



**Kojamo Oyj:n
osavuositikatsaus
1.1.–31.3.2018**





Sisällysluettelo

YHTEENVETO TAMMI–MAALISKUUSTA 2018 (vertailukausi 1.1.-31.3.2017)	3
KESKEISET TUNNUSLUVUT.....	4
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS.....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	5
KONSERNIN STRATEGISET AVAINLUVUT 2018	6
KOJAMON NÄKYMÄT 2018	6
LIIKETOIMINTA.....	6
SEGMENTTIKOHTAINEN INFORMAATIO.....	7
LIKEVAIHTO.....	7
LIIKETOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS.....	7
TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS.....	8
KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO	9
ASUNTOVUOKRAUS.....	9
INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS	10
YHTIÖKOKOUS.....	10
HENKILÖSTÖ.....	11
OMISTAJAT.....	12
VASTUULLISUUS	12
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT	13
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	13
LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	16
LYHENNETTY KONSERNITASE	17
KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA	18
KONSERNIN LYHENNETTY LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA.....	19
LYHENNETYT LIITETIEDOT	20
1. LAATIMISPERIAATTEET	20
2. SEGMENTTI-INFORMAATIO	22
3. SIJOITUSKIINTEISTÖT	25
4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET	27
5. KOROLLISET VELAT	28
6. JOHDANNAISSOPIMUKSET.....	28
7. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT	29
8. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT	31
9. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT.....	31
10. MUUTOKSET LAATIMISPERIAATTEISIIN.....	32



11. SEURAAVILLA TILIKAUSILLA SOVELLETTAVAT UUDET JA UUDISTETUT STANDARDIT SEKÄ TULKINNAT	34
TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄYTYSLASKELMAT	35



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

YHTEENVETO TAMMI–MAALISKUUSTA 2018 (vertailukausi 1.1.-31.3.2017)

- Liikevaihto oli 88,2 (83,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon kasvu johtuu pääasiassa vuonna 2017 ja alkuvuodesta 2018 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista.
- Nettovuokratuotto oli 55,5 (52,6) miljoonaa euroa, joka on 62,9 (62,9) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtuu pääasiassa vuonna 2017 ja alkuvuodesta 2018 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista.
- Tulos ennen veroja oli 56,3 (58,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 20,7 (23,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,6 (0,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy sijoituskiinteistöjen arvomuutosta 2,8 miljoonaa euroa vertailukautta vähemmän. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 2,2 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli merkittävästi vertailukautta suurempi.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 275,61 (251,71) euroa ja oman pääoman tuotto oli 8,8 (10,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,0 (7,0) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 203,7 (65,0) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 230,9 (77,8) prosenttia liikevaihdosta. Bruttoinvestointien kasvu aiheutui katsauskaudella toteutuneesta merkittävästä vuokra-asuntojen ostosta.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) oli 344,42 (318,85) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 96,3 (96,8) prosenttia.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4,9 (4,3) miljardia euroa sisältäen 96,4 (3,9) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 251 (1 747) Lumo-asuntoa.
- Kojamon omistuksessa oli kauden lopussa 35 697 (33 843) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden maaliskuun jälkeen on hankittu 981 asuntoa, valmistunut 1 291 asuntoa, myyty 345 asuntoa sekä purettuja ja muita muutoksia 73 asuntoa.
- Kojamo muuttaa osinkopolitiikkaansa sekä tulevaisuuden näkymien antamista. Jatkossa yhtiö antaa tulevaisuudennäkymät liikevaihdon kehityksestä (aikaisemmin nettovuokratuotosta), kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) (aikaisemmin operatiivisesta tuloksesta) ja bruttoinvestoinneista.



KESKEISET TUNNUSLUVUT

	1-3/2018	1-3/2017	2017
Liikevaihto, M€	88,2	83,6	337,0
Nettovuokratuotto, M€	55,5	52,6	216,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *)	29,2	21,0	107,8
Osakekohtainen tulos, €	6,03	6,33	28,77
EPRA operatiivinen tulos, M€	29,1	29,3	117,0
Osakekohtainen EPRA NAV, €	344,42	318,85	344,31
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾	4 930,8	4 318,3	4 710,2

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

1) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Lumo-liiketoiminta kasvattaa Kojamon arvoa ja liikevaihtoa

Olemme alkuvuoden aikana kasvattaneet Lumo-liiketoimintaamme Suomen kasvukeskuksissa sekä valmistuneilla uudiskohteilla että ostamalla valmiita asuntoja. Katsauskaudella sovimme myös strategiamme mukaisesta realisoinnista, mikä toteutui huhtikuun lopussa.

Strategianamme on tarjota parasta asiakaskokemusta ja kasvattaa sijoituskiinteistöjemme arvoa sekä määrää Suomen kasvukeskuksissa. Taloudellinen vuokrausaste oli hyvällä tasolla huolimatta markkinaan valmistuneiden uudiskohteiden lisääntyneestä määrästä, joka on tilapäisesti kasvattanut vuokra-asuntotarjontaa sekä luonut tasapainoa kysynnän ja tarjonnan välille. Arvioimme kaupungistumisen luovan pitkäaikaista kysyntää uusille vuokra-asunnoille Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti Helsingin seudulla. Rakentamisen tahdin tuleekin jatkua ripeänä, jotta kaupungistuvassa Suomessa saadaan pitkällä aikavälillä tasapaino kasvukeskusten vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan välille.

Kodinetsijöiden kiinnostus Lumo-koteja kohtaan on kasvanut ja verkkokaupparamme asiakasmäärät nousivat katsauskaudella kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle. Iloitsen siitä, että ylitimme huhtikuun alussa jo 5 000 verkkokaupassamme tehdyn vuokrasopimuksen rajapyykin.

Jatkoimme alkuvuonna kiinteistökantamme aktiivista kehittämistä. Tavoitteemme on kehittää sekä sijoituskiinteistöjemme arvoa että vuokra-asuntotarjontamme houkuttelevuutta parempaa kaupunkielämää arvostavien asiakkaiden keskuudessa. Saimme maaliskuun alussa päätökseen 981 asunnon oston OP Ryhmään kuuluvilta rahastoilta. Maaliskuun loppupuolella puolestaan allekirjoitimme sopimuksen 1 594 asunnon myymisestä Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle. Kauppa toteutettiin huhtikuun lopussa.

Kaupungistuminen ja pienien kotitalouksien määrän lisääntyminen ovat keskeisiä vuokra-asumisen kysyntää kasvattavia tekijöitä. Positiivinen talouskehitys ja korkealla tasolla oleva kuluttajaluottamus tukevat vuokra-asumisen palvelullistumista sekä luovat kysyntää paremmalle kaupunkiasumiselle. Panostamme kasvuun Suomen seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja asiakaskokemukseen Lumo-kodeissa. Uusia Lumo-vuokra-asuntoja valmistui alkuvuoden aikana 483 kappaletta, erityisesti pääkaupunkiseudulle.

Olemme viimeisen viiden vuoden aikana investoineet 1,7 miljardia euroa Lumo-liiketoimintaamme Suomen kasvukeskuksissa. Rahoitusrakenteemme on vahva ja mahdollistaa kiinteistöportfolion



strategianmukaisen kehittämisen. Monipuolistaaksemme rahoitusrakennettamme laskimme 7.3.2018 liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, joka listattiin Irlannin pörssiin.

Kojamon hallituksen käynnistämä selvitystyö pörssilistauksen mahdollisuudesta on edennyt hyvin. Osana selvitystyötä yhtiö myös tapaa alustavasti potentiaalisia uusia sijoittajia.

Jatkamme innovatiivisten, asumisen arkea helpottavien palveluiden kehittämistä ja samalla investoimme voimakkaasti Lumo-liiketoimintaan sekä uudistamme rohkeasti kaupunkiasumista.

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Yleinen toimintaympäristö

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu jatkuu ja on laaja-alaista. Valtiovarainministeriön mukaan euroalueen vahva kasvu jatkuu, luottamus on korkealla ja investoinnit ovat elpyneet lähelle finanssikriisiä edeltävää tasoa.

Suomen Pankin mukaan Euroopan keskuspankin rahapolittiset korot ovat olleet pitkään poikkeuksellisen alhaiset. Pitkien korkojen maltillinen nousu on jatkunut vuoden 2018 alussa vahvojen kasvunäkymien siivittämänä.

Suomen talouskasvu on vahvistunut jo parin vuoden ajan. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan vuonna 2018 Suomen BKT kasvaa 2,6 % ja vuonna 2019 2,2 %. Valtiovarainministeriö arvioi, että talouden nopea toipuminen ja vahvana jatkuva talouskasvu nostavat työvoiman kysyntää. Talouden kasvua tukevat sekä ulkomaankauppa että kotimainen kysyntä. Kotitalouksien kulutuskysynnän kasvu hidastuu kiihtyvän inflaation pienentäessä käytettävissä olevia reaalisia tuloja.

Toimialan toimintaympäristö

Rakennusteollisuus ry:n (RT) mukaan kerrostaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien määrä ei ole enää viime aikoina kasvanut suurimmissa kaupungeissa. Suurista kaupungeista lupamäärät kasvoivat enää Turussa ja Oulussa sekä keskisuurissa kaupungeissa. RT arvioi, että vuonna 2018 aloitetaan 23 400 vapaarahoitteisen kerrostaloasunnon rakennustyöt ja seuraavana vuonna määrän ennakoidaan laskevan 18 700 aloitukseen. Kaupungistumisen synnyttämän kysynnän johdosta, RT ennakoii sijoittajille rakennettavien vuokra-asuntojen määrän kasvavan 2018. RT ennakoii rakennuskustannusten nousevan tänä vuonna 2,5 prosenttia.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan asuntojen hintakehitys on eriytynyt voimakkaasti paitsi alueen myös asunnon huoneluvun suhteen. Suurin kysyntä kohdistuu edelleen pieniin asuntoihin. Kasvukeskuksissa pienten asuntojen hinnat ovat erkaantuneet selvästi muiden asuntojen hintakehityksestä. Tämä on lisännyt niiden kysyntää vuokra-asuntomarkkinoilla. Tilastokeskuksen mukaan asuntojen hinnat nousivat tammi-helmikuussa vertailukaudesta. Kasvua oli pääkaupunkiseudulla 2,9 prosenttia ja koko maassa keskimäärin 0,9 prosenttia. Hintojen nousu pääkaupunkiseudulla johtuu asuntojen voimakkaasta kysynnästä ja tonttien niukasta tarjonnasta.



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

KONSERNIN STRATEGISET AVAINLUVUT 2018

	Toteuma 31.3.2018	Tavoite 2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4,9 miljardia €	6,0 miljardia €
Asuntojen lukumäärä	35 697	n. 38 000
Omavaraisuusaste, %	37,5	> 40
Loan to Value, %	49,2	< 50
FFO/liikevaihto, %	33,1	> 32
Nettosuositteluindeksi	33	40

Hallitus on päättänyt muuttaa Kojamon osinkopolitiikkaa. Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia FFO:sta, edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellinen asema.

KOJAMON NÄKYMÄT 2018

Kojamo muuttaa tulevaisuuden näkymien antamista. Jatkossa yhtiö antaa tulevaisuudennäkymät liikevaihdon kehityksestä (aikaisemmin nettovuokratuotosta), kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) (aikaisemmin operatiivisesta tuloksesta) ja bruttoinvestoinneista. FFO poikkeaa operatiivisesta tuloksesta lähinnä maksettavien verojen käsittelyn osalta. Vertailulaskelma operatiiviseen tulokseen on esitetty tunnuslukuosiossa. Yhtiö arvioi, että tämä uusi tapa selkeyttää näkymien antamista.

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

Näkymissä on otettu huomioon vuonna 2018 toteutuneiden asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä sekä valmistuvien asuntojen määrä. Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, nettovuokratuotosta, hallintokuluista, rahoituskuluista, maksettavista veroista ja valmistuvasta uudistuotannosta sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymät perustuvat myös muuttoliikkeen ylläpitämään vahvaan kysyntään, joka kasvattaa like-for-like vuokratuottoja. Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

LIIKETOIMINTA

Kojamon tavoitteena on olla vuokra-asumisen ja asuntosijoittamisen edelläkävijä sekä tarjota vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa.



