LISTALLEOTTOESITE **1.6.2018**

Kojamo Oyj

Noin 150 miljoonan euron Osakeanti

Alustavasti vähintään 39.202.312 ja enintään 54.304.117 Myyntiosakkeen Osakemyynti

Alustava Hintaväli 8,50-10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta

Tämä listalleottoesite (”**Listalleottoesite**”) on laadittu Suomessa perustetun julkisen osakeyhtiön Kojamo Oyj:n (yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa ”**Yhtiö**”, ”**Kojamo**” tai ”**Kojamo-konserni**”, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Kojamo Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintayksikköä) listautumisannin ja -myynnin yhteydessä. Yhtiö pyrkii keräämään noin 150 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Yhtiön uusia osakkeita (”**Uudet Osakkeet**”) merkittäväksi (”**Osakeanti**”). Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden määrä määräytyy Tarjottavien Osakkeiden (määritelty jäljempänä) lopullisen osakekohtaisen hinnan (”**Lopullinen Tarjoushinta**”) perusteella. Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta olettaen, että Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin (määritelty jäljempänä) keskikohdassa ja, että Henkilöstöannissa (määritelty jäljempänä) osakkeita merkitsevät henkilöt merkitsevät yhteensä 60.000 Uutta Osaketta Henkilöstöannissa (määritelty jäljempänä) kyseisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvaan alennettuun hintaan. Lisäksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (”**Ilmarinen**”), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma (”**Varma**”), Teollisuusliitto ry (”**Teollisuusliitto**”), Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry (”**JHL**”), Rakennusliitto ry (”**Rakennusliitto**”), Palvelualojen ammattiliitto Pam ry (”**PAM**”), Ammattiliitto Pro ry (”**PRO**”) ja Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry (”**OAJ**”, ja yhdessä Ilmarisen, Varman, Teollisuusliiton, JHL:n, Rakennusliiton, PAMin ja PROn kanssa, ”**Päämyyjät**”) ja tietyt muut tämän Listalleottoesitteen Liitteessä A listatut Yhtiön olemassa olevat osakkeenomistajat (”**Muut Myyjät**”, ja yhdessä Päämyyjien kanssa, ”**Myyjät**”) tarjoavat alustavasti vähintään 39.202.312 ja enintään 54.304.117 Yhtiön olemassa olevaa osaketta (”**Myyntiosakkeet**”) merkittäväksi ja ostettavaksi (”**Osakemyynti**”, ja yhdessä Osakeannin kanssa ”**Listautumisanti ja -myynti**”). Jollei asiayhteydestä muuta johdu, Uusiin Osakkeisiin, Myyntiosakkeisiin ja Lisäosakkeisiin (määritelty jäljempänä) viitataan yhteisesti termillä ”**Tarjottavat Osakkeet**”.

Listautumisanti ja -myynti koostuu (i) private placement -järjestelyistä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja kansainvälisesti, mukaan lukien Yhdysvalloissa Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen, ”**Yhdysvaltain arvopaperilaki**”) nojalla annetussa Rule 144A -säännöksessä (”**Rule 144A -säännös**”) määritellyille henkilöille, jotka ovat Järjestäjien (määritelty jäljempänä) kohtuullisen arvion mukaan hyväksyttyjä institutionaalisia sijoittajia (*qualified institutional buyers*), Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksia koskevien poikkeusten nojalla (”**Instituutioanti**”), (ii) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa (”**Yleisöanti**”) ja (iii) henkilöstöannista Kojamon kaikille työntekijöille ja Kojamon johtoryhmän jäsenille (”**Henkilöstöanti**”). Tarjoaminen ja myynti Yhdysvaltain ulkopuolella toteutetaan noudattaen Yhdysvaltain Arvopaperilain Regulation S -säännöstä (”**Regulation S -säännös**”). Tämä Listalleottoesite liittyy Tarjottaviin Osakkeisiin, joita tarjotaan Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa sekä institutionaalisille sijoittajille Suomessa.

Tarjottavien Osakkeiden merkintä- ja myyntihinta on alustavasti vähintään 8,50 euroa ja enintään 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta (”**Alustava Hintaväli**”). Henkilöstöannissa Tarjottavien osakkeiden merkintähinta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Lopullinen Tarjoushinta Yleisöannissa. Lopullinen Tarjoushinta ja Tarjottavien Osakkeiden lopullinen määrä julkistetaan pörssitiedotteella arviolta 14.6.2018.

Goldman Sachs International (”**Goldman Sachs**”), J.P. Morgan Securities plc (”**J.P. Morgan**”) ja Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliike (”**Nordea**”) on nimitetty toimimaan Listautumisannin ja -myynnin pääjärjestäjinä (Goldman Sachs, J.P. Morgan and Nordea yhdessä, ”**Pääjärjestäjät**”), ja OP Yrityspankki Oyj (”**OP**”) on nimitetty toimimaan Listautumisannin ja -myynnin järjestäjänä (OP yhdessä Pääjärjestäjien kanssa, ”**Järjestäjät**”). Goldman Sachs ja J.P. Morgan toimivat Järjestäjänä vain Instituutioannissa. Päämyyjien odotetaan antavan Nordealle vakauttamisjärjestäjänä (”**Vakauttamisjärjestäjä**”) option ostaa 30 päivän ajan Yhtiön osakkeiden (”**Osakkeet**”) kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsinki Oy:ssä (”**Nasdaq Helsinki**”) enintään 10.396.510 lisäosaketta (”**Lisäosakkeet**”) tai hankkia näille ostajia yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä (”**Lisäosakeoptio**”).

Instituutioannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 14.6.2018 kello 12.00. Yleisöannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 12.6.2018 kello 16.00. Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 12.6.2018 kello 16.00. Listautumisannin ja -myynnin tarkemmat ehdot on kuvattu Listalleottoesitteen kohdassa ”*Listautumisannin ja -myynnin ehdot*”.

Katso kohta ”*Riskitekijät*” Osakkeisiin sijoittamiseen liittyvistä tietyistä riskitekijöistä.

Tarjottavia Osakkeita ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain Arvopaperilain mukaisesti, ja niitä tarjotaan ja myydään (i) Yhdysvalloissa ainoastaan henkilöille, jotka ovat Järjestäjien kohtuullisen arvion mukaan hyväksyttyjä institutionaalisia sijoittajia (*qualified institutional buyers*) Rule 144A -säännöksen tai muiden soveltuvien Yhdysvaltain Arvopaperilain rekisteröimisvaatimuksia koskevien poikkeusten nojalla ja (ii) Yhdysvaltojen ulkopuolella Regulation S -säännöksen mukaisesti. Täten saatetaan mahdollisten sijoittajien tietoon, että kuka tahansa Tarjottavan Osakkeen myyjä saattaa nojautua Rule 144A -säännöksen mukaiseen poikkeukseen Yhdysvaltain Arvopaperilain kohdan 5 määräyksistä. Tämän Listalleottoesitteen jakeluun ja Tarjottavien Osakkeiden tarjoamiseen ja myyntiin saattaa liittyä laista johtuvia rajoituksia tietyissä maissa. Sen vuoksi tätä Listalleottoesitettä tai mitään markkinointimateriaalia taikka muuta Listautumisantiin ja -myyntiin liittyvää materiaalia ei saa jakaa tai julkaista missään maassa paitsi olosuhteissa, joissa jakaminen ja julkaiseminen on sovellettavien lakien ja määräysten mukaista. Yhtiö, Myyjät ja Järjestäjät edellyttävät, että henkilöt, jotka pitävät tätä Listalleottoesitettä hallussaan, tutustuvat tällaisiin rajoituksiin ja noudattavat niitä. Näiden rajoitusten noudattamatta jättäminen saattaa olla näiden valtioiden arvopaperilainsäädännön vastaista. Katso kohta ”*Tärkeää tietoa*”.

Osakkeet eivät ole olleet julkisen kaupankäynnin kohteena ennen Listautumisantia ja -myyntiä. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille koskien Osakkeiden listaamista Nasdaq Helsingin päälistalle kaupankäyntitunnuksella KOJAMO. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan Nasdaq Helsingin pre-listalla arviolta 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin päälistalla arviolta 19.6.2018 (”**Listautuminen**”).

Tätä Listalleottoesitettä ei saa lähettää kenellekään Australiassa, Hongkongissa, Japanissa, Singaporessa, Etelä-Afrikassa tai, eräin poikkeuksin, Yhdysvalloissa ja Kanadassa tai millään muulla sellaisella lainkäyttöalueella, jossa tarjouksen tekeminen Osakkeista ei olisi sallittua, olevalle henkilölle. Osakkeita ei saa, suoraan tai välillisesti, tarjota, myydä, jälleenmyydä, siirtää eikä toimittaa mihinkään tällaiseen maahan.

Pääjärjestäjät

Järjestäjä

TÄRKEÄÄ TIETOA

Yhtiö on laatinut tämän Listalleottoesitteen Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä seuraavien säädösten mukaisesti: arvopaperimarkkinalaki (746/2012, muutoksineen), Euroopan komission asetus (EY) N:o 809/2004 (muutoksineen), annettu Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta Euroopan komission delegoitu asetus (EU) N:o 486/2012 (muutoksineen), asetuksen (EY) N:o 809/2004 muuttamisesta esitteen, ohjelmaesitteen, tiivistelmän ja lopullisten ehtojen muodon ja sisällön sekä tiedonantovelvollisuuksien osalta (liitteet I, III ja XXII), valtionvarainministeriön arvopaperimarkkinalain 3–5 luvun mukaisista esitteistä antama asetus 20.12.2012/1019 sekä Finanssivalvonnan määräykset ja ohjeet. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Listalleottoesitteen suomenkielisen version, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 23/ 02.05.04/2018.

Tästä Listalleottoesitteestä on laadittu englanninkielinen asiakirja. Englanninkielinen asiakirja sisältää samat tiedot kuin suomenkielinen Listalleottoesite lukuun ottamatta eräitä Suomen ulkopuolella oleville sijoittajille suunnattuja tietoja. Jakelurajoitukset eroavat suomenkielisen Listalleottoesitteen ja englanninkielisen asiakirjan välillä. Finanssivalvonta ei ole hyväksynyt englanninkielistä asiakirjaa.

Tässä Listalleottoesitteessä termit ”**Yhtiö**”, ”**Kojamo**” tai ”**Kojamo-konserni**” tarkoittavat Kojamo Oyj:tä ja sen tytäryhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Kojamo Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintayksikköä. Viittauksilla Yhtiön osakkeisiin, osakepääomaan ja hallintotapaan tarkoitetaan kuitenkin Kojamo Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallintotapaa.

Osakkeenomistajien ja mahdollisten sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Listalleottoesitteen sisältämiin tietoihin sekä Kojamon julkistamiin pörssitiedotteisiin. Kojamo tai Järjestäjät eivät ole valtuuttaneet ketään antamaan mitään muita kuin Listalleottoesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Tämän Listalleottoesitteen luovuttaminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että sen sisältämät tiedot pitäisivät paikkaansa muulloin kuin Listalleottoesitteen päivämääränä tai että Kojamon liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia Listalleottoesitteen päivämäärän jälkeen. Mikäli tässä Listalleottoesitteessä kuitenkin ilmenee, sen jälkeen kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Listalleottoesitteen, mutta ennen Osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin pre-listalla, virhe tai puute, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajille, tai mikäli ilmenee olennaisia uusia tietoja, Listalleottoesitettä korjataan tai täydennetään Suomen arvopaperimarkkinalain mukaisesti. Tämän Listalleottoesitteen sisältämät tiedot eivät ole Kojamon tai Järjestäjien vakuutus tai takuu tulevista tapahtumista, eikä niitä tule pitää sellaisina.

Monissa maissa, erityisesti Australiassa, Hongkongissa, Japanissa, Singaporessa ja Etelä-Afrikassa sekä tietyin poikkeuksin Yhdysvalloissa ja Kanadassa, Listalleottoesitteen jakelu ja Osakkeiden tarjoaminen ovat lakisääteisten rajoitusten alaisia (rajoitukset koskevat esimerkiksi rekisteröintiä, listalleottoa, edellytyksiä sekä muita asioita). Tarjottavien Osakkeiden merkittäväksi tarjoaminen ei koske henkilöitä, jotka ovat sellaisilla alueilla, joilla tällainen tarjoaminen olisi lainvastaista. Yhtiön tai Järjestäjien toimesta ei ole tehty eikä tulla tekemään mitään toimia Listalleottoesitteen (tai muun Listautumisantiin ja -myyntiin liittyvän tarjous- tai julkistusmateriaalien tai lomakkeiden) hallussapidon tai jakelun sallimiseksi sellaisilla lainkäyttöalueilla, joilla tällainen jakaminen voi muutoin johtaa lakien tai säännösten rikkomiseen.

Tarjottavia Osakkeita ei saa tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti eikä tätä Listalleottoesitettä tai Tarjottaviin Osakkeisiin liittyviä muita asiakirjoja tai mainoksia saa levittää tai julkaista valtioissa, joissa tämä rikkoisi voimassa olevaa lainsäädäntöä. Yhtiö ja Järjestäjät eivät ole tehneet eivätkä tule tekemään mitään toimenpiteitä Tarjottavien Osakkeiden julkisen tarjoamisen sallimiseksi Suomen ulkopuolella. Yhtiö ja Järjestäjät edellyttävät, että tämän Listalleottoesitteen haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot tällaisista rajoituksista ja noudattavat niitä. Yhtiö tai Järjestäjät eivät ota mitään oikeudellista vastuuta sellaisten henkilöiden puolesta, jotka ovat hankkineet Listalleottoesitteen vastoin näitä rajoituksia riippumatta siitä, ovatko nämä henkilöt tulevia Osakkeiden merkitsijöitä tai ostajia. Yhtiö varaa oikeuden yksinomaisella harkinnallaan päättää sellaisen Osakkeiden merkinnän, jonka Yhtiö tai sen edustaja uskoo voivan johtaa minkä tahansa lain, säännön tai säännöksen rikkomiseen, hylkäämisestä.

Järjestäjät toimivat Listautumisannissa ja -myynnissä ainoastaan Yhtiön ja Päämyyjien eivätkä kenenkään muun puolesta. Ne eivät pidä ketään muuta tahoa (riippumatta siitä, onko tämä tämän Listalleottoesitteen vastaanottaja tai ei) asiakkaanaan Listautumisantiin ja -myyntiin liittyen. Järjestäjät eivät ole vastuussa kenellekään muulle kuin Yhtiölle ja Päämyyjille suojan antamisesta asiakkailleen eivätkä Listautumisantiin ja -myyntiin liittyvien neuvojen antamisesta tai muusta tässä Listalleottoesitteessä esitetystä transaktiosta tai järjestelystä.

Sijoittajien ei tule pitää tässä Listalleottoesitteessä esitettyjä tietoja oikeudellisena, sijoitus- tai veroneuvonantona. Jokaisen sijoittajan tulisi konsultoida omaa neuvonantajaansa, tilintarkastajaansa tai yritysneuvojaansa koskien oikeudellista sekä sijoitus- ja veroneuvoantoa sekä muita Listautumisantiin ja -myyntiin liittyviä näkökohtia, mikäli katsoo tämän tarpeelliseksi.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu
TÄRKEÄÄ TIETOA	ii
TIIVISTELMÄ	1
RISKITEKIJÄT	20
TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ	40
LISTALLEOTTOESITTEESTÄ VASTUUSSA OLEVAT TAHOT	41
ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS	41
ULKOPUOLISISTA LÄHTEISTÄ OLEVAT TIEDOT	41
REALIA MANAGEMENT OY:N KIINTEISTÖARVIOINTIRAPORTTI JA MARKKINATUTKIMUS	41
LISTALLEOTTOESITTEEN SAATAVILLA OLO	42
VERKKOSIVUSTON TIEDOT EIVÄT KUULU LISTALLEOTTOESITTEESEEN	42
TULEVAISUUDESSA SAATAVILLA OLEVIA TIETOJA	42
TILINPÄÄTÖKSEEN LIITTYVIÄ JA ERÄITÄ MUITA TIETOJA	43
TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT	46
VALUUTANVAIHTOKURSSIT	47
LISTAUTUMISANNIN JA -MYYNNIN TAUSTA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ	48
LISTAUTUMISANNIN JA -MYYNNIN EHDOT	49
LISTAUTUMISANNIN JA -MYYNNIN YLEISET EHDOT	49
PÄÄJÄRJESTÄJÄT JA JÄRJESTÄJÄT	50
LISÄOSAKEOPTIO	50
VAKAUTTAMISTOIMENPITEET	51
JÄRJESTÄMISSOPIMUS JA MYYNTISOPIMUS	51
LISTAUTUMISANNIN JA -MYYNNIN EHDOLLISUUS	51
LUOVUTUSRAJOITUKSET (LOCK-UP)	51
MERKINTÄAIKA	52
MERKINTÄHINTA	52
SITOUMUKSEN PERUUTTAMINEN	53
OSAKKEIDEN KIRJAAMINEN ARVO-OSUUSTILEILLE	53
OMISTUS- JA OSAKASOIKEUDET	54
VARAINSIIRTOVERO JA TOIMENPIDEMAKSUT	54
KAUPANKÄYNTI OSAKKEILLA	54
OIKEUS PERUUTTAA LISTAUTUMISANTI JA -MYYNTI	54
MUUT SEIKAT	54
SAATAVILLA OLEVAT ASIAKIRJAT	54
SOVELLETTAVA LAKI	54
INSTITUUTIOANTIA KOSKEVAT ERITYISET EHDOT	54
YLEISÖANTIA KOSKEVAT ERITYISET EHDOT	55
HENKILÖSTÖANTIA KOSKEVAT ERITYISET EHDOT	57
PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS	59
OSINGOT JA OSINKOPOLITIIKKA	61
MARKKINAKATSAUS	62
KOJAMON LIIKETOIMINTA	78
YLEISTÄ	78
HISTORIA	79
VISIO, MISSIO JA ARVOT	80
KESKEISET VAHVUUDET	80
STRATEGIA	83
OPERATIIVISET JA TALOUDELLISET TAVOITTEET	86
KOJAMON KIINTEISTÖPORTFOLIO	86
KOJAMON LIIKETOIMINTASEGMENTIT	97
KOJAMON ASIAKASKOKEMUS	99
DIGITAALINEN INTEGROINTI JA ASIAKASTIEDOT	104
MARKKINOINTI	104
YMPÄRISTÖ	104
HENKILÖSTÖ	105
KONSERNIN OIKEUDELLINEN RAKENNE	105

OIKEUDENKÄYNNIT . . . 106
RISKIENHALLINTAPROSESSIT . . . 107
VAKUUTUKSET . . . 107
TEKNOLOGIA JA IT . . . 107
IMMATERIAALIOIKEUDET . . . 107
YHTIÖ EI OLE KIINTEISTÖRAHASTO (”REIT”) . . . 108
OLENNAISET SOPIMUKSET . . . 108
ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA . . . 110
LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT 118
YLEISTÄ . . . 118
KOJAMON LIIKETOIMINTAAN JA LIIKETOIMINNAN TULOKSEEN VAIKUTTAVIA KESKEISIÄ TEKIJÖITÄ . . . 118
VIIMEAIKAISET TAPAHTUMAT . . . 126
TULEVAISUUDENNÄKYMÄT . . . 126
TULOSLASKELMAN TÄRKEIMMÄT ERÄT . . . 127
LIIKETOIMINNAN TULOS . . . 128
MAKSUVALMIUS JA PÄÄOMANLÄHTEET . . . 139
TASETIETOJA . . . 143
RAHOITUSRISKIEN HALLINTA . . . 147
ARVIOTA JA HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LASKENTAPERIAATTEET TILINPÄÄTÖSTEN VALMISTELUSSA . . . 148
VIIMEAIKAISET MUUTOKSET LASKENTAPERIAATTEISSA . . . 148
KIINTEISTÖ- JA VUOKRAUSLIIKETOIMINTAA KOSKEVA SÄÄNTELY . . . 150
HALLINTO . . . 157
LÄHIPIIRILIIKETOIMET . . . 166
OMISTUSRAKENNE . . . 168
OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA . . . 169
SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT . . . 174
VEROTUS . . . 178
LISTAUTUMISANNIN JA -MYYNNIN JÄRJESTÄMINEN . . . 184
OIKEUDELLISET SEIKAT . . . 188
TILINTARKASTAJAT . . . 188
TARKASTETTAVAT ASIAKIRJAT . . . 188

LIITTEET

Liite	Sivu
Tilinpäätöstiedot	F-1
Liite A: Myyntiosakkeita Listautumisannissa ja -myynnissä myyvät osakkeenomistajat	A-1
Liite B: Kojamo Oyj:n yhtiöjärjestys	B-1
Liite C: Realia Management Oy:n Kiinteistöarviointiraportti	C-1
Liite D: Tilintarkastajan lausunto Listalleottoesitteeseen sisältyvästä tulosennusteesta	D-1

TIIVISTELMÄ

Tiivistelmät koostuvat sääntelyn edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan nimellä ”osatekijät”. Nämä osatekijät on numeroitu jaksoittain A—E (A.1—E.7).

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osatekijät, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, sillä kaikkia sääntelyssä lueteltuja osatekijöitä ei ole esitettävä tässä tiivistelmässä.

Vaikka arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonne edellyttäisi jonkin osatekijän sisällyttämistä tiivistelmään, on mahdollista, ettei kyseistä osatekijää koskevaa merkityksellistä tietoa ole lainkaan. Tällöin osatekijä on kuvattu lyhyesti ja sen yhteydessä mainitaan ”ei sovellu”.

Jakso A — Johdanto ja varoitukset		
A.1	**Varoitus**	Tätä tiivistelmää tulee pitää Listalleottoesitteen johdantona. Sijoittajan tulee perustaa kaikki päätöksensä sijoittaa arvopapereihin Listalleottoesitteen kokonaisuuteen. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille Listalleottoesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi sovellettavan lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Listalleottoesitteen käännöskustannuksista. Kojamo vastaa siviilioikeudellisesti tästä tiivistelmästä vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epäjohdonmukainen suhteessa Listalleottoesitteen muihin osiin tai jos tiivistelmässä ei anneta yhdessä Listalleottoesitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista näihin arvopapereihin.
A.2	**Tiedot, jotka on annettava liikkeeseen-laskijan tai esitteen laatimisesta vastaavan henkilön suostumuksesta rahoitusvälittäjien esitteen käyttöön**	Ei sovellu.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija		
B.1	**Virallinen nimi ja muu liike-toiminnassa käytetty toiminimi**	Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja liiketoiminnassa käytettävä toiminimi on Kojamo Oyj. Liikkeeseenlaskijan englanninkielinen rinnakkaistoiminimi on Kojamo plc.
B.2	**Asuinpaikka/ oikeudellinen muoto/ sovellettava laki/ liikkeeseen-laskijan perustamismaa**	Kojamon kotipaikka on Helsinki. Kojamo on julkinen osakeyhtiö, joka on perustettu Suomessa ja jonka toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija		
B.3	**Kuvaus liikkeeseenlaskijan tämänhetkisen toiminnan luonteeseen ja päätoimialoihin liittyvistä avaintekijöistä**	Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna.[1] Se tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääasiassa Helsingin seudulla[2], Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seuduilla sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungeissa (yhdessä "**Suomen Kasvukeskukset**"). Kojamon kiinteistöportfolio 31.3.2018 muodostui 35.697 vuokra-asunnosta, jotka tarjoavat monipuolisia vaihtoehtoja vuokra-asumiseen. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo[3] oli 31.3.2018 yhteensä 4,9 miljardia euroa. Käyvällä arvolla mitattuna 98 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsee Suomen Kasvukeskuksissa, 82 prosenttia Helsingin, Tampereen ja Turun seudulla ja 66 prosenttia Helsingin seudulla.[4] Kojamolla on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Lumo ja VVO.[5] Lumo-segmenttiin kuului 34.468 asuntoa ja VVO-segmenttiin 1.229 asuntoa 31.3.2018. Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan Lumo-segmentin asunnoista ei kohdistu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia. VVO-segmentti tarjoaa Kojamon ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan VVO-segmentin asunnoista kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia. Vuosina 2014–2017 Kojamon investoinnit kiinteistöjen kehitykseen ja hankintaan olivat yhteensä 1,5 miljardia euroa,[6] johon sisältyi Kojamon samalla ajanjaksolla käynnistämien noin 3.700 asunnon rakentaminen. Kojamon tarkastelujakson investoinnit kiinteistöjen kehitykseen ja hankintaan ovat kohdistuneet lähes yksinomaan Lumo-segmenttiin. Vuosina 2014–2017 Kojamo myi 11.363 asuntoa ja purki tai poisti asuinkäytöstä 158 asuntoa. Kojamo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen asiakkailleen, ja siksi se on panostanut merkittävästi palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen jälkeen muuttaa uuteen asuntoon jopa seuraavana päivänä. Kojamon asukasyhteistyömalli antaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa asumisen ja Lumo-palveluiden kehittämiseen. Lumo-asunnoissa on tarjolla useita erilaisia palveluita, kuten vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys, lemmikkien salliminen, Lumo-lounget, autojen yhteiskäyttöpalvelu 24Rentin kanssa sekä Lumo-talkkarit Lassila & Tikanojan kanssa. Lisäksi parantaakseen edelleen asiakaskokemusta Kojamo on pilotoinut hyvinvointivalmentajapalveluja Raatamon ja Fysioksen kanssa sekä Smartpost-pakettipalvelua Posti Group Oyj:n kanssa.
B.4a	**Merkittävimmät viimeaikaiset suuntaukset**	Koska Kojamo toimii asuinkiinteistösektorilla, Yhtiöön vaikuttavat Suomen asuntomarkkinoiden tilanne ja niihin liittyvä kehitys erityisesti Suomen kasvukeskuksissa sekä makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä oleva tulot, inflaatio ja väestönkasvu.

