



Q1

# Osavuosisikatsaus

1.1.–31.3.2017



# Sisältö

Yhteenveto tammi–maaliskuusta 2017 .....	5	➤	Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo .....	8	➤
Keskeiset tunnusluvut .....	5	➤	Asuntovuokraus.....	9	➤
Toimitusjohtajan katsaus.....	6	➤	Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys .....	9	➤
Toimintaympäristö .....	7	➤	Yhtiökokous .....	9	➤
Yleinen toimintaympäristö.....	7	➤	Henkilöstö.....	10	➤
Toimialan toimintaympäristö .....	7	➤	Omistajat .....	10	➤
Näkymät vuodelle 2017.....	7	➤	Vastuullisuus.....	10	➤
Markkinanäkymät .....	7	➤	Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät .....	11	➤
Kojamon näkymät .....	7	➤	Katsauskauden jälkeiset tapahtumat .....	11	➤
Liiketoiminta .....	7	➤	Konsernin tuloslaskelma, IFRS.....	12	➤
Segmenttikohtainen informaatio .....	7	➤	Konsernitase, IFRS.....	13	➤
Liikevaihto.....	8	➤	Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	14	➤
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus .....	8	➤	Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	15	➤
Tase, rahavirta ja rahoitus .....	8	➤	Osavuosisikatsauksen liitetiedot .....	17	➤





## Kojamo lyhyesti

Kojamo Oyj keskittyy asuntosiioittamiseen Suomessa ja uudistaa vuokra-asumista tehden siitä entistä haluttavampaa. Kojamo helpottaa työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Konserni toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Viiden vuoden aikana konserni on investoinut kaupalliseen vuokra-asumiseen lähes 1,5 miljardia euroa.

Rakenteilla

**1 747**

asuntoa

Bruttoinvestoinnit

**65,0**

M €

Sijoituskiinteistöjen  
käypä arvo

**4,3**

mrd €

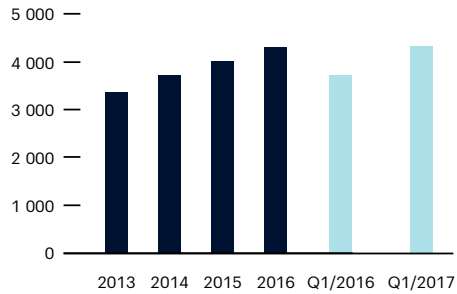
Taloudellinen  
vuokrausaste

**96,8**

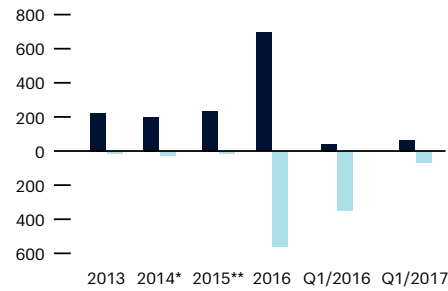
%

## Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2017

### Asuntokannan käypä arvo, M€

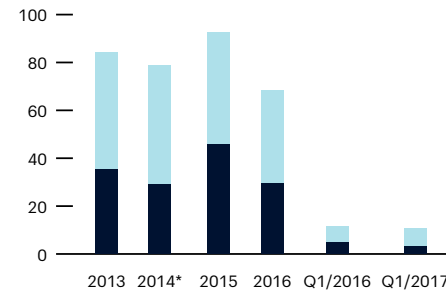


### Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



■ Bruttoinvestoinnit  
■ Myydyt sijoituskiinteistöt

### Korjaustoiminta, M€



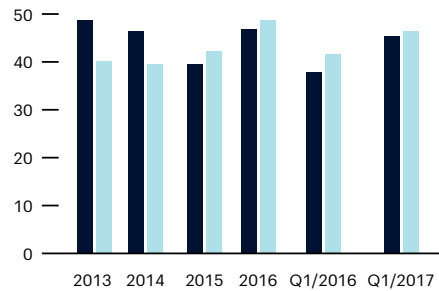
■ Ajanmukaistamisinvestoinnit  
■ Korjaukset

### Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2017



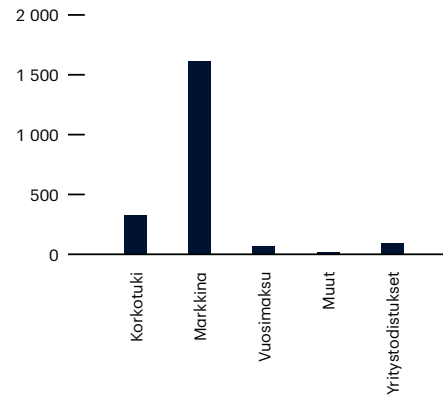
■ Helsingin seutu .....	55 %
■ Tampereen seutu .....	14 %
■ Turun seutu .....	5 %
■ Oulu .....	6 %
■ Kuopion seutu .....	5 %
■ Lahden seutu .....	4 %
■ Jyväskylä .....	5 %
■ Muut .....	6 %

### Loan to Value

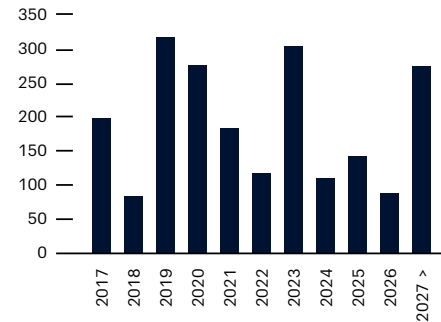


■ Konserni  
■ Lumo-liiketoiminta

### Velkasalkun rakenne, M€



### Lainojen eräntyminen, M€



■ Helsingin seutu .....	65 %
■ Tampereen seutu .....	12 %
■ Turun seutu .....	4,5 %
■ Oulu .....	4,1 %
■ Kuopion seutu .....	4,1 %
■ Lahden seutu .....	3,6 %
■ Jyväskylä .....	4 %
■ Muut .....	2,7 %

\* Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

\*\* Bruttoinvestointien laskentatapa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.