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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,9 (4,3) miljardia euroa sisältäen 96,4 (3,9) miljoonan euron arvosta myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyy sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet. Kojamo-konserni omisti katsauskauden lopussa 35 697 (33 843) vuokra-asuntoa.

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

SEGMENTTIKOHTAINEN INFORMAATIO

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

Lumo-liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj, Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokralatot Oy ja Kojamo Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2019 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 2019 jälkeen. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. VVOhousing 7 Oy, VVOhousing 10 Oy, VVOhousing 11 Oy ja VVOhousing 12 Oy -yhtiöiden lainat on maksettu pois vuoden 2017 aikana ja yhtiöt on siirretty Lumo-liiketoimintaan 1.1.2018.

Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 0,2 miljoonaa euroa.

Kojamo tulee luopumaan jaosta Lumo- ja VVO-liiketoimintaan vuoden 2019 alusta VVO-liiketoiminnan pienentymisen johdosta.

LIKEVAIHTO

Kojamo-konsernin liikevaihto 1.1.–31.3.2018 oli 88,2 (83,6) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 85,5 (76,2) ja VVO-liiketoiminnan 2,8 (7,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

LIKETOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin nettovuokratuotto oli 55,5 (52,6) miljoonaa euroa, joka on 62,9 (62,9) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 53,9 (48,4) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 1,6 (4,4) miljoonaa euroa.



Konsernin tulos ennen veroja oli 56,3 (58,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 20,7 (23,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,6 (0,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy sijoituskiinteistöjen arvomuutosta 2,8 miljoonaa euroa vertailukautta vähemmän. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 2,2 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli merkittävästi vertailukautta suurempi.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -11,5 (-9,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,6 (0,8) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 5 449,4 (4 593,4) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 2 040,2 (1 863,3) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 37,5 (40,6) prosenttia. Rahoitusjärjestelyjen takia yhtiöllä oli poikkeuksellisen suuret rahavarat katsauskauden lopussa, mikä laski konsernin omavaraisuusastetta noin 2 prosenttiyksikköä. Osakekohtainen oma pääoma oli 275,61 (251,71) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 37,5 (41,1) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 8,8 (10,1) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,0 (7,0) prosenttia.

Konsernin rahavarat olivat katsauskauden lopussa 354,4 (142,3) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella erinomainen. 250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 132,0 (87,9) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Korolliset velat katsauskauden lopussa olivat 2 734,7 (2 087,6) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 2 551,3 (1 697,4) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste (Loan to Value) katsauskauden päättyessä oli 49,2 (45,1) prosenttia.

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

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

Yhtiön tavoitteena on lisätä joukkovelkakirjarahoitukseen osuutta ja jatkaa siirtymistä vakuudettomaan rahoitukseen. Kojamo Oyj:n liikkeeseen laskemasta 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta käytetään noin 300 miljoonaa euroa vakuudellisten lainojen takaisinmaksuun. Lainoja maksetaan pois vaiheittain takaisinmaksukulujen minimoimiseksi. Tämän takia yhtiöllä oli 31.3.2018 poikkeuksellinen määrä rahavaroja. Katsauskaudella vakuudellisia lainoja maksettiin takaisin 117,1 miljoonaa euroa.

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



KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

Kojamo-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 35 697 (33 843) kappaletta. Asunnoista 34 468 (30 478) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 1 229 (3 365) VVO-liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa konserni omisti asuntoja 34 (35) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kaupunkikeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Kojamo-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 4,9 (4,3) miljardia euroa sisältäen 96,4 (3,9) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 220,6 (19,4) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 20,7 (23,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2018. Käyvän arvon määrittelyn keskeiset perusteet on esitetty osavuositarkastuksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 209 000 kem² (104 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 123,5 (44,4) miljoonaa euroa.

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 710,2	4 298,9	4 298,9
Hankitut sijoituskiinteistöt	200,0	61,1	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	2,9	3,3	25,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-3,9	-69,1	-82,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	0,6	3,3
Siirrot omaan käyttöön	0,0	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	20,7	23,5	126,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 930,8	4 318,3	4 710,2

Yllä esitetyt käyvät arvot sisältävät 31.3.2018 myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 96,4 (3,9) miljoonaa euroa.

ASUNTOVUOKRAUS

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

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 96,3 (96,8) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 220 (189) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, laski hieman verrattuna tilikauden 2017 vastaavaan jaksoon ja oli 8,9 (9,1) prosenttia.

Kaupallisten Lumo-asuntojen, joita oli 33 560 (29 817), keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 15,43 (15,18) euroa ja keskimäärin kauden aikana 15,30 (14,88) euroa. Lumo-asuntojen keskivuokraa nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaan investointitoiminnan vuoksi. Ei-



kaupallisten VVO-asuntojen, joita oli 2 137 (4 026), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 13,69 (13,34) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 13,49 (13,14) euroa.

Katsauskauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi voimakkaasti ja huhtikuun alussa Lumo-verkkokaupassa oli tehty jo yli 5 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat olleet vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaamisten määrä suhteessa vuositason liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 1,4 (1,2) prosenttia.

INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 203,7 (65,0) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella yhteensä 10,5 (10,6) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 2,9 (3,3) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 203,5 (65,0) ja VVO-liiketoiminnan 0,2 (0,0) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovia hankintasitoumuksia oli katsauskauden päättyessä yhteensä 190,0 (342,6) miljoonan euron arvosta, joista 88,4 (154,9) miljoonaa euroa liittyy rakenteilla oleviin kohteisiin. Hankintasitoumuksilla rakennutetaan 1 754 (2 706) uutta Lumo-vuokra-asuntoa, joista 1 251 (1 747) oli rakenteilla katsauskauden päättyessä. Rakenteilla olevien asuntojen määrän lasku johtui ensisijaisesti katsauskaudella valmistuneista asunnoista. Rakenteilla olevista asunnoista 977 (1 473) sijaitsee Helsingin seudulla ja 274 (274) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

Katsauskaudella käynnistyi 209 (386) asunnon rakentaminen. Katsauskaudella valmistui 483 (175) uutta Lumo-vuokra-asuntoa. Yhteensä vuonna 2018 arvioidaan valmistuvan 1 198 (934) asuntoa.

Katsauskauden aikana ostettiin 981 (75) asuntoa. Maaliskuun alussa saatiin päätökseen 981 asunnon osto OP-ryhmään kuuluvalta kiinteistörahastoilta. Ostetut asunnot sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Hämeenlinnassa, Lahdessa, Oulussa ja Naantalissa. Ostettujen asuntojen yhteenlaskettu bruttovuosivuokra on 9,7 miljoonaa euroa. Kaupasta tiedotettiin pörssitiedotteilla 7.2.2018 ja 5.3.2018.

Katsauskauden aikana myytiin 123 (1 381) strategiaan kuulumatonta asuntoa ja purettiin 27 asuntoa. Myynnit ovat osa strategian toteuttamista keskittyessämme seitsemälle suurimmalle kaupunkiseudulle. Kojamo Oyj allekirjoitti 29.3.2018 sopimuksen 1 594 asunnon myymisestä Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle 15 eri paikkakunnalta. Myytävän asuntokannan velaton kauppahinta on 97 miljoonaa euroa ja se ylittää kohteiden Kojamon tilinpäätöksessä 31.12.2017 olleen käyvän arvon yhteensä noin 5 miljoonalla eurolla. Kauppa lisää tilikauden tuloveroja noin 14 miljoonalla eurolla, mutta toisaalta se vähentää laskennallista verovelkaa lähes samalla määrällä.

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

YHTIÖKOKOUS

Kojamo Oyj:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 15.3.2018 hallituksen jäseniksi valittiin vuoden 2019 varsinaiseen yhtiökokoukseen 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 2017 kuusi euroa kahdeksankymmentä senttiä A-osakkeelta eli yhteensä 50 337 408,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 132 103 905,59 euroa.

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

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 319 (296) ja katsauskaudella keskimäärin 316 (295).



OMISTAJAT

Yhtiön omistuksessa ei tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

Kojamo Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.3.2018:

Osakkeenomistaja	Osuus-%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,08
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
Teollisuusliitto ry	16,17
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,73
Rakennusliitto ry	8,31
Ammattiliitto Pro ry	7,52
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
Tehy ry Tehy rf	1,39
Sähköalojen ammattiliitto ry	1,18
Muut	6,69
Yhteensä	100,00

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.

Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta. Kojamon vuonna 2017 maksamat verot ja veronluonteiset maksut olivat noin 104 miljoonaa euroa.

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu. 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 on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Coalitionissa.

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

Kojamon koko omaperustainen uudistuotanto toteutetaan lähes nollaenergiataloina (nZEB). Niiden käytönaikainen energiankulutus ja tätä kautta myös hiilidioksidipäästöt ovat merkittävästi pienempiä kuin muussa asuntokannassa.

Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa. Käytettävissä on sekä henkilöautoja että pakettiautoja.



Kojamon sponsorinti- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia. Ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun.

Yksilöstipendejä myönnetään kaksi kertaa vuodessa, ja niiden tavoitteena on kannustaa harrastuksessaan eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria, jotka ovat sitoutuneita harjoitteluun ja osoittavat halua menestymiseen. Etusijalla olivat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 275. Sponsorieurheilijoina ovat vuonna 2018 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu).

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

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

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

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä on esitetty vuoden 2017 tilinpäätöksessä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kojamo Oyj:n johtoryhmän jäsenenä vuodesta 2011 toiminut Juha Heino on 16.4. ilmoittanut jättävänsä asiakkuusjohtajan tehtävän. Kojamo tiedotti asiasta pörssitiedotteella 16.4.2018.

Kojamoon kuuluvat yritykset saattoivat päätökseen 1 594 asunnon myynnin Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille 30.4.2018.

**EPRA:n tunnusluvut**

	1-3/2018	1-3/2017	2017
EPRA operatiivinen tulos, M€	29,1	29,3	117,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	3,93	3,96	15,81
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€	2 549,6	2 360,3	2 548,8
Osakekohtainen EPRA NAV, €	344,42	318,85	344,31
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€	2 013,4	1 851,6	2 016,8
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	271,99	250,13	272,45
EPRA Net Initial Yield (NIY), %	5,2	5,2	5,2
EPRA 'topped-up' NIY, %	5,2	5,2	5,2
EPRA vajaakäyttöaste, %	3,8	3,2	3,3
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	15,3	15,8	16,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	13,0	13,9	14,6

M€	1-3/2018	1-3/2017	2017
Tilikauden tulos IFRS konsernin tuloslaskelmasta	44,6	46,9	212,9
(i) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-20,7	-23,5	-126,2
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,6	0,2	-1,6
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	0,0
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,5	7,7	9,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,6	-0,8	-2,7
(vii) Laskennallinen vero EPRA oikaisusta	4,6	-1,1	25,1
EPRA Operatiivinen tulos	29,1	29,3	117,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	3,93	3,96	15,81

M€	1-3/2018	1-3/2017	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 040,2	1 863,3	2 038,6
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	35,9	57,0	42,0
(v.a) Sijoituskiinteistöjen laskennallinen vero	473,5	440,0	468,2
EPRA Nettovarallisuus (NAV)	2 549,6	2 360,3	2 548,8
Osakekohtainen EPRA NAV, €	344,42	318,85	344,31

M€	1-3/2018	1-3/2017	2017
EPRA NAV	2 549,6	2 360,3	2 548,8
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-35,9	-57,0	-42,0
(ii) Lainojen käypäarvo ¹⁾	-26,8	-11,6	-21,8
(iii) Laskennallinen vero	-473,5	-440,0	-468,2
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	2 013,4	1 851,6	2 016,8
1) Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.			
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	271,99	250,13	272,45



M€		1-3/2018	1-3/2017	2017
Sijoituskiinteistöt		4 930,8	4 318,3	4 710,2
Vaihto-omaisuus		0,4	0,9	0,6
Kehityshankkeet		-292,0	-241,7	-350,8
Valmis kiinteistökanta		4 639,3	4 077,5	4 359,9
Arvioidut ostajan kulut		92,8	81,5	87,2
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	4 732,1	4 159,0	4 447,1
Annualisoitu vuokratuotto		374,5	343,5	354,7
Kiinteistöjen kulut		-128,9	-127,0	-124,2
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	245,6	216,5	230,5
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrankannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	245,6	216,5	230,5
EPRA Net Initial Yield (NIY), %	A/B	5,2	5,2	5,2
EPRA 'topped-up' NIY, %	C/B	5,2	5,2	5,2

M€		1-3/2018	1-3/2017	2017
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	3,3	2,7	11,1
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	87,4	83,4	336,2
EPRA Vajaakäyttöaste, %	A/B	3,8	3,2	3,3

M€		1-3/2018	1-3/2017	2017
Sisältyy:				
(i) Hallintokulut		9,1	8,5	37,2
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		25,2	23,7	85,4
(i) Korjauskulut		7,6	7,2	35,6
(ii) Käyttökorvaukset		-0,6	-0,4	-1,6
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,2
Ei sisälly:				
(vii) Maanvuokratulot		-0,8	-0,8	-3,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-32,1	-30,1	-118,0
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	8,4	8,2	35,2
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,2	-1,0	-4,0
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	7,1	7,2	31,2
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratululuilla IFRS tuloslaskelmasta		86,8	82,4	332,0
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-32,1	-30,1	-118,0
Bruttovuokratuotto	C	54,8	52,3	214,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	15,3	15,8	16,5
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	13,0	13,9	14,6

**LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

M€	Liite	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Liikevaihto		88,2	83,6	337,0
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-25,2	-23,7	-85,4
Korjaukset		-7,6	-7,2	-35,6
Nettovuokratuotto		55,5	52,6	216,0
Hallinnon kulut		-9,1	-8,5	-37,2
Liiketoiminnan muut tuotot		0,5	0,5	2,0
Liiketoiminnan muut kulut		-0,2	-0,9	-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,6	0,7	2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0		0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	20,7	23,5	126,2
Poistot ja arvonalentumiset		-0,2	-0,3	-1,1
Liikevoitto		67,8	67,6	307,0
Rahoitustuotot		0,9	1,4	5,0
Rahoituskulut		-12,4	-10,6	-45,5
Rahoitustuotot ja -kulut		-11,5	-9,3	-40,5
Osuus osakkuusyriytysten tuloksista				0,1
Voitto ennen veroja		56,3	58,3	266,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-7,1	-12,5	-28,6
Laskennallisten verojen muutos		-4,6	1,1	-25,1
Tilikauden voitto		44,6	46,9	212,9
Tilikauden voiton jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		44,6	46,9	212,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton, €		6,03	6,33	28,77
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		6,03	6,33	28,77
Osakkeita keskimäärin, kpl		7 402 560	7 402 560	7 402 560
M€		1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Tilikauden voitto		44,6	46,9	212,9
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi				
Rahavirran suojaukset		9,5	9,0	20,4
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,1	0,2
Laskennalliset verot edellisistä		-1,9	-1,8	-4,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		7,6	7,2	16,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä		52,2	54,1	229,4
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		52,2	54,1	229,4

**LYHENNETTY KONSERNITASE**

M€	Liite	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,4	0,7	0,4
Sijoituskiinteistöt	3	4 834,4	4 314,4	4 706,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	30,8	30,8	31,0
Osuudet osakkuusyhtiöistä		1,8	1,2	1,7
Rahoitusvarat	7	0,5	0,5	0,5
Pitkäaikaiset saamiset		5,3	5,7	5,3
Johdannaissopimukset	6, 7	5,3	3,9	6,5
Laskennalliset verosaamiset		9,6	13,9	10,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 888,1	4 371,2	4 762,7
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	9	96,7	3,9	3,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,4	0,9	0,6
Johdannaissopimukset	6, 7	0,1	0,2	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		5,0	10,2	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset		19,0	15,7	8,8
Rahoitusvarat		85,7	49,1	49,3
Rahavarat		354,4	142,3	117,8
Lyhytaikaiset varat		464,6	218,3	177,0
VARAT		5 449,4	4 593,4	4 943,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-16,6	-33,0	-23,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 945,2	1 784,6	1 950,6
Emoyhtiön omistajien osuus		2 040,2	1 863,3	2 038,6
Oma pääoma yhteensä		2 040,2	1 863,3	2 038,6
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	2 513,7	1 871,8	2 109,8
Laskennalliset verovelat		483,4	452,6	478,3
Johdannaissopimukset	6, 7	40,8	60,5	48,3
Varaukset		0,8	0,9	0,8
Muut pitkäaikaiset velat		15,5	6,9	14,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 054,1	2 392,7	2 652,0
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	9	0,2		
Lyhytaikaiset				
Lainat	5, 7	221,0	215,8	173,2
Johdannaissopimukset	6, 7	0,4	0,6	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		6,9	20,7	9,1
Ostovelat ja muut velat		126,4	100,2	70,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		354,8	337,3	252,9
Velat yhteensä		3 409,2	2 730,1	2 904,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT		5 449,4	4 593,4	4 943,5

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA**

M€	1-3/2018	1-3/2017	1-12/2017
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	44,6	46,9	212,9
Oikaisut	2,0	-3,2	-33,5
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-9,0	-8,7	-0,8
Vaihto-omaisuuden muutos	0,1		0,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	9,5	7,8	0,1
Maksetut korot	-7,1	-8,5	-39,7
Saadut korot	0,2	0,1	0,6
Muut rahoituserät	-3,1	-0,2	-7,4
Maksetut verot	-13,8	-4,1	-22,1
Liiketoiminnan nettorahavirta	23,5	30,0	110,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-210,8	-74,0	-341,9
Investoinnit osakkuusyrityksöihin	-0,1		-0,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,1	-0,8
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4,4	69,8	84,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0		
Rahoitusvarojen hankinnat	-155,0	0,0	-322,5
Rahoitusvarojen luovutustulot	118,5	0,0	322,8
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat			-1,8
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	1,3
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,0	0,1	0,3
Investointien nettorahavirta	-243,0	-4,2	-258,5
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500,0	87,0	686,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-123,0	-69,3	-434,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	219,0	34,0	267,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-140,0	-87,3	-355,9
Maksetut osingot			-50,3
Rahoituksen nettorahavirta	456,0	-35,6	113,9
Rahavarojen muutos	236,5	-9,7	-34,2
Rahavarat kauden alussa	117,8	152,0	152,0
Rahavarat kauden lopussa	354,4	142,3	117,8



KONSERNIN LYHENNETTY LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

M €	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,6	2 038,6	2 038,6
Laadintaperiaatteen muutos			-0,5		0,3	-0,2	-0,2
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-24,3	17,9	1 950,9	2 038,3	2 038,3
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			7,6			7,6	7,6
Tilikauden tulos					44,6	44,6	44,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	7,6	0,0	44,6	52,2	52,2
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-50,3	-50,3	-50,3
Oman pääoman muutokset yhteensä			7,1		-5,4	1,7	1,7
Oma pääoma 31.3.2018	58,0	35,8	-16,6	17,9	1 945,2	2 040,2	2 040,2

M €	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5	1 859,5
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			7,2			7,2	7,2
Myytavissä olevat rahavarat			0,1			0,1	0,1
Tilikauden tulos					46,9	46,9	46,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä			7,2		46,9	54,1	54,1
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-50,3	-50,3	-50,3
Omistussuhteiden muutokset							
Oman pääoman muutokset yhteensä			7,2		-3,5	3,8	3,8
Oma pääoma 31.3.2017	58,0	35,8	-33,0	17,9	1 784,6	1 863,3	1 863,3

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



LYHENNETYT LIITETIEDOT

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamoon kuuluu 31.3.2018 35 697 vuokra-asuntoa eri puolilla maata.

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

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO-liiketoimintaan. Lumo-asuntoja on yhteensä 34 468 ja VVO-asuntoja 1 229. Kojamo tulee luopumaan jaosta Lumo- ja VVO-liiketoimintaan vuoden 2019 alusta.

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 3.5.2018.

1. LAATIMISPERIAATTEET

Yleiset laatimisperiaatteet

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

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

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

Kojamo on ottanut IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista käyttöön 1.1.2018. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen, sillä Kojamon myyntituotot koostuvat vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista. Liitetiedossa 2. *Segmentti-informaatio* on esitetty erittely asiakassopimuksien myyntituotoista.



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

Kyseisiä laatimisperiaatteiden muutoksia on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 10.

Kojamon tilikauden kiinteistöverot kirjataan määräytymishetkellä velaksi ja jaksotetaan ajan kulumisen mukaan sen vuosineljänneksen kuluiksi, mihin vastaavat vuokratuotot kohdistuvat. Osavuosikatsaukseen 1.1.-31.3.2018 on kiinteistöveroja jaksotettu 2,4 miljoonaa euroa ja kirjattu velkoihin 9,8 miljoonaa euroa sekä siirtosaamisiin 7,4 miljoonaa euroa. Mikäli IFRIC 21 Julkiset maksut tulkintaa sovellettaisiin kiinteistöveroihin, kirjattaisiin kiinteistöverot tuloslaskemassa kuluina määräytymishetkellä, eikä niitä jaksotettaisi eri vuosineljänneksille. Tällöin osavuosikatsaukseen 1.1-31.3.2018 olisi kirjattu kiinteistöveroja kuluksi 9,8 miljoonaa euroa. Kirjauskäytännön valinta ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkymiin.



2. SEGMENTTI-INFORMAATIO

M€	Lumo 1-3/2018	VVO 1-3/2018	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-3/2018
Vuokratuotot	84,9	2,8	0,0	87,6
Muut kiinteistöjen tuotot	0,6	0,0	0,0	0,6
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	-0,1	0,0
Liikevaihto	85,5	2,8	-0,1	88,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-24,3	-0,9	0,0	-25,2
Korjaukset	-7,3	-0,3		-7,6
Nettovuokratuotto	53,9	1,6	-0,1	55,5
Hallinnon kulut	-8,7	-0,4	0,1	-9,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,0		0,5
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2			-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,5		-0,9	0,6
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	20,7			20,7
Poistot ja arvonalentumiset	-0,2			-0,2
Liikevoitto	67,5	1,2	-0,9	67,8
Rahoitustuotot				0,9
Rahoituskulut				-12,4
Rahoitustuotot ja -kulut				-11,5
Voitto ennen veroja				56,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-7,1
Laskennallisten verojen muutos				-4,6
Tilikauden voitto				44,6
Investoinnit	203,5	0,2		203,7
Sijoituskiinteistöt	4 779,5	54,9	0,0	4 834,4
Osuudet osakkuusyrittäksistä	1,8			1,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	96,7			96,7
Rahavarat	354,1	0,2		354,4
Muut varat	167,8	9,8	-15,5	162,1
Varat yhteensä	5 400,0	64,9	-15,5	5 449,4
Korolliset velat	2 709,8	39,9	-15,1	2 734,7
Myytävissä olevat pitkäaikaiset velat	0,2			0,2
Muut velat	668,5	5,9	-0,1	674,3
Velat yhteensä	3 378,5	45,8	-15,2	3 409,2



M€	Lumo 1-3/2017	VVO 1-3/2017	Konserni- yhdistely- 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
Liikevaihto	76,2	7,5	-0,1	83,6
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-21,5	-2,2	0,0	-23,7
Korjaukset	-6,3	-0,9		-7,2
Nettovuokratuotto	48,4	4,4	-0,1	52,6
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
Liikevoitto	64,2	3,4	0,0	67,6
Rahoitustuotot				1,4
Rahoituskulut				-10,6
Rahoitustuotot ja -kulut				-9,3
Voitto ennen veroja				58,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-12,5
Laskennallisten verojen muutos				1,1
Tilikauden voitto				46,9
Investoinnit	65,0	0,0		65,0
Sijoituskiinteistöt	4 188,9	124,6	0,9	4 314,4
Osuudet osakkuusyrittäksistä	1,2			1,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,9			3,9
Rahavarat	48,8	93,6		142,3
Muut varat	197,4	14,0	-79,9	131,5
Varat yhteensä	4 440,1	232,2	-79,0	4 593,4
Korolliset velat	1 990,6	176,1	-79,0	2 087,6
Muut velat	628,9	13,6	0,0	642,5
Velat yhteensä	2 619,4	189,6	-79,0	2 730,1



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

**Segmenttikohtainen erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:**

M€	Lumo 1-3/2018	VVO 1-3/2018	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-3/2018
Vuokratuotot	84,9	2,8	0,0	87,6
Vesimaksut	0,4	0,0		0,4
Saunamaksut	0,2	0,0		0,2

M€	Lumo 1-3/2017	VVO 1-3/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-3/2017
Vuokratuotot	75,7	7,5	-0,1	83,1
Vesimaksut	0,2			0,2
Saunamaksut	0,2	0,0		0,2

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

3. SJOITUSKIINTEISTÖT

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 710,2	4 298,9	4 298,9
Hankitut sijoituskiinteistöt	200,0	61,1	338,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	2,9	3,3	25,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-3,9	-69,1	-82,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	0,6	3,3
Siirrot omaan käyttöön	0,0	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	20,7	23,5	126,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 930,8	4 318,3	4 710,2

Konsernilla on hankintasitoumuksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitetiedossa 8. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä 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 tavanomaisessa liiketoimessa.

Kojamon 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. Vertailtavuutta arvioidaan kohteen sijainnin,



valmistumisvuoden, talotyypin ja huoneistotyypin perusteella. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään tarvittaessa oikaisu kohteen kunnan (esim. tiedossa olevien julkisivu-, putki- ja vesikattoremonttien perusteella), sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratyöveltoitteita 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 korkotuen kohteiden ja arava-kohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Arava-kohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo arvostusluokittain

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Kauppa-arvo	4 078,7	3 372,1	3 787,1
Tuottoarvo	381,2	520,1	395,3
Tasearvo	470,8	426,1	527,8
Yhteensä	4 930,8	4 318,3	4 710,2

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

Muutos %	-10 %	-5 %	31.3.2018 0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-407,9	-203,9		203,9	407,9
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	41,5	19,7		-17,8	-34,0
Vuokratuotot (M€)	-63,4	-31,7		31,7	63,4
Hoitokulut (M€)	23,7	11,9		-11,9	-23,7

Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)

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

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

Muutos %	-10 %	-5 %	31.3.2017 0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-337,2	-168,6		168,6	337,2
Tuottoarvokohteet					
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

Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)

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



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

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

Vuoden 2018 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen 3 510 (4 722) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,1 (6,0) % ja liikehuoneistojen 422 (422) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,4 (9,4) %.

4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Kirjanpitoarvo kauden alussa	31,0	31,0	31,0
Lisäykset	0,0	0,0	0,7
Vähennykset			0,0
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	30,8	30,8	31,0

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



5. KOROLLISET VELAT

Pitkäaikaiset			
M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Korkotukilainat	140,8	271,6	187,7
Vuosimaksulainat	0,4	59,3	0,4
Joukkovelkakirjalainat	1 288,1	299,7	793,8
Lainat rahoituslaitoksilta	1 081,8	1 237,9	1 125,3
Muut lainat	2,6	3,3	2,6
Yhteensä	2 513,7	1 871,8	2 109,8
Lyhytaikaiset velat			
M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Korkotukilainat	31,3	47,9	64,8
Vuosimaksulainat	0,1	1,1	0,1
Lainat rahoituslaitoksilta	49,4	71,9	48,4
Muut lainat	8,2	6,9	7,0
Yritystodistukset	132,0	87,9	52,9
Yhteensä	221,0	215,8	173,2
Korolliset velat yhteensä	2 734,7	2 087,6	2 283,0

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

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

6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimusten käyvät arvot	31.3.2018			31.3.2017	31.12.2017
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto		
M€					
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	5,2	-32,9	-27,7	-47,4	-33,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-8,3	-8,3	-2,8	-8,7
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		0,0	0,0	-6,3	0,0
Sähköjohdannaiset	0,2	-0,1	0,1	-0,6	0,0
Yhteensä	5,4	-41,3	-35,9	-57,1	-42,0

**Johdannaissopimusten nimellisarvot**

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	832,1	1 097,9	1 439,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	47,6	19,1	44,8
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa	6,9	104,7	63,1
Yhteensä	886,7	1 221,7	1 546,9
Sähköjohdannaiset, MWh	184 292	174 405	183 957

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 9,5 (9,0) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2018-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,6 (6,3) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2018 - 2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

7. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

M€	Tasearvo yhteensä	31.3.2018			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	5,2		5,2		5,2
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	86,2	85,7		0,5	86,2
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat sijoitukset	40,0	40,0			40,0
Myyntisaamiset	6,6				6,6
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-41,2		-41,2		-41,2
Sähköjohdannaisvelat	-0,1	-0,1			-0,1
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 446,6		1 447,0		1 447,0
Joukkovelkakirjalaina	1 288,1		1 300,0		1 300,0
Ostovelat	6,3				6,3



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

Lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien 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 samanlaisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2:

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

Taso 3:

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

Taso 3 täsmäytyslaskelma

M€	31.3.2018
31.12.2017	0,5
Käyvän arvon muutos	0,1
31.3.2018	0,5

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

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



8. VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 534,0	1 962,5	1 656,9
Annetut kiinnitykset	1 661,2	2 349,4	1 851,1
Pantatut osakkeet*)	273,1	326,4	276,9
Pantatut vakuudet yhteensä	1 934,4	2 675,7	2 127,9
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	32,2	5,9	32,0
Takaukset**)	360,7	456,2	373,4
Talletusvakuudet		0,2	
Muut annetut vakuudet yhteensä	392,9	462,2	405,4

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

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

Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Rakenteilla oleva uudistuotanto	88,4	154,9	99,6
Uudistuotannon esisopimukset	101,5	187,7	101,5
Peruskorjaukset	9,9	21,2	11,5
Yhteensä	199,8	363,8	212,7

9. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017
Sijoituskiinteistöt	96,4	3,9	3,7
Saamiset	0,3		
Varat yhteensä	96,7	3,9	3,7
Ostovelat ja muut velat	0,2		
Velat yhteensä	0,2		
Nettotasearvo	96,5	3,9	3,7

Kojamo-konsernin yhtiöt ovat 29.3.2018 allekirjoittaneet kauppakirjan, jolla ne myyvät 1 594 vuokra-asuntoa 15 paikkakunnalta Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle. Lisäksi myytävänä oleisiin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy kaksi erillistonttia.



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

10. MUUTOKSET LAATIMISPERIAATTEISIIN

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

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

Luokittelumuutokset esitetään seuraavassa taulukossa:

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

Johdannaisten osalta luokittelumuutoksilla ei ollut vaikutuksia arvostusperiaatteisiin.

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

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

Rahoitusvarojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin c) Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat	Myynti- ja lainasaamiset, määräaikaistalletukset ja vastaavat saamiset	Jaksotettu hankintameno

3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvarat	Johdannaiset, suojauslaskennan alla	Käypä arvo, arvonmuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta
Rahoitusvelkojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Jaksotettuun hankintamenuon kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintamenu
3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaiset, suojauslaskennan alla	Käypä arvo, arvonmuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

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

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

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

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

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

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojaautukseksi pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IFRS 9:n mukaista rahavirran suojauslaskentaa, jolloin käyvän arvon muutokset kirjataan laajan tuloksen eriin. Säh-



kön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisten avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

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

Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoisista instrumenteista arvonalentuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti. Arvonalentumismalli perustuu kokemuseräiseen arvioon luottotappioista. Muutoksella ei ollut merkittävää vaikutusta avaavaan taseeseen.

11. SEURAAVILLA TILIKAUSILLA SOVELLETTAVAT UUDET JA UUDISTETUT STANDARDIT SEKÄ TULKINNAT

Kojamo on selvittänyt IFRS 16:n *Vuokrasopimukset* voimaantulon vaikutukset. Standardi tuo nykyisin IAS 17:n mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo ottaa standardin käyttöön 1.1.2019 ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaisia velkoja tämänhetkisen arvion mukaan noin 61 miljoonaa euroa.



TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄYTYSLASKELMAT

	Laskenta- kaava	1-3/2018	1-3/2017	2017
Liikevaihto, M€		88,2	83,6	337,0
Nettowokratuotto, M€		55,5	52,6	216,0
% liikevaihdosta		62,9	62,9	64,1
Tulos ennen veroja, M€		56,3	58,3	266,7
Käyttökate (EBITDA), M€ ^{*)}	3	68,0	67,9	308,2
% liikevaihdosta		77,1	81,2	91,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ ^{*)}	4	46,7	43,6	179,5
% liikevaihdosta		52,9	52,2	53,3
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ ^{*)}	5	29,2	21,0	107,8
Oikaistu kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (AFFO), M€ ^{*)}	6	26,3	17,7	82,3
Operatiivinen tulos, M€ ^{*)}	7	28,5	26,6	107,6
Sijoituskiinteistöt, M€ ²⁾		4 930,8	4 318,3	4 710,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	12	96,3	96,8	96,7
Korollinen vieras pääoma, M€ ¹⁾		2 734,7	2 087,6	2 283,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ^{*)}	8	8,8	10,1	10,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ^{*)}	9	6,0	7,0	7,5
Omavaraisuusaste, % ^{*)}	10	37,5	40,6	41,3
Loan to Value (LTV), % ^{1) 3) *)}	11	49,2	45,1	46,0
Osakekohtainen tulos, €	1	6,03	6,33	28,77
Osakekohtainen omapääoma, €	2	275,61	251,71	275,39
Bruttoinvestoinnit, M€		203,7	65,0	367,3
Henkilöstö kauden lopussa		319	296	316

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

1) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

2) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

3) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

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

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



Tunnuslukujen laskentakaavat

IFRS-tunnusluvut

$$1) \text{ Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$$

$$2) \text{ Osakekohtainen omapääoma, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

$$3) \text{ Käyttökate, EBITDA} = \text{Liikevoitto} + \text{Poistot ja arvonalentumiset}$$

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

$$4) \text{ Oikaistu käyttökate, Adjusted EBITDA} = \text{Liikevoitto} \text{ +/- Luovutusvoitot/-tappiot} \text{ +/- Käyvän arvon muutos} + \text{Poistot ja arvonalentumiset}$$

Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin varsinaisen vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä sijoituskiinteistöjen laskennallisia arvonmuutoksia.

$$5) \text{ Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} = \text{Oikaistu EBITDA} - \text{Oikaistut nettorahoituskulut} - \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero}$$

FFO kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaisen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten laskennallisia käyvän arvon muutoksia.

$$6) \text{ Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO)} = \text{FFO} - \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit}$$

AFFO kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa enenn käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaisen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten laskennallisia käyvän arvon muutoksia.

$$7) \text{ Operatiivinen tulos} = \text{Tilikauden voitto} \text{ +/- Luovutusvoitot/-tappiot} \text{ +/- Käyvän arvon muutos} - \text{Vero-oikaisut}$$

Operatiivinen tulos kuvaa konsernin varsinaisen vuokraustoiminnan tulosta ilman sijoituskiinteistöjen laskennallisia arvonmuutoksia ja muita vastaavia ei operatiivisia eriä.

$$8) \text{ Oman pääoman tuotto (ROE), \%} = \frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$$

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

$$9) \text{ Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), \%} = \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{\text{(Varat} - \text{ Korottomat velat), vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$$

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



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

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

11) Luototusaste, Loan to Value (LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieraspääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$

Loan to value esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

Muut tunnusluvut

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

**Tunnuslukujen täsmätyslaskelmat**

M€	1-3/2018	1-3/2017	2017
Liikevoitto	67,8	67,6	307,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,6	-0,7	-2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-20,7	-23,5	-126,2
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	1,1
Oikaistu EBITDA	46,7	43,6	179,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-11,5	-9,3	-40,5
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos	1,1	-0,8	-2,7
Oikaistut nettorahoituskulut	-10,4	-10,1	-43,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-7,1	-12,5	-28,6
FFO	29,2	21,0	107,8
Tilikauden voitto	44,6	46,9	212,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,6	-0,7	-2,5
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-20,7	-23,5	-126,2
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos	1,1	-0,8	-2,7
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät		0,9	0,9
Vero-oikaisut	4,0	3,9	25,1
Operatiivinen tulos	28,5	26,6	107,6
Operatiivinen tulos	28,5	26,6	107,6
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	1,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät		-0,9	-0,9
Osakkuusyhtiöiden tuloksesta			-0,1
Erot laskennallisten verojen käsittelyssä	0,6	-5,0	0,0
FFO	29,2	21,0	107,8
Oma pääoma	2 040,2	1 863,3	2 038,6
Varat	5 449,4	4 593,4	4 943,5
Saadut ennakot	-5,6	-5,0	-5,1
Omavaraisuusaste, %	37,5	40,6	41,3