[1] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[2] Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

[3] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[4] Perustuu vuokra-asuntojen käypään arvoon 31.3.2018.

[5] Kojamo tulee luopumaan jaosta Lumo- ja VVO-segmenttiin vuoden 2019 alusta VVO-segmentin pienentymisen johdosta.

[6] Koostuen 367 miljoonan euron investoinneista 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella, 696 miljoonan euron investoinneista 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella, 235 miljoonan euron investoinneista 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella ja 201 miljoonan euron investoinneista 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija		
		Vuonna 2017 Suomen talous kasvoi vahvasti ylittäen Euroopan Unionin (”**EU**”) ja euroalueen keskiarvon sekä talouskasvun muissa Pohjoismaissa ja Saksassa. Vuosien 2012–2014 heikomman kehityksen jälkeen BKT:n kasvu kääntyi hieman positiiviseksi 0,1 prosenttiin edellisvuoteen verrattuna. Kasvu on kiihtynyt tämän jälkeen, ja BKT kasvoi 2,1 prosenttia vuonna 2016 ja 2,6 prosenttia vuonna 2017.[7] Kasvua ovat tukeneet nettovienti, investointien kasvu ja vahva yksityinen kulutus.[8] Lisäksi Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan Suomen BKT kasvaa 2,6 prosenttia vuonna 2018 ja 2,2 prosenttia vuonna 2019.[9] Suomen väkiluku on kasvanut vuodesta 2010 tasaisesti: kasvu on ollut keskimäärin 0,4 prosenttia vuodessa, ja 5,5 miljoonan asukkaan raja saavutettiin vuonna 2017 eli kumulatiivinen kasvu oli noin 140.000 asukasta. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu, tosin aikaisempaa hitaampana. Vuoteen 2027 mennessä väkiluvun odotetaan kasvavan yhteensä 3,5 prosenttia 5,7 miljoonaan eli noin 190.000 hengellä.[10] Vaikka demografiset trendit ovat kokonaisuudessaan olleet maltillisia ja niiden odotetaan pysyvän maltillisina, alueelliset muutokset ovat voimakkaampia ja merkittävimmät niistä liittyvät kaupungistumiseen ja kotitalouksien koon pienentymiseen. Suomen asuntokanta muodostuu noin 2,6 miljoonasta asunnosta, joiden pohjapinta-ala on yhteensä noin 296 miljoonaa neliömetriä.[11] Vuosina 2010–2016 kerrostalojen osuus koko asuntokannasta kasvoi 44 prosentista 45 prosenttiin ja omakoti- ja rivitalojen osuus laski 54 prosentista 53 prosenttiin. Suomen kotitalouksissa yksiöiden osuus on 13 prosenttia, kaksioiden osuus 30 prosenttia ja loput 57 prosenttia ovat kolmioita tai tätä suurempia asuntoja.[12] Vuosina 2010–2013 ammattimaisten kiinteistösijoittajien transaktiomarkkinat pysyivät Suomessa vaimeina: transaktiovolyymi oli keskimäärin 2,2 miljardia euroa, mistä asuntokohteiden osuus oli noin 15 prosenttia. Vuosina 2014–2017 transaktiovolyymi kasvoi nopeasti nousten 10,2 miljardiin euroon. Volyymin kasvu perustui ensisijaisesti kysynnän kasvuun kansainvälisten sijoittajien keskuudessa. Ulkomaisten sijoitusten osuus koko transaktiovolyymistä oli 28 prosenttia vuonna 2013 ja 69 prosenttia vuonna 2017. Lisäksi kasvua ohjaavat ensisijaisesti kaupallisiin kiinteistöihin tehtyjen sijoitusten kasvu: vuonna 2017 sijoitukset kaupallisiin kiinteistöihin olivat 9,2 miljardia euroa ja asuinkiinteistöihin 1,0 miljardia euroa. Suomen asuntomarkkinat ovat erittäin hajautuneet: vuonna 2016 noin 68 prosenttia kaikista asunnoista oli omistusasuntoja[57], ja kotitaloudet ja yksityishenkilöt omistivat 35 prosenttia yhteensä 850.000 vuokra-asunnosta. Ammattimaiset sijoittajat omistivat noin 179.000 asuntoa eli noin 21 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Kuntien ja muiden omistajien osuus oli noin 44 prosenttia.[13]
B.5	**Konserni**	Kojamo-konserni muodostui 31.3.2018 emoyhtiöstä Kojamo Oyj:stä ja 322 tytär- ja osakkuusyhtiöstä. 275 tytäryhtiötä oli kokonaan omistettuja ja 22 tytäryhtiöstä omistettiin enemmistöosuus. Lisäksi Kojamolla oli 35 osakkuusyhtiötä, joista Kojamo omisti suoraan tai välillisesti 20–50 prosenttia. Kaikki Kojamon tytäryhtiöt on perustettu Suomessa.

7 Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018.

8 Euroopan komissio: European Economic Forecast, Winter 2018.

9 Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018.

10 Tilastokeskus: Väestöennuste.

11 KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2018.

12 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

13 KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2018.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija		
		Kojamo on holding-yhtiö, ja sen olennainen omaisuus muodostuu omistuksista tytäryhtiöissä. Konsernin sisäisten lainasaamisten ja muiden rahoitustoimenpiteiden yhteydessä järjestettyjen lainojen muiden tuottojen lisäksi Kojamo on suurelta osin riippuvainen vuokra-asunnoista ja asumiseen liittyvistä palveluista rahavirtaa tuottavien tytäryhtiöidensä osingonjaosta, konserniavustuksista ja muista maksuista sekä tytäryhtiöidensä kannattavuudesta ja rahavirroista.
B.6	**Suurimmat osakkeenomistajat**	Seuraavat osakkeenomistajat omistavat tämän Listalleottoesitteen päivämääränä vähintään 5 prosenttia Osakkeista: **Osakkeenomistaja** / **Osakkeiden lukumäärä** / **Prosenttia Osakkeista ja äänistä** Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen . . . . . 41.480.356 18,1 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma . . . . . 38.966.411 17,0 Teollisuusliitto ry . . . . . 37.115.990 16,2 Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry . . . . . 20.035.920 8,7 Rakennusliitto ry . . . . . 19.074.300 8,3 Ammattiliitto Pro . . . . . 17.254.321 7,5 Palvelualojen ammattiliitto PAM ry . . . . . 17.179.580 7,5 Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry . . . . . 17.126.942 7,5 Kenelläkään Kojamon osakkeenomistajista ei ole arvopaperimarkkinalain 2 luvun 4 §:n mukaista määräysvaltaa Kojamossa. Jokainen Osake oikeuttaa omistajansa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.
B.7	**Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot**	Kojamo on laatinut EU:n käyttöönottamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisen konsernitilinpäätöksensä 31.12.2017, 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneiltä tilikausilta. Jäljempänä esitettävät konsernin taloudelliset tiedot on johdettu tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevista IFRS-standardien mukaisesti laadituista Kojamon tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta, sisältäen 31.12.2015 päättynyttä tilikautta koskevat tilintarkastetut vertailutiedot, sekä tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevasta IAS 34 -standardin mukaisesti laaditusta Kojamon tilintarkastamattomasta osavuosikatsauksesta 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta 31.3.2017 päättynyttä kolmen kuukauden jaksoa koskevine vertailutietoineen.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija		

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon konsernin tuloslaskelmatiedot ilmoitettuina ajanjaksoina:

(miljoonaa euroa)	31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. päättynyt vuosi		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
KONSERNIN TULOSLASKELMA					
Liikevaihto	**88,2**	**83,6**	**337,0**	**351,5**	**370,9**
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-25,2	-23,7	-85,4	-90,3	-97,0
Korjaukset	-7,6	-7,2	-35,6	-39,1	-46,5
Nettovuokratuotto	**55,5**	**52,6**	**216,0**	**222,0**	**227,4**
Hallinnon kulut	-9,1	-8,5	-37,2	-37,4	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,5	2,0	2,3	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2	-0,9	-1,3	-3,1	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,6	0,7	2,5	-10,4	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	0,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	20,7	23,5	126,2	163,3	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,3	-1,1	-1,2	-1,2
Liikevoitto	**67,8**	**67,6**	**307,0**	**335,6**	**261,2**
Rahoitustuotot	0,9	1,4	5,0	2,4	7,8
Rahoituskulut	-12,4	-10,6	-45,5	-48,4	-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut	**-11,5**	**-9,3**	**-40,5**	**-46,0**	**-37,1**
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,1	0,1	0,6
Voitto ennen veroja	**56,3**	**58,3**	**266,7**	**289,7**	**224,7**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-7,1	-12,5	-28,6	-35,4	-22,1
Laskennallisten verojen muutos	-4,6	1,1	-25,1	-22,1	-23,2
Tilikauden voitto	**44,6**	**46,9**	**212,9**	**232,3**	**179,4**
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	44,6	46,9	212,9	232,3	179,3
Määräysvallattomille omistajille	-	-	-	0,0	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, euro[(1)]	0,19	0,20	0,93	1,01	0,78
Laimennusvaikutuksella oikaistu, euro[(1)]	0,19	0,20	0,93	1,01	0,78
Osakkeita keskimäärin, miljoonaa kpl[(1)]	229,5	229,5	229,5	229,5	229,5

(1) Osakekohtaista tulosta on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän Osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. Oikaistut tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija							
		Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon laajan tuloslaskelman tiedot ilmoitettuina ajanjaksoina:					
			31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		**31.12. päättynyt vuosi**		
		(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
			(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
		KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA					
		Tilikauden voitto	**44,6**	**46,9**	**212,9**	**232,3**	**179,4**
		Muut laajan tuloksen erät					
		Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
		Rahavirran suojaukset	9,5	9,0	20,4	-9,9	4,6
		Myytävissä olevat rahoitusvarat	-	0,1	0,2	0,4	-1,6
		Laskennalliset verot edellisistä	-1,9	-1,8	-4,1	1,9	-0,6
		Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	**7,6**	**7,2**	**16,5**	**-7,6**	**2,4**
		Tilikauden laaja tulos yhteensä	**52,2**	**54,1**	**229,4**	**224,7**	**181,8**
		Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
		Emoyhtiön omistajille	52,2	54,1	229,4	224,7	181,7
		Määräysvallattomille omistajille	-	-	-	0,0	-0,1

Jakso B — Liikkeeseenlaskija

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon konsernitasetiedot ilmoitettuina päivinä:

	31.3.		31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
(miljoonaa euroa)	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
KONSERNITASE					
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,7	0,4	0,8	1,1
Sijoituskiinteistöt	4.834,4	4.314,4	4.706,5	4.228,3	3.464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	30,8	30,8	31,0	31,0	31,2
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,8	1,2	1,7	1,2	1,0
Rahoitusvarat	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	5,3	5,7	5,3	5,6	2,2
Johdannaissopimukset	5,3	3,9	6,5	2,0	-
Laskennalliset verosaamiset	9,6	13,9	10,9	15,4	12,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	**4.888,1**	**4.371,2**	**4.762,7**	**4.284,8**	**3.513,1**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	96,7	3,9	3,7	70,7	541,0
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	0,4	0,9	0,6	0,9	1,0
Johdannaissopimukset	0,1	0,2	0,0	0,3	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,0	10,2	0,5	7,7	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,0	15,7	8,8	6,8	8,8
Rahoitusvarat	85,7	49,1	49,3	69,0[(1)]	54,6[(1)]
Rahavarat	354,4	142,3	117,8	132,0[(1)]	116,0[(1)]
Lyhytaikaiset varat	**464,6**	**218,3**	**177,0**	**216,7**	**182,0**
VARAT	**5.449,4**	**4.593,4**	**4.943,5**	**4.572,2**	**4.236,1**
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-16,6	-33,0	-23,7	-40,2	-32,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9	17,9	17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarat	1.945,2	1.784,6	1.950,6	1.788,0	1.659,4
Emoyhtiön omistajien osuus	**2.040,2**	**1.863,3**	**2.038,6**	**1.859,5**	**1.738,5**
Määräysvallattomien omistajien osuus	-	-	-	-	0,6
Oma pääoma yhteensä	**2.040,2**	**1.863,3**	**2.038,6**	**1.859,5**	**1.739,1**
VELAT					
Pitkäaikaiset velat					
Lainat	2.513,7	1.871,8	2.109,8	1.796,1	1.259,8
Laskennalliset verovelat	483,4	452,6	478,3	453,4	429,8
Johdannaissopimukset	40,8	60,5	48,3	68,3	48,4
Varaukset	0,8	0,9	0,8	1,0	0,9
Muut pitkäaikaiset velat	15,5	6,9	14,8	7,1	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**3.054,1**	**2.392,7**	**2.652,0**	**2.325,9**	**1.746,0**
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	0,2	-	-	1,0	467,1
Lyhytaikaiset velat					
Lainat	221,0	215,8	173,2	326,8	234,7
Johdannaissopimukset	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	6,9	20,7	9,1	9,9	9,9
Ostovelat ja muut velat	126,4	100,2	70,4	48,3	38,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**354,8**	**337,3**	**252,9**	**385,8**	**283,9**
Velat yhteensä	**3.409,2**	**2.730,1**	**2.904,9**	**2.712,6**	**2.497,1**
OMA PÄÄOMA JA VELAT	**5.449,4**	**4.593,4**	**4.943,5**	**4,572,2**	**4.236,1**

(1) 1.1.2017 on 20,0 miljoonaa euroa likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija		

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon rahavirtalaskelmatiedot ilmoitettuina ajanjaksoina:

	31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. päättynyt vuosi		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA					
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden tulos	44,6	46,9	212,9	232,3	179,4
Oikaisut	2,0	-3,2	-33,5	-46,6	9,0
Käyttöpääoman muutokset					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-9,0	-8,7	-0,8	0,6	0,2
Vaihto-omaisuuden muutos	0,1	—	0,3	0,1	2,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	9,5	7,8	0,1	-2,5	-2,2
Maksetut korot	-7,1	-8,5	-39,7	-38,0	-42,4
Saadut korot	0,2	0,1	0,6	0,7	0,6
Muut rahoituserät	-3,1	-0,2	-7,4	-2,7	-0,5
Maksetut verot	-13,8	-4,1	-22,1	-41,4	-24,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	**23,5**	**30,0**	**110,4**	**102,4**	**121,3**
Investointien rahavirta					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-210,8	-74,0	-341,9	-421,8	-230,9
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,1	-	-0,4	0,0	-
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,1	-0,8	-0,1	-0,5
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4,4	69,8	84,5	89,9	15,4
Osakkuusyritysosuuksien myynnit	-	-	0,0	0,6	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0	-	0,0	0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-155,0	0,0	-322,5	-28,0	-39,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	118,5	0,0	322,8	14,0	53,7
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-	-	-1,8	-0,4	-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	1,3	0,2	0,5
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,0	0,1	0,3	0,4	1,3
Investointien nettorahavirta	**-243,0**	**-4,2**	**-258,5**	**-345,1**	**-199,8**
Rahoituksen rahavirta					
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500,0	87,0	686,4	482,6	195,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-123,0	-69,3	-434,0	-154,9	-134,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	219,0	34,0	267,8	390,1	252,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-140,0	-87,3	-355,9	-358,0	-209,1
Maksetut osingot	-	-	-50,3	-103,6	-22,2
Rahoituksen nettorahavirta	**456,0**	**-35,6**	**113,9**	**256,1**	**82,7**
Rahavarojen muutos	**236,5**	**-9,7**	**-34,2**	**13,4**	**4,2**
Rahavarat kauden alussa	**117,8**	**152,0**	**152,0**	**118,6[(1)]**	**114,4[(1)]**
Rahavarat kauden lopussa	**354,4**	**142,3**	**117,8**	**132,0[(1)]**	**118,6[(1)]**

(1) 1.1.2017 on 20,0 miljoonaa euroa likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Keskeisiä tunnuslukuja

Kojamo seuraa useita tunnuslukuja, joita se käyttää liiketoimintansa tuloskehityksen mittaamiseen sekä lisäämään ymmärrystä Kojamon vuokraustoiminnan kannattavuudesta, Lumo-segmentin vuokratuottojen kasvusta ilman sijoituskiinteistöjen ostojen ja myyntien sekä uudistuotannosta valmistuneiden asuntojen vaikutuksia, Kojamon kyvystä hankkia rahoitusta ja Kojamon rahavirtojen muodostumisesta. Tunnuslukuihin sisältyy myös vaihtoehtoisia tunnuslukuja.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija		

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon keskeisiä tunnuslukuja ilmoitettuina päivinä ja ajanjaksoina:

	31.3. ja 31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. ja 31.12. päättynyt vuosi		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)		
KESKEISIÄ TUNNUSLUKUJA					
Liikevaihto (miljoonaa euroa)	88,2	83,6	337,0[4]	351,5[4]	370,9[4]
Nettovuokratuotto (miljoonaa euroa)	55,5	52,6	216,0[4]	222,0[4]	227,4[4]
Nettovuokratuotto, prosenttia liikevaihdosta, %	62,9	62,9	64,1	63,2	61,3
Tulos ennen veroja (miljoonaa euroa)	56,3	58,3	266,7[4]	289,7[4]	224,7[4]
Käyttökate (miljoonaa euroa)	68,0	67,9	308,2	336,8	262,4
Käyttökateprosentti, %	77,1	81,2	91,5	95,8	70,7
Oikaistu käyttökate (miljoonaa euroa)	46,7	43,6	179,5	186,3	189,1
Oikaistu käyttökateprosentti, %	52,9	52,2	53,3	53,0	51,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) (miljoonaa euroa)	29,2	21,0	107,8	112,2	129,4
Kassavirtaprosentti ennen käyttöpääoman muutosta, %	33,1	25,1	32,0	31,9	34,9
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) (miljoonaa euroa)	26,3	17,7	82,3	82,9	83,6
Operatiivinen tulos (miljoonaa euroa)	28,5	26,6	107,6[4]	116,9[4]	121,4
Sijoituskiinteistöt (miljoonaa euroa)[1]	4.930,8	4.318,3	4.710,2[4]	4.298,9[4]	3.999,2[4]
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,3	96,8	96,7	97,4	97,6
Korollinen vieras pääoma (miljoonaa euroa)[2]	2.734,7	2.087,6	2.283,0[4]	2.122,8[4]	1.494,6[4]
Oman pääoman tuotto (ROE), %	8,8	10,1	10,9[4]	12,9[4]	10,8[4]
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,0	7,0	7,5[4]	8,8[4]	7,6[4]
Omavaraisuusaste, %	37,5	40,6	41,3[4]	40,7[4]	41,1[4]
Luototusaste (LTV), %[2][3]	49,2	45,1	46,0[4]	47,1[4,6]	39,8[4,6]
Vapaiden varojen osuus, %[5]	62,0	41,7	54,8	39,7	34,7
Suojausaste, %	87	79	111[4]	77[4]	72[4]
Osakekohtainen tulos (euroa)[7]	0,19	0,20	0,93[4]	1,01[4]	0,78[4]
Osakekohtainen oma pääoma (euroa)[7]	8,89	8,12	8,88[4]	8,10[4]	7,58[4]
Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV) (euroa)[7]	11,11	10,29	11,11	10,31	9,62
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	203,7	65,0	367,3	696,0	235,0
Henkilöstö kauden lopussa	319	296	316	286	356

(1) Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

(2) Ei sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja. Katso tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevien 31.12.2017, 2016 ja 2015 päättyneiltä tilikausilta laadittujen tilinpäätösten liitetieto 21.

(3) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

(4) Tilintarkastettu.

(5) Laskentakaavaa muutettu 2018 siten että vakuuksien enimmäismäärä rajoittuu kyseisen sijoituskiinteistön käypään arvoon ja vertailutiedot tässä Listalleottoesitteessä esitetyille aikaisemmille ajanjaksoille on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

(6) 1.1.2017 likvidejä sijoituksia 20,0 miljoonaa euroa uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoa 31.12.2016 ja 2015 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

(7) Osakekohtaista tulosta on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän Osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. Oikaistut tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija		
B.8	**Valikoidut pro forma -muotoisiksi yksilöidyt taloudelliset tiedot**	Ei sovelleta; Yhtiössä ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät pro forma -muotoisten taloudellisten tietojen esittämistä.
B.9	**Tulosennuste ja -arvio**	*Tämä osio sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takeita tulevasta kehityksestä, ja toteutuvat tulokset voivat poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävissä olevista tuloksista johtuen useista syistä. Kojamo kehottaa sijoittaja suhtautumaan varauksella tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin, jotka pätevät ainoastaan tämän Listalleottoesitteen päivämääränä ja joihin liittyy epävarmuuksia.* Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2018 edellisestä vuodesta 3–9 prosenttia. Lisäksi Yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2018 olevan 103–116 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja. Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa. ***Tulosennusteen perusta*** Jatkossa Yhtiö antaa tulosennusteen liikevaihdon kehityksestä (aiemmin Yhtiön vuoden 2017 tilintarkastettuun tilinpäätökseen sisältyneen nettovuokratuotosta annetun tulosennusteen sijaan), kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) (aiemmin Yhtiön vuoden 2017 tilintarkastettuun tilinpäätökseen sisältyneen operatiivisesta tuloksesta annetun tulosennusteen sijaan) ja bruttoinvestoinneista. FFO poikkeaa operatiivisesta tuloksesta lähinnä maksettavien verojen käsittelyn osalta. Yhtiö arvioi, että tämä uusi tapa selkeyttää Yhtiön tulosennusteen antamista. Yhtiön tulosennuste vuonna 2018 perustuu Yhtiön liiketoiminnan tulokseen 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, johdon myöhempään toukokuun 2018 aikana raportoimaan tietoon ja Yhtiön vilpittömässä mielessä tehtyihin ennusteisiin ja arvioihin sen vuoden 2018 aikana odotetusta tuloksesta. Tulosennuste on laadittu Yhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti, jotka vastaavat IFRS:n kirjaamis- ja arvostusmääräysten mukaisesti kaikilta olennaisilta osiltaan muualle tähän asiakirjaan sisällytettyjä Yhtiön IFRS:n mukaisesti laadittuja konsernitilinpäätöksiä. Tulosennuste on laadittu Yhtiön tavanomaisten ennakkoarviointimenettelyjen mukaisesti useiden oletusten ja arvioiden pohjalta, joihin sisältyy lukuisia ja merkittäviä epävarmuustekijöitä. Tietyt tärkeät oletukset ja arviot on esitetty alempana. Näiden oletusten ja arvioiden lisäksi Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa olennaisesti muiden tekijöiden johdosta. Monet näistä tekijöistä ovat johdon hallinnan ulkopuolella. Johto voi esimerkiksi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) Yhtiön oman liiketoiminnan kautta, mutta se ei voi vaikuttaa yleiseen taloudelliseen, demografiseen tai markkinoiden kehitykseen, sääntely-ympäristöön eikä kilpailutilanteeseen. Tulosennuste ottaa huomioon ennen tämän Listalleottoesitteen päivämäärää toteutuneiden asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset ja vuonna 2018 valmistuvaksi sovittujen asuntojen määrän. Tulosennuste olettaa, että vuokrausasteessa tai vuokralaisten vaihtuvuudessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia ja että vuonna 2018 valmistuvaksi sovituissa asunnoissa saavutetaan Yhtiön keskimääräinen vuokrausaste kohtuullisessa ajassa valmistumisen jälkeen vuonna 2018. Tulosennuste myös olettaa, että vuokrat kasvavat kohtuullisesti ja että kysyntä pysyy nykyisellä tasolla suomalaisiin kasvukeskuksiin tapahtuvan muuton johdosta.

Jakso B — Liikkeeseenlaskija		
		Tulosennuste olettaa lisäksi, että pitkän aikavälin korot kasvavat vain kohtuullisesti vuonna 2018, vaikuttaen vähäisesti Yhtiön rahoituskustannuksiin, ja että Suomen kansantalous ja rakennusala kehittyvät suotuisalla tavalla valtiovarainministeriön ja Rakennusteollisuus RT:n esittämien ennusteiden mukaisesti, jotka on sisällytetty muualle tähän Listalleottoesitteeseen. Yhtiön kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) koskeva tulosennuste perustuu lisäksi Yhtiön todellisiin liiketoiminnan kuluihin ja veroihin, jotka ovat kertyneet toukokuun 2018 aikana ja budjetoituihin liiketoiminnan kuluihin vuonna 2018. FFO:n tulosennusteen osalta kertynyt tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero sisältää myös myyntien vaikutukset, sisältäen arviolta 14 miljoonan euron kertaluonteisen tuloveroerän 1.594 asunnon myynnistä Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle huhtikuussa 2018.
B.10	**Tilintarkastus-kertomuksessa esitetyt muistutukset**	Ei sovellu; tilintarkastuskertomukset eivät sisällä muistutuksia.
B.11	**Käyttöpääoman riittävyys**	Ei sovellu; Yhtiön käsityksen mukaan Kojamolla on riittävästi käyttöpääomaa kattamaan sen nykyiset tarpeet tämän Listalleottoesitteen päivämäärää seuraavien 12 kuukauden ajaksi.

Jakso C — Arvopaperit		
C.1	**Arvopapereiden tyyppi ja laji**	Tarjottavat Osakkeet ovat arvo-osuusmuotoisia. Yhtiöllä on yksi osakesarja, jonka ISIN-tunnus on FI4000312251. Sekä Listautumisannissa ja -myynnissä liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet että siinä myytävät vanhat Myyntiosakkeet vastaavat Kojamon olemassa olevaa osakelajia.
C.2	**Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta**	Listautumisannin ja -myynnin valuutta on euro.
C.3	**Osaketiedot**	Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön liikkeeseen laskettujen Osakkeiden lukumäärä on 229.479.360. Kaikki Osakkeet on täysin maksettu. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.
C.4	**Arvopapereihin liittyvät oikeudet**	Osakkeisiin liittyvät oikeudet sisältävät muun muassa etuoikeuden merkitä uusia osakkeita Yhtiössä, oikeuden osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää yhtiökokouksessa äänioikeutta, oikeuden osinkoon ja muuhun varojenjakoon ja oikeuden vaatia osakkeidensa lunastusta käypään hintaan osakkeenomistajalta, joka omistaa yli 90 prosenttia kaikista osakkeista ja äänistä Kojamossa, sekä muut osakeyhtiölain mukaiset yleiset oikeudet. Uudet Osakkeet tuottavat täydet osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Uudet Osakkeet on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin (”**Kaupparekisteri**”) sekä Yhtiön osakasluetteloon arviolta 14.6.2018, ja ne oikeuttavat myös Yhtiön jakamaan täyteen osinkoon ja muuhun varojenjakoon yhtenevästi muiden Osakkeiden kanssa.
C.5	**Arvopapereiden vapaata**	Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke. Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous on 25.5.2018 päättänyt

Jakso C — Arvopaperit		
	luovutettavuutta koskevat rajoitukset	poistaa lunastuslausekkeen yhtiöjärjestyksestä ehdollisena Listautumiselle. Lunastuslausekkeen poistaminen ilmoitetaan rekisteröitäväksi Kaupparekisteriin Listautumisen yhteydessä siten, että sen poistaminen tulisi voimaan aikaisempana seuraavista ajankohdista: joko kaupankäynnin alkamista Yhtiön osakkeilla Nasdaq Helsingin pre-listalla välittömästi edeltävänä päivänä tai Kojamon hallitukselle samassa ylimääräisessä yhtiökokouksessa annetun osakeantivaltuutuksen perusteella Listautumisannissa annettavien Uusien Osakkeiden rekisteröinnin yhteydessä. Osatekijässä E.5 on kuvattu Osakkeita koskevat myynninrajoitukset.
C.6	**Ottaminen kaupankäynnin kohteeksi**	Yhtiö tulee jättämään listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin päälistalle.
C.7	**Osingonjako-periaatteet**	Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta edellyttäen, että Kojamo-konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon Yhtiön taloudellinen asema. Ei ole takeita siitä, että osinkoa maksetaan tulevaisuudessa, eikä takeita ole myöskään minään tiettynä vuonna maksettavien osinkojen määrästä.

Jakso D — Riskit		
D.1	**Tärkeimmät liikkeeseen-laskijalle ja sen toimialalle ominaiset riskit**	Yhtiöön liikkeeseenlaskijana ja sen liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä on lueteltu jäljempänä. Tämä luettelo ei ole tyhjentävä, koska myös riskit tai epävarmuustekijät, joista Yhtiö ei tällä hetkellä ole tietoinen tai joita se juuri nyt pitää epäolennaisina, saattavat myös vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan tai Yhtiöön tehtyyn sijoitukseen. **Makrotaloudellisiin olosuhteisiin liittyviä riskejä** • Kojamon liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja kannattavuuteen kohdistuu riskejä liittyen yleiseen taloudelliseen tilanteeseen Suomessa ja epäsuorasti yleisemmin Euroopassa. • Jos korot nousevat, Kojamon kiinteistöportfolion arvo voi heikentyä, millä voi olla haitallinen vaikutus Kojamon sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen. • Epäsuotuisat muutokset Suomen demografisissa trendeissä, kuten kaupungistumisen heikkeneminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon kasvaminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan. **Kojamon liiketoimintaan liittyviä riskejä** • Kojamon vuokratuottojen ja taloudellisen vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoiminnan tulokseen. • Epäonnistunut vuokralaisten valinta ja vuokralaisten maksuvaikeudet voivat johtaa vuokrien maksun myöhästymiseen tai maksamatta jäämiseen, mikä voi vaikuttaa Kojamon liiketoiminnan tulokseen ja maineeseen. • Kojamo ei välttämättä onnistu tunnistamaan tai hankkimaan kiinteistöportfolioonsa sopivia kiinteistöjä tai muutoin toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa suunnitelmien mukaisesti.

Jakso D — Riskit		
		• Kojamon tuotot ja kulut eivät ole suorassa yhteydessä toisiinsa, ja koska suuri osa Kojamon kuluista on kiinteitä, Kojamo ei välttämättä pysty sopeuttamaan kustannusrakennettaan tai korottamaan vuokriaan vastaamaan mahdollista taloudellisen vuokrausasteen laskua. • Monet tekijät, kuten kysynnän ja tarjonnan vaihtelu, voivat johtaa asuntomarkkinoiden epäsuotuisaan kehitykseen, mikä voi pienentää Kojamon vuokratuottoja ja millä voi olla negatiivinen vaikutus Kojamon kiinteistöportfolion arvoon. • Kasvavat korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit voivat johtaa Kojamon taloudellisen aseman ja liiketoiminnan tuloksen epäsuotuisaan kehitykseen. • Kojamo ei välttämättä pysty siirtämään vuokra-asuntoihinsa tai palveluihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille samassa suhteessa kuin käyttökustannukset kasvavat. • Kiinteistöjen hankintaan ja kehityshankkeisiin liittyy riskejä, kuten viivästymiset, odottamattomat kustannukset tai piilevät virheet. • Kojamon asuntojen sijaintipaikkojen houkuttelevuus voi laskea. • Lainsäädännön ja sen taustalla olevan poliittisen ympäristön muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon asuinkiinteistöjen arvoon tai niistä saataviin tuottoihin, kasvattaa kustannuksia ja/tai hidastaa kiinteistökehitystä tai keskeyttää sen kokonaan. • Arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisiin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia. • Tähän Listalleottoesitteeseen liitetyssä Kiinteistöarviointiraportissa on voitu arvioida väärin Kojamon kiinteistöjen arvot. • Kiinteistöjen arvonmääritys on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa. • Asuntomarkkinoiden likviditeetin mahdollinen puute voi rajoittaa Kojamon kykyä myydä kiinteistöjään, ja myydyissä kiinteistöissä havaittavat virheet voivat aiheuttaa vastuita Kojamolle. • Kojamo altistuu riskeille liittyen liikekumppaneiden ja toimittajien epäsuotuisiin sopimusehtoihin, työn laatuun sekä taloudellisen aseman heikentymiseen. • Kojamo on riippuvainen avainhenkilöistään. • Kojamon brändien arvon, maineen ja tunnettuuden heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan. • Vuokra-asuntoliiketoiminta on erittäin kilpailtua ja sen kilpailijakenttä hajautunut. • Lumo-asumiskonseptin ja siihen liittyvien lisäpalveluiden epäonnistuminen strategisten etujen saavuttamisessa ja kilpailijoiden edellä pysymisessä voi heikentää Kojamon kilpailuasemaa. • Järjestelmäviat voivat heikentää Kojamon toimintojen tehokkuutta ja/tai kannattavuutta. • Tietoturvaloukkaukset ja muut häiriöt voivat vaarantaa Kojamon tietoja ja toimintoja sekä altistaa sen korvausvastuulle, millä voi olla haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan ja maineeseen. • Kojamo voi epäonnistua tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa koskevien lakien noudattamisessa.

Jakso D — Riskit		
		• Pilaantuminen tai muut ympäristövahingot Kojamon kiinteistöillä saattavat aiheuttaa kalliita ympäristövastuita, heikentää tällaisten kiinteistöjen arvoa ja viivästyttää kehityshankkeita tällaisilla kiinteistöillä. • Kojamolle voi aiheutua vahinkoja, joille ei ole saatavilla vakuutussuojaa kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai ollenkaan tai jotka voivat jäädä sen vakuutusten ulkopuolelle. • Kojamo Oyj on holdingyhtiö ja siksi riippuvainen tytäryhtiöidensä kannattavuudesta ja rahavirroista sekä niiden maksamista osingoista ja muista maksuista. • Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamoon. • Kojamon taloushallinnon ja operatiivisissa tietojärjestelmissä voi esiintyä inhimillisiä erehdyksiä tai ohjelmistovirheitä. • Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosessien mahdolliset heikkoudet voivat kasvattaa virheiden, vahinkojen ja väärinkäytösten riskiä, jolla voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamoon. • Vastapuoliriskillä realisoituessaan voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan. • Kojamon toteutuva liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema voivat poiketa olennaisesti tässä Listalleottoesitteessä esitetyistä operatiivisista ja taloudellisista tavoitteista ja tulevaisuuden näkymistä, eivätkä historialliset tiedot välttämättä anna viitteitä Kojamon tulevasta taloudellisesta menestyksestä. **Rahoitukseen liittyviä riskejä** • Kojamo ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta tai uudelleenrahoittamaan sen olemassa olevia velkoja kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa. • Kojamon merkittävät velat voivat rajoittaa sen joustavuutta ja vaikuttaa haitallisesti sen liiketoimintaan. • Muutokset koroissa voivat alentaa Kojamon kiinteistöjen arvoa ja nostaa rahoituksen hintaa ja siten vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan.
D.2	**Tärkeimmät arvopapereille ominaiset riskit**	Listautumisantiin ja -myyntiin, niissä liikkeeseen laskettaviin Osakkeisiin ja Yhtiön Listautumiseen liittyviä riskitekijöitä on lueteltu jäljempänä. Tämä luettelo ei ole tyhjentävä, koska myös riskit tai epävarmuustekijät, joista Yhtiö ei tällä hetkellä ole tietoinen tai joita se juuri nyt pitää epäolennaisina, saattavat myös vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tulokseen ja taloudelliseen asemaan tai Yhtiöön tehtyyn sijoitukseen. **Osakkeisiin ja Listautumiseen liittyviä riskejä** • Yhtiön osakkeiden markkinahinta tai likviditeetti saattaa vaihdella huomattavasti. • Osakkeenomistajille kultakin tilikaudelta jaettavan osingon ja pääomanpalautuksen maksu ja määrä ovat epävarmoja. • Järjestämissopimuksen solmimatta jääminen tai irtisanominen johtaisivat Listautumisannin ja -myynnin peruuntumiseen. • Kojamon suurimmat osakkeenomistajat voivat myydä merkittävän osan osakkeistaan, millä voi olla negatiivinen vaikutus Osakkeiden markkinahintaan ja muita haitallisia vaikutuksia Kojamoon.

Jakso D — Riskit		
		• Merkinnät ovat peruuttamattomia. • Listautuminen ei välttämättä onnistu odotetusti tai se voi jäädä toteutumatta. • Osakkeenomistajat Yhdysvalloissa sekä tietyillä muilla lainkäyttöalueilla eivät välttämättä kykene käyttämään merkintäoikeuksiaan tulevissa anneissa. • Osakkeiden haltijat eivät välttämättä pääse hyötymään kaikista Yhdysvaltain lakien mukaisista osakkeenomistajien oikeuksista. • Sijoittajat, joiden viitevaluutta on jokin muu kuin euro, altistuvat tietyille valuuttakurssiriskeille sijoittaessaan Osakkeisiin.

Jakso E — Tarjous		
E.1	**Kokonaisnetto-tuotot ja kokonaiskustan-nukset**	Katso osatekijä E.2a.
E.2a	**Listautumisen syyt ja varojen käyttö ja arvioidut kokonaisnetto-tuotot**	**Listautumisannin ja -myynnin tausta ja syyt** Listautumisannin ja -myynnin tavoitteena on edistää Kojamon kasvustrategian toteuttamista sekä lisätä sen strategista joustavuutta. Listautuminen mahdollistaisi myös Yhtiön pääsyn pääomamarkkinoille ja sen omistuspohjan laajenemisen sekä kotimaisilla että ulkomaisilla sijoittajilla, mikä lisäisi Osakkeiden likividiteettiä. Lisäksi Listautumisannin ja -myynnin odotetaan hyödyttävän Kojamoa toiminnallisesti (esimerkiksi rekrytoinnissa ja tekemällä Kojamosta vahvemman ja uskottavamman kumppanin), parantavan Kojamon tunnettuutta sen asiakkaiden, mahdollisten tulevien työntekijöiden ja sijoittajien keskuudessa sekä kiinteistö- ja vuokramarkkinoilla yleensä, ja siten vahvistaisi Kojamon kilpailukykyä. Listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat myös Osakkeiden tehokkaamman käytön vastikkeena mahdollisissa yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa. **Hankittavien varojen käyttö** Myyjät saavat Osakemyynnistä noin 598 miljoonan euron bruttovarat laskettuna käyttämällä Alustavan Hintavälin keskikohtaa ja olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Osakkeita ja että Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti, ja noin 363 miljoonan euron bruttovarat olettaen, että Myyjät myyvät vähimmäismäärän Osakkeita ja että Lisäosakeoptiota ei käytetä. Myyjät odottavat maksavansa Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä palkkioina yhteensä noin 5,3-16,8 miljoonaa euroa Osakemyynnin koosta ja lopullisesta hinnoittelusta riippuen (ottaen huomioon myös harkinnanvaraisen palkkion vaikutuksen). Kojamo pyrkii keräämään Listautumisannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Uusia Osakkeita merkittäväksi. Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden määrä määräytyy Lopullisen Tarjoushinnan perusteella. Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta olettaen, että (i) Lopullinen tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat. Kojamo arvioi sen maksettavaksi tulevien Listautumisantiin liittyvien palkkioiden ja kulujen määrän olevan noin 5 miljoonaa euroa, minkä seurauksena Kojamo arvioi saavansa

Jakso E — Tarjous		
		Listautumisannista noin 145 miljoonaa euroa nettovaroja. Kojamo ei saa mitään varoja Myyjien Listautumisannissa ja -myynnissä myymien Myyntiosakkeiden eikä mahdollisten Lisäosakkeiden myynnistä. Osakeannista saatavat varat on tarkoitus käyttää Kojamon kasvustrategian tukemiseen, sisältäen asuinkiinteistöjen hankinnat ja kehityshankkeet sekä muut kasvuinvestoinnit, sekä velkojen maksamiseen osana likviditeetin hallintaa ja Yhtiön yleisiin tarpeisiin. Mikäli varoja käytetään velkojen lyhentämiseen, on Yhtiön tarkoituksena, että velkojen lyhentämiseen käytetään enintään 50 miljoonaa euroa.
E.3	**Listautumisannin ja - myynnin ehdot**	*Jäljempänä termillä ”merkintä” tarkoitetaan sijoittajan antamaa tarjousta tai sitoumusta Listautumisannissa ja -myynnissä eikä merkitystä ole sillä, onko sijoittaja tarjoutunut tai sitoutunut ostamaan Myyntiosakkeita tai merkitsemään Uusia Osakkeita. Vastaavasti termit ”merkitsijä”, ”merkintäaika”, ”merkintäpaikka”, ”merkintähinta”, ”merkintätarjous” ja ”merkintäsitoumus” (ja muut vastaavat termit) viittaavat sekä Osakeantiin että Osakemyyntiin.* Listautumisanti ja -myynti koostuu Osakeannista ja Osakemyynnistä. Osakeannilla Kojamo pyrkii keräämään noin 150 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Uusia Osakkeita merkittäväksi. Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden määrä määräytyy Tarjottavien Osakkeiden Lopullisen Tarjoushinnan perusteella. Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta olettaen, että (i) Lopullinen tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat. Lisäksi tietyt Yhtiön olemassa olevat osakkeenomistajat tarjoavat alustavasti vähintään 39.202.312 ja enintään 54.304.117 Yhtiön Myyntiosaketta merkittäväksi ja ostettavaksi. Listautumisanti ja -myynti koostuu (i) private placement -järjestelyistä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja kansainvälisesti, mukaan lukien Yhdysvalloissa Yhdysvaltain arvopaperilain nojalla annetussa Rule 144A -säännössä määritellyille henkilöille, jotka ovat Järjestäjien kohtuullisen arvion mukaan hyväksyttyjä institutionaalisia sijoittajia (qualified institutional buyers), Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksia koskevien poikkeusten nojalla, (ii) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ja (iii) henkilöstöannista Kojamon kaikille työntekijöille ja Kojamon johtoryhmän jäsenille. Tarjoaminen ja myynti Yhdysvaltain ulkopuolella toteutetaan Yhdysvaltain arvopaperilain nojalla annetun Regulation S säännöksen nojalla ja mukaisesti. Tarjottavat Osakkeet edustavat noin 28,7 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Listautumisannin ja -myynnin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota (noin 32,9 prosenttia Lisäosakeoption kanssa) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat). Näillä oletuksilla Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet edustaisivat enintään noin 6,6 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen (7,1 prosenttia Osakkeista ennen Osakeantia). Päämyyjien odotetaan antavan Järjestäjille lisäosakeoption, joka on Nordean käytettävissä Järjestäjien puolesta 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä (minkä odotetaan olevan 15.6.2018 ja 14.7.2018

Jakso E — Tarjous		
		välinen ajanjakso), ostaa enintään 10.396.510 Lisäosaketta tai hankkia näille ostajia yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä. Nordea Vakauttamisjärjestäjänä saattaa, soveltuvan lainsäädännön asettamissa rajoissa, 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä (minkä odotetaan olevan 15.6.2018 ja 14.7.2018 välinen ajanjakso) suorittaa toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Instituutioannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 14.6.2018 kello 12.00. Yleisöannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 12.6.2018 kello 16.00. Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy 12.6.2018 kello 16.00. Hallituksella ja Päämyyjillä on yhteisellä päätöksellä ylikysyntätilanteessa oikeus keskeyttää Instituutioanti, Yleisöanti ja Henkilöstöanti aikaisintaan 11.6.2018 kello 16.00. Instituutioanti, Yleisöanti ja Henkilöstöanti voidaan keskeyttää toisistaan riippumatta. Instituutioanti, Yleisöanti ja Henkilöstöanti voidaan keskeyttää, vaikka kaikkien osalta ei ole ylikysyntätilannetta. Mahdollisesta keskeyttämisestä tiedotetaan pörssitiedotteella. Hallituksella ja Päämyyjillä on yhteisellä päätöksellä oikeus pidentää Listautumisannin ja -myynnin merkintäaikoja. Mahdollinen Instituutioannin, Yleisöannin tai Henkilöstöannin tai niiden kaikkien merkintäajan pidennys julkistetaan pörssitiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Instituutioannin, Yleisöannin ja Henkilöstöannin merkintäaika päättyy kuitenkin viimeistään 28.6.2018 kello 12.00. Tarjottavien Osakkeiden Alustava Hintaväli on vähintään 8,50 euroa ja enintään 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta. Alustavaa Hintaväliä voidaan muuttaa merkintäajan kuluessa, mistä ilmoitetaan pörssitiedotteella ja internetissä osoitteissa www.kojamo.fi/listautuminen, www.nordea.fi/kojamo ja www.op.fi/merkinta. Lopullinen Tarjoushinta päätetään institutionaalisten sijoittajien antamien Merkintätarjousten (kuten määritelty jäljempänä) perusteella Yhtiön, Päämyyjien ja Pääjärjestäjien välisissä neuvotteluissa merkintäajan päätyttyä arviolta 14.6.2018, ellei Instituutioantia tai Yleisöantia ole keskeytetty aikaisemmin. Henkilöstöannissa merkintähinta Tarjottavalta Osakkeelta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Yleisöannin Lopullinen Tarjoushinta. Henkilöstöannissa merkintähinta Tarjottavalta Osakkeelta voi olla enintään 9,00 euroa. Lopullinen Tarjoushinta ilmoitetaan pörssitiedotteella Toteuttamispäätöksen jälkeen arviolta 14.6.2018, Listautumisannin ja -myynnin merkintäpaikoissa ja internetissä osoitteissa www.kojamo.fi/listautuminen, www.nordea.fi/kojamo ja www.op.fi/merkinta. Yhtiö jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin päälistalle. Kaupankäynnin odotetaan alkavan Nasdaq Helsingin pre-listalla arviolta 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin päälistalla arviolta 19.6.2018. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus on FI4000312251. Kaupankäynnin alkaessa pre-listalla arviolta 15.6.2018 kaikkia Listautumisannissa ja -myynnissä liikkeeseen laskettuja tai myytyjä Osakkeita ei välttämättä ole kaikilta osin siirretty sijoittajien arvo-osuustileille. Mikäli sijoittaja haluaa myydä Listautumisannissa ja -myynnissä ostamiaan tai merkitsemiään Osakkeita pre-listalla, tulee sijoittajan varmistua ennen

Jakso E — Tarjous		
		toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo-osuustilillä on myynnin toteutumisen hetkellä riittävä määrä Osakkeita kyseisen toimeksiannon kattamiseksi.
E.4	**Olennaiset intressit**	Myyjät tulevat myymään Listautumisannissa ja -myynnissä Osakkeita. Järjestäjien palkkiot on osittain sidottu Listautumisannista ja -myynnissä saatavien varojen määrään, mukaan lukien mahdollisten Lisäosakkeiden myynnistä Lisäosakeoption perusteella saatavat varat. Järjestäjinä toimivat Goldman Sachs, J.P. Morgan, Nordea ja OP, ja niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt, voivat ostaa ja myydä Osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Listautumisantia ja -myyntiä, sen aikana sekä sen jälkeen soveltuvan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti. Järjestäjät, niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ja/tai niiden lähipiiriin kuuluvat tahot ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota sijoitus-, vakuutus-, pankki- ja/tai muita palveluita Yhtiölle ja Päämyyjille osana tavanomaista liiketoimintaansa, minkä vuoksi ne ovat saattaneet saada tai voivat jatkossa saada tavanomaisia palkkioita. Lisäksi tietyt Järjestäjät, niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ja/tai niiden lähipiiriin kuuluvat tahot ovat toimineet järjestäjinä tai lainanantajina Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden tiettyjen lainasopimusten alla ja useissa rooleissa Vakuudettomissa Joukkovelkakirjalainoissa ja Vakuudellisissa Joukkovelkakirjalainoissa, minkä vuoksi ne ovat saattaneet saada tai voivat jatkossa saada tavanomaisia korkoja ja palkkioita. Järjestäjät eivät aio ilmaista tällaisten palveluiden, sijoitusten tai liiketoimien sisältöä muuten kuin lakiin tai sääntelyyn perustuvan velvoitteen mukaisesti. Järjestäjät saavat edellä kuvatun mukaisesti palkkioita Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä ja näin ollen heillä on intressi Listautumisannissa ja -myynnissä.
E.5	**Arvopapereita myyntiin tarjoavien henkilöiden nimet/ Myyntirajoitus-sopimukset**	Seuraavat tahot tarjoavat Myyjinä yhteensä alustavasti vähintään 39.202.312 ja enintään 54.304.117 Yhtiön olemassa olevaa osaketta merkittäväksi ja ostettavaksi Osakemyynnissä: • Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen • Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma • Teollisuusliitto ry • Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry • Rakennusliitto ry • Palvelualojen ammattiliitto Pam ry • Ammattiliitto Pro ry • Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry • Tehy ry • Auto- ja Kuljetusalan Työntekijäliitto AKT ry • Tradeka-sijoitus oy • Julkis- ja yksityistoimialojen toimihenkilöliitto Jyty ry • Vakuutusväen Liitto VvL ry • Hämeenlinnan kaupunki

Jakso E — Tarjous		
		Yhtiön, Myyjien ja tiettyjen muiden osakkeenomistajien odotetaan sopivan siitä, että ne eivät, ja varmistavat ettei kukaan heidän puolestaan toimiva, ilman Pääjärjestäjien (Järjestäjien puolesta) (Yhtiön ja Päämyyjien osalta) tai Nordean (Muiden Myyjien osalta) antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta (i) laske liikkeeseen, tarjoa, panttaa, kiinnitä, myy, sitoudu myymään, myy optioita tai oikeutta ostaa, osta mitään optiota tai oikeutta myydä, anna optioita, oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa, aiheuta Yhtiötä laskemaan liikkeeseen tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkista tällaista toimea) suoraan tai välillisesti Osakkeita tai arvopapereita, jotka ovat muunnettavissa tai vaihdettavissa Osakkeiksi; (ii) tee mitään vaihtosopimusta tai muuta järjestelyä, jolla Osakkeen omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät toiselle kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen kohdassa (i) tai (ii) yllä kuvattu toimenpide Osakkeiden tai muiden sellaisten arvopaperien toimituksella, käteisellä tai muutoin; tai (iii) tee Yhtiön osakkeenomistajille ehdotusta toteuttaa tällaista toimenpidettä. Yllämainitut luovutusrajoitukset eivät kuitenkaan sovellu mihinkään Myyntiosakkeiden luovutukseen, joka on tehty Listautumisannissa ja -myynnissä ja siinä tarkoituksessa Myyntisopimuksen mukaisesti ja Uusien Osakkeiden Lainaussopimuksen alla.
E.6	**Laimentuminen**	Listautumisannissa ja -myynnissä tarjottavien Uusien Osakkeiden liikkeeseen laskemisen seurauksena Yhtiön Osakkeiden määrä voi kasvaa enintään 247.150.419 Osakkeeseen olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin alimmassa kohdassa (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 240.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla, mukaan lukien enintään 180.000 ylimääräistä Uutta Osaketta, jotka voidaan laskea liikkeeseen Henkilöstöannin ylikysyntätilanteessa ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat. Näin ollen olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistus, yllä olevien oletusten perusteella, laimenisi noin 7,7 prosentilla.
E.7	**Arvioidut kustannukset, jotka veloitetaan sijoittajalta**	Ei sovellu; Yhtiö ei veloita sijoittajilta suoraan kustannuksia liittyen Listautumisantiin ja -myyntiin.

RISKITEKIJÄT

Sijoitusta harkitsevia kehotetaan tutustumaan huolellisesti tähän Listalleottoesitteeseen sisältyviin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin. Jokaisella tässä kuvatulla riskillä saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin, ja ne voivat yhdessä tai erikseen estää Kojamoa saavuttamasta liiketoiminnallisia ja taloudellisia tavoitteitaan. Mikäli nämä riskit johtavat Osakkeiden markkinahinnan laskuun, sijoittajat voivat menettää Osakkeisiin tekemänsä sijoituksen kokonaan tai osittain. Listalleottoesitteessä esitettyjen riskien lisäksi myös sellaisilla riskeillä ja epävarmuustekijöillä, jotka eivät ole tällä hetkellä tiedossa tai joita pidetään merkitykseltään vähäisinä, voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen sekä Kojamoon tehdyn sijoituksen arvoon. Tiettyjä Kojamon liiketoimintaan liittyviä muita tekijöitä, joita tulisi harkita ennen sijoituksen tekemistä, on kuvattu muun muassa kohdissa ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuuden näkymät” ja ”Kojamon liiketoiminta”. Riskitekijöiden esitysjärjestys tässä Listalleottoesitteessä ei ilmennä niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai mahdollista vaikutusta Kojamoon.

Makrotaloudellisiin olosuhteisiin liittyviä riskejä

Kojamon liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja kannattavuuteen kohdistuu riskejä liittyen yleiseen taloudelliseen tilanteeseen Suomessa ja epäsuorasti yleisemmin Euroopassa.

Suomen yleisen taloudellisen tilanteen muutokset, jotka yleensä näkyvät BKT:n muutoksina, vaikuttavat vuokra-asuntojen kokonaiskysyntään Suomessa, vuokralaisten vuokranmaksukykyyn, asuntojen arvoon, vuokratasoihin ja yleisesti asuntomarkkinoihin. Koska kaikki Kojamon kiinteistöt sijaitsevat Suomessa, nämä tekijät puolestaan vaikuttavat Kojamon vuokrausasteeseen, vuokratuottoihin ja sen kiinteistöjen arvostukseen, ja haitalliset muutokset näissä tekijöissä voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Lisäksi Suomen talouteen voi vaikuttaa kehitys Suomen naapurimaissa sekä laajemmin Euroopassa ja globaalisti. Siten taloudellinen kehitys naapurimaissa ja yleisemmin Euroopassa voi myös johtaa taloudellisen suhdanteen heikentymiseen Suomessa.

Jos yleinen taloustilanne heikkenee, Kojamon kiinteistöportfolion arvo ja vuokratuotto sekä Osakkeiden arvo voivat laskea. Vuosien 2012–2014 heikomman ajanjakson jälkeen Suomen BKT:n kasvu kääntyi hieman positiiviseksi ja kasvoi 0,1 prosenttia vuonna 2015 verrattuna edelliseen vuoteen. Siitä lähtien kasvu on kiihtynyt, ja Suomen BKT kasvoi 2,1 prosenttia vuonna 2016 ja 2,6 prosenttia vuonna 2017.[14] Euroopan komissio on ennustanut Suomen BKT:n jatkavan kasvuaan 2,6 prosenttia vuonna 2018 ja 2,2 prosenttia vuonna 2019.[15] Vaikka kuluttajaluottamus, työllisyysaste ja kotitalouksien ostovoima ovat myös kehittyneet Suomessa positiivisesti viime vuosina[16], ei ole takeita siitä, että nämä positiiviset trendit jatkuvat. Lisätietoja Suomen markkinaolosuhteiden kehityksestä on esitetty kohdassa ”*Markkinakatsaus*”.

Koska Kojamon nykyiset asuinkiinteistöt sijaitsevat pääosin Helsingin seudulla[17], Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seuduilla sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungeissa (yhdessä ”**Suomen Kasvukeskukset**”), vaikuttaa näiden alueiden yleinen talouskehitys Kojamon liiketoimintaan. Kojamon liiketoimintaan voi lisäksi vaikuttaa haitallisesti yhteiskunnallinen ja demografinen kehitys, joka vaihtelee alueittain. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla[18] yleinen kuluttajaluottamusindeksi oli 28,6 pistettä tammikuussa 2018 verrattuna 24,2 pisteeseen koko maassa.[19] Lisäksi työttömien työnhakijoiden lukumäärä laski Uudellamaalla[20] 15 prosenttia tammikuun 2017 ja tammikuun 2018 välillä, ja se on koko maan keskiarvoa pienempi.[21] Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että suotuisa talouskehitys jatkuu Helsingin seudulla ja muissa Suomen kasvukeskuksissa. Jos esimerkiksi työttömyysaste nousee merkittävästi millä tahansa Kojamon kohdealueella paikallisten olosuhteiden seurauksena tai muista syistä, vuokra-asuntojen kysyntä ja vuokrataso voivat laskea tällaisella alueella. Kojamo aikoo jatkaa kiinteistöomistuksiensa ja vuokraustoimintansa keskittämistä valikoiduille kohdealueilleen Suomessa, mikä lisää Kojamon kiinteistöportfolion maantieteellistä

[14] Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018.

[15] Euroopan komissio: European Economic Forecast. Winter 2018.

[16] Suomen Pankki, 18.12.2017, Suomen Pankki, 11.1.2018.

[17] Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

[18] Pääkaupunkiseutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen.

[19] Helsingin seudun suunnat: Kuluttajien luottamusindikaattori. https://www.helsinginseudunsuunnat.fi/fi/aluetalous/kuluttajat/kuluttajien-luottamusindikaattori. Sivuilla käyty 10.4.2018.

[20] Uudenmaan alueella on 26 kuntaa, ja se sisältää Helsingin seudun kaupungit sekä tietyt muut kaupungit ja kunnat.

[21] Työ- ja elinkeinoministeriö: Työllisyyskatsaus, tammikuu 2018.

keskittymistä, eikä Kojamo välttämättä pysty reagoimaan oikea-aikaisesti epäedulliseen kehitykseen yhdellä tai usealla kohdealueellaan. Tämä voi johtaa tilanteeseen, jossa Kojamolla on suuri kiinteistöportfolio ja merkittäviä sijoituksia alueella, jonka taloudelliset olosuhteet kehittyvät epäsuotuisasti, millä voi puolestaan olla haitallinen vaikutus Kojamon kannattavuuteen ja taloudelliseen asemaan.

Vuokra-asuntojen kysynnän heikentyminen tai Kojamon asuinkiinteistöjen arvon laskeminen johtuen taloudellisen tilanteen yleisestä heikentymisestä Suomessa tai paikallisesti Kojamolle strategisesti tärkeällä alueella voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin. Lisäksi Suomen makrotaloudellisia olosuhteita koskeva epävarmuus ja niiden mahdollinen heikentyminen voivat altistaa Kojamon rahoituksen hintaa ja saatavuutta koskeville riskeille. Katso ”*—Rahoitukseen liittyviä riskejä*” alla.

Jos korot nousevat, Kojamon kiinteistöportfolion arvo voi heikentyä, millä voi olla haitallinen vaikutus Kojamon sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Nykyisellä matalien korkojen ympäristöllä Suomessa ja muualla Euroopan unionissa on ollut merkittävä vaikutus asuntomarkkinoihin nostaen asuinkiinteistöjen arvostuksia Suomessa ja Euroopan unionissa. On kuitenkin mahdollista ja todennäköistä, että korot nousevat tulevaisuudessa esimerkiksi taloudellisen tilanteen parantumisen ja inflaation nousun myötä. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti Kojamon asuntojen arvoon ja vaatia Kojamoa kirjaamaan käyvän arvon muutoksesta tappioita. Nämä tappiot alentaisivat vastaavalla tavalla Kojamon taseessa raportoitua asuntojen arvoa sekä Kojamon omaisuuden käypää arvoa ja nostavat Kojamon luototusastetta.

Lisäksi korkojen nousu saattaa yleisesti vähentää asuntojen kysyntää ja voi siten vaikuttaa haitallisesti potentiaalisten ostajien kykyyn rahoittaa kiinteistöjen hankintoja. Tämä puolestaan voi vaikuttaa negatiivisesti Kojamon strategiseen myyntisuunnitelmaan johtuen asuntojen kysynnän puutteesta.

Minkä tahansa näistä riskeistä toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Epäsuotuisat muutokset Suomen demografisissa trendeissä, kuten kaupungistumisen heikkeneminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon kasvaminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan.

Kojamo on perustanut strategiansa tiettyihin viime vuosien demografisiin trendeihin, erityisesti kaupungistumiseen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pienentymiseen. Yksi- ja kaksihenkisten kotitalouksien lukumäärä on kasvanut useita vuosikymmeniä, ollen 76 prosenttia kaikista kotitalouksista vuoden 2016 loppuun mennessä.[22] Lisäksi kaupungistuminen on edennyt Suomessa nopeasti. Vuonna 1990 noin 62 prosenttia Suomen väestöstä asui kaupunkialueilla, ja vuoteen 2016 mennessä noin 70 prosenttia Suomen väestöstä asui 14 suurimmalla kaupunkialueella. Jatkuvan kaupungistumisen ja keskimääräisen kotitalouskoon pienentymisen takia kysyntä vuokra-asumiselle on ollut vahvaa viime vuosina, erityisesti pienille asunnoille suurissa kaupungeissa. Vuokralla asuminen on yleisempää suurissa kaupungeissa kuin koko maassa keskimäärin.[23] Yleinen talouskehitys, Suomessa asuvien henkilökohtaiset mieltymykset ja sosiaaliset olosuhteet voivat kuitenkin muuttua ajoittain, ja tällaiset muutokset voivat olla vaikeasti ennakoitavissa. Jos tällaiset muutokset ohjaavat asumisen trendejä Suomessa suuntaan, joka ei ole suotuisa Kojamon strategian ja kiinteistöportfolion kannalta, eikä Kojamo pysty mukauttamaan liiketoimintaansa tämän vaatimalla tavalla ja oikea-aikaisesti, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamon liiketoimintaan liittyviä riskejä

Kojamon vuokratuottojen ja taloudellisen vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoiminnan tulokseen.

Kojamon kaupallinen menestys riippuu merkittävästi sen kyvystä ylläpitää ja kasvattaa vuokratuottojaan. Vuokratasojen lisäksi merkittävimmät riskit liittyvät siten Kojamon liiketoiminnassa taloudelliseen vuokrausasteeseen[24] ja vuokralaisten vaihtuvuuteen ja tätä kautta Kojamon vuokratuottojen määrään. Nämä tekijät riippuvat muun muassa makrotaloudellisista olosuhteista, demografisista trendeistä (joita kuvataan edellä kohdassa ” — *Makrotaloudellisiin olosuhteisiin liittyviä riskejä — Epäsuotuisat muutokset Suomen*

[22] Tilastokeskus: asunnot ja asuinolot.

[23] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018.

[24] Taloudellinen vuokrausaste = Vuokratuotto) / (Mahdollinen Vuokratuotto täydellä vuokrausasteella) x 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.

demografisissa trendeissä, kuten kaupungistumisen heikkeneminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon kasvaminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan") sekä uudisrakentamisen tasosta, joka voi lisätä vuokra-asuntojen tarjontaa suhteessa kysyntään. Lisäksi, jos Kojamon kiinteistöportfolioon kuuluvien asuntojen kunto, sijainti tai muut ominaisuudet eivät vastaa kysyntää, tämä voi vaikuttaa negatiivisesti Kojamon kykyyn ylläpitää ja nostaa vuokratasoaan ja vuokratuottojensa kokonaismäärää.

Kojamon asuntojen taloudellisella vuokrausasteella on merkittävä vaikutus Kojamon vuokratuottoihin ja siten Kojamon liiketoiminnan kannattavuuteen. Kojamon asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 96,7 prosenttia 31.12.2017, 97,4 prosenttia 31.12.2016 ja 97,6 prosenttia 31.12.2015. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että Kojamo pystyy pitämään taloudellisen vuokrausasteensa vastaavalla tasolla tulevaisuudessa. Jos Kojamon taloudellinen vuokrausaste laskisi, Kojamon liikevaihto vähenisi, mutta sen kunnossapito- ja rahoituskulut pysyisivät suhteellisen vakioina. Katso lisätietoja riskitekijässä " — *Kojamon tuotot ja kulut eivät ole suorassa yhteydessä toisiinsa, ja koska suuri osa Kojamon kuluista on kiinteitä, Kojamo ei välttämättä pysty sopeuttamaan kustannusrakennettaan tai korottamaan vuokriaan vastaamaan mahdollista taloudellisen vuokrausasteen laskua*". Vastaavasti vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu paitsi johtaa vuokratuoton menetykseen vuokrasuhteiden välissä, myös aiheuttaa Kojamolle kustannuksia, jotka liittyvät esimerkiksi uusien vuokrasopimusten järjestämiseen ja allekirjoittamiseen sekä pieniin remontteihin ja kunnossapitotöihin, joita tehdään tyypillisesti edellisen vuokralaisen luovutettua asunnon.

Valtaosa Kojamon vuokrasopimuksista on toistaiseksi voimassa olevia ja ne voidaan irtisanoa, ja vastaavasti vain pieni osa Kojamon vuokrasopimuksista on määräaikaisia. Vuokralaiset voivat yleensä irtisanoa vuokrasopimuksensa yhden kuukauden irtisanomisajalla. Siten merkittävä määrä Kojamon vuokrasopimuksia voidaan irtisanoa lyhyen ajan kuluessa. Tällaisissa tapauksissa Kojamo voi kohdata vaikeuksia poistuvien vuokralaisten korvaamisessa uusilla, mikä voi pienentää taloudellista vuokrausastetta ja kasvattaa vuokralaisten vaihtuvuuden aiheuttamia kustannuksia.

Kojamo pyrkii ylläpitämään ja kasvattamaan vuokratuottojaan, varmistamaan korkean taloudellisen vuokrausasteen ja pienentämään vuokralaisten vaihtuvuutta ja tähän liittyviä kustannuksia (i) parantamalla asuntojensa vetovoimaisuutta suunnitelmien mukaisella kunnossapidolla ja remonteilla, (ii) tehostamalla vuokrausprosessia digitaalisen palvelutarjontansa avulla, (iii) kehittämällä aktiivisesti kiinteistöportfoliotaan vastatakseen nykyisten vuokralaisten ja uutta asuntoa etsivien tarpeisiin ja (iv) ylläpitämällä vuokralaisten tyytyväisyyttä hyvin toimivilla palveluilla, joita on helppo käyttää vuokrasuhteen aikana. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että Kojamon toimenpiteet saavuttavat niillä tavoitellut tulokset tai että sen palvelutaso täyttää nykyisten vuokralaisten ja asuntoa etsivien tarpeet.

Jos Kojamo ei onnistu edellä mainituista toimenpiteistä huolimatta säilyttämään ja mahdollisuuksien mukaan kasvattamaan vuokratuottoja odottamallaan tavalla tai jos se ei onnistu ylläpitämään korkeaa taloudellista vuokrausastetta, voi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Epäonnistunut vuokralaisten valinta ja vuokralaisten maksuvaikeudet voivat johtaa vuokrien maksun myöhästymiseen tai maksamatta jäämiseen, mikä voi vaikuttaa Kojamon liiketoiminnan tulokseen ja maineeseen.

Kojamon liiketoiminnan tulos riippuu suurelta osin sen kyvystä saada vuokra-asuntoihinsa pitkäaikaisia maksukykyisiä vuokralaisia ja pitää heistä kiinni. Tämä puolestaan riippuu Kojamon kyvystä arvioida hakijat, tunnistaa hyvät vuokralaiset ja välttää vuokralaisia, joilla on korkeampi maksuvaikeuksien riski.

Kojamo pyrkii valitsemaan vuokralaisensa huolellisesti, mutta voi tästä pyrkimyksestään huolimatta päätyä vuokraamaan asuntojaan vuokralaisille, jotka eivät noudata vuokrasopimustaan tai muutoin rikkovat vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti Kojamon taloudelliseen tulokseen ja Kojamon asuinkiinteistöjen laatuun. Lisäksi vuokralaiset voivat esittää kohtuuttomia ja toistuvia vaatimuksia palveluista tai parannuksista, tehdä perusteettomia valituksia, käyttää Kojamon vuokra-asuntoja lainvastaisiin tarkoituksiin, vahingoittaa Kojamon vuokra-asuntoja tai tehdä niihin luvattomia rakenteellisia muutoksia siinä määrin, että vuokravakuudet (jos sellaisia on) eivät kata tarvittavia korjauksia täysimääräisesti, kieltäytyä lähtemästä asunnosta vuokrasopimuksen päätyttyä, aiheuttaa uhkaavia tilanteita tai muita häiriöitä, kuten melua, hajuja tai epäsiisteyttä tai roskata, alivuokrata asunnon vuokrasopimuksensa vastaisesti tai sallia muiden henkilöiden asumisen asunnossa ilman lupaa. Tällainen saattaisi muun muassa aiheuttaa Kojamolle lisääntyneitä kuluja ja korvausvastuita sekä vaikuttaa haitallisesti Kojamon maineeseen nykyisten ja potentiaalisten vuokralaisten keskuudessa sekä alueilla, joilla Kojamolla on asuinkiinteistöjä. Lisäksi, vaikka Kojamon joulukuusta 2016 alkaen solmittujen ja uudistettujen vuokrasopimusten ehtojen mukaan kaikkien vuokralaisten on pidettävä omaa kotivakuutusta, Kojamolla ei ole keinoa varmistua siitä, että vuokralaisilla on

aina voimassa tällainen vakuutus. Jos vuokralaisella ei ole vaadittua vakuutusta tai vakuutusturva on riittämätön, Kojamo ei välttämättä pysty perimään vuokralaiselta muutoin kotivakuutuksen piiriin kuuluvan tapahtuman aiheuttamien vahinkojen korjauskustannuksia. Kojamo ei mahdollisesti myöskään saa perittyä vuokralaiselta korjauskuluja, jotka liittyvät asuntoon kohdistuneeseen vahinkoon, ja joiden kattamiseksi vuokralainen saa vakuutuskorvausta.

Velvollisuutensa laiminlyövän vuokralaisen häätäminen asunnostaan voi olla hankalaa ja kallista sekä viedä paljon aikaa. Lisäksi jotkut häädettävät vuokralaiset voivat vahingoittaa asuntoa tai tuhota sitä. Kojamon vuokra-asuntojen vahingot voivat viivästyttää merkittävästi niiden vuokraamista uudelleen häädön jälkeen, vaatia kalliita korjauksia tai pienentää asunnon vuokratuottoa tai arvoa johtaen sijoituksen odotettua pienempään tuottoon. Lisäksi Kojamolle aiheutuu vuokralaisten vaihtuvuuteen liittyviä kustannuksia asuntojen uudelleen vuokraamisen yhteydessä esimerkiksi markkinoinnista, eikä se saa vuokratuottoja asunnon ollessa tyhjillään. Vaikka Kojamo vaatii vuokravakuuden tietyistä vuokra-asunnoistaan, voivat vuokravakuudet olla pieniä tai vuokravakuus voi olla palautettu vuokralaiselle vuokrasuhteen alusta luetun kolmen vuoden jälkeen. Lumo-verkkokaupan kautta vuokratuissa vuokra-asunnoissa ei vaadita ollenkaan vuokravakuutta (asunnon vuokraaminen Lumo-verkkokaupan kautta edellyttää sähköisiä pankkitunnuksia, ja Kojamo tarkistaa automaattisesti Suomen luottorekisterin maksuhäiriöiden varalta sekä maksuhistorian Kojamon sisäisistä asiakastiedostoista). Siksi on mahdollista, että vuokravakuudet (jos sellaisia on) eivät riitä kattamaan vuokralaisten aiheuttamien vahinkojen korjauskuluja. Kojamo pitää kuitenkin pieniä vuokravakuuksia tai niiden vaatimatta jättämistä kilpailuetuna ja tähän liittyviä riskejä vähäisinä, koska Kojamon kiinteistöportfolio on erittäin suuri ja asuntojen suuria remontteja vaativat vuokralaisten aiheuttamat vahingot ovat Kojamon kokemuksen mukaan harvinaisia, mutta jos tällaiset vahingot lisääntyvät merkittävästi, tällä voi olla negatiivinen vaikutus Kojamon liiketoiminnan tulokseen.

Lisäksi makrotaloudellisten olosuhteiden haitalliset muutokset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamon vuokralaisten taloudelliseen asemaan sekä heidän vuokranmaksukykyynsä, jos esimerkiksi työttömyysaste nousee. Heikko vuokralaisten valinta ja vuokransa ajallaan maksamatta jättävien vuokralaisten määrän kasvu voi lisätä erääntyneiden tai maksamattomien vuokrien määrää ja siten vaikuttaa negatiivisesti Kojamon liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Kojamo arvioi vuokrahakemukset tarkasti ja Yhtiöllä on toimintatapaohjeet siihen, miten vuokrahakemusten arviointi toteutetaan. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, etteikö vuokrahakemuksen tekijä syyttäisi Kojamoa vuokralaisten valitsemisesta syrjivin perustein tai muutoin epäasiallisesti, ja etteikö syytös tällaisesta käytöksestä voisi vahingoittaa Kojamon mainetta. Kojamon VVO-segmentissä hakemusten arvioimisessa otetaan aina huomioon asukkaiden valintaa koskevat arava- ja/tai korkotukilainsäädännön säännökset, vuokralaisten valintaperusteet sekä tulorajat, jotka rajoittavat Kojamon vuokrahakemusten arviointiprosessia Lumo-segmenttiin verrattuna. Pääsääntönä on, että Kojamon täytyy osoittaa arava- ja/tai korkotukilainsäädännön mukaiset asunnot hakijoille, joilla on suurin asunnontarve. Jos Kojamolla on riittävää aihetta epäillä vuokralaisen vuokranmaksukykyä, se voi kerätä suuremman takuusumman tai käyttää määräaikaista vuokrasopimusta. Silti on mahdollista, että vuokralaisen valitsemista koskevat korkotukilainsäädännön vaatimukset voivat johtaa siihen, että VVO-segmentin vuokra-asuntoihin voi tulla enemmän suuren maksuhäiriöriskin vuokralaisia, mikä puolestaan voi lisätä maksuhäiriöitä. Suomen arava- ja korkotukilainsäädännöstä on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”.

Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamo ei välttämättä onnistu tunnistamaan tai hankkimaan kiinteistöportfolioonsa sopivia kiinteistöjä tai muutoin toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa suunnitelmien mukaisesti.

Kojamo etsii aktiivisesti mahdollisuuksia kiinteistöportfolionsa laajentamiseen, ja sen strategisena tavoitteena on kasvattaa kiinteistöportfolio 6,0 miljardiin euroon vuoteen 2021 mennessä (verrattuna sijoituskiinteistöjen 4,9 miljardin euron käypään arvoon[25] 31.3.2018).

Kojamo aikoo strategiansa mukaisesti keskittää investointinsa kohdemarkkinoilleen eli Suomen Kasvukeskuksiin ja erityisesti Helsingin seudulle. Kojamon kyky löytää sopivia ja sijainniltaan houkuttelevia kiinteistöjä voi olla rajoitettu erityisesti Suomen Kasvukeskuksissa, joissa kilpailu tonteista kiristyy. Tonttien ja rakennusoikeuksien määrä riippuu kaupunkisuunnittelusta ja kaavoituksesta. Helsingin kaupunki on merkittävä maanomistaja Helsingissä. Tämän takia tonttien saatavuus on riippuvainen Helsingin kaupungin halukkuudesta myydä tontteja, ja myynti tapahtuu yleensä julkisen tarjousmenettelyn kautta, mikä voi tiukentaa hintakilpailua

[25] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

ja siten vaikuttaa Kojamon kykyyn löytää ja hankkia Helsingistä tontteja ja kiinteistöjä kaupallisesti houkuttelevaan hintaan. Kojamon mahdollisuuksia ostaa sen tavoitteet täyttäviä asuinkiinteistöjä voivat rajoittaa olennaisesti muun muassa sopivien kiinteistöjen saatavuus, epäedulliset kaavoituspäätökset ja kilpailu muiden kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien toimijoiden kanssa. Tällainen kilpailu voi myös pakottaa Kojamon maksamaan korkeampia hintoja asuntojen saamisen varmistamiseksi, mikä voi johtaa tavoiteltua alhaisempiin tuottoihin. Lisäksi ei ole takeita siitä, että asuntoja voidaan ostaa arvioidussa aikataulussa, suunnitelluilla kohdealueilla ja kaupallisesti kohtuullisilla hinnoilla tai ollenkaan. Tämä voi nostaa Kojamolle kiinteistöjen hankkimisesta ja kehityshankkeiden edistämisestä aiheutuvia kuluja, ja tulevilla investoinneilla voi olla Kojamon nykyistä kiinteistöportfoliota pienempi tuotto.

Kojamo aikoo käyttää Osakeannista saatavat varat kasvustrategiansa tukemiseen, sisältäen asuinkiinteistöjen hankinnat ja kehityshankkeet sekä muut kasvuinvestoinnit. Varojen käyttö näihin tarkoituksiin on kuitenkin riippuvainen muun muassa tarjolla olevista kiinteistöistä ja niiden sopivuudesta Kojamon kiinteistöportfolioon. Jos sopivia kiinteistöjä ei ole tarjolla, tällä voi olla vaikutusta Osakeannin varojen käytön aikatauluun ja tämän kautta osakkeenomistajille varojen käytöstä mahdollisesti kertyvään tuottoon.

Ei myöskään ole takeita siitä, että Kojamon strategia ylipäänsä tarjoaa kilpailukykyisen tuoton osakkeenomistajille lyhyellä tai pitkällä aikavälillä, että Kojamo pystyy toteuttamaan strategiaansa menestyksekkäästi tai että Kojamon tekemät sijoitukset ovat onnistuneita. Jos Kojamo ei kykene aloittamaan ja toteuttamaan hankintoja tai kehityshankkeita kaupallisesti kohtuullisilla ehdoilla strategiansa mukaisesti ja jos tämän seurauksena Kojamon strategia epäonnistuu tai se ei tuota odotettuja tuloksia, voi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamon tuotot ja kulut eivät ole suorassa yhteydessä toisiinsa, ja koska suuri osa Kojamon kuluista on kiinteitä, Kojamo ei välttämättä pysty sopeuttamaan kustannusrakennettaan tai korottamaan vuokriaan vastaamaan mahdollista taloudellisen vuokrausasteen laskua.

Valtaosa Kojamon liiketoimintaan liittyvistä kustannuksista, kuten korjaus- ja ylläpitokulut, kiinteistöverot, vakuutukset, vesi, sähkö ja lämmitys, henkilöstön palkat ja etuudet sekä konsernin muut yleiskulut, ei yleensä laske samassa suhteessa vuokratuottojen mahdollisen laskun kanssa (riippumatta siitä, johtuuko tämä taloudellisen vuokrausasteen laskusta, vuokralaisten vaihtuvuuden kasvusta, vuokranmaksuhäiriöistä tai muista syistä) tai ollenkaan. Kojamon asunnot ovat alttiita myös arvonalentumiselle, minkä takia niissä voidaan tarvita merkittäviä ajanmukaistuksia ja korjauksia. Tällaisia ajanmukaistuksia ja korjauksia ei välttämättä voida lykätä vuokrasuhteen päättymiseen asti, jolloin tarvittavien töiden suorittaminen saattaa vaikuttaa negatiivisesti vuokralaisten asuinviihtyvyyteen, mikä voisi kasvattaa vuokralaisten vaihtuvuutta ja alentaa taloudellista vuokrausastetta. Vaikka Kojamo pyrkii tehostamaan toimintaansa ja siten alentamaan operatiivisia kustannuksiaan, ei ole takeita siitä, että Kojamo pystyy tehostamaan toimintaansa lainkaan tai riittävästi operatiivisten kustannusten vähentämiseksi, mikäli taloudellinen vuokrausaste laskee, minkä myötä vuokratuotot vähenevät. Kojamo ei välttämättä myöskään pysty kattamaan taloudellisen vuokrausasteen laskua tai kustannusten nousua täysimääräisesti korottamalla vuokria. Näillä riskeillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Monet tekijät, kuten kysynnän ja tarjonnan vaihtelu, voivat johtaa asuntomarkkinoiden epäsuotuisaan kehitykseen, mikä voi pienentää Kojamon vuokratuottoja ja millä voi olla negatiivinen vaikutus Kojamon kiinteistöportfolion arvoon.

Kojamon liiketoimintamallin menestys riippuu osittain suotuisista olosuhteista sen vuokraustoiminnan kohdemarkkinoilla eli Suomen Kasvukeskuksissa. Kojamon vuokrat ovat kehittyneet viime aikoina Kojamolle suotuisasti, ja sen taloudellinen vuokrausaste on pysynyt tarkastelujaksolla melko vakaana 96 ja 98 prosentin välillä, mikä on osaltaan seurausta positiivisista makrotalouden trendeistä, jotka vaikuttavat Suomen talouteen ja erityisesti Suomen asuntomarkkinoihin. Tällaisiin trendeihin kuuluu pankkien luottopäätösperiaatteiden tiukentuminen, joka vaikeuttaa omistusasunnon hankinnan rahoittamista ja siten lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Tämä trendi saattaa kääntyä tulevaisuudessa, ja tällä hetkellä meneillään oleva talouden vahvistuminen sekä paraneva työllisyysaste ja -tilanne sekä muut tekijät, kuten nykyisten vuokralaisten käytettävissä olevien tulojen kasvu, voivat osaltaan vaikuttaa vuokralla asumisen suosion vähentymiseen. Vuokrausmarkkinoiden pehmentyminen Kojamon kohdealueilla voi pienentää Kojamon vuokratuottoja ja kannattavuutta.

Asuntomarkkinat ovat herkkiä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulle. Sekä omistusasuntojen että vuokra-asuntojen suhteelliseen kysyntään vaikuttavat monet tekijät, kuten valtion ja kuntien politiikka, korot, talouskasvu,

inflaatiotaso, lainojen saatavuus ja veropolitiikka. Lisäksi asuntojen kysynnän ja tarjonnan tasapaino voi kehittyä eri tavoin eri alueilla, koska uudisrakentaminen, asuntojen tarjonta ja kysyntä sekä muut tekijät voivat vaikuttaa olennaisesti omistus- ja vuokra-asuntojen arvoon eri alueilla riippumatta Suomen asuntomarkkinoiden kokonaiskehityksestä. Paikallinen kehitys voi olla jopa erisuuntaista kuin koko Suomen kehitys.

Teknologian tutkimuskeskus VTT ennustaa, että tulevaisuudessa väestönkasvu on odotetun jatkuvan urbanisaation tukemana keskimääräistä suurempaa Suomen Kasvukeskuksissa muuhun Suomeen verrattuna vuosina 2015–2040. Lisääntyvän väestön odotetaan johtavan lisääntyneeseen vuokra-asuntojen kysyntään Suomen Kasvukeskuksissa. Tällä hetkellä Helsingin seudulla vallitsee vuokra-asuntojen ylikysyntä.[26] Toisaalta Kojamon arvion mukaan Suomen Kasvukeskusten sisällä on myös hetkellistä paikallista ylitarjontaa. Mikäli tarjonta kasvaisi tulevaisuudessa laajemmin lisääntyneen rakennustoiminnan seurauksena, tämä voisi aiheuttaa painetta vuokrien laskemiselle, mikä voisi pienentää Kojamon vuokratuottoja. Jos toisaalta tietyllä alueella on asuntojen ylikysyntää ja siitä johtuen riittämätön tarjonta, tämä voi johtaa korkeampiin kiinteistöjen hintoihin ja vaikuttaa haitallisesti Kojamon kykyyn löytää sopivia kiinteistöjä houkuttelevilla ehdoilla kasvustrategiansa mukaisesti.

Lisäksi asuntojen ylitarjonnasta ja riittämättömästä kysynnästä tai muista tekijöistä johtuvalla kiinteistöjen hintojen laskulla olisi todennäköisesti negatiivinen vaikutus Kojamon kiinteistöportfolion käypään arvoon, ja se vaikuttaisi haitallisesti Kojamon liiketoiminnan kasvuun. Lisäksi tällainen kehitys voisi kääntää asumisen trendejä vuokralla asumisesta kohti omistusasumista.

Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kasvavat korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit voivat johtaa Kojamon taloudellisen aseman ja liiketoiminnan tuloksen epäsuotuisaan kehitykseen.

Kojamon asuntojen infrastruktuurin ja varustetason ikä ja kunto vaihtelevat, ja lähes kaikki Kojamon asuinkiinteistöt ja vuokra-asunnot vaativat jossakin määrin korjauksia ja kunnossapitoa tulevaisuudessa nykyisten vuokrasopimusten päättyessä tai muutoin. Asuntojen säännöllinen kunnossapito on välttämätöntä vuokra-asuntojen käyvän arvon ja vuokratason säilyttämiseksi. Tarvittavien kunnossapito- ja korjaustöiden määrä voi kuitenkin kasvaa esimerkiksi rakennuksille asetettavien energiatehokkuus- tai muiden vaatimusten muutosten tai vuokralaisten tai muiden osapuolten aiheuttamien vahinkojen seurauksena. Myös Kojamon korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit voivat kasvaa tällä hetkellä odotettua enemmän kasvustrategian sekä tähän liittyvien kiinteistöjen ostojen ja kehityshankkeiden seurauksena. Lisäksi, jos joitakin kunnossapitotarpeita ei havaita ajoissa, ja tämän seurauksena kunnossapito jää riittämättömälle tasolle yhdessä tai useammassa asuinkiinteistössä, tämä voi alentaa näiden kiinteistöjen arvoa, ja Kojamon pitää mahdollisesti myös alentaa vuokratasoa tällaisissa asuinkiinteistöissä.

Kunnossapito- ja korjaustöistä aiheutuvien säännöllisten korjauskulujen lisäksi Kojamo pyrkii kasvattamaan asuinkiinteistöjensä arvoa ja asuntojensa vuokratasoa ajanmukaistamisinvestoinneilla. Kojamo ei välttämättä kuitenkaan onnistu arvioimaan ajanmukaistamissuunnitelmassaan oikein korjausten ja ajanmukaistamisten tarvetta ja hyötyjä yhdessä tai useammassa asuinkiinteistössä, minkä seurauksena Kojamo saattaa tehdä ajanmukaistamisinvestointeja, jotka eivät johda arvon tai vuokrien nousuun odotetulla tavalla. Tällä voi olla negatiivinen vaikutus Kojamon liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat usein merkittäviä, ja ne liittyvät pääasiassa putkistojen, julkisivun, ulkokaton, ikkunoiden ja parvekkeiden korjaukseen ja remontteihin. Asuinkiinteistöjen putkistojen, julkisivujen, ulkokattojen ja parvekkeiden odotetut keskimääräiset tekniset käyttöiät vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun. Kojamo käytti 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 61,0 miljoonaa euroa asuinkiinteistöjensä ajanmukaistamiseen ja korjaamiseen, mikä vastaa 1,3 prosenttia sen kiinteistöportfolion käyvästä arvosta. Ajanmukaistamisinvestointien osuus ajanmukaistamisinvestointien ja korjauskulujen kokonaismäärästä oli 25,4 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella. Ei ole takeita siitä, ettei Kojamon tarvitse suorittaa ajanmukaistamis- tai korjaustöitä useammin kuin mitä odotetut keskimääräiset tekniset käyttöikätiedot antaisivat ymmärtää, ja tarve korjauksille ja kunnostuksille voi syntyä yllättäen. Kiinteistölle tai asunnolle käyvät vahingot saattavat vaatia rakennuksen rakenteiden tai komponenttien korjausta tai ajanmukaistamisinvestointeja taikka kiinteistökehityshankkeen aloittamista. Lisätietoja tyypillisistä kehityshankkeisiin liittyvistä riskeistä on esitetty riskitekijässä ”*—Kiinteistöjen hankintaan ja kehityshankkeisiin liittyy riskejä, kuten viivästymiset, odottamattomat kustannukset tai piilevät virheet.*”

[26] Teknologian tutkimuskeskus VTT: Asuntotuotantotarve 2015–2040.

Kojamo teettää rutiininomaisia korjaus- ja ajanmukaistamistöitä itsenäisillä urakoitsijoilla ja ammattilaisilla, ja Kojamo altistuu siksi liikekumppaneiden ja urakoitsijoiden käyttämiseen liittyville riskeille, joista on esitetty lisätietoja kohdassa ”*—Kojamo altistuu riskeille liittyen liikekumppaneiden ja toimittajien epäsuotuisiin sopimusehtoihin, työn laatuun sekä taloudellisen aseman heikentymiseen.*” Vaikka minkään yksittäisen kiinteistön remonttikustannusten tai viivästyksen ei odoteta vaikuttavan olennaisesti Kojamon kokonaistulokseen, ei ole takeita siitä, että Kojamon kokonaisinvestoinnit remontteihin eivät kasva merkittävästi tai että Kojamon arviot tällaisista investoinneista tai remontin kuluja tai aikataulua koskevat oletukset ovat aina oikeita.

Mikä tahansa edellä kuvattu riski voi toteutuessaan vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamo ei välttämättä pysty siirtämään vuokra-asuntoihinsa tai palveluihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille samassa suhteessa kuin käyttökustannukset kasvavat.

Kojamon vuokra-asuntoihin liittyy joitain asumiseen liittyviä käyttökuluja, kuten vesi- ja sähkömaksut, pysäköintialueiden kunnossapito ja tietyt muut palvelut, ja Kojamo pyrkii kattamaan nämä kulut osittain vuokrissa. Lisäksi Kojamo pyrkii siihen, että vuokralaiset kattavat osittain nämä kulut maksamalla erillisen maksun tietyistä palveluista, kuten pysäköinnistä. Tammikuusta 2018 lähtien Kojamo on ryhtynyt perimään uusissa ja uusituissa vuokrasopimuksissa vuokralaisilta myös erillisen maksun käyttövedestä, kun taas suurimmassa osassa aiempia vuokrasopimuksia käyttövesi on sisältynyt vuokraan. Lisäksi Kojamo tarjoaa eräitä lisäpalveluita, joita on kuvattu tarkemmin kohdassa ”*Kojamon liiketoiminta — Kojamon asiakaskokemus — Lumo-palvelukonseptit*”, joista osasta koituu kuluja Kojamolle. Kojamo pyrkii kattamaan myös monet palveluista koituvat kulut sisällyttämällä ne vuokriin tai keräämällä niistä erillisiä maksuja. Ei kuitenkaan voi olla takeita siitä, että Kojamo pystyy tulevaisuudessa siirtämään nämä kustannukset vuokralaisille joko erillisinä maksuina tai osana vuokraa samassa määrin kuin tämän Listalleottoesitteen päivämääränä.

Mikäli käyttökustannukset kasvavat, ei voi olla takeita siitä, että Kojamo pystyy tulevaisuudessa kattamaan tällaisen kasvun kokonaan tai osittain erillisten maksujen tai vuokrankorotusten muodossa. Jos markkinakäytäntö, Kojamon lakisääteiset velvollisuudet vuokranantajana tai vuokralaisten vaatimukset pakottavat Kojamon ottamaan omalle vastuulleen nämä kustannukset kokonaan tai osittain siten, että se ei voi kattaa kustannuksia erillisillä maksuilla tai vuokrankorotuksilla, tämä voi lisätä kustannuksia, joita Kojamo ei voi veloittaa vuokralaisilta. Edellä kuvattu riski voi toteutuessaan pienentää Kojamon nettovuokratuottoja tai pakottaa sen korottamaan vuokria kustannusten nousun kattamiseksi, mikä voi vähentää Kojamon vuokra-asuntojen kysyntää ja vaikuttaa negatiivisesti taloudelliseen vuokrausasteeseen. Tämä voi puolestaan vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kiinteistöjen hankintaan ja kehityshankkeisiin liittyy riskejä, kuten viivästymiset, odottamattomat kustannukset tai piilevät virheet.

Kojamon toteuttamiin ja tuleviin asuinkiinteistöjen hankinta- ja kiinteistökehityshankeinvestointeihin sisältyy merkittäviä riskejä liittyen mahdollisiin virheellisiin kannattavuusarvioihin, viivästyksiin, odottamattomiin kuluihin, piileviin virheisiin ja hankittujen tai rakennutettujen kiinteistöjen sijaintien epäsuotuisaan kehitykseen.

Kojamo tekee kiinteistöjen hankinta- ja kehityssuunnitelmia käyttäen liiketoimintasuunnitelmia, jotka perustuvat oletuksiin useista tekijöistä, kuten vuokratuotosta, kasvupotentiaalista, ylläpito- ja korjauskuluista, integrointikustannuksista, ajanmukaistamisinvestoinneista, arvon kehityksestä, mittakaavaeduista, kustannussäästöistä ja transaktiokustannuksista. Nämä ja muut oletukset Kojamon strategian ja siihen liittyvän kiinteistöjen hankinnan ja kehityshankkeiden taustalla eivät välttämättä toteudu tai ne toteutuvat vain osittain tai odotettua myöhemmin. Jos Kojamon oletukset osoittautuvat liian optimistisiksi, kiinteistöjen hankinnat ja kehityshankkeet voivat tulla suunniteltua kalliimmiksi, eivätkä ne välttämättä ole niin kannattavia kuin Kojamo on odottanut, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon rahavirtoihin ja kannattavuuteen.

Kehityshankkeissa Kojamo altistuu myös viivästymisiin, lisäkustannuksiin ja rakenteellisiin vikoihin liittyville riskeille sekä muille riskeille, jotka voivat aiheuttaa lisää viivästymisiä ja joilla voi olla muita haitallisia vaikutuksia. Kojamon solmimiin maankäyttö- ja tontinluovutussopimuksiin sisältyy viivästyssakoin sanktioituja aikataulumääräyksiä kehittämishankkeisiin liittyvälle rakentamiselle. Jos Kojamon nykyisiin tai tuleviin kehittämishankkeisiin liittyvä rakennustyö jostakin syystä viivästyy maankäyttö- tai tontinluovutussopimuksissa sovituista aikatauluista, on mahdollista, että Kojamo joutuu maksamaan viivästyssakkoja maankäyttö- ja tontinluovutussopimusten mukaisesti. Lisäksi, jos viivästymiset tulevat ilmi

vasta rakennushankkeen lopussa, kun vuokasopimuksia on jo tehty tulevien vuokralaisten kanssa, Kojamon velvollisuutena voi olla järjestää vuokralaisille väliaikainen asunto tai hyvittää sellaisista aiheutuvat kulut. Lisäksi todelliset tai väitetyt piilevät virheet voivat aiheuttaa valituksia ja korjauskustannuksia sen jälkeen, kun vuokralaiset ovat muuttaneet uusiin tiloihin, ja tällaiset viat voivat vahingoittaa Kojamon mainetta.

Kiinteistökauppoja harkitessaan Kojamo pyrkii toteuttamaan perusteelliset due diligence -selvitykset asuinkiinteistöjen rakenteellisesta kunnosta ja tarvittavassa laajuudessa haitallisista ympäristövaikutuksista ennen kauppojen tekemistä. Virheitä tai laatuvikoja voi kuitenkin jäädä havaitsematta, tai tällaisten ongelmien mittakaava ei välttämättä käy täysin ilmi due diligence -selvityksessä. Viat saattavat myös tulla esiin vasta myöhempänä ajankohtana. Lisäksi Kojamolla voi joissakin tapauksissa olla mahdollisuus vain rajoitetun due diligence -selvityksen tekemiseen. Vaikka myyjät tyypillisesti antavat erilaisia vakuutuksia myyntisopimuksissa, on mahdollista, että tällaiset vakuutukset eivät kata kaikkia riskejä riittävästi esimerkiksi piilevien virheiden osalta. Myyjien antamat vakuutukset voivat olla myös täytäntöönpanokelvottomia myyjän maksukyvyttömyyden takia tai muista syistä. Siten Kojamo ei välttämättä pysty perimään piilevien virheiden ja huomaamatta jääneiden puutteiden aiheuttamia kustannuksia myyjiltä. Lisäksi Kojamo voi altistua odottamattomille ongelmille tai tunnistamattomille riskeille, joiden suhteen Kojamolla ei välttämättä ole sopimukseen perustuvaa suojaa, kuten ostettujen asuinkiinteistöjen ylläpidon, korjausten tai ajanmukaistamisen viivästymiselle, minkä seurauksena ongelmat voivat kasvaa tai asuntojen kunto heikentyä odotettua enemmän tai nopeammin. Tällöin asuinkiinteistöjen korjauskustannukset voivat kasvaa ja korjaustoimet voivat viedä enemmän aikaa, jolloin taas Kojamo ei välttämättä pysty perimään vuokria täysimääräisesti tai lainkaan.

Kiinteistöjen hankinta ja kehityshankkeet voivat nostaa Kojamon velkaantumista ja lisätä korkokuluja. Odotetut mittakaavaedut ja kustannussäästöt eivät välttämättä toteudu täysimääräisesti tai edes osittain ja ne voivat toteutua odotettua myöhemmin. Tämä voi johtaa suunniteltua korkeampiin hallinnollisiin kuluihin. Ei myöskään ole varmuutta siitä, että Kojamon liiketoiminnan laajentamisessa tarvittavat järjestelmät, toiminnot tai kontrollit ovat riittävät, ja ne voivat vaatia jatkuvaa kehittämistä.

Hankittujen uusien asuinkiinteistöjen arvoon voivat vaikuttaa negatiivisesti makrotaloudellisten olosuhteiden heikentyminen Kojamon strategisilla kasvualueilla tai yleisemmin taloudessa, asuntokaupan epäsuotuisat markkinatrendit, odotettua suuremmat kunnossapitovaatimukset sekä vuokrien korottamisessa ja korkean vuokrausasteen ylläpitämisessä kohdattavat vaikeudet. Nämä tai muut tekijät voivat vaikuttaa haitallisesti ostettujen asuinkiinteistöjen arvoon ja/tai johtaa kiinteistöjen myynti- ja vuokratuottojen laskuun, mikä voi puolestaan pienentää voittoja asuinkiinteistöjen ostamisen jälkeen.

Ei ole takeita siitä, että Kojamon aikaisemmat tai tulevat asuinkiinteistöhankinnat ja kehityshankkeet onnistuvat. Kojamon epäonnistuminen kiinteistöjen hankinnasta tai kehityshankkeesta odotettavien tulosten saavuttamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuuden näkymiin.

Kojamon asuntojen sijaintipaikkojen houkuttelevuus voi laskea.

Yksi tärkeimmistä vuokra-asunnon houkuttelevuuteen vaikuttavista tekijöistä asuntoa etsivien näkökulmasta katsottuna on asunnon sijainti. Kojamon asuinkiinteistöjen sijaintipaikat voivat menettää suosiotaan johtuen syistä, joihin Kojamo ei voi vaikuttaa. Tällaisia syitä ovat muun muassa muutokset julkisessa liikenteessä tai sosiaalisissa olosuhteissa sekä kaavoituksessa ja kaupunkisuunnittelussa tehtävät päätökset, jotka voivat tuoda alueelle epäsuotuisia piirteitä ja vaikuttaa negatiivisesti alueen maineeseen. Yksittäisten sijaintipaikkojen suosio voi muuttua merkittävästi ajan myötä, millä voi olla haitallinen vaikutus Kojamon kykyyn löytää vuokralaisia tiettyihin kohteisiin sekä vuokratasoon ja siten myös Kojamon nettovuokratuottoon. Jos Kojamon asuntojen sijaintien suosio laskee, tällä voi olla haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Lainsäädännön ja sen taustalla olevan poliittisen ympäristön muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon asuinkiinteistöjen arvoon tai niistä saataviin tuottoihin, kasvattaa kustannuksia ja/tai hidastaa kiinteistökehitystä tai keskeyttää sen kokonaan.

Kojamon liiketoimintaan sovelletaan useita lakeja ja määräyksiä liittyen esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun, rakennus- ja toimenpidelupiin, asuinhuoneistojen vuokraamiseen, terveyteen, turvallisuuteen, ympäristöön, kilpailuun, työvoiman käyttöön, yritystoimintaan, kirjanpitoon ja verotukseen.

Erityisesti kaupunkisuunnitteluun ja kaavoitukseen liittyvät asiat voivat vaikuttaa Kojamon kykyyn ostaa ja käyttää tontteja, ja kaavoituspäätökset voivat vaikuttaa niiden alueiden suosioon, joilla Kojamo jo omistaa asuinkiinteistöjä. Kojamo ei juurikaan voi vaikuttaa kaavoitukseen alueilla, joilla Kojamolla on tai joilta se saattaa ostaa tai kehittää asuinkiinteistöjä, ja kaavoitus voi aiheuttaa viiveitä ja epävarmuutta

rakennushankkeissa. Lisäksi Kojamoon sovelletaan asuinhuoneistojen vuokraamista koskevaa lainsäädäntöä, ja mikäli lainsäädäntöä muutetaan niin että siinä otetaan käyttöön vuokrasääntely, muutetaan vuokranantajan mahdollisuuksia irtisanoa vuokrasopimuksia tai tehdään muita epäedullisia muutoksia, tämä voi heikentää Kojamon mahdollisuuksia nostaa vuokria tai irtisanoa kannattamattomia tai epäsuotuisia vuokrasopimuksia. Lisäksi muutokset asumistuki- ja toimeentulotukijärjestelmiin saattavat vaikuttaa negatiivisesti joidenkin Kojamon vuokralaisten tulotasoihin, jotka saattavat siksi hakeutua alhaisemman vuokratason asuntoihin.

Lisäksi verolait ja -määräykset (sisältäen esimerkiksi kiinteistöjen arvoon sekä kiinteistöjen hankintaan ja kehittämiseen liittyvien korkojen verovähennyskelpoisuuteen vaikuttavat säännökset) tai niiden tulkinta ja soveltaminen voivat muuttua. Vaikka Kojamo uskoo noudattavansa siihen sovellettavia verolakeja ja -määräyksiä verojen maksamisessa, keräämisessä, tilityksessä ja raportoinnissa, ei ole takeita siitä, että kaikki veroriskit voidaan tunnistaa ja välttää. Koska Kojamon verorasitus riippuu verolainsäädännöstä sekä sen tulkinnasta ja soveltamisesta, muutoksilla Kojamon verokohtelussa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Suomen valtionvarainministeriö julkaisi 19.1.2018 luonnoksen hallituksen esitykseksi korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamiseksi. Hallituksen esitysluonnoksen mukaan 1.1.2019 voimaan astuva uusi korkovähennysrajoitus laajentaisi ja kiristäisi merkittävästi voimassa olevaa sääntelyä. Vähennysrajoitusten soveltamisalaan kuuluisivat myös muille kuin etuyhteysosapuolille, esimerkiksi pankkilainoista ja joukkovelkakirjoista, maksetut korot. Tältä osin luonnoksen mukaan muille kuin etuyhteysosapuolille maksetut korkomenot olisivat vähennyskelpoisia 3.000.000 euroon saakka, jonka jälkeen niihin sovellettaisiin yleisiä vähennysrajoituksia eli nettokorkomenot voitaisiin vähentää siltä osin kuin ne ovat enintään 25 prosenttia elinkeinotoiminnan tuloksesta, johon on lisätty korkomenot ja verotuksessa vähennettävät poistot sekä saatu konserniavustus ja josta vähennetään annettu konserniavustus. Lopullinen hallituksen esitys saattaa poiketa esitysluonnoksesta. Kojamo saattaa joutua käyttämään aikaa ja taloudellisia resursseja uuden ja muuttuneen lainsäädännön noudattamisen varmistamiseksi, millä saattaa olla haitallisia vaikutuksia Kojamon liiketoimintaan ja taloudelliseen tilaan. On lisäksi mahdollista, että Suomen korkovähennysrajoituksilla on vaikutusta suomalaisten yhtiöiden korkomenojen vähennyskelpoisuuteen. Näin ollen lainsäädäntömuutoksen seurauksena tulo saattaa muodostua suuremmaksi verotuksessa kuin kirjanpidossa, mikä mahdollisesti lisää struktuurin verokustannuksia.

Muutokset Kojamoon soveltuvissa tai vaikuttavissa laeissa ja määräyksissä tai niiden tulkinnassa voivat vaatia Kojamoa sopeuttamaan liiketoimintaansa tai strategiaansa, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti sen sijoituskiinteistöjen arvoon tai liikevaihtoon, kasvattaa sen kustannuksia ja/tai hidastaa tiettyjen kiinteistöjen kehittämistä tai keskeyttää sen kokonaan. Erityisesti energiatehokkuusvaatimukset ovat tiukentuneet viime vuosina, mikä on nostanut muun muassa kunnossapito- ja korjauskustannuksia sekä rakentamisen hintaa yleisesti. Lakien ja määräysten muutokset liittyvät usein poliittiseen ympäristöön, ja siksi muutokset poliittisessa ympäristössä voivat johtaa lakien ja määräysten muutosprosessien alkamiseen tai kiihdyttää tällaisia prosesseja. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamon liiketoimintaan sovellettavasta keskeisestä sääntelykehyksestä on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”.

Arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisiin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia.

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin: Lumo ja VVO. Ei-kaupallinen VVO-segmentti sisältää tällä hetkellä ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin vuokra-asuntoihin kohdistuvat arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokran tasoa koskevat rajoitukset päättyvät vuoden 2019 jälkeen. Osassa VVO-segmentin asunnoista vuokran tasoa koskevat rajoitukset ovat jo päättyneet. Eräissä Lumo-segmentissä olevissa vuokra-asunnoissa on myös rajoituksia. Rajoituksenalaisiin vuokra-asuntoihin sovelletaan tällä hetkellä rajoituksia koskien vuokran määrää ja/tai voitonjakoa sekä muita arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvia rajoituksia. Kojamon kiinteistöportfoliosta 31.3.2018 kuului asuntojen lukumäärällä laskettuna 3,0 prosenttia VVO-segmenttiin. Vaikka Kojamon tavoitteena on muuttaa kaikki VVO-asunnot Lumo-asunnoiksi vuoden 2025 loppuun mennessä, ei ole takeita siitä, että kaikki Kojamon arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaiset asunnot tulevat muutetuksi nykyisen suunnitelman mukaisesti. Mikäli muuttaminen kohdekohtaisista rajoituksista vapaiksi Lumo-asunnoiksi ei toteutuisi kaikilta osin vuoden 2025 loppuun mennessä, yksittäisissä kiinteistöissä rajoitukset saattaisivat olla voimassa vuoden 2049 loppuun asti.

Lukuisten muutosten seurauksena arava- ja korkotukilainsäädännöstä on tullut hyvin monimutkainen ja vaikeasti hallittava, mikä usein johtaa eriäviin tulkintoihin lainsäädännön soveltamisesta. Kojamo altistuu

riskille, että arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisiin asuntoihin liittyen säädetään uusia tai täydentäviä lakeja tai asetuksia, jotka voivat esimerkiksi lisätä tai tiukentaa rajoituksia tällaisten asuntojen sallitulle tuottotasolle ja/tai omistukselle tai pidentää tällaisten asuntojen rajoitusaikoja. Tämä voi estää tai viivästyttää VVO-asuntojen muuttamista Lumo-asunnoiksi, mikä voisi vaikuttaa haitallisesti Kojamon kykyyn toteuttaa strategiaansa ja ryhtyä perimään markkinaehtoisia vuokria tällaisissa. Tällä riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Arava- ja korkotukilainsäädännöstä on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”.

Tähän Listalleottoesitteeseen liitetyssä Kiinteistöarviointiraportissa on voitu arvioida väärin Kojamon kiinteistöjen arvot.

Tähän Listalleottoesitteeseen liitettäväksi laaditun kiinteistöarviointiraportin (”**Kiinteistöarviointiraportti**”), joka on tämän Listalleottoesitteen liitteenä C, on laatinut riippumaton arviointiyhtiö Realia Management Oy (”**Realia**”). Kiinteistöarviointiraportti on laadittu tähän Listalleottoesitteeseen liitettäväksi, ja siinä esitetään Realian arvio Kojamon kiinteistöportfolioon kuuluvien sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista 31.3.2018. Lisäksi Kojamo määrittää kiinteistöportfolioonsa kuuluvien sijoituskiinteistöjen käyvät arvot neljännesvuosittain tilinpäätöstensä ja osavuosikatsaustensa laatimisen yhteydessä, kuten on esitetty alla riskitekijässä ”*—Kiinteistöjen arvonmääritys on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa.*”.

Kiinteistöarviointiraportti edustaa ainoastaan raportin laatineen riippumattoman arvioijan näkemystä. Kiinteistöarviointiraportti perustuu oletuksiin, jotka voivat osoittautua vääriksi. Arvioiden taustalla olevat oletukset on tarkistettu ainoastaan satunnaisotoksilla, mikä on tavanomaista tällaisissa arvioinneissa. Lisäksi kiinteistöjen arvostaminen perustuu lukuisiin tekijöihin, jotka vaikuttavat myös arvioijan subjektiivisiin päätelmiin. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi yleinen markkinaympäristö, korkotaso, vuokralaisten luottokelpoisuus, vuokrausmarkkinat, yksittäisten asuntojen luovutushinnat, sijaintien kehitys ja verotus. Siksi Kiinteistöarviointiraportin sisältämään kiinteistöjen arvostukseen liittyy useita epävarmuuksia. Lisäksi tällä hetkellä yleisesti hyväksytyt ja Kiinteistöarviointiraportin laatimisessa käytetyt arviointimenetelmät voidaan katsoa myöhemmin virheellisiksi. Lisäksi ei voida poissulkea sitä, että kiinteistöjen arvioinnin taustalla olevat menneet tai tulevat oletukset voidaan todeta virheelliseksi.

Kiinteistöarviointiraportissa esitetyt arvioitujen kiinteistöjen arvioidut käyvät arvot voivat olla suuremmat kuin kauppahinnat, jotka Kojamo pystyy saamaan arvioitujen kiinteistöjen myynnistä. Tämä voi koskea myös myyntejä, jotka tehdään arvostuspäivänä tai pian sen jälkeen. Siten on mahdollista, että Kiinteistöarviointiraportti ei edusta tarkasti Kojamon kiinteistöjen nykyistä arvoa, eikä sen ole tarkoitus edustaa Kojamon kiinteistöjen tulevaa arvoa vaan ainoastaan arvostushetken arvoa. On myös mahdollista, ettei Kojamo pysty saamaan kiinteistöstä sellaista määrää vuokratuottoa, joka vastaa Kiinteistöarviointiraportissa arvioitujen kiinteistöjen arvostuksen perustana olevia oletuksia. Jos Kojamo ei kykenisi realisoimaan yksittäisiä kiinteistöjään sellaisilla arvostuksilla, jotka vastaavat Kiinteistöarviointiraporttia, tai tuottamaan vuokratuottoja Kiinteistöarviointiraportissa tehdyn kiinteistöjen arvostuksen taustalla olevia oletuksia vastaavalla tavalla, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon kiinteistöjen arvostukseen ja koko Kojamo-konsernin arvostukseen.

Kiinteistöjen arvonmääritys on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa.

Kiinteistöarviointiraportin lisäksi Kojamon kiinteistöt arvostetaan sisäisesti kunkin vuosineljänneksen lopussa käyttäen menetelmiä, jotka Kojamon johdon käsityksen mukaan ovat yleisesti hyväksyttyjä ja yleisesti käytettyjä Suomen asuntosektorilla. Kojamon asuinkiinteistöjen arvot tässä Listallettoesitteessä esitetyissä Kojamon historiallisissa tilinpäätöstiedoissa 31.12.2017, 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneiltä tilikausilta ja 31.3.2018 ja 31.3.2017 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta perustuvat tällaiseen sisäiseen arvostukseen.

Kojamon sisäinen kiinteistöjen arvostus perustuu asuinkiinteistöjen historiallisiin hintatietoihin Suomessa, tiettyihin oletuksiin ja lähtötietoihin, kuten toteutuneisiin hankintamenoihin, sekä laskelmiin pääomitetusta nettovuokratuotosta ja Kojamon sisäisiin arviointiperiaatteisiin perustuvista vähennyksistä kyseessä olevina ajankohtina. Jos markkinat muuttuvat merkittävästi ja nopeasti, historiallista dataa käyttävien mallien antamat arvostukset eivät välttämättä kuvasta tarkasti Kojamon sijoituskiinteistöjen nykyistä markkina-arvoa. Lisäksi edellä kuvatut Kojamon arvostuksessaan käyttämät oletukset voivat osoittautua epätarkoiksi, ja markkinoiden epäsuotuisat muutokset oletuksien tekemisen ajankohdan jälkeen voivat johtaa Kojamon sijoituskiinteistöjen arvon merkittävään alenemiseen. Realia, joka on riippumaton arviointiyhtiö, antaa lausunnon Kojamon arvostusmenetelmän ja -mallin soveltuvuudesta kultakin vuosineljännekseltä. Tästä huolimatta Kojamon kiinteistöjen arvostus on subjektiivista ja siten epävarmaa.

Näin ollen ei ole takeita siitä, että historialliset tai tulevat arvostukset vastaavat tarkasti Kojamon sijoituskiinteistöjen arvostushetken markkina-arvoa. Lisäksi minkään tietyn arvostushetken arvostuksen ei ole tarkoitus edustaa Kojamon sijoituskiinteistöjen tulevaa arvoa vaan ainoastaan kunkin arvostushetken arvoa. Lisäksi tulevat sijoituskiinteistöjen arvostukset voivat ylittää kauppahinnat, jotka Kojamo pystyy saamaan kiinteistöjen myynnistä. On myös mahdollista, ettei Kojamo pysty saamaan kiinteistöstä sellaista määrää vuokratuottoa, joka vastaa kiinteistöjen arvostuksen perustana olevia oletuksia. Arvostusten taustalla olevat virheelliset oletukset tai väärät arviot tai minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutuminen voivat johtaa Kojamon kiinteistöportfolion väärään tai yliarvioituun arvoon, ja tämän seurauksena Kojamon pitäisi kirjata kyseiselle tilikaudelle tappio kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Jos tällaiset tappiot ovat merkittäviä, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin. Lisäksi negatiivinen arvonmuutos voi johtaa tilanteeseen, jossa Kojamon luototusaste ylittää sen tavoitetason eli alle 50 prosenttia (katso ”*Kojamon liiketoiminta — Operatiiviset ja taloudelliset tavoitteet*”), mikä voisi vaikuttaa negatiivisesti Kojamon taloudelliseen asemaan ja maineeseen sijoittajien keskuudessa. Mikä tahansa edellä kuvattu riski voi toteutuessaan vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamon kiinteistöportfolion arvostamisesta on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät — Kojamon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia keskeisiä tekijöitä — Kiinteistöportfolion arvostus*”.

Asuntomarkkinoiden likviditeetin mahdollinen puute voi rajoittaa Kojamon kykyä myydä kiinteistöjään, ja myydyissä kiinteistöissä havaittavat virheet voivat aiheuttaa vastuita Kojamolle.

Kojamon liiketoimintamalliin sisältyy valikoitujen sijoituskiinteistöjen myynti sillä perusteella, että ne eivät enää täytä Kojamon sijoituskriteerejä esimerkiksi siksi, että ne sijaitsevat Kojamon strategisten painopistealueiden ulkopuolella tai että niiden sijainti on muutoin liiketoiminnan näkökulmasta ei-toivottu tai teknisen kuntonsa vuoksi. Kojamolla on tällä hetkellä noin 500 asuntoa, jotka eivät ole sen strategian mukaisia ja jotka se aikoo myydä seuraavan kahden vuoden aikana. Tällaisiin myynteihin voivat vaikuttaa monet tekijät, joihin Kojamo ei voi vaikuttaa, kuten korot, kiinteistöjen tarjonta ja kysyntä sekä pankkirahoituksen saatavuus potentiaalisille ostajille. Likviditeetin mahdollinen puute asuntomarkkinoilla voi rajoittaa Kojamon kykyä myydä kiinteistöjään ja muuttaa kiinteistöportfoliotaan oikea-aikaisesti taloudellisten ja muiden olosuhteiden muutoksiin vastaamiseksi. Jos Kojamo päättää myydä kiinteistöjään joko strategisten painopisteidensä muuttamiseksi tai parantaakseen likviditeettiään, ei ole takeita siitä, että Kojamo onnistuu toteuttamaan tällaiset myynnit kannattavasti tai ollenkaan, jos markkinat toimivat riittämättömästi tai niillä ei ole tarpeeksi likviditeettiä. Lisäksi joihinkin Kojamon asuinkiinteistöihin kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia, myyntihintaa ja hyväksyttäviä ostajia koskevia rajoituksia, jotka voivat rajoittaa tällaisten kiinteistöjen myynnin kannattavuutta. Lisäksi myydyissä kiinteistöissä myöhemmin havaittavista piilevistä tai muista virheistä voi koitua Kojamolle vastuita.

Vaikka kiinteistöjen myynnillä ei ole suurta osuutta Kojamon liiketoiminnan tuloksessa, epäonnistuneet kiinteistöjen myynnit tai myytyjen kiinteistöjen virheistä Kojamolle koituvat vastuut voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamo altistuu riskeille liittyen liikekumppaneiden ja toimittajien epäsuotuisiin sopimusehtoihin, työn laatuun sekä taloudellisen aseman heikentymiseen.

Kojamo on tehnyt pitkäaikaisia sopimuksia keskeisten kumppaneidensa ja alihankkijoidensa kanssa tiettyjen palveluiden ja tehtävien hoitamisesta liittyen muun muassa kiinteistöjen kehittämiseen ja rakentamiseen sekä asuinkiinteistöjen kunnossapitoon, siivoukseen ja korjaus- ja ajanmukaistamistöihin. Kumppaneiden ja alihankkijoiden käyttö altistaa Kojamon näihin liittyville riskeille. Kojamo ei esimerkiksi välttämättä pysty tekemään sopimuksia kumppaneidensa ja alihankkijoidensa kanssa hyväksyttävin ehdoin tai kumppanit ja alihankkijat voivat kohdata taloudellisia tai muita vaikeuksia liittyen esimerkiksi työvoiman heikkoon saatavuuteen, työriitoihin ja maksukyvyttömyystilanteisiin, jotka voivat vaikuttaa niiden kykyyn tarjota palveluja. Lisäksi kumppaneiden ja alihankkijoiden työn laatu voi olla riittämätöntä ja johtaa vikoihin huolimatta Kojamon toimenpiteistä laadun varmistamiseksi. Lisäksi, vaikka Kojamo pyrkii varmistamaan kumppaneiden ja alihankkijoiden tekemän työn laadun, kumppaneiden ja alihankkijoiden käyttäminen voi altistaa Kojamon kustannusylityksille (kuten työvoima- ja materiaalikulujen odottamaton nousu), töiden loppuunsaattamisen myöhästymisille urakoitsijasta johtuen, viivästyksille tarvittavien työlupien saamisessa sekä heikkolaatuiselle työlle ja virheille.

Kojamo pyrkii lieventämään ulkopuolisiin kumppaneihin ja alihankkijoihin liittyviä riskejä hoitamalla omalla henkilöstöllään tiettyjä palveluja ja tehtäviä, kuten isännöinnin ja markkinoinnin, sekä seuraamalla jatkuvasti keskeisten kumppaneidensa ja alihankkijoidensa suorituskykyä. Lisäksi Kojamo pyrkii välttämään riippuvuutta yksittäisistä palveluntarjoajista varmistaakseen kumppaneilta ja alihankkijoilta saatavien palveluiden jatkuvuuden etsimällä säännöllisesti useamman kuin yhden hyväksyttävän palveluntarjoajan jokaiselle ulkoistetulle tehtävälle. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että hyväksyttäviä palveluntarjoajia on saatavilla tarpeen mukaan, ja olemassa olevien palveluntarjoajien korvaaminen voi olla hankalaa ja kallista. Kaikki nämä riskit voivat vaikuttaa Kojamon kykyyn tarjota palveluja vuokralaisilleen ja saattaa hankkeitaan päätökseen aikataulun ja budjetin mukaisesti sekä aiheuttaa Kojamolle lisäkustannuksia, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudellisen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamo on riippuvainen avainhenkilöistään.

Kojamon menestys riippuu merkittävästi sen johdon ja henkilöstön ammattitaidosta ja työpanoksesta. Lisäksi Kojamon menestys on suuressa määrin riippuvainen sen kyvystä sitouttaa, motivoida ja rekrytoida ammattitaitoisia työntekijöitä organisaationsa kaikilla tasoilla. Kojamo ei välttämättä onnistu sitouttamaan avainhenkilöstöään ja rekrytoimaan ammattitaitoisia työntekijöitä. Kojamon nykyinen johtoryhmä on ollut olennaisen tärkeä Kojamon liiketoiminnalle. Johtoryhmän jäsenistä kenen tahansa menettäminen voi aiheuttaa haasteita Kojamolle ja sopivan jatkajan löytäminen voi olla kallista ja viedä paljon aikaa. Kenen tahansa ylempään johtoon kuuluvan tai muun työntekijän, jolla on Kojamon liiketoimintaan tai toimialaan liittyvää erityisosaamista, menettämisellä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamon brändien arvon, maineen ja tunnettuuden heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan.

Lumo-brändin sekä Kojamo- ja VVO-brändien arvolla voi olla vaikutusta Kojamon liiketoimintaan. Kojamo hallinnoi ja suojaa brändejään ja niiden arvoa kummankin segmentin erillisillä brändinhallintasuunnitelmilla. Kojamon brändeillä on suuri merkitys sekä liiketoiminnan että strategioiden toteuttamisen kannalta. Lumo- ja VVO-brändit ovat tärkeitä uusien vuokralaisten houkuttelemisessa. Kojamo-brändi on tärkeä liikesuhteissa, koska sitä käytetään toimittaessa liikekumppaneiden, kuten kaupunkien, rakennusyhtiöiden ja rahoittajien kanssa. Koska Kojamo-brändi on verrattain uusi brändi, joka luotiin Yhtiön vaihtaessa nimensä VVO-yhtymä Oyj:stä Kojamo Oyj:ksi maaliskuussa 2017, sillä ei ole ollut vielä kovin paljon aikaa vakiinnuttaa itseään liiketoiminta- ja sopimuskumppanien parissa. Lumo- ja VVO-brändien menestys vaikuttaa myös Kojamo-brändiin.

Kojamon brändien ylläpito ja kohdentaminen riippuvat voimakkaasti markkinoinnista ja myynninedistämisestä sekä Kojamon kyvystä tarjota jatkuvasti korkealaatuisia vuokra-asuntoja. Epäonnistuminen näissä asioissa tai yritysvastuuseen liittyvien toimenpiteiden ja periaatteiden toteuttamisessa tai Kojamon yrityskuvan tai maineen heikentyminen johtuen negatiivisesta julkisuudesta tai Kojamon asuinkiinteistöihin tai palveluihin liittyvistä huonoista asiakaskokemuksista esimerkiksi Kojamon isännöinnissä tai kolmannen osapuolen tekemässä korjaus- ja rakennustyössä sattuvista virheistä johtuvien terveys- ja turvallisuusongelmien, viivästyksien tai muiden ongelmien yhteydessä voi vaikuttaa haitallisesti Kojamon brändeihin ja niiden kehitykseen. Lumo-brändi on erityisen tärkeä Kojamolle ja sen strategialle, ja vaikka Yhtiön käsityksen mukaan Lumo-brändi tunnetaan varsin hyvin, se on suhteellisen uusi brändi. Siten ei ole takeita siitä, että Lumo-brändin tunnettuus kasvaa tulevaisuudessa. Jos Lumo-, VVO- tai Kojamo-brändi menettää arvoaan, brändien arvon palauttaminen ennalleen voi olla mahdotonta tai aiheuttaa merkittäviä kustannuksia. Tällä voi puolestaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Vuokra-asuntoliiketoiminta on erittäin kilpailtua ja sen kilpailijakenttä hajautunut.

Asuntojen vuokraaminen on Suomessa voimakkaasti kilpailtua toimintaa, ja lisäksi sen kilpailijakenttä on hajautunut. Vaikka Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna[27], sen markkinanosuus kaikista vuokra-asunnoista Suomessa on vain noin 4 prosenttia.[28]

[27] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[28] Markkinaosuus perustuu 926.000 vuokra-asuntoon vuoden 2016 lopussa. Lähde: Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

Kojamon pääkilpailijoita tällä sektorilla ovat yksityishenkilöt, kunnat, seurakunnat, säätiöt ja ammattimaiset kiinteistösijoittajat.

Hyvistä tonteista käydään ankaraa kilpailua erityisesti suomalaisissa Kasvukeskuksissa. Kojamon kokemuksen mukaan kilpailu hyvistä tonteista on johtanut tonttien hintojen jyrkkään nousuun viime vuosina. Lisäksi rakentamisen noususuhdanne yleensä nostaa rakentamisen hintoja, mikä puolestaan voi heikentää kiinteistökehityshankkeiden kannattavuutta ja voi viivästyttää hankkeiden aloittamista ja toteuttamista rakennusurakoitsijoiden ja palveluntarjoajien pienemmän saatavuuden seurauksena.

Lisäksi kilpailu hyvässä taloudellisessa asemassa olevista vuokralaisista on voimakasta erityisesti alueilla, joilla tarjonta on laajempaa ja uutta asuntoa etsivillä on enemmän valinnanvaraa. Vuokra-asuntojen rakentaminen voi myös kiihtyä merkittävästi, mikä voi kiristää kilpailua vuokralaisista ja siten asettaa enemmän painetta sopivien vuokralaisten houkuttelemiseksi alhaisemmilla vuokratasoilla kuin mihin muuten olisi tarvetta.

Kilpailun kiristymisellä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Lumo-asumiskonseptin ja siihen liittyvien lisäpalveluiden epäonnistuminen strategisten etujen saavuttamisessa ja kilpailijoiden edellä pysymisessä voi heikentää Kojamon kilpailuasemaa.

Lumo-brändi ja sen asumisen palvelut pyrkivät erottautumaan markkinoiden muusta vuokra-asuntojen tarjonnasta muun muassa palvelujen saatavuudella ja verkkopalvelujen laadulla erityisesti Lumo-verkkokaupassa. Tätä varten Kojamo on pilotoinut ja ottanut käyttöön palvelukonsepteja, jotka liittyvät vuokraustoimintaan, mutta eivät välttämättä ole sen kiinteä osa, kuten autojen yhteiskäyttö ja SmartPost-palvelu. Kojamo uskoo, että nämä lisäpalvelut ja Lumo-verkkokauppa ovat tärkeitä strategisia tekijöitä. Tästä huolimatta nämä uudet palvelukonseptit ja verkkokauppa-alusta ovat uusia ja siitä johtuen Kojamo ei ole kyennyt todentamaan niiden hyödyllisyyttä tai tarpeellisuutta pitkällä aikavälillä. Siksi ei ole takeita siitä, että lisäpalvelut ja Lumo-konsepti tai mahdolliset uudet innovaatiot auttavat kaikkina ajankohtina ja kaikissa Lumo-asunnoissa lisäämään vuokratuottoja ja vahvistamaan brändin tunnettuutta tällaisten palvelujen käynnistämisen, ylläpitämisen ja kehittämisen aiheuttamien kustannusten kattamiseksi tai ollenkaan. Kojamon Lumo-konseptista ja siihen liittyvistä palveluista on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Kojamon liiketoiminta — Kojamon asiakaskokemus*”.

Lisäksi odottamattomat tai vähitellen tapahtuvat muutokset teknologiassa, toimintamalleissa ja palvelukonsepteissa voivat mahdollistaa asuntojen vuokrauspalvelujen tarjoamisen uusilla tavoilla, joita Kojamo ei ole tunnistanut. Jos kilpailijat reagoivat Kojamoa nopeammin ja tehokkaammin uusiin tai muuttuneisiin tilaisuuksiin, teknologioihin, standardeihin ja kuluttajien mieltymyksiin esimerkiksi ottamalla käyttöön tehokkaampia ja positiivisesti vastaanotettavia toimintamalleja ja palvelukonsepteja, voi tällä olla haitallinen vaikutus Kojamon kilpailuasemaan. Tällaisissa olosuhteissa ei ole takeita siitä, että Kojamo ja sen Lumo-brändi onnistuvat kilpailemaan tällaisten uusien toimintamallien ja palvelukonseptien kanssa lyhyellä tai pitkällä aikavälillä. Vaikeuksilla täydentävien palveluiden kehittämisessä ja saamisessa kannattaviksi sekä vaikeuksilla toimialan muutoksiin sopeutumisessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Järjestelmäviat voivat heikentää Kojamon toimintojen tehokkuutta ja/tai kannattavuutta.

Suuri osa Kojamon toiminnasta riippuu tietojärjestelmistä ja kyvystä käyttää niitä tehokkaasti sekä uusien teknologioiden, järjestelmien sekä turvallisuus- ja varmuuskopiointijärjestelmien käytöstä ja käyttöönotosta. Tällaisia tietojärjestelmiä ovat muun muassa Lumo-verkkokauppa, tietoliikennejärjestelmät ja ohjelmistot, joita Kojamo käyttää vuokrasopimuksien hallinnoimiseen, liiketoiminnan ohjaamiseen, kiinteistöportfolion hallintaan, toiminta- ja talousraporttien laatimiseen sekä konsernirahoituksen toteuttamiseen. Lisäksi koti- ja kiinteistöautomaation lisääntyvä käyttö (jossa tietyt toiminnot, kuten lämmitysjärjestelmät, voivat olla ohjelmoituja tai etäohjattuja) vaatii toimivuuden mahdollistavien tietojärjestelmien virheetöntä ja jatkuvaa toimintaa, ja tässä esiintyvät viat voivat johtaa vuokralaisten valituksiin tai tyytymättömyyteen. Järjestelmävikojen riskin lieventämiseksi Kojamo ylläpitää ohjeistuksia ja käytäntöjä koskien muun muassa järjestelmien suunnittelua ja hallintaa, tiedon käsittelyä, datakeskustoimintoja ja varasuunnitelmia. Kojamon tietojärjestelmissä voi kuitenkin esiintyä häiriöitä muun muassa sähkökatkosten, tietokone- tai tietoliikennevikojen, tietokonevirusten, IT-toimittajien virheiden, tietojärjestelmiin kohdistettujen rikosten, onnettomuuksien, kuten tulipalojen, ja Kojamon oman henkilöstön virheiden seurauksena. Olennaiset keskeytykset tai vakavat toimintahäiriöt tietojärjestelmien toiminnassa, mukaan lukien Lumo-verkkokaupassa, voivat vaikeuttaa uusien vuokrasopimusten tekemistä sekä muutoin vahingoittaa ja heikentää Kojamon liiketoimintaa, taloudellista asemaa ja liiketoiminnan tulosta.

Kojamo voi myös kohdata vaikeuksia uusien järjestelmien kehittämisessä ja nykyisten järjestelmien ylläpidossa tai päivittämisessä kilpailukykynsä säilyttämiseksi. Erityisesti vakavat viat Kojamon tietojärjestelmissä voivat viivästyttää vuokrien laskutusta Kojamon asiakkailta ja vaikeuttaa Kojamon vapaiden asuntojen vuokraamista.

Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Tietoturvaloukkaukset ja muut häiriöt voivat vaarantaa Kojamon tietoja ja toimintoja sekä altistaa sen korvausvastuulle, millä voi olla haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan ja maineeseen.

Kojamo kerää ja tallentaa tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä luottamuksellisia tietoja, kuten Kojamon sisäisiä liiketoimintatietoja sekä Kojamon potentiaalisten, nykyisten ja aikaisempien vuokralaisten, työntekijöiden ja ulkopuolisten palveluntarjoajien henkilötietoja. Nämä tiedot kerätään ja tallennetaan Kojamon toimipaikoissa sekä tietojärjestelmissä ja ulkopuolisen palveluntarjoajan verkoissa, joita Kojamo käyttää.

Luottamuksellisten tietojen ja tärkeiden tietojärjestelmien turvallinen toiminta ja ylläpito ovat kriittisiä Kojamon liiketoiminnalle ja liiketoimintastrategialle. Tietoturvaloukkauksiin liittyvien riskien lieventämiseksi Kojamo tekee säännöllisesti tietoturva-arviointeja keskeisille sovelluksille, ja Kojamo on myös laatinut tietoturvakäytäntöjä sekä teknisiä, fyysisiä ja hallinnollisia kontrolleja. Turvatoimista huolimatta Kojamon ja ulkopuolisten palveluntarjoajien tietotekniikka ja infrastruktuuri voivat olla alttiita hakkereiden iskuille tai tietoturvaloukkauksille työntekijöiden virheiden, väärinkäytön tai muiden häiriöiden seurauksena. Mikä tahansa tällainen tietoturvaloukkaus voi vaarantaa Kojamon verkot ja niihin tallennettuja tietoja voidaan saada luvatta haltuun, paljastaa yleisölle, menettää tai varastaa. Kaikki tällainen tietojen käyttö, paljastuminen tai muu tietojen hukkaaminen voi johtaa oikeudellisiin vaatimuksiin tai oikeudenkäynteihin, yksityisyyden suojaa koskevan lainsäädännön mukaisiin vastuisiin, viranomaisseuraamuksiin, häiriöihin Kojamon toiminnoissa ja asiakkaille tarjottavissa palveluissa tai vahingoittaa Kojamon mainetta, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamo voi epäonnistua tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa koskevien lakien noudattamisessa.

Kojamo käsittelee suuria määriä sen nykyisiä vuokralaisia ja uutta asuntoa etsiviä henkilöitä koskevia henkilötietoja, kuten yksityiskohtaisia tietoja yksityishenkilöiden taloudellisista tilanteista. Siksi Kojamon liiketoimintaan sovelletaan useita tietosuojaan ja yksityisyyden suojaan liittyviä lakeja, mukaan lukien EU:n tietosuoja-asetusta (679/2016, ”**Tietosuoja-asetus**”), joka korvasi EU:n tietosuojadirektiivin (95/46/EY) toukokuussa 2018, sekä muita Suomen tietosuojalakeja (esimerkiksi luottotietojen käsittelyyn liittyen). Näihin lakeihin perustuvat vaatimukset vaikuttavat Kojamon kykyyn kerätä ja käsitellä henkilötietoja siten, että tästä on kaupallista hyötyä Kojamon vuokralaisten valinnassa. Tietosuoja-asetus asettaa lisää velvoitteita henkilötietoja käsitteleville yhtiöille, sisältäen vaatimuksen vastata ja käsitellä henkilöiden pyynnöt koskien tallennettuja henkilötietoja Tietosuoja-asetuksessa määritellyssä aikataulussa. Lisäksi Tietosuoja-asetus sisältää säännöksiä koskien sen rikkomisesta määrättäviä merkittäviä hallinnollisia seuraamusmaksuja (enintään 20 miljoonaa euroa tai 4 prosenttia yhtiön maailmanlaajuisesta vuotuisesta liikevaihdosta).

Vaikka Kojamo pyrkii noudattamaan kaikkia yksityisyyden suojaan ja tietosuojaan liittyviä lakeja ja muuta sääntelyä, on mahdollista, että Kojamo tulkitsee ja soveltaa niihin perustuvia vaatimuksia epäyhtenäisesti tai ne voivat olla ristiriidassa EU:n tai Suomen viranomaisten tulkintojen kanssa. Tämä huoli on erityisen merkityksellinen Tietosuoja-asetuksen kohdalla, koska se tuli voimaan vasta toukokuussa 2018. Lisäksi säädösten rikkominen tai tietoturvaloukkaukset voivat johtaa sakkoihin, vahinkoihin, määräykseen lopettaa tietojen käsittely, Kojamon maineelle tulevaan vahinkoon ja muuhun negatiiviseen vaikutukseen Kojamon liiketoiminnalle. Epäonnistumisella tietosuojalakien noudattamisessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Pilaantuminen tai muut ympäristövahingot Kojamon kiinteistöillä saattavat aiheuttaa kalliita ympäristövastuita, heikentää tällaisten kiinteistöjen arvoa ja viivästyttää kehityshankkeita tällaisilla kiinteistöillä.

Kojamon on noudatettava kiinteistöjensä osalta määräyksiä, jotka liittyvät esimerkiksi ympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen. Esimerkiksi maaperän pilaantuminen voi aiheuttaa rakennushankkeiden olennaisia viivästyksiä, ja puhdistaminen voi aiheuttaa merkittäviä kustannuksia. Kojamo pyrkii aina varmistamaan sopimuksiin perustuvat suojaukset kiinteistöjen hankinnan ja kehittämisen yhteydessä. Ympäristövastuun jakautumisen pääperiaatteena Suomessa on se, että vastuussa vahingoista on ympäristövahingon, pilaantumisen tai muun haitan aiheuttaja (eikä omistaja). Jos Kojamon hankinta- ja kiinteistökehityssopimuksissa olevat

suojaukset kuitenkin osoittautuvat joissakin tilanteissa riittämättömiksi, tämä voi altistaa Kojamon suorille tai välillisille ympäristövastuille tai kasvattaa hankinta- tai kehityskustannuksia. Millä tahansa tällaisella tapahtumalla tai kiinteistöjen arvon olennaisella laskulla, jota ei tiedetty tai tunnistettu hankintahetkellä tai joka tulee esille myöhempänä ajankohtana, voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamoon.

Lisäksi pilaantumisen poistaminen tai puhdistustyöt voivat viivästyttää Kojamon kehityshankkeita ja liiketoimintaa. Ei myöskään ole takeita siitä, että puhdistustöiden kustannukset saadaan perittyä siltä, joka on aiheuttanut pilaantumisen. Lisäksi epäonnistuminen ympäristösäädösten noudattamisessa tai tarve noudattaa mahdollisia uusia tiukempia ympäristösäännöksiä voi nostaa kustannuksia tai vaikeuttaa Kojamon liiketoiminnan kehittämistä. Vaikka Kojamo ei ole tähän mennessä kohdannut merkittäviä ympäristövastuita, ei ole takeita siitä, ettei Kojamo voisi joutua vastuuseen olennaisista ympäristövahingoista tai muista ympäristövastuista tulevaisuudessa. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamolle voi aiheutua vahinkoja, joille ei ole saatavilla vakuutussuojaa kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai ollenkaan tai jotka voivat jäädä sen vakuutusten ulkopuolelle.

Kojamon kiinteistöjä voivat vahingoittaa epäsuotuisat sääolosuhteet ja luonnonilmiöt, kuten tuuli, tulvat, lumi ja tulipalot. Tällaisten epäsuotuisien sääolosuhteiden ja luonnonilmiöiden Kojamon kiinteistöihin aiheuttamat vauriot voivat vaatia laajoja ennakoimattomia korjaustöitä, jotka voivat olla kalliita ja viedä paljon aikaa. Lisäksi Kojamo voisi joutua vastuuseen kiinteistöissään sattuvista henkilövahingoista. Kaikki Kojamon omistamat kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvostaan (täysarvovakuutus sisältää muun ohessa menetetyn vuokran enintään yhden vuoden ajalle). Vakuutukset eivät kuitenkaan kata epäsuoria vahinkoja eivätkä ne välttämättä riitä kattamaan kaikkia epäsuotuisista tapahtumista aiheutuvia vahinkoja tai menetyksiä tai tietyn tyyppisille vahingoille ei ole kustannustehokasta ottaa vakuutuksia. Tämän seurauksena Kojamolle voi aiheutua merkittäviä kustannuksia epäedullisista sääolosuhteista ja luonnonilmiöistä tai tapahtumista, jotka johtavat ympäristö- tai henkilövastuuseen. Kojamo voi päättää olla ottamatta tai jatkamatta tietyn tyyppisiä vakuutuksia joissakin tai kaikissa kiinteistöissään tulevaisuudessa, jos vakuutusmaksut Kojamon arvion mukaan ylittävät vakuutusturvan arvon suhteessa riskiin. Jos Kojamolle aiheutuu menetyksiä, joita ei ole vakuutettu tai jotka ylittävät vakuutusrajat, Kojamolle voi aiheutua merkittäviä vakuutuksien ulkopuolelle jääviä kustannuksia tai vastuita tai se voi menettää kiinteistöihin sijoittamansa pääoman ja/tai kiinteistöistä odotetut tulevat rahavirrat. Lisäksi ympäristö-, henkilö- tai muu vastuu voi aiheuttaa kyseessä olevan kiinteistön arvon merkittävästi ylittäviä menetyksiä. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamo Oyj on holdingyhtiö ja siksi riippuvainen tytäryhtiöidensä kannattavuudesta ja rahavirroista sekä niiden maksamista osingoista ja muista maksuista.

Kojamo Oyj on holdingyhtiö, jonka olennaisia omaisuuseriä ovat omistusosuudet sen tytäryhtiöissä, ja merkittävä määrä Kojamon veloista on Kojamo Oyj:n tytäryhtiöiden vastuita. Konsernin sisäisiin lainoihin liittyvien saamisten ja muun rahoituksen yhteydessä annetuista lainoista saatavien tuottojen ohella Kojamo Oyj on suurelta osin riippuvainen osinkojen ja muiden maksujen saamisesta tytäryhtiöiltään sekä tytäryhtiöidensä kannattavuudesta ja rahavirroista. Siten tytäryhtiöiden liiketoiminnan tuloksen ja taloudellisen aseman heikentymisellä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamoon.

Kojamo voi joutua osalliseksi oikeudenkäyntiin tai viranomaismenettelyyn tai toimintaansa koskevaan kanteeseen. Oikeudenkäyntien, viranomaismenettelyjen tai kanteiden lopputuloksen ennakoiminen on väistämättä vaikeaa, eikä meneillään olevien tai tulevien menettelyjen tai kanteiden lopputuloksesta ole takeita. Kojamo voi joutua tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä osalliseksi oikeudenkäynteihin liittyen esimerkiksi Kojamon väitettyihin sopimusrikkomuksiin ja työnantajavelvoitteisiin, ja siihen voidaan kohdistaa vero- ja viranomaistarkastuksia. Kiinteistökauppoihin liittyy tavanomainen riski siitä, että toinen osapuoli on tyytymätön kaupan lopputulokseen esimerkiksi kauppahinnan tai kiinteistön kunnon osalta ja nostaa kanteen toista osapuolta vastaan.

Kojamo ei ole ollut osallisena 12 kuukauden aikana ennen tämän Listalleottoesitteen päivämäärää mihinkään viranomaismenettelyyn, oikeudenkäyntiin tai välimiesmenettelyyn (mukaan lukien vireillä olevat tai uhkaavat menettelyt, joista Kojamo on tietoinen), jolla voisi olla tai on voinut olla lähimenneisyydessä merkittävä vaikutus Kojamon ja/tai sen tytäryhtiöiden taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen. Ei kuitenkaan ole

takeita siitä, ettei Kojamo ole tulevaisuudessa osallisena oikeudenkäynnissä, viranomaismenettelyssä tai välimiesmenettelyssä, jolla voisi olla merkittävä vaikutus Kojamon ja/tai sen tytäryhtiöiden taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen.

Tällaiset menettelyt voivat olla kalliita ja viedä paljon aikaa, ja ne voivat aiheuttaa negatiivista julkisuutta Kojamolle. Mikä tahansa oikeudenkäynti, viranomaismenettely tai kanne Kojamoa vastaan voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamon taloushallinnon ja operatiivisissa tietojärjestelmissä voi esiintyä inhimillisiä erehdyksiä tai ohjelmistovirheitä.

Kojamon johto pitää Kojamon nykyisiä taloushallinnon ja operatiivisia tietojärjestelmiä riittävinä Kojamon liiketoiminnan ja taloushallinnon tarkoituksiin. Inhimillisiä tai ohjelmallisia virheitä voi kuitenkin esiintyä, koska tällaisten järjestelmien käyttö edellyttää viestintää useiden ihmisten ja järjestelmien välillä. Kojamo seuraa tiiviisti eri toimintojen välistä koordinaatiota ja kehittää jatkuvasti edelleen taloushallinnon ja operatiivisia tietojärjestelmiään. Taloushallinnon ja operatiivisten tietojärjestelmien heikkoudet voivat vaikuttaa Kojamon kykyyn hallita ja raportoida toimintaansa ja tulostaan, millä voi puolestaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon maineeseen ja sen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosessien mahdolliset heikkoudet voivat kasvattaa virheiden, vahinkojen ja väärinkäytösten riskiä, jolla voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamoon.

Kojamo on ottanut käyttöön sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosesseja, joilla pyritään varmistamaan, että (i) Kojamo noudattaa asianmukaisesti sovellettavia lakeja ja asetuksia, (ii) Kojamo saavuttaa tavoitteensa, jotka liittyvät sen liiketoimintaan, strategiaan, käytäntöihin ja taloudelliseen raportointiin, ja (iii) Kojamon liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan ja niitä arvioidaan ja seurataan asianmukaisesti. Kojamon sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosessit eivät kuitenkaan välttämättä tunnista tai käsittele kaikkia mahdollisia riskejä tai ne voivat epäonnistua kehitysvaiheessaan tai Kojamon muiden prosessien kehittämisen tai käyttöönoton yhteydessä. Tunnistetut riskit voivat myös olla olennaisesti ennakoitua suurempia. Tällaisen epäonnistumisen seurauksena Kojamo ei välttämättä pysty korjaamaan haitallisia tai virheellisiä käytäntöjä ja toimintamenetelmiä riittävän nopeasti tai tehokkaasti, mikä voi kasvattaa virheiden ja vahinkojen riskiä. Kojamolla on myös käytössä rahanpesun estämiseen liittyviä käytäntöjä ja ohjeita, mutta ei ole takeita siitä, etteivät kolmannet osapuolet tai Kojamon henkilöstöön kuuluvat henkilöt tällaisista käytännöistä ja ohjeista huolimatta ryhdy taloudellisiin tai muihin väärinkäytöksiin, jotka vaikuttavat Kojamoon ja sen maineeseen. Virheiden tapahtuminen ja väärinkäytökset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Vastapuoliriskillä voi realisoituessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan.

Kojamo altistuu vastapuoliriskeille, jotka liittyvät pääasiassa sen yhteistyökumppaneiden kykyyn täyttää sopimusvelvoitteensa. Makrotaloudellisilla olosuhteilla ja monilla muilla tekijöillä voi olla suora tai välillinen haitallinen vaikutus Kojamon vastapuolten liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja tulevaisuuden näkymiin sekä erityisesti myytävänä olevien asuinkiinteistöjen potentiaalisiin ostajiin. Kojamo pyrkii lieventämään vastapuoliriskiä seuraamalla jatkuvasti maksuvalmiuteen ja velvoitteiden laiminlyömiseen liittyviä riskejä. Yhteistyökumppaneiden, kuten rakennusyhtiöiden, maksukyvyttömyys voi johtaa häiriöihin Kojamon kiinteistöjen rakennus- tai kunnostustöissä tai Kojamon toiminnan kannalta olennaisissa palveluissa. Rakennusyhtiön, rahoituslaitoksen tai muun merkittävän sopimusvastapuolen maksukyvyttömyys tai liiketoiminnan epäonnistuminen voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamon toteutuva liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema voivat poiketa olennaisesti tässä Listalleottoesitteessä esitetyistä operatiivisista ja taloudellisista tavoitteista ja tulevaisuuden näkymistä, eivätkä historialliset tiedot välttämättä anna viitteitä Kojamon tulevasta taloudellisesta menestyksestä.

Tässä Listalleottoesitteessä esitetyt operatiiviset ja taloudelliset tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, ja Kojamon toteutuva liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema voivat poiketa merkittävästi tällaisista tavoitteista ja tulevaisuuden näkymistä. Kojamon operatiiviset ja taloudelliset tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät perustuvat useisiin oletuksiin, jotka ovat luonteeltaan alttiita merkittäville liiketoiminnallisille, operatiivisille, taloudellisille ja muille riskeille, joista moniin Kojamo ei voi vaikuttaa. Keskeiset oletukset, joita hallitus on tehnyt asettaessaan Kojamolle tavoitteita ja laatiessaan arvioita Kojamon

tulevaisuuden näkymistä, voivat muuttua tai jäädä toteutumatta, eivätkä ne siten välttämättä kuvasta tulevaisuuden todellista kaupallista, oikeudellista ja taloudellista ympäristöä. Lisäksi odottamattomilla tapahtumilla voi olla haitallinen vaikutus Kojamon toteutuvaan liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan tulevilla jaksoilla, vaikka Kojamon oletukset osoittautuisivat oikeiksi. Näiden tekijöiden seurauksena Kojamon toteutuva liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema voivat poiketa merkittävästi Kojamon taloudellisista tavoitteista ja tulevaisuuden näkymistä, eikä sijoittajien tulisi tukeutua liikaa tässä Listalleottoesitteessä esitettyihin taloudellisiin tavoitteisiin ja tulevaisuuden näkymiin. Operatiivisista ja taloudellisista tavoitteista on lisätietoja kohdassa ”*Kojamon liiketoiminta — Operatiiviset ja taloudelliset tavoitteet*”, tulevaisuuden näkymistä kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuuden näkymät — Tulevaisuuden näkymät*” ja tulevaisuutta koskevista lausumista kohdassa ”*Tulevaisuutta koskevat lausumat*”.

Lisäksi tässä Listalleottoesitteessä ja siihen sisältyvissä Kojamon tilinpäätöksissä esitetyt ja käsitellyt taloudelliset tiedot kuvaavat Kojamon aikaisempaa tulosta. Kojamon tuleva kehitys voi poiketa merkittävästi aikaisemmista tuloksista johtuen lukuisista sisäisistä ja ulkoisista tekijöistä. Siten Kojamon historialliset tuotot, historialliset osingot ja muut historialliset taloudelliset tiedot eivät välttämättä anna viitteitä Kojamon tulevista tuotoista tai muista taloudellisista tunnusluvuista.

Rahoitukseen liittyviä riskejä

Kojamo ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta tai uudelleenrahoittamaan sen olemassa olevia velkoja kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa.

Ei ole takeita siitä, että Kojamo kykenee saamaan riittävästi rahoitusta oikea-aikaisesti ja suotuisin ehdoin (tai lainkaan) säilyttääkseen maksuvalmiutensa ja voidakseen rahoittaa toimintansa ja investointinsa. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, korkojen nousu tai pankkisääntelyn tiukentuminen voivat nostaa Kojamon liiketoiminnassa tarvittavan rahoituksen hintaa ja heikentää sen saatavuutta. Kojamon johto arvioi ja seuraa jatkuvasti Kojamon rahoitusasemaa, ja käyttää erilaisia toimenpiteitä, kuten Kojamon rahoituspohjan hajauttamista ja korkoriskin aktiivista hallintaa, vähentääkseen rahoitusmarkkinoiden muutosten aiheuttamaa epävarmuutta sen taloudellisessa menestyksessä. Epäsuotuisa hinnoittelu tai epäonnistuminen riittävän rahoituksen järjestämisessä joko liiketoiminnan rahavirralla tai velkarahoituksella tai oman pääoman rahoituksella voi heikentää maksuvalmiutta ja estää Kojamon kasvustrategian toteuttamisen. Kojamon strategiasta on esitetty lisätietoja riskitekijässä ” *— Kojamon liiketoimintaan liittyviä riskejä — Kojamo ei välttämättä onnistu tunnistamaan tai hankkimaan kiinteistöportfolioonsa sopivia kiinteistöjä tai muutoin toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa suunnitelmien mukaisesti.*”

Lisäksi Kojamo on vuosina 2013–2018 laskenut liikkeeseen neljä joukkovelkakirjalainaa, joista kahden viimeisimmän vakuudettoman joukkovelkakirjalainan sisältämät tavanomaiset kovenantit voivat joissakin tapauksessa rajoittaa Kojamon mahdollisuuksia ottaa lisää lainaa. Joukkovelkakirjalainoista on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät — Maksuvalmius ja pääomanlähteet — Lainat ja velat — Joukkovelkakirjalainat*”.

Kojamon velkaantuminen voi vaikuttaa myös sen kykyyn uudelleenrahoittaa olemassa olevat velkansa, mikä puolestaan voi vaikuttaa Kojamon kilpailukykyyn sekä rajoittaa sen kykyä hankkia uutta rahoitusta ja reagoida markkinaolosuhteiden muutoksiin ja hyödyntää tilaisuuksia ostaa asuinkiinteistöjä houkuttelevin ehdoin. Kojamon omavaraisuudelle asettama tavoite on 40 prosenttia sen kiinteistöjen käyvällä arvolla laskettuna. Kojamon omavaraisuusaste 31.3.2018 oli 37,5 prosenttia. Kojamon johto pitää Kojamon taloudellista asemaa hyvänä ja katsoo Kojamon täyttävän tällä hetkellä yllä mainitun omavaraisuusasteelle asettamansa tavoitteen ottaen huomioon, että 7.3.2018 Kojamo laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, josta noin 300 miljoonaa euroa tuli käytettäväksi vakuudellisten lainojen vaiheittaiseen takaisinmaksuun, minkä takia Kojamolla oli 31.3.2018 poikkeuksellinen määrä rahavaroja, jotka laskivat Kojamon omavaraisuusastetta noin 2 prosenttiyksikköä (katso lisätietoja mainitusta joukkovelkakirjalainasta kohdasta ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät — Maksuvalmius ja pääomanlähteet — Lainat ja velat — Joukkovelkakirjalainat — Vakuudettomat Joukkovelkakirjalainat*”). Tästä huolimatta Kojamo voi kohdata vaikeuksia uuden lainarahoituksen järjestämisessä, olemassa olevien lainojen uudelleenrahoituksessa ja omavaraisuusastetta koskevan tavoitteen täyttämisessä tulevaisuudessa. Jos olemassa olevaa velkaa ei voida uudelleenrahoittaa tai ei saada uutta rahoitusta vastaavilla tai paremmilla ehdoilla, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Kojamon merkittävät velat voivat rajoittaa sen joustavuutta ja vaikuttaa haitallisesti sen liiketoimintaan.

Kojamolla on merkittävä määrä velkaa ja merkittävät velanhoitovelvoitteet. Kojamon korollisten velkojen määrä oli 31.3.2018 yhteensä 2.734,7 miljoonaa euroa. Sen lisäksi, että Kojamon merkittävät velat saattavat rajoittaa Kojamon mahdollisuutta saada uutta rahoitusta tai lisätä uuden rahoituksen kuluja, Kojamon merkittävät velat voivat vaikuttaa haitallisesti sen muuhun liiketoimintaan, kuten:

- vaikeuttaa Kojamon velkoihin ja vastuisiin perustuvien velvoitteiden täyttämistä;
- pakottaa Kojamon käyttämään merkittävä osa liiketoiminnan rahavirrasta velanhoitoon, mikä rajoittaa mahdollisuutta käyttää varoja investointeihin, liiketoimintamahdollisuuksiin ja muihin yleisiin yritystarpeisiin;
- lisätä Kojamon alttiutta liiketoimintansa heikentymiselle tai talouden tai toimialan yleisesti epäedullisille olosuhteille;
- rajoittaa Kojamon joustavuutta reagoida liiketoiminnan tai toimialan muutoksiin; ja
- heikentää Kojamon kilpailuasemaa suhteessa kilpailijoihin, joilla on vähemmän velkoja.

Lisäksi jos Kojamon liiketoiminnan rahavirta sekä uudet velat tai uusi oma pääoma eivät tulevaisuudessa riitä sen velanhoitovelvoitteiden täyttämiseen niiden erääntyessä tai maksuvalmiustarpeiden rahoittamiseen, Kojamon pitää mahdollisesti rajoittaa tai lykätä investointisuunnitelmiaan, myydä omaisuutta, ottaa lisää lainaa tai oman pääoman ehtoista rahoitusta tai uudelleenjärjestää tai -rahoittaa velkansa kokonaan tai osittain velan erääntyessä tai ennen sitä. Ei ole takeita siitä, että Kojamo pystyy käyttämään näitä vaihtoehtoja oikea-aikaisesti ja tyydyttävin ehdoin tai lainkaan. Tällaisessa tapauksessa Kojamolla ei välttämättä ole riittävästi varoja kaikkien lainojensa takaisinmaksuun, mikä voi kiihdyttää velkaantumista ja johtaa maksukyvyttömyyteen ja siten sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Muutokset koroissa voivat alentaa Kojamon kiinteistöjen arvoa ja nostaa rahoituksen hintaa ja siten vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan.

Kojamon korollisten velkojen määrä oli 31.3.2018 2.734,7 miljoonaa euroa, josta 1.289,9 miljoonaa euroa oli vaihtuvakorkoista velkaa. Korkojen vaihtelu vaikuttaa Kojamon tuottoon muuttamalla korkokuluja ja korkosuojausten markkina-arvoa. Kojamo suojaa korkoriskiänsä korkojohdannaisilla ja kiinteäkorkoisilla lainoilla rahoituspolitiikkansa mukaisesti. Rahoituspolitiikan mukaan suojausasteen tavoite on 50–100 prosenttia, ja 31.3.2018 suojausaste oli 87 prosenttia. Korkeasta suojausasteesta huolimatta Kojamon riskipositiota ei välttämättä ole suojattu kaikkina ajankohtina. Lisäksi korkojen vaihtelu voi vaikuttaa asuntovuokrausliiketoimintaan ja kiinteistöjen arvostukseen (katso ” — *Makrotaloudellisiin olosuhteisiin liittyviä riskejä — Jos korot nousevat, Kojamon kiinteistöportfolion arvo voi heikentyä, millä voi olla haitallinen vaikutus Kojamon sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.*”) sekä Kojamon kannattavuuteen, jos se ei pysty korottamaan vuokriaan tasoittaakseen korkojen nousun vaikutusta. Korkojen merkittävä nousu voi vaikuttaa yksityiseen kulutukseen ja alentaa kiinteistöjen arvoa. Lisäksi korkojen nousulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus rahoituksen hintaan ja Kojamon nykyisiin rahoituskuluihin. Vaikka Kojamo pyrkii seuraamaan huolellisesti korkojen kehitystä ja hallitsemaan aktiivisesti korkoriskiään, ei ole takeita siitä, että Kojamo onnistuu hallitsemaan korkoriskiään riittävästi. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin.

Osakkeisiin ja listautumiseen liittyviä riskejä

Yhtiön osakkeiden markkinahinta tai likviditeetti saattaa vaihdella huomattavasti.

Osakkeet eivät ole ennen Listautumisantia ja -myyntiä olleet kaupankäynnin kohteena säännellyillä markkinoilla. Kojamo tulee hakemaan Osakkeiden listaamista Nasdaq Helsinkiin, mutta ei ole takeita siitä, että Osakkeille syntyy Listautumisannin ja -myynnin jälkeen aktiivinen markkina tai että sellaisia voidaan ylläpitää. Ensimmäistä kertaa kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla tarjottujen osakkeiden hinnassa on yleisesti esiintynyt huomattavia heilahteluja, jotka eivät välttämättä ole liittyneet kyseisiä osakkeita liikkeeseen laskeneen yhtiön liiketoimintaan tai taloudelliseen menestykseen.

Osakkeiden markkinahinta saattaa vaihdella huomattavasti johtuen useista tekijöistä, mukaan lukien markkinoiden suhtautumisesta Kojamoon tai Osakkeisiin, Kojamon toimialaa koskevaan julkisuudessa käytävään keskusteluun ja uutisiin, Kojamon toimintaa koskevan lainsäädännön suunniteltuihin ja toteutuneisiin muutoksiin tai vaihteluun Kojamon liiketoiminnan tuloksessa tai kehityksessä. Osakkeiden

hinnat voivat vaihdella myös sellaisten tekijöiden vaikutuksesta, jotka eivät liity Kojamon liiketoiminnan menestyksellisyyteen tai tulevaisuuden näkymiin. Osakemarkkinoiden yleinen lasku tai osakkeisiin verrattavien arvopapereiden hintojen lasku saattaa vaikuttaa olennaisen epäedullisesti Osakkeiden kysyntään ja likviditeettiin. Myös esimerkiksi epätavalliset tapahtumat ja yleiset taloudelliset olosuhteet Euroopassa voivat vaikuttaa osakemarkkinoihin yleisesti.

On myös mahdollista, että Kojamon liiketoiminnan kasvu, kannattavuus, tulos tai tulevaisuuden näkymät alittavat osakeanalyytikkojen ja sijoittajien odotukset. Mikä tahansa näistä tekijöistä sekä useat muut tekijät voivat johtaa siihen, että Osakkeiden markkinahinta laskee Lopullisen Tarjoushinnan alapuolelle. Tarjottavien Osakkeiden Lopullinen Tarjoushinta päätetään merkintätarjousten perusteella Kojamon, Päämyyjien ja Pääjärjestäjien välisissä neuvotteluissa, eikä sillä välttämättä ole yhteyttä Listautumisannin ja -myynnin jälkeiseen Osakkeiden markkinahintaan.

Osakkeenomistajille kultakin tilikaudelta jaettavan osingon ja pääomanpalautuksen maksu ja määrä ovat epävarmoja.

Ei ole takeita siitä, että Kojamo maksaa tulevaisuudessa osinkoa tai pääomanpalautusta. Osingon tai pääomanpalautuksen maksu ja määrä riippuvat Kojamon hallituksen harkinnasta ja viime kädessä Kojamon yhtiökokouksen päätöksestä sekä kassavaroista, edellisten tilikausien voitoista, arvioiduista rahoitustarpeista, Kojamon liiketoiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, Kojamoa sitovista lainasopimusten ehdoista, osakeyhtiölain määräyksistä sekä muista asiaan vaikuttavista seikoista. Katso kohdat ”*Osingot ja osinkopolitiikka*” ja ”*Osakkeet ja osakepääoma — Osakkeenomistajien oikeudet — Osingot ja muun vapaan oman pääoman jakaminen*”.

Järjestämissopimuksen solmimatta jääminen tai irtisanominen johtaisivat Listautumisannin ja -myynnin peruuntumiseen.

Yhtiön ja Päämyyjien odotetaan solmivan arviolta 14.6.2018 järjestämissopimuksen (**”Järjestämissopimus”**) koskien Listautumisantia ja -myyntiä. Järjestämissopimuksen odotetaan sisältävän tiettyjä tavanomaisia ehtoja, koskien muun muassa Kojamon ja Päämyyjien antamien tiettyjen sopimusvakuutusten, joiden rikkominen voisi johtaa Järjestämissopimuksen irtisanomiseen, täsmällisyyttä ja oikeellisuutta. Mikäli Järjestämissopimusta ei solmita tai se irtisanotaan, Listautumisantia ja -myyntiä ei tämän seurauksena toteuteta. Järjestämissopimuksesta on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Listautumisannin ja -myynnin järjestäminen*”.

Kojamon suurimmat osakkeenomistajat voivat myydä merkittävän osan osakkeistaan, millä voi olla negatiivinen vaikutus Osakkeiden markkinahintaan ja muita haitallisia vaikutuksia Kojamoon.

Listautumisannin ja -myynnin toteutumisen jälkeen Ilmarinen omistaa 12,7 prosenttia Osakkeista, olettaen, (i) että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita, (ii) ettei Lisäosakeoptiota käytetä ja (iii) että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta, ja 11,8 prosenttia, jos Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti. Lisäksi Listautumisannin ja -myynnin toteutumisen jälkeen Varma omistaa 11,9 prosenttia Osakkeista, olettaen, (i) että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita, (ii) ettei Lisäosakeoptiota käytetä ja (iii) että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta, ja 11,1 prosenttia, jos Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti, ja Teollisuusliitto omistaa 11,3 prosenttia Osakkeista, olettaen (i) että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita, (ii) ettei Lisäosakeoptiota käytetä ja (iii) että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta, ja 10,6 prosenttia, jos Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti.

Yhtiön, Myyjien ja tiettyjen muiden osakkeenomistajien odotetaan sitoutuvan siihen, että osapuolet eivät tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta laske liikkeeseen tai myy Osakkeita 180 vuorokauden kuluessa Listautumisesta. Yhtiön hallituksen jäseniä ja johtoryhmää koskeva vastaava rajoite on voimassa 360 vuorokautta Listautumisesta. Näitä rajoituksia on kuvattu tarkemmin kohdassa ”*Listautumisannin ja -myynnin ehdot — Luovutusrajoitukset (Lockup)*”. Yhtiön tai Myyjien toimesta tapahtuva Osakkeiden määrältään huomattava osakeanti tai myynti julkisella markkinalla sen jälkeen, kun Järjestämissopimukseen tai siihen liittyviin järjestelyihin liittyvät lock-up-rajoitukset ovat päättyneet (tai kun Pääjärjestäjät ovat luopuneet niistä), taikka käsitys siitä, että tällaisia osakemyyntejä saattaa tapahtua, voi laskea Osakkeiden markkinahintaa ja heikentää Yhtiön kykyä kerätä pääomaa laskemalla liikkeeseen lisää oman pääoman ehtoisia arvopapereita.

Merkinnät ovat peruuttamattomia.

Listautumisannissa ja -myynnissä tehdyt merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi peruuttaa tai muuttaa muutoin kuin kohdassa ”*Listautumisannin ja -myynnin ehdot — Sitoumuksen peruuttaminen*” kuvatun poikkeuksen perusteella. Osakkeiden Lopullinen merkintähinta Listautumisannissa määräytyy Kojamon, Päämyyjien ja Järjestäjien välisissä neuvotteluissa institutionaalisten sijoittajien tekemien tarjousten perusteella. Näin ollen

sijoittajat joutuvat tekemään sijoituspäätöksensä siinä vaiheessa, kun Lopullinen Merkintähinta ja Listautumisannin lopullinen tulos eivät ole vielä tiedossa.

Listautuminen ei välttämättä onnistu odotetusti tai se voi jäädä toteutumatta.

Kojamon johdon käsityksen mukaan Kojamo täyttää listautuvalle yhtiölle asetetut kriteerit, mutta ei ole takeita siitä, ettei Osakkeiden listaaminen Nasdaq Helsingissä viivästyisi tai peruuntuisi. On myös mahdollista, että kaikkia Uusia Osakkeita ei merkitä Listautumisannissa ja -myynnissä ja tällaisessa tilanteessa Kojamo ei välttämättä onnistu keräämään uutta pääomaa odotetusti. Listautuminen voidaan toteuttaa myös siinä tapauksessa, että kaikkia Uusia Osakkeita ei merkitä. On myös mahdollista, että Listautuminen ja Listautumisanti ja -myynti eivät toteudu niiden täytäntöönpanoon liittyvistä syistä, viranomaisten tai Nasdaq Helsingin asettamien vaatimusten takia tai muista syistä. Listautumisen viivästymisellä tai epäonnistumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen sekä Osakkeiden arvoon.

Osakkeenomistajat Yhdysvalloissa sekä tietyillä muilla lainkäyttöalueilla eivät välttämättä kykene käyttämään merkintäoikeuksiaan tulevissa anneissa.

Suomen lainsäädännön mukaan osakkeenomistajilla on heidän omistuksensa mukaisessa suhteessa merkintäetuoikeus Kojamon laskiessa liikkeeseen uusia Osakkeita tai uusien Osakkeiden merkintään oikeuttavia arvopapereita. Tietyt Yhtiön osakkeenomistajat, jotka nyt tai tulevaisuudessa asuvat tai joiden rekisteröity osoite on tietyissä muissa maissa kuin Suomessa, kuten Yhdysvalloissa, eivät välttämättä voi käyttää merkintäoikeuksiaan mahdollisissa tulevissa osakeanneissa, ellei Osakkeita ole rekisteröity kyseisen maan arvopaperilainsäädännön mukaisesti tai muulla vastaavalla tavalla tai ellei saatavilla ole soveltuvan lainsäädännön tarjoamaa poikkeusta rekisteröinti- tai muista vastaavista vaatimuksista. Tämä voi laimentaa näiden osakkeenomistajien omistusosuutta Kojamossa. Lisäksi jos sellaisten osakkeenomistajien, jotka eivät pysty käyttämään merkintäoikeuksiaan, määrä on suuri, ja jos tällaisten osakkeenomistajien merkintäoikeudet myydään markkinoilla, tämä voi vaikuttaa epäedullisesti merkintäoikeuksien hintaan. Ulkomaisen osakkeenomistajan oikeutta saada osakeanteja ja muita tärkeitä liiketoimia koskevia tietoja saatetaan myös rajoittaa kyseisen maan lainsäädännön perusteella. Katso lisätietoja kohdasta ”*Osakkeet ja osakepääoma — Osakkeenomistajien oikeudet*”.

Osakkeiden haltijat eivät välttämättä pääse hyötymään kaikista Yhdysvaltain lakien mukaisista osakkeenomistajien oikeuksista.

Suomen lakien mukaiset osakkeenomistajien oikeudet eroavat tietyiltä osin tyypillisen yhdysvaltalaisen yhtiön osakkeenomistajien oikeuksista. Osakkeiden haltijoiden oikeudet määräytyvät Suomen lain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Erityisesti Suomen laki rajoittaa tällä hetkellä huomattavasti niitä olosuhteita, joissa suomalaisten yhtiöiden osakkeenomistajat voivat ajaa kanteita yhtiön hyväksi. Suomen lain mukaan useimmissa tapauksissa vain Yhtiö voi toimia kantajana oikeudenkäynneissä, jotka koskevat sitä vastaan tehtyjä oikeudettomia toimia, eikä yksittäisellä osakkeenomistajalla tai osakkeenomistajien ryhmällä ole yleensä kanneoikeutta tällaisissa olosuhteissa. Suomen laki ei myöskään tarjoa erimielisille osakkeenomistajille oikeutta vaatia osakkeidensