         | 89,9          |
| Osakkuusyritysosuuksien myynnit                         |              | 0,0          | 0,6           |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit       |              | 0,6          | 0,0           |
| Rahoitusvarojen hankinnat                               | -15,0        | -13,0        | -28,0         |
| Rahoitusvarojen luovutustulot                           | 0,0          | 3,2          | 14,0          |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat                          |              | -0,4         | -0,4          |
| Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut            | 0,1          | 0,1          | 0,2           |
| Saadut korot ja osingot investoinneista                 | 0,2          | 0,3          | 0,4           |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                     | <b>-76,1</b> | <b>-31,0</b> | <b>-345,1</b> |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                            |              |              |               |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                          | 686,4        | 229,7        | 482,6         |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                  | -253,5       | -81,4        | -154,9        |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot                          | 174,8        | 250,3        | 390,1         |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut                  | -266,1       | -184,1       | -358,0        |
| Maksetut osingot  | -50,3        | -37,0        | -103,6        |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                       | <b>291,4</b> | <b>177,5</b> | <b>256,1</b>  |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                               | <b>269,2</b> | <b>191,8</b> | <b>13,4</b>   |
| <b>Rahavarat kauden alussa</b>                          | <b>132,0</b> | <b>118,6</b> | <b>118,6</b>  |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                         | <b>401,2</b> | <b>310,4</b> | <b>132,0</b>  |

# Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

| M €   | Osakepääoma | Ylikurssirahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarajat | Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------------|------------------|----------------------|--|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Oma pääoma 1.1.2017                           | 58,0        | 35,8             | -40,2                | 17,9                                   | 1 788,0                 | 1 859,5                             | 0,0                                  | 1 859,5             |
| Laaja tulos                                   |             |                  |                      |  |                         |                                     |                                      |                     |
| Rahavirran suojaus                            |             |                  | 12,4                 |  |                         | 12,4                                |                                      | 12,4                |
| Myytavissä olevat rahavarat                   |             |                  | 0,1                  |  |                         | 0,1                                 |                                      | 0,1                 |
| Tilikauden tulos                              |             |                  |                      |  | 109,0                   | 109,0                               | 0,0                                  | 109,0               |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |             |                  | <b>12,5</b>          |  | <b>109,0</b>            | <b>121,6</b>                        | <b>0,0</b>                           | <b>121,6</b>        |
| Liiketoimet omistajien kanssa                 |             |                  |                      |  |                         |                                     |                                      |                     |
| Osingonjako                                   |             |                  |                      |  | -50,3                   | -50,3                               |                                      | -50,3               |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |             |                  |                      |  | <b>-50,3</b>            | <b>-50,3</b>                        | <b>0,0</b>                           | <b>-50,3</b>        |
| Oman pääoman muutokset yhteensä               |             |                  | 12,5                 |  | 58,7                    | 71,2                                | 0,0                                  | 71,2                |
| <b>Oma pääoma 30.6.2017</b>                   | <b>58,0</b> | <b>35,8</b>      | <b>-27,7</b>         | <b>17,9</b>                            | <b>1 846,7</b>          | <b>1 930,7</b>                      | <b>0,0</b>                           | <b>1 930,7</b>      |

| M €   | Osakepääoma | Ylikurssirahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarajat | Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------------|------------------|----------------------|--|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Oma pääoma 1.1.2016                           | 58,0        | 35,8             | -32,6                | 17,9                                   | 1 659,4                 | 1 738,5                             | 0,6                                  | 1 739,0             |
| Laaja tulos                                   |             |                  |                      |  |                         |                                     |                                      |                     |
| Rahavirran suojaus                            |             |                  | -24,4                |  |                         | -24,4                               |                                      | -24,4               |
| Myytavissä olevat rahavarat                   |             |                  | 0,2                  |  |                         | 0,2                                 |                                      | 0,2                 |
| Tilikauden tulos                              |             |                  |                      |  | 85,3                    | 85,3                                | 0,0                                  | 85,3                |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |             |                  | <b>-24,2</b>         |  | <b>85,3</b>             | <b>61,1</b>                         | <b>0,0</b>                           | <b>61,1</b>         |
| Liiketoimet omistajien kanssa                 |             |                  |                      |  |                         |                                     |                                      |                     |
| Osingonjako                                   |             |                  |                      |  | -37,0                   | -37,0                               |                                      | -37,0               |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |             |                  |                      |  | <b>-37,0</b>            | <b>-37,0</b>                        |                                      | <b>-37,0</b>        |
| Omistusosuuksien muutokset                    |             |                  |                      |  |                         |                                     | -0,6                                 | -0,6                |
| Oman pääoman muutokset yhteensä               |             |                  | -24,2                |  | 48,3                    | 24,1                                | -0,6                                 | 23,6                |
| <b>Oma pääoma 30.6.2016</b>                   | <b>58,0</b> | <b>35,8</b>      | <b>-56,8</b>         | <b>17,9</b>                            | <b>1 707,7</b>          | <b>1 762,6</b>                      | <b>0,0</b>                           | <b>1 762,6</b>      |

Puolivuosisikatsaus 1.1.–30.6.2017

| M €   | Osakepääoma | Ylikurssirahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarot | Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------------|------------------|----------------------|--|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Oma pääoma 1.1.2016                           | 58,0        | 35,8             | -32,6                | 17,9                                   | 1 659,4               | 1 738,5                             | 0,6                                  | 1 739,1             |
| Laaja tulos                                   |             |                  |                      |  |                       |                                     |                                      |                     |
| Rahavirran suojaus                            |             |                  | -7,9                 |  |                       | -7,9                                |                                      | -7,9                |
| Myytavissä olevat rahavarat                   |             |                  | 0,3                  |  |                       | 0,3                                 |                                      | 0,3                 |
| Tilikauden tulos                              |             |                  |                      |  | 232,3                 | 232,3                               | 0,0                                  | 232,3               |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |             |                  | <b>-7,6</b>          |  | <b>232,3</b>          | <b>224,7</b>                        | <b>0,0</b>                           | <b>224,7</b>        |
| Liiketoimet omistajien kanssa                 |             |                  |                      |  |                       |                                     |                                      |                     |
| Osingonjako                                   |             |                  |                      |  | -103,6                | -103,6                              |                                      | -103,6              |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |             |                  |                      |  | <b>-103,6</b>         | <b>-103,6</b>                       | <b>0,0</b>                           | <b>-103,6</b>       |
| Omistussuhteiden muutokset                    |             |                  |                      |  |                       |                                     | -0,6                                 | -0,6                |
| Oman pääoman muutokset yhteensä               |             |                  | -7,6                 |  | 128,6                 | 121,0                               | -0,6                                 | 120,5               |
| <b>Oma pääoma 31.12.2016</b>                  | <b>58,0</b> | <b>35,8</b>      | <b>-40,2</b>         | <b>17,9</b>                            | <b>1 788,0</b>        | <b>1 859,5</b>                      | <b>0,0</b>                           | <b>1 859,5</b>      |



# Puolivuositiedot liitetiedot

Kojamo on siirtynyt 1.1.2015 lähtien laatimaan konsernitilinpäätöksensä, mukaan lukien osavuositilinpäätöksensä, kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti.

## 1. Laatimisperiaatteet

### Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä puolivuositiedot on laadittu IAS 34 Osavuositiedot -standardin mukaisesti. Puolivuositiedot on noudatettu IFRS-standardeja.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat puolivuositiedotushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Alla on mainittu ne merkittävimmät puolivuositiedotuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän

arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamo-konsernin varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana:

- Kiinteistöjen luokittelu konsernin operatiivisessa toiminnassa sekä sijoituskiinteistöjen hankintojen luokittelu liiketoimintahankintoihin tai omaisuuserien hankintoihin
- Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate
- Rahoitusinstrumenttien luokittelu
- Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu ryhmään Muut vuokrasopimukset
- Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen. Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia erityisesti markkinahinnoista ja tulevien vuokratuottojen määrästä. Konserni käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien

arvojen määrittämiseksi. Kojamo-konserni pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnointavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnointavissa olevia syöttötietoja.

Tuloslaskelman ja taseen luvut ovat konsernilukuja. Tiedotteen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Puolivuositiedot on tilintarkastamaton.

Kojamo on selvittänyt IFRS 15 Myyntituloasiakassopimuksista voimaantulon vaikutukset yhtiön tulovirtoihin. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen.

### Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Kojamo-konserni 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.

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

## Puolivuosikatsaus 1.1.–30.6.2017

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon, ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvomuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivilläään nettomääräisesti. IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

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

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt-tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiin-

teistöt-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 eränä.

### Käyvän arvon hierarkia

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

- Tason 1 syöttötiedot – Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.
- Tason 2 syöttötiedot – Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.
- Tason 3 syöttötiedot – Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto,

joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta. Kaikki Kojamo-konsernin sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määritettäessä.

### Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan todennäköistä, kyseinen kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-tase-erästä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt -erään. Tällöin kiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän arvioidaan kertyvän pääasiassa kiinteistön myynnistä sen sijaan, että se kertyisi vuokrauskäytössä. Myytävänä olevaksi luokitelu edellyttää, että myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun:

- sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin
- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja Kojamo on käynnistänyt hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan 12 kuukauden kuluessa luokittelusta.

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon.

### Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuudeksi on luokiteltu ne myytäväksi tarkoitetut kohteet, jotka eivät sijaintinsa, kiinteistötyyppinsä tai kokonsa vuoksi vastaa yhtiön tavoitteita. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-tase-erästä Vaihto-omaisuuskiinteistöt-erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu. Osoitukseksi tästä on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Mikäli sijoituskiinteistöä kunnostetaan myyntiä varten, sitä käsitellään vaihto-omaisuuskiinteistönä.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuun tai nettorealisoituarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettoarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealisoituarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

Mikäli vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään käypään arvoon arvostettavaksi sijoituskiinteistöksi, kiinteistön siirtopäivän käyvän arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen erotus kirjataan tulosvaiikutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

Kojamo-konsernin vaihto-omaisuus sisältää lähinnä valmiita yksittäisiä asuntoja, liiketiloja ja autopaikoitustiloja, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä raportointikauden lopussa.

## 2. Segmentti-informaatio

| M €  | Lumo 1–6/2017  | VVO 1–6/2017 | Konserniyhdistely-<br>toimenpiteet | Konserni 1–6/2017 |
|--|----------------|--------------|------------------------------------|-------------------|
| Vuokratuotot                                     | 151,1          | 15,0         | 0,1                                | 166,3             |
| Muut kiinteistöjen tuotot                        | 1,0            | 0,1          | -0,1                               | 0,9               |
| Sisäinen liikevaihto                             | 0,3            | 0,0          | -0,3                               | 0,0               |
| <b>Liikevaihto</b>                               | <b>152,3</b>   | <b>15,2</b>  | <b>-0,3</b>                        | <b>167,2</b>      |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut                      | -39,5          | -4,1         | 0,0                                | -43,6             |
| Korjaukset                                       | -15,1          | -2,5         |                                    | -17,6             |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                         | <b>97,7</b>    | <b>8,5</b>   | <b>-0,3</b>                        | <b>106,0</b>      |
| Hallinnon kulut                                  | -16,4          | -1,9         | 0,3                                | -18,0             |
| Liiketoiminnan muut tuotot                       | 0,9            | 0,1          | 0,0                                | 0,9               |
| Liiketoiminnan muut kulut                        | -1,0           | 0,0          | 0,0                                | -1,0              |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot | 1,3            |              |                                    | 1,3               |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos        | 67,5           |              | 0,0                                | 67,5              |
| Poistot ja arvonalentumiset                      | -0,6           |              |                                    | -0,6              |
| <b>Liikevoitto</b>                               | <b>149,4</b>   | <b>6,7</b>   | <b>0,0</b>                         | <b>156,1</b>      |
| Rahoitustuotot                                   |                |              |                                    | 2,6               |
| Rahoituskulut                                    |                |              |                                    | -21,9             |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                  |                |              |                                    | <b>-19,3</b>      |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                       |                |              |                                    | <b>136,8</b>      |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero   |                |              |                                    | -17,3             |
| Laskennallisten verojen muutos                   |                |              |                                    | -10,5             |
| <b>Tilikauden voitto</b>                         |                |              |                                    | <b>109,0</b>      |
| <b>Investoinnit</b>                              | <b>129,2</b>   | <b>0,2</b>   |                                    | <b>129,4</b>      |
| Sijoituskiinteistöt                              | 4 293,4        | 124,8        | 0,9                                | 4 419,1           |
| Osuudet osakkuusyrityksistä                      | 1,2            |              |                                    | 1,2               |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat             | 3,9            |              |                                    | 3,9               |
| Rahavarat  | 370,1          | 31,1         |                                    | 401,2             |
| Muut varat                                       | 211,6          | 24,2         | -76,3                              | 159,5             |
| <b>Varat yhteensä</b>                            | <b>4 880,1</b> | <b>180,1</b> | <b>-75,5</b>                       | <b>4 984,8</b>    |
| Korolliset velat                                 | 2 413,6        | 121,9        | -75,5                              | 2 460,0           |
| Muut velat                                       | 580,5          | 13,4         | 0,1                                | 594,0             |
| <b>Velat yhteensä</b>                            | <b>2 994,1</b> | <b>135,4</b> | <b>-75,5</b>                       | <b>3 054,0</b>    |

## Puolivuosisikatsaus 1.1.–30.6.2017

| M €  | Lumo 1–6/2016  | VVO 1–6/2016 | Konserniyhdistely-<br>toimenpiteet | Konserni 1–6/2016 |
|--|----------------|--------------|------------------------------------|-------------------|
| Vuokratuotot                                     | 137,1          | 44,2         | 0,3                                | 181,6             |
| Muut kiinteistöjen tuotot                        | 0,6            | 0,3          | -0,3                               | 0,7               |
| Sisäinen liikevaihto                             | 0,6            | 0,1          | -0,7                               | 0,0               |
| <b>Liikevaihto</b>                               | <b>138,4</b>   | <b>44,6</b>  | <b>-0,7</b>                        | <b>182,3</b>      |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut                      | -35,7          | -13,0        | 0,1                                | -48,6             |
| Korjaukset                                       | -12,2          | -4,9         | 0,0                                | -17,2             |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                         | <b>90,5</b>    | <b>26,7</b>  | <b>-0,6</b>                        | <b>116,5</b>      |
| Hallinnon kulut                                  | -13,8          | -4,3         | 0,6                                | -17,4             |
| Liiketoiminnan muut tuotot                       | 1,1            | 0,2          | 0,0                                | 1,3               |
| Liiketoiminnan muut kulut                        | -0,3           | -2,4         |                                    | -2,7              |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot | 0,8            | -28,4        | 0,7                                | -26,9             |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot     | 0,1            |              |                                    | 0,1               |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos        | 56,2           |              | 0,0                                | 56,2              |
| Poistot ja arvonalentumiset                      | -0,6           |              |                                    | -0,6              |
| <b>Liikevoitto</b>                               | <b>134,1</b>   | <b>-8,3</b>  | <b>0,7</b>                         | <b>126,6</b>      |
| Rahoitustuotot                                   |                |              |                                    | 0,8               |
| Rahoituskulut                                    |                |              |                                    | -22,0             |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                  |                |              |                                    | <b>-21,2</b>      |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                       |                |              |                                    | <b>105,3</b>      |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero   |                |              |                                    | -19,8             |
| Laskennallisten verojen muutos                   |                |              |                                    | -0,2              |
| <b>Tilikauden voitto</b>                         |                |              |                                    | <b>85,3</b>       |
| <b>Investoinnit</b>                              | <b>89,8</b>    | <b>0,2</b>   | <b>0,0</b>                         | <b>89,9</b>       |
| Sijoituskiinteistöt                              | 3 472,7        | 134,2        | 0,9                                | 3 607,8           |
| Osuudet osakkuusyrityksistä                      | 1,0            |              |                                    | 1,0               |
| Rahavarat  | 219,8          | 90,6         |                                    | 310,4             |
| Muut varat                                       | 161,3          | 92,9         | -119,7                             | 134,5             |
| <b>Varat yhteensä</b>                            | <b>3 854,9</b> | <b>317,8</b> | <b>-118,8</b>                      | <b>4 053,8</b>    |
| Korolliset velat                                 | 1 653,4        | 178,2        | -118,2                             | 1 713,4           |
| Muut velat                                       | 544,1          | 34,3         | -0,5                               | 577,9             |
| <b>Velat yhteensä</b>                            | <b>2 197,5</b> | <b>212,4</b> | <b>-118,7</b>                      | <b>2 291,2</b>    |

## Puolivuosisikatsaus 1.1.–30.6.2017

| M €  | Lumo 1-12/2016 | VVO 1-12/2016 | Konserniyhdistely-<br>toimenpiteet | Konserni 1-12/2016 |
|--|----------------|---------------|------------------------------------|--------------------|
| Vuokratuotot                                     | 288,4          | 61,1          | 0,4                                | 349,9              |
| Muut kiinteistöjen tuotot                        | 1,7            | 0,3           | -0,4                               | 1,6                |
| Sisäinen liikevaihto                             | 1,0            | 0,1           | -1,2                               | 0,0                |
| <b>Liikevaihto</b>                               | <b>291,1</b>   | <b>61,5</b>   | <b>-1,2</b>                        | <b>351,5</b>       |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut                      | -72,3          | -18,1         | 0,1                                | -90,3              |
| Korjaukset                                       | -28,5          | -10,6         | 0,0                                | -39,1              |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                         | <b>190,3</b>   | <b>32,8</b>   | <b>-1,0</b>                        | <b>222,0</b>       |
| Hallinnon kulut                                  | -31,7          | -6,8          | 1,0                                | -37,4              |
| Liiketoiminnan muut tuotot                       | 1,8            | 0,5           | 0,0                                | 2,3                |
| Liiketoiminnan muut kulut                        | -0,7           | -2,5          |                                    | -3,1               |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot | -1,2           | -10,0         | 0,7                                | -10,4              |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot     | 0,1            |               |                                    | 0,1                |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos        | 159,3          | 4,0           | 0,0                                | 163,3              |
| Poistot ja arvonalentumiset                      | -1,2           |               |                                    | -1,2               |
| <b>Liikevoitto</b>                               | <b>316,8</b>   | <b>18,1</b>   | <b>0,7</b>                         | <b>335,6</b>       |
| Rahoitustuotot                                   |                |               |                                    | 2,4                |
| Rahoituskulut                                    |                |               |                                    | -48,4              |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                  |                |               |                                    | <b>-46,0</b>       |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista               |                |               |                                    | 0,1                |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                       |                |               |                                    | <b>289,7</b>       |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero   |                |               |                                    | -35,4              |
| Laskennallisten verojen muutos                   |                |               |                                    | -22,1              |
| <b>Tilikauden voitto</b>                         |                |               |                                    | <b>232,3</b>       |
| <b>Investoinnit</b>                              | <b>695,6</b>   | <b>0,5</b>    |                                    | <b>696,0</b>       |
| Sijoituskiinteistöt                              | 4 088,9        | 138,5         | 0,9                                | 4 228,3            |
| Osuudet osakkuusyrityksistä                      | 1,2            |               |                                    | 1,2                |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat             | 70,7           |               |                                    | 70,7               |
| Rahavarat  | 30,3           | 101,7         |                                    | 132,0              |
| Muut varat                                       | 147,3          | 79,5          | -86,8                              | 140,0              |
| <b>Varat yhteensä</b>                            | <b>4 338,4</b> | <b>319,7</b>  | <b>-86,0</b>                       | <b>4 572,2</b>     |
| Korolliset velat                                 | 2 028,8        | 178,0         | -84,0                              | 2 122,8            |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat             | 1,0            |               |                                    | 1,0                |
| Muut velat                                       | 573,6          | 17,0          | -1,8                               | 588,8              |
| <b>Velat yhteensä</b>                            | <b>2 603,4</b> | <b>195,0</b>  | <b>-85,8</b>                       | <b>2 712,6</b>     |

### 3. Sijoituskiinteistöt

| M €  | 30.6.2017      | 30.6.2016      | 31.12.2016     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.                  | 4 298,9        | 3 999,2        | 3 999,2        |
| Hankitut sijoituskiinteistöt                           | 120,1          | 73,1           | 664,9          |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit                            | 7,8            | 16,0           | 29,3           |
| Myydyt sijoituskiinteistöt                             | -72,8          | -536,9         | -559,0         |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot                       | 1,6            | 0,8            | 1,7            |
| Siirrot omaan käyttöön                                 | 0,0            | -0,7           | -0,7           |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta            | 67,5           | 56,2           | 163,3          |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b> | <b>4 423,0</b> | <b>3 607,8</b> | <b>4 298,9</b> |

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 30.6.2017 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,9 (0,0) miljoonaa euroa.

Konsernilla on hankintasuorituksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 8.

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

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainasäädännöllisiä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitukset kohdistuvat pääasiassa tasearvokohteisiin ja käyttörajoitukset tuottoarvokohteisiin. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen

asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

#### Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Kojamo-konsernin määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat kauppa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

#### Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkina-lähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään tarvittaessa oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

#### Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin

perustuvia vuokratyövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

#### Hankintameno

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

#### Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

| Muutos %   | 30.6.2017  |            |           |           |           |
|--|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
|  | -10 %      | -5 %       | 0 %       | 5 %       | 10 %      |
| <b>Kauppa-arvokohteet</b>                                  |            |            |           |           |           |
| Kauppahintojen muutos (M €)                                | -347,9     | -174       |           | 174       | 347,9     |
| <b>Tuottoarvokohteet</b>                                   |            |            |           |           |           |
| Tuottovaatimus (M €)                                       | 53,1       | 25,2       |           | -22,8     | -43,5     |
| Vuokratuotot (M €)   | -79,3      | -39,7      |           | 39,7      | 79,3      |
| Hoitokulut (M €)   | 28         | 14         |           | -14       | -28       |
| <b>Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)</b> | <b>-2%</b> | <b>-1%</b> | <b>0%</b> | <b>1%</b> | <b>2%</b> |
| Vuokratuotot (M €)   | -1,4       | -0,7       |           | 0,7       | 1,4       |

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

## 4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

| M €                                  | 30.6.2017   | 30.6.2016   | 31.12.2016  |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa         | 31,0        | 31,2        | 31,2        |
| Lisäykset                            | 0,5         | 0,0         | 0,1         |
| Vähennykset                          | 0,0         | -0,3        | -0,3        |
| Tilikauden poistot                   | -0,4        | -0,4        | -0,7        |
| Siirto sijoituskiinteistöistä        | 0,0         | 0,7         | 0,7         |
| <b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b> | <b>31,1</b> | <b>31,3</b> | <b>31,0</b> |

## 5. Korolliset velat

| M €                              | 30.6.2017      | 30.6.2016      | 31.12.2016     |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Pitkäaikaiset</b>             |                |                |                |
| Korkotukilainat                  | 259,4          | 200,4          | 271,2          |
| Vuosimaksu- ja asuntolainat      | 0,4            | 63,9           | 60,3           |
| Markkinalainat                   | 1 985,6        | 1 163,5        | 1 461,2        |
| Muut lainat                      | 2,7            | 3,6            | 3,4            |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>2 248,1</b> | <b>1 431,4</b> | <b>1 796,1</b> |
| <b>Lyhytaikaiset</b>             |                |                |                |
| Korkotukilainat                  | 28,6           | 54,0           | 53,6           |
| Vuosimaksu- ja asuntolainat      | 0,1            | 1,5            | 1,3            |
| Markkinalainat                   | 126,5          | 43,8           | 123,6          |
| Muut lainat                      | 6,9            | 7,1            | 7,0            |
| Yritystodistukset                | 49,9           | 175,5          | 141,3          |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>211,9</b>   | <b>282,0</b>   | <b>326,8</b>   |
| <b>Korolliset velat yhteensä</b> | <b>2 460,0</b> | <b>1 713,4</b> | <b>2 122,8</b> |

## 6. Johdannaisopimukset

| Johdannaisopimusten käyvät arvot             | 30.6.2017    |              |              | 30.6.2016    | 31.12.2016   |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Positiivinen | Negatiivinen | Netto        | Netto        | Netto        |
| <b>M €</b>                                   |              |              |              |              |              |
| Korkojohdannaiset                            |              |              |              |              |              |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus    | 5,4          | -45,7        | -40,2        | -71,4        | -56,9        |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa | 0,0          | -2,7         | -2,7         | -3,5         | -3,0         |
| Korko-optiot, ei suojauslaskennassa          | 0,0          | -6,1         | -6,1         | -7,2         | -6,5         |
| Sähköjohdannaiset                            | 0,1          | -0,5         | -0,4         | -1,0         | -0,4         |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>5,5</b>   | <b>-54,9</b> | <b>-49,4</b> | <b>-83,1</b> | <b>-66,8</b> |

## Johdannaisopimusten nimellisarvot

| M €  | 30.6.2017      | 30.6.2016    | 31.12.2016     |
|--|----------------|--------------|----------------|
| Korkojohdannaiset                            |                |              |                |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus    | 1 035,9        | 905,0        | 1 107,0        |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa | 19,1           | 10,0         | 61,6           |
| Korko-optiot, ei suojauslaskennassa          | 104,7          | 28,0         | 104,7          |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>1 159,7</b> | <b>943,0</b> | <b>1 273,3</b> |
| Sähköjohdannaiset, MWh                       | 164 588        | 239 022      | 196 367        |

Markkinalainoihin ja yritystodistuksiin kohdistuvaa korkoriskiä suojataan Kojamo-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 %. Katsauskauden lopulla suojausaste oli 83 (74) prosenttia ja korkojohdannaisten keskimaturiteetti 6,3 (7,2) vuotta.



## 7. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

## Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot luokittain

| M €                                       | Tasearvo yhteensä | 30.6.2017 |         |        | Käypä arvo yhteensä |
|---|-------------------|-----------|---------|--------|---------------------|
|   |                   | TASO 1    | TASO 2  | TASO 3 |                     |
| <b>Rahoitusvarat</b>                      |                   |           |         |        |                     |
| Käypään arvoon arvostettavat              |                   |           |         |        |                     |
| Korkojohdannaissaamiset                   | 5,4               |           | 5,4     |        | 5,4                 |
| Sähköjohdannaissaamiset                   | 0,1               | 0,1       |         |        | 0,1                 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat           | 61,6              | 59,1      | 2,0     | 0,5    | 61,6                |
| Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat |                   |           |         |        |                     |
| Lainat ja muut saamiset                   | 23,2              | 23,2      |         |        | 23,2                |
| Myyntisaamiset                            | 4,2               |           |         |        | 4,2                 |
| <b>Rahoitusvelat</b>                      |                   |           |         |        |                     |
| Käypään arvoon arvostettavat              |                   |           |         |        |                     |
| Korkojohdannaissovelat                    | -54,4             |           | -54,4   |        | -54,4               |
| Sähköjohdannaissovelat                    | -0,5              | -0,5      |         |        | -0,5                |
| Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat |                   |           |         |        |                     |
| Muut korolliset velat                     | 1 666,7           |           | 1 667,3 |        | 1 667,3             |
| Joukkovelkakirjalaina                     | 793,3             |           | 800,0   |        | 800,0               |
| Ostovelat                                 | 9,1               |           |         |        | 9,1                 |

Lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käyvien arvojen hierarkiatasojen välillä.

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

## Taso 1:

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

## Tase 2:

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

## Taso 3:

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

| M €                                       | Tasearvo yhteensä | 31.12.2016 |         |        | Käypä arvo yhteensä |
|---|-------------------|------------|---------|--------|---------------------|
|   |                   | TASO 1     | TASO 2  | TASO 3 |                     |
| <b>Rahoitusvarat</b>                      |                   |            |         |        |                     |
| Käypään arvoon arvostettavat              |                   |            |         |        |                     |
| Korkojohdannaissaamiset                   | 2,2               |            | 2,2     |        | 2,2                 |
| Sähköjohdannaissaamiset                   | 0,2               | 0,2        |         |        | 0,2                 |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat           | 46,5              | 43,9       | 2,0     | 0,6    | 46,5                |
| Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat |                   |            |         |        |                     |
| Lainat ja muut saamiset                   | 23,1              | 23,1       |         |        | 23,1                |
| Myyntisaamiset                            | 4,2               |            |         |        | 4,2                 |
| <b>Rahoitusvelat</b>                      |                   |            |         |        |                     |
| Käypään arvoon arvostettavat              |                   |            |         |        |                     |
| Korkojohdannaissovelat                    | -68,6             |            | -68,6   |        | -68,6               |
| Sähköjohdannaissovelat                    | -0,5              | -0,5       |         |        | -0,5                |
| Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat |                   |            |         |        |                     |
| Muut korolliset velat                     | 1 824,9           |            | 1 825,4 |        | 1 825,4             |
| Joukkovelkakirjalaina                     | 297,9             |            | 300,0   |        | 300,0               |
| Ostovelat                                 | 19,3              |            |         |        | 19,3                |

## Taso 3 täsmäytyslaskelma

| M €                   | 30.6.2017 | 31.12.2016 |
|-----------------------|-----------|------------|
| Tilikauden alussa     | 0,6       | 0,5        |
| Vähennykset           | 0,0       | 0,0        |
| Siirrot erien välillä | 0,0       | 0,0        |
| Tilikauden lopussa    | 0,5       | 0,6        |

Myytavissä olevat sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan hankintamenuon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa.

## 8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

| M €  | 30.6.2017      | 30.06.2016     | 31.12.2016     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja | 1 837,7        | 1 541,7        | 1 986,5        |
| Annetut kiinnitykset                                     | 2 124,6        | 1 846,6        | 2 446,2        |
| Pantatut osakkeet *)                                     | 320,3          | 247,2          | 312,0          |
| <b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>                        | <b>2 444,9</b> | <b>2 093,8</b> | <b>2 758,1</b> |
| <b>Muut annetut vakuudet</b>                             |                |                |                |
| Kiinnitykset ja osakkeet                                 | 5,9            | 6,9            | 5,8            |
| Takaukset **)  | 389,7          | 414,9          | 479,9          |
| Talletusvakuudet   | 0,0            | 0,0            | 0,2            |
| <b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>                    | <b>395,6</b>   | <b>421,7</b>   | <b>485,9</b>   |
| M €  | 30.6.2017      | 30.6.2016      | 31.12.2016     |
| Rakenteilla oleva uudistuotanto                          | 134,2          | 133,0          | 136,8          |
| Uudistuotannon esisopimukset                             | 160,3          | 200,6          | 206,0          |
| Peruskorjaukset  | 24,0           | 24,5           | 17,1           |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>318,4</b>   | <b>358,1</b>   | <b>359,9</b>   |

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

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

## 9. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

| M €                     | 30.6.2017  | 30.6.2016 | 31.12.2016  |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|
| Sijoituskiinteistöt     | 3,9        |           | 70,6        |
| Osakkuusyhtiöt          |            |           |             |
| Saamiset                |            |           | 0,1         |
| Rahavarat               |            |           |             |
| <b>Varat yhteensä</b>   | <b>3,9</b> |           | <b>70,7</b> |
| Rahalaitoslainat        |            |           | 0,1         |
| Ostovelat ja muut velat |            |           | 0,9         |
| <b>Velat yhteensä</b>   | <b>0,0</b> |           | <b>1,0</b>  |
| <b>Nettotasearvo</b>    | <b>3,9</b> |           | <b>69,7</b> |

## Tunnusluvut ja laskentakaavat

|  | 4-6/2017 | 4-6/2016 | 1-6/2017 | 1-6/2016 | 2016    |
|--|----------|----------|----------|----------|---------|
| Liikevaihto, M €                           | 83,6     | 86,4     | 167,2    | 182,3    | 351,5   |
| Nettovuokratuotto, M €                     | 53,4     | 55,8     | 106,0    | 116,5    | 222,0   |
| % liikevaihdosta                           | 63,8     | 64,5     | 63,4     | 63,9     | 63,2    |
| Tulos ennen veroja, M €                    | 78,5     | 51,0     | 136,8    | 105,3    | 289,7   |
| Operatiivinen tulos, M €                   | 25,9     | 31,3     | 52,6     | 65,4     | 116,9   |
| Sijoituskiinteistöt, M € <sup>1)</sup>     |          |          | 4 423,0  | 3 607,8  | 4 298,9 |
| Taloudellinen vuokrausaste, %              | 96,4     | 97,0     | 96,6     | 96,9     | 97,4    |
| Korollinen vieraspääoma, M € <sup>2)</sup> |          |          | 2 460,0  | 1 713,4  | 2 122,8 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE)                |          |          | 11,5     | 9,8      | 12,9    |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)          |          |          | 7,6      | 7,1      | 8,8     |
| Omavaraisuusaste, %                        |          |          | 38,8     | 43,6     | 40,7    |
| Loan to Value, % <sup>2) 3)</sup>          |          |          | 46,6     | 38,9     | 47,1    |
| Osakekohtainen tulos, €                    | 8,40     | 5,58     | 14,73    | 11,53    | 31,38   |
| Osakekohtainen oma pääoma, €               |          |          | 260,82   | 238,10   | 251,20  |
| Bruttoinvestoinnit, M €                    | 64,4     | 46,2     | 129,4    | 89,9     | 696,0   |
| Henkilöstö kauden lopussa                  |          |          | 333      | 321      | 286     |

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

<sup>2)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

<sup>3)</sup> Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

## Puolivuosikatsaus 1.1.-30.6.2017

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Operatiivinen tulos =                | Tilikauden voitto - luovutusvoitot/-tappiot - käypään arvoon arvostaminen - vero oikaisuisista                                       |
| Oman pääoman tuotto (ROE), % =       | $\frac{\text{Voitto/tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma, kauden keskiarvo}} \times 100$  |
| Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), % = | $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - Korottomat velat, kauden keskiarvo}} \times 100$ |
| Omavaraisuusaste, % =                | $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - Saadut ennakot}} \times 100$   |
| Loan to Value, % =                   | $\frac{\text{Korollinen vieraspääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$   |
| Osakekohtainen tulos, € =            | $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$                       |
| Osakekohtainen omapääoma, € =        | $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$                             |



**Kojamo Oyj**

Mannerheimintie 168a  
PL 40, 00301 Helsinki  
puh. 020 508 3300  
etunimi.sukunimi@kojamo.fi  
[www.kojamo.fi](http://www.kojamo.fi)