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

Tässä osavuositiedotuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

# Yhteenveto tammi–maaliskuusta 2017 (vertailukausi 1.1.–31.3.2016)

- Bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 65,0 (43,7) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 77,8 (45,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4,3 (3,7) miljardia euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,0 (7,6) prosenttia.
- Liikevaihto oli 83,6 (95,9) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon lasku johtui vuoden 2016 aikana myydystä 9 011 asunnosta.
- Tulos ennen veroja oli 58,3 (54,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 23,5 (14,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,7 (1,0) miljoonaa euroa. Tuloksen paraneminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta suuremmasta käyvän arvon muutoksesta ja alhaisemmista rahoituskuluista.
- Nettovuokratuotto oli 52,6 (60,8) miljoonaa euroa, joka on 62,9 (63,4) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton lasku johtui vuonna 2016 toteutetuista vuokra-asuntojen myynneistä.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 96,8 (96,9) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 747 (1 046) Lumo-asuntoa.
- Kojamon omistuksessa oli 33 843 (37 293) vuokra-asuntoa 31.3.2017.

## Keskeiset tunnusluvut

	1-3/2017	1-3/2016	2016
Liikevaihto, M €	83,6	95,9	351,5
Nettovuokratuotto, M €	52,6	60,8	222,0
% liikevaihdosta	62,9	63,4	63,2
Tulos ennen veroja, M €	58,3	54,3	289,7
Operatiivinen tulos, M €	26,6	34,0	116,9
Sijoituskiinteistöt, M € <sup>1)</sup>	4 318,3	3 705,3	4 298,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,8	96,9	97,4
Korollinen vieraspääoma, M € <sup>2)</sup>	2 087,6	1 506,7	2 122,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	10,1	10,2	12,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,0	7,6	8,8
Omavaraisuusaste, %	40,6	43,5	40,7
Loan to Value, % <sup>2) 3)</sup>	45,2	38,5	46,7
Osakekohtainen tulos, €	6,33	5,95	31,38
Osakekohtainen omapääoma, €	251,71	233,61	251,20
Bruttoinvestoinnit, M €	65,0	43,7	696,0
Henkilöstö kauden lopussa	296	293	286

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

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

<sup>3)</sup> Laskentakaavaa muutettu 2016 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

# Uudistunut yhtiö uudisti myös nimensä

Uusi nimemme on Kojamo Oyj. Nimenmuutos tuli voimaan 27.3.2017, ja sen taustalla on yhtiössä toteutettu merkittävä uudistuminen. Nimenmuutoksella yhtiö selkeyttää toimintaansa ja vahvistaa kilpailukykyään. Asiakkaiden ja sidosryhmien on entistä helpompi hahmottaa, miten konserni tarjoaa kaupallisia Lumo- ja ei-kaupallisia VVO-koteja.

**”Panostamme  
asumiskokemukseen  
ja kehitämme  
asukkaiden arkea  
helpottavia  
palveluita.”**



Vuokra-asumiseen liittyy paljon vanhaa ajattelua, jonka uudistaminen vaatii rohkeutta. Hyvä esimerkki on Lumo-verkko-kauppa, joka on antanut vuokra-asunnon valitsemisen vallan asiakkaalle. Olemme vieneet kaikki Lumo-vuokra-asunnot verkko-kauppaan, ja kysyntä on ollut vahvaa. Lumo-verkkokaupassa on jo tehty 1500 vuokrasopimusta.

Panostamme asumiskokemukseen ja kehitämme asukkaiden arkea helpottavia palveluita. Lumo-kotien asukkaat saivat käyttöönsä ensimmäisen yhteiskäyttöisen pakettiauton Helsingin Rastilaan palvelemaan satunnaista pakettiauton käyttöä. Lumo toi myös omat talkkarit takaisin: uudenlainen talkkaritiimi ottaa vastuun pääkaupunkiseudun Lumo-talojen kiinteistöhuollosta tarjoten entistä sujuvampaa palvelua.

Olemme katsauskaudella aloittaneet aktiivisesti useita rakennushankkeita painopisteenämme pääkaupunkiseutu. Raken-

nutamme muun muassa Espoon Urheilupuiston metroaseman viereen ja Helsingin Katajanokalle Lumo-asuntoja. Lisäksi toteutamme vanhojen toimistotilojen käyttötarkoituksen muutoksia Helsingissä Töölönkatu 11:ssä neljä kerrosta ja Eerikinkatu 7:ssä.

Yhtiö on noin viiden vuoden aikana investoinut markkinaehtoiseen vuokra-asumiseen lähes 1,5 miljardia euroa. Ennakoimme, että investoinnit uudistuantoon ja asuntokannan ostoihin ylittävät 300 miljoonaa euroa vuonna 2017. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa 1 747 uutta vuokra-asuntoa, joista Helsingin seudulla 1 473.

Hyvää alkanutta vuotta 2017!

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja

## Toimintaympäristö

### Yleinen toimintaympäristö

Maailmantalouden kasvunäkymät ovat parantuneet, vaikka kaupan näkymiä varjostaa protektionismin mahdollisuus. Monessa Euroopan maassa BKT:n kasvu odotetaan vahvistuvan. Poliittinen epävarmuus kuitenkin jatkuu Euroopassa.

Maailmantalouden kasvu piristää myös Suomen taloutta. Luottamusindeksit ovat nousseet merkittävästi. Kulutuksen ja rakentamisen lisäksi myös nettoviennin odotetaan tukevan maltillista kasvua.

### Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä kasvukeskuksissa. 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.

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

Hidas kaavoitus ja pula rakentamiskelpoisesta maasta rajoittavat edelleen toimintaa pääkaupunkiseudulla.

## Näkymät vuodelle 2017

### Markkinanäkymät

Suomen talouden kasvuennusteita on nostettu viimeisten kuukausien aikana. Kasvuodotukset perustuvat kotitalouksien kulutukseen ja rakentamiseen sekä lisäksi vinnin kasvuun.

Työllisyyden näkymät ovat hieman parantuneet, ja kilpailukykysovimuksen odotetaan vahvistavan kokonaistuotantoa viiveellä. Korjojen nousu on alkanut Yhdysvalloissa. Euroalueen korjojen ennustetaan edelleen pysyvän alhaisina, vaikka korkosyklin pohja arvioidaan ohitetun.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa, vaikka tarjonta on lisääntynyt merkittävästi. Tarjonnan kasvu näkyy 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 asuntokannan ostoihin ennakoidaan 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 vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.

## Liiketoiminta

Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntosijoitusyhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,3 (3,7) miljardia euroa. Kojamo-konserni omisti katsauskauden lopussa 33 843 (37 293) vuokra-asuntoa.

Kojamo helpottaa työn perässä muutttoa kaupungistuvassa Suomessa. Konserni toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamon osuus koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin 4 prosenttia.

## Segmenttikohtainen informaatio

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

Lumo-liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj ja konserniyhtiöistä Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy ja VVO 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 asuntomaisuudesta 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 neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tulotettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 1,2 miljoonaa euroa.

## Liikevaihto

Kojamo-konsernin liikevaihto 1.1.–31.3.2017 oli 83,6 (95,9) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 76,2 (68,5) ja VVO-liiketoiminnan 7,5 (27,8) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

## Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 52,6 (60,8) miljoonaa euroa, joka on 62,9 (63,4) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 48,4 (43,7) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 4,4 (17,4) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 58,3 (54,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 23,5 (14,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusvoittoja ja -tappioita 0,7 (1,0) miljoonaa euroa. Tuloksen paraneminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta suuremmasta käyvän arvon muutoksesta ja alhaisemmista rahoituskuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -9,3 (-12,4) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,8 (-2,9) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

## Tase, rahavirta ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 4 593,4 (3 983,4) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 863,3 (1 729,9) miljoonaa euroa. Omavaraisuus-aste oli 40,6 (43,5) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 251,71 (233,61) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuus-aste oli 41,1 (44,4) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 10,1 (10,2) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,0 (7,6) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat katsauskauden lopussa 122,3 (138,0) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa liikkeellä 87,9 (155,8) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 200 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 2 087,6 (1 506,7) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 1 697,4 (1 159,5) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste katsauskauden päättyessä oli 45,2 (38,5) prosenttia.

Lainakannan keskikorko oli 2,1 (2,3) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa oli 5,8 (7,2) vuotta.

Kojamo Oyj allekirjoitti katsauskaudella Swedbank AB (publ) kanssa uuden

100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on viisi vuotta. Rahoituslimiittiä käytetään yritystodistusohjelman varalimiittinä ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Kojamo-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 33 843 (37 293) kappaletta. Asunnoista 30 478 (28 901) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 365 (8 392) VVO-liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa konserni omisti asuntoja 35 (39) paikkakunnalla.

Kojamo-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden

lopussa 4,3 (3,7) miljardia euroa. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 19,4 (-293,9) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 23,5 (14,1) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2017. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty osavuositiedotuksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli katsauskauden lopussa noin 104 000 kem<sup>2</sup> (147 000 kem<sup>2</sup>). Tonttivarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 44,4 (68,9) miljoonaa euroa.

M €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 298,9	3 999,2	3 999,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	61,1	38,8	664,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	3,3	4,6	29,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-69,1	-351,0	-559,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,4	1,7
Siirrot omaan käyttöön	0,0	-0,7	-0,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	23,5	14,1	163,3
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>4 318,3</b>	<b>3 705,3</b>	<b>4 298,9</b>

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 31.3.2017 myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,9 (183,2) 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 96,8 (96,9) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 189 (250) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, nousi hieman verrattuna tilikauden 2016 vastaavaan jaksoon ja oli 9,1 (7,6) prosenttia.

Kaupallisten Lumo-asuntojen, joita oli 29 817 (28 386), keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 15,18 (14,40) euroa ja keskimäärin kauden aikana 14,88 (14,16) euroa. Lumo-asuntojen keskivuokra nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaan investointitoiminnan vuoksi. Ei-kaupallisten VVO-asuntojen, joita oli 4 026 (8 907), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 13,34 (12,93) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 13,14 (12,73) euroa.

Lumo-verkkokaupan kautta on tehty 1 500 vuokrasopimusta. Katsauskaudella kaikki Lumo-vuokra-asunnot on viety tarjolle verkkokauppaan, josta asunnon voi vuokrata heti.

Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaatavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 1,2 (1,0) prosenttia.

Lumo-kotien asukkaat saivat käyttöönsä ensimmäisen yhteiskäyttöisen pakettiauton Helsingin Rastilassa. Yhteiskäyttöauto on ekotehokkaan autoilun konsepti, mikä palvelee kustannustehokkaasti satunnaista henkilö- tai pakettiauton tarvisijaa.

Lumo ja L&T toivat omat talkkarit takaisin: uudenlainen talkkaritiimi ottaa vastuun pääkaupunkiseudun Lumo-talojen kiinteistöhuollosta. Kiinteistöjen asukkaalle muutos näkyy entistä asiantuntevampana ja sujuvampana kiinteistöhoitona.

Lumo ja Posti toivat SmartPost-pakettipalvelut asiakkaiden luokse Helsingin Hernessaarenkatu 17:ään. SmartPost on uudenlainen tapa lähettää ja vastaanottaa paketteja ja palveluja talon tiloihin sijoitetusta pakettilokerikosta.

## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 386 (98) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 747 (1 046) Lumo-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 473 (815) sijaitsee Helsingin seudulla ja 274 (231) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

Kojamo-konserni osti katsauskaudella 75 (0) asuntoa ja myi katsauskauden aikana 1 381 (4 076) asuntoa. Tähän sisältyi 1 344 markkinaehtoisesta vuokra-asunnon myynti Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle, mikä saatettiin päätökseen 31.1.2017. Kojamon tavoitteena on myydä strategiaan sopimattomat noin 2 000 asuntoa seuraavan kahden vuoden aikana.

Katsauskaudella valmistui 175 (241) uutta asuntoa. Vuoden loppuun mennessä arvioidaan valmistuvan 934 (649) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 65,0 (43,7) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella yhteensä 10,6 (11,4) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 3,3 (4,6) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 65,0 (43,6) ja VVO-liiketoiminnan 0,0 (0,1) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovia hankintasitoumuksia oli katsauskauden päättyessä yhteensä 342,6 (298,9) miljoonan euron arvosta, joista 154,9 (108,2) miljoonaa euroa liittyy rakenteilla oleviin kohteisiin. Hankintasitoumuksilla rakennutetaan 2 706 uutta asuntoa, joista 1 747 oli rakenteilla katsauskauden päättyessä.

Lumo Kodit Oy sopi seuraavista rakennuttamishankkeista katsauskauden aikana:

Espoon Reelinkatu 2:een ja Saunalahdenkatu 2:een rakennutetaan yhteensä 100 vuokra-asuntoa.

Espoon Koivu-Mankkaantie 1b:hen rakennutetaan 94 Lumo-vuokra-asuntoa. Vuokra-asunnot sijoittuvat Espoon Urheilupuiston metroaseman viereen.

Helsingin Katajanokalle rakennutetaan 60 uutta Lumo-asuntoa.

Asunto Oy Helsingin Tulisuoentie 1:een rakennutetaan 31 Lumo-vuokra-asuntoa.

Lumo Kodit Oy julkisti myös toteuttavansa vanhojen toimistotilojen käyttötarkoituksen muutoksia Helsingin Töölönkatu 11:ssä ja Eerikinkatu 7:ssä.

Lumo Kompakti -konseptin suunnittelu käynnistyi Vantaalle Lauri Korpien katu 8:aan. Lumo Kompakti on nelioitään tilavampi vuokra-asunto, joka on kehitetty erityisesti pääkaupunkiseudun tarpeisiin. Kokonaisvuokraltaan edullisempi asumisen vaihtoehto on tervetullut mahdollisuus esimerkiksi työn perässä muuttaville.

Kojamon rakennuttama kerrostalo voitti Vuoden Betonirakenne -palkinnon. Helsingin Rastilaan Retkeilijänkatu 1:n voittokohteeseen kehitettiin innovatiivisia ratkaisuja Big Room -yhteistyössä rakennushankkeen osapuolten kanssa. Betoniteollisuus ry myöntää palkinnon vuosittain parhaalle betonirakennuskohteelle.

## Yhtiökokous

VVO-yhtymä Oyj:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.3.2017 hallituksen jäseniksi valittiin vuoden 2018 varsinaiseen yhtiö-

## Osavuositiedot 1.1.–31.3.2017

kokoukseen päättyvälle toimikaudelle nykyiset jäsenet Riku Aalto, Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Mikko Mursula, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Riku Aalto.

Nimitystoimikunnan jäseniksi valittiin Jarkko Eloranta, Ville-Veikko Laukkanen, Pasi Pesonen ja Esko Torsti.

Yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille päätettiin maksaa seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 26 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 15 000 euroa sekä kullekin jäsenelle 9 000 euroa. Lisäksi hallituksen kokouksista päätettiin maksaa kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka kestäväälle toimikaudelle KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa osinkoa tilikaudelta 2016 kuusi euroa kahdeksankymmentä senttiä A-osakkeelta eli yhteensä 50 337 408,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 102 249 594,95 euroa.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeantista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1§:ssä tarkoitettujen osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Osa-

keannissa ja osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien nojalla voidaan antaa yhteensä enintään 1 480 512 kappaletta yhtiön uusia A-sarjan osakkeita tai luovuttaa yhteensä enintään 600 978 kappaletta yhtiön hallussa olevia A-sarjan osakkeita. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Yhtiökokouksessa päätettiin muuttaa yhtiön toiminimeksi Kojamo Oyj, ruotsiksi Kojamo Abp ja englanniksi Kojamo plc.

Yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan varapuheenjohtajakseen Mikko Mursulan.

Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: Mikko Mursula puheenjohtajaksi, Matti Harjuniemi, Jorma Malinen ja Jan-Erik Saarinen jäseniksi.

Palkitsemisvaliokunnan jäseniksi valittiin seuraavat henkilöt: Riku Aalto puheenjohtajaksi, Olli Luukkainen, Reima Rytsölä ja Ann Selin jäseniksi.

## Henkilöstö

Kojamo-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 296 (293) ja katsauskaudella keskimäärin 295 (290).

Kojamo sai Suomen innostavimmat työpaikat 2017 -tunnustuksen. Tunnuksen saavat Corporate Spiritin PeoplePower®-henkilöstötutkimukseen osallistuneiden yritysten parhaimmisto. Tutkimuksessa selvi-

tettiin henkilöstön näkemyksiä tyytyväisyydestä omaan työhön, työyksikön toimintaan, esimiestyöhön ja koko organisaation johtamiseen.

## Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

Kojamo Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.3.2017:

Osakkeenomistaja	Osuus-%
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 julkisti valmistelewansa yhteistyössä Asuntosäätiön, Firan ja Helenin kanssa Helsingin Kalasatamaan monimuotoista asumisen korttelia, jossa tavoitteena on viedä energiatehokkuus tulevaisuuden vaatimusten tasolle. Helsinki varasi hankkeelle korttelin. Niin kutsutussa SunZEB-plusenergiamallissa käännetään auringosta rakennuksille aiheutuva yllämpökuorma uusiutuvan energian lähteeksi. Ensimmäisten talojen rakentaminen käynnistyy vuonna 2018.

Virkeä-ohjelma on Kojamon ja tulevaisuuden urheilulupausten välinen yhteistyöohjelma, joka tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia. Tänä vuonna ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. Virkeä-joukkuetukea saavat kaudella 2016–2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta. Virkeä-sponsoriurheilijoina ovat vuonna 2017 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziiri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Stipendin voi saada 12–20-vuotias nuori urheilija, joka sitoutumisellaan osoittaa halua menestyä lajissaan. Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 225.

## 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 kassavirtaan.

Suomen talouden kehitys voi aiheuttaa asuntojen hintojen laskua, 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

Lumo Kodit Oy on allekirjoittanut 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 käytetään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kojamo Oy on allekirjoittanut Svenska Handelsbanken AB (julk), Suomen sivukonttoritoiminnan kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on viisi vuotta. Rahoitusliimiittiä tullaan käyttämään yritystodistusohjelman varalimiittinä ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. Uusi limiitti korvaa Handelsbankenin syksyllä erääntyvän vakuudellisen 30 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimitin.

Konsernissa ei ole ollut muita olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

# Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M €	Liite	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<b>Liikevaihto</b>		<b>83,6</b>	<b>95,9</b>	<b>351,5</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-23,7	-28,3	-90,3
Korjaukset		-7,2	-6,9	-39,1
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>52,6</b>	<b>60,8</b>	<b>222,0</b>
Hallinnon kulut		-8,5	-9,7	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot		0,5	1,0	2,3
Liiketoiminnan muut kulut		-0,9	-0,2	-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,7	1,0	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot			0,1	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	23,5	14,1	163,3
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,2
<b>Liikevoitto</b>		<b>67,6</b>	<b>66,7</b>	<b>335,6</b>
Rahoitustuotot		1,4	0,4	2,4
Rahoituskulut		-10,6	-12,8	-48,4
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		<b>-9,3</b>	<b>-12,4</b>	<b>-46,0</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>58,3</b>	<b>54,3</b>	<b>289,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-12,5	-14,8	-35,4
Laskennallisten verojen muutos		1,1	4,6	-22,1
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>46,9</b>	<b>44,0</b>	<b>232,3</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>				
Emoyhtiön omistajille		46,9	44,0	232,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	0,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>				
Laimentamaton, €		6,33	5,95	31,38
Laimennusvaiikutuksella oikaistu		6,33	5,95	31,38
Osakkeita keskimäärin, kpl		7 402 560	7 402 560	7 402 560

## Konsernin laaja tuloslaskelma

M €	Liite	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>46,9</b>	<b>44,0</b>	<b>232,3</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>				
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi				
Rahavirran suojaukset		9,0	-20,3	-9,9
Myytävässä olevat rahoitusvarat		0,1	0,1	0,4
Laskennalliset verot edellisistä		-1,8	4,1	1,9
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteiseksi</b>		<b>7,2</b>	<b>-16,1</b>	<b>-7,6</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>54,1</b>	<b>27,9</b>	<b>224,7</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>				
Emoyhtiön omistajille		54,1	27,9	224,7
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	0,0

# Konsernitase, IFRS

M €	Liite	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineettomat hyödykkeet		0,7	1,0	0,8
Sijoituskiinteistöt	3	4 314,4	3 522,1	4 228,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	30,8	31,5	31,0
Osuudet osakkuusyrittäjästä		1,2	1,0	1,2
Rahoitusvarat	7	0,5	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset		5,7	2,9	5,6
Johdannaissopimukset	6, 7	3,9		2,0
Laskennalliset verosaamiset		13,9	16,6	15,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>4 371,2</b>	<b>3 575,7</b>	<b>4 284,8</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat		3,9	187,3	70,7
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus		0,9	0,9	0,9
Johdannaissopimukset	6, 7	0,2		0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		10,2	1,4	7,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset		15,7	13,5	6,8
Rahoitusvarat		69,1	66,7	69,0
Rahavarat		122,3	138,0	132,0
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		<b>218,3</b>	<b>220,4</b>	<b>216,7</b>
<b>VARAT</b>		<b>4 593,4</b>	<b>3 983,4</b>	<b>4 572,2</b>

M €	Liite	31.3.2017	31.3.2016	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		-33,0	-48,8	-40,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 784,6	1 666,4	1 788,0
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>1 863,3</b>	<b>1 729,3</b>	<b>1 859,5</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,6	0,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 863,3</b>	<b>1 729,9</b>	<b>1 859,5</b>
<b>VELAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	1 871,8	1 247,3	1 796,1
Laskennalliset verovelat		452,6	425,8	453,4
Johdannaissopimukset	6, 7	60,5	71,3	68,3
Varaukset		0,9	0,9	1,0
Muut pitkäaikaiset velat		6,9	6,7	7,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>2 392,7</b>	<b>1 752,0</b>	<b>2 325,9</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	9		137,0	1,0
<b>Lyhytaikaiset</b>				
Lainat	5, 7	215,8	259,4	326,8
Johdannaissopimukset	6, 7	0,6	1,6	0,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		20,7	21,3	9,9
Ostovelat ja muut velat		100,2	82,1	48,3
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>337,3</b>	<b>364,5</b>	<b>385,8</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>2 730,1</b>	<b>2 253,5</b>	<b>2 712,6</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		<b>4 593,4</b>	<b>3 983,4</b>	<b>4 572,2</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M €	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos	46,9	44,0	232,3
Oikaisut	-3,3	-2,1	-46,6
Käyttöpääoman muutokset	-0,9	1,2	-1,8
Maksetut korot	-8,5	-11,1	-38,0
Saadut korot	0,1	0,2	0,7
Muut rahoituserät	-0,2	-0,1	-2,7
Maksetut verot	-4,1	-3,0	-41,4
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>30,0</b>	<b>29,1</b>	<b>102,4</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-74,0	-50,7	-421,8
Investoinnit osakkuusyrityksosuuksiin			0,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	0,0	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit	69,8	45,3	89,9
Osakkuusyrityksosuuksien myynnit		0,0	0,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit			0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	0,0	-13,0	-28,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	0,0	1,0	14,0
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		0,0	-0,4
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,1	0,1	0,4
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-4,2</b>	<b>-17,2</b>	<b>-345,1</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	87,0	5,4	482,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-69,3	-44,4	-154,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	34,0	102,8	390,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-87,3	-56,2	-358,0
Maksetut osingot			-103,6
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-35,6</b>	<b>7,5</b>	<b>256,1</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-9,7</b>	<b>19,4</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>122,3</b>	<b>138,0</b>	<b>132,0</b>

# Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

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 1.1.2017	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5	0,0	1 859,5
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			7,2			7,2		7,2
Myytavissä olevat rahavarat			0,1			0,1		0,1
Tilikauden tulos					46,9	46,9		46,9
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>7,2</b>		<b>46,9</b>	<b>54,1</b>	<b>0,0</b>	<b>54,1</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>-50,3</b>
Omistussuhteiden muutokset								
Oman pääoman muutokset yhteensä			7,2		-3,5	3,8	0,0	3,8
<b>Oma pääoma 31.3.2017</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-33,0</b>	<b>17,9</b>	<b>1 784,6</b>	<b>1 863,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1 863,3</b>
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			-16,3			-16,3		-16,3
Myytavissä olevat rahavarat			0,1			0,1		0,1
Tilikauden tulos					44,0	44,0		44,0
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-16,1</b>		<b>44,0</b>	<b>27,9</b>		<b>27,9</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>
Omistussuhteiden muutokset								
Oman pääoman muutokset yhteensä			-16,1		7,0	-9,1		-9,1
<b>Oma pääoma 31.3.2016</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-48,8</b>	<b>17,9</b>	<b>1 666,4</b>	<b>1 729,3</b>	<b>0,6</b>	<b>1 729,9</b>

Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2017

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>



# Osavuositilinpäätöksen 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 osavuositilinpäätös on laadittu IAS 34 Osavuositilinpäätökset -standardin mukaisesti. Osavuositilinpäätöksessä 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 osavuositilinpäätöksen näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Alla on mainittu ne merkittävimmät osavuositilinpäätöksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sel-

laiset raportointikauden päättämispäivän 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 olo-

suhteissa 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 havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

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

### 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 sijoituskiin-

teistö 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.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon, ja käypien

arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillä 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 Sijoituskiinteistöt-erästä Vaihto-omaisuus-erään, kun kiin-

teistön 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 luokittelu 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. Osoituk-sena 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 siirtöpäivän käyvän arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen erotus kirjataan tulosvaikutteisesti 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 1–3/2017	VVO 1–3/2017	Konserniyhdistely- toimenpiteet	Konserni 1–3/2017
Vuokratuotot	75,6	7,5	0,0	83,1
Muut kiinteistöjen tuotot	0,5	0,0	0,0	0,5
Sisäinen liikevaihto	0,1	0,0	-0,1	0,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>76,2</b>	<b>7,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>83,6</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-21,5	-2,2	0,0	-23,7
Korjaukset	-6,3	-0,9		-7,2
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>48,4</b>	<b>4,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>52,6</b>
Hallinnon kulut	-7,7	-1,0	0,1	-8,5
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,0		0,5
Liiketoiminnan muut kulut	-0,9			-0,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,7			0,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	23,5			23,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3			-0,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>64,2</b>	<b>3,4</b>	<b>0,0</b>	<b>67,6</b>
Rahoitustuotot				1,4
Rahoituskulut				-10,6
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				<b>-9,3</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>				<b>58,3</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-12,5
Laskennallisten verojen muutos				1,1
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>46,9</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>65,0</b>	<b>0,0</b>		<b>65,1</b>
Sijoituskiinteistöt	4 188,9	124,6	0,9	4 314,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,2			1,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,9			3,9
Rahavarat	38,7	83,6		122,3
Muut varat	207,5	24,0	-79,9	151,6
<b>Varat yhteensä</b>	<b>4 440,1</b>	<b>232,2</b>	<b>-79,0</b>	<b>4 593,4</b>
Korolliset velat	1 990,6	176,1	-79,0	2 087,6
Muut velat	628,9	13,6	0,0	642,5
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 619,4</b>	<b>189,6</b>	<b>-79,0</b>	<b>2 730,1</b>

## Osavuositiedot 1.1.–31.3.2017

M €	Lumo 1–3/2016	VVO 1–3/2016	Konserniyhdistely- toimenpiteet	Konserni 1–3/2016
Vuokratuotot	67,9	27,5	0,1	95,5
Muut kiinteistöjen tuotot	0,3	0,2	-0,1	0,4
Sisäinen liikevaihto	0,3	0,0	-0,4	0,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>68,5</b>	<b>27,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>95,9</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-19,9	-8,4	0,1	-28,3
Korjaukset	-4,9	-1,9	0,0	-6,9
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>43,7</b>	<b>17,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>60,8</b>
Hallinnon kulut	-7,5	-2,5	0,3	-9,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,8	0,2	0,0	1,0
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2	0,0	0,0	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,0	-0,3	0,4	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1			0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	14,0		0,0	14,1
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3			0,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>51,7</b>	<b>14,6</b>	<b>0,4</b>	<b>66,7</b>
Rahoitustuotot				0,4
Rahoituskulut				-12,8
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				<b>-12,4</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>				<b>54,3</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-14,8
Laskennallisten verojen muutos				4,6
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>44,0</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>43,6</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>43,7</b>
Sijoituskiinteistöt	3 388,1	133,1	0,9	3 522,1
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,0	0,0	0,0	1,0
Myyttävänä olevat pitkäaikaiset varat		187,6	-0,3	187,3
Rahavarat	16,2	121,7		138,0
Muut varat	217,3	94,9	-177,2	135,0
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 622,7</b>	<b>537,4</b>	<b>-176,7</b>	<b>3 983,4</b>
Korolliset velat	1 448,6	231,4	-173,3	1 506,7
Myyttävänä olevat pitkäaikaiset velat		137,0		137,0
Muut velat	568,2	44,4	-2,9	609,8
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 016,9</b>	<b>412,8</b>	<b>-176,2</b>	<b>2 253,5</b>

### 3. Sijoituskiinteistöt

M €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 298,9	3 999,2	3 999,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	61,1	38,8	664,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	3,3	4,6	29,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-69,1	-351,0	-559,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,4	1,7
Siirrot omaan käyttöön	0,0	-0,7	-0,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	23,5	14,1	163,3
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>4 318,3</b>	<b>3 705,3</b>	<b>4 298,9</b>

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 31.3.2017 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,9 (183,2) 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 ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä

rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteiden asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

#### Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Kojamo-konsernin määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat kauppaarvoon, tuottoarvoon tai hankintameno-

#### 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 %	31.3.2017				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Kauppa-arvokohteet</b>					
Kauppahintojen muutos (M€)	-337,2	-168,6		168,6	337,2
<b>Tuottoarvokohteet</b>					
Tuottovaatimus (M€)	57,2	27,1		-24,5	-46,8
Vuokratuotot (M€)	-85,3	-42,6		42,6	85,3
Hoitokulut (M€)	30,1	15,1		-15,1	-30,1
<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 €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Kirjanpitoarvo kauden alussa	31,0	31,2	31,2
Lisäykset	0,0	0,0	0,1
Vähennykset		-0,3	-0,3
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,7
Siirto sijoituskiinteistöistä		0,7	0,7
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>30,8</b>	<b>31,5</b>	<b>31,0</b>

## 5. Korolliset velat

M €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Korkotukilainat	271,6	217,6	271,2
Vuosimaksu- ja asuntolainat	59,3	67,5	60,3
Markkinalainat	1 537,6	958,7	1 461,2
Muut lainat	3,3	3,6	3,4
<b>Yhteensä</b>	<b>1 871,8</b>	<b>1 247,3</b>	<b>1 796,1</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Korkotukilainat	47,9	49,8	53,6
Vuosimaksu- ja asuntolainat	1,1	1,8	1,3
Markkinalainat	71,9	45,0	123,6
Muut lainat	6,9	6,9	7,0
Yritystodistukset	87,9	155,8	141,3
<b>Yhteensä</b>	<b>215,8</b>	<b>259,4</b>	<b>326,8</b>
<b>Korolliset velat yhteensä</b>	<b>2 087,6</b>	<b>1 506,7</b>	<b>2 122,8</b>

## 6. Johdannaisopimukset

Johdannaisopimusten käyvät arvot	31.3.2017			31.3.2016	31.12.2016
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
<b>M €</b>					
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	4,0	-51,4	-47,4	-61,2	-56,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,0	-2,8	-2,8	0,0	-3,0
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa	0,0	-6,3	-6,3	-10,1	-6,5
Sähköjohdannaiset	0,1	-0,7	-0,6	-1,6	-0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>4,1</b>	<b>-61,2</b>	<b>-57,1</b>	<b>-72,9</b>	<b>-66,8</b>

## Johdannaisopimusten nimellisarvot

M €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 097,9	710,1	1 107,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	19,1	0,0	61,6
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa	104,7	38,0	104,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 221,7</b>	<b>748,1</b>	<b>1 273,3</b>
Sähköjohdannaiset, MWh	174 405	250 714	196 367

Markkinalainoihin ja yritystodistuksiin kohdistuvaa korkoriskiä suojataan Kojamo-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 %. Katsauskauden lopulla suojausaste oli 79 (72) prosenttia ja korkojohdannaisien keskimaturiteetti 6,3 (7,2) vuotta.

## 7. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

## Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot luokittain

M €	Tasearvo yhteensä	31.3.2017			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	4,0		4,0		4,0
Sähköjohdannaissaamiset	0,1	0,1			0,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat	46,5	44,0	2,0	0,5	46,5
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,1	23,1			23,1
Myyntisaamiset	4,2				4,2
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	-60,4		-60,4		-60,4
Sähköjohdannaissovelat	-0,7	-0,7			-0,7
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 789,6		1 790,0		1 790,0
Joukkovelkakirjalaina	298,0		300,0		300,0
Ostovelat	7,3				7,3

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:

Instrumenttien 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 hankintamenuun 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 hankintamenuun 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 €	31.3.2017	31.12.2016
Tilikauden alussa	0,6	0,5
Vähennykset	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,5	0,6

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

## 8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 962,6	1 487,0	1 986,5
Annetut kiinnitykset	2 349,4	2 027,3	2 446,2
Pantatut osakkeet *)	326,4	216,9	312,0
<b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>	<b>2 675,7</b>	<b>2 244,2</b>	<b>2 758,1</b>
<b>Muut annetut vakuudet</b>			
Kiinnitykset ja osakkeet	5,9	12,8	5,8
Takaukset **)	456,2	428,0	479,9
Talletusvakuudet	0,2		0,2
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>462,2</b>	<b>440,9</b>	<b>485,9</b>
M €	31.3.2017	31.3.2016	31.12.2016
Rakenteilla oleva uudistuotanto	154,9	108,2	136,8
Uudistuotannon esisopimukset	187,7	190,7	206,0
Peruskorjaukset	21,2	29,4	17,1
<b>Yhteensä</b>	<b>363,8</b>	<b>328,3</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 €	31/03/17	31/03/16	31/12/16
Sijoituskiinteistöt	3,9	183,2	70,6
Osakkuusyhtiöt		3,0	
Saamiset		1,1	0,1
Rahavarat			
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3,9</b>	<b>187,3</b>	<b>70,7</b>
Rahalaitoslainat		135,1	0,1
Ostovelat ja muut velat		1,9	0,9
<b>Velat yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>137,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Nettotasearvo</b>	<b>3,9</b>	<b>50,2</b>	<b>69,7</b>

## Tunnusluvut ja laskentakaavat

	1-3/2017	1-3/2016	2016
Liikevaihto, M €	83,6	95,9	351,5
Nettovuokratuotto, M €	52,6	60,8	222,0
% liikevaihdosta	62,9	63,4	63,2
Tulos ennen veroja, M €	58,3	54,3	289,7
Operatiivinen tulos, M €	26,6	34,0	116,9
Sijoituskiinteistöt, M € <sup>1)</sup>	4 318,3	3 705,3	4 298,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,8	96,9	97,4
Korollinen vieraspääoma, M € <sup>2)</sup>	2 087,6	1 506,7	2 122,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	10,1	10,2	12,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,0	7,6	8,8
Omavaraisuusaste, %	40,6	43,5	40,7
Loan to Value, % <sup>2) 3)</sup>	45,2	38,5	46,7
Osakekohtainen tulos, €	6,33	5,95	31,38
Osakekohtainen omapääoma, €	251,71	233,61	251,20
Bruttoinvestoinnit, M €	65,1	43,7	696,0
Henkilöstö kauden lopussa	296	293	286

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

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

<sup>3)</sup> Laskentakaavaa muutettu 2016 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa



## Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2017

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



**Kojamo Oyj**

Mannerheimintie 168a  
PL 40, 00301 Helsinki  
puh. 020 508 3300  
etunimi.sukunimi@kojamo.fi  
www.kojamo.fi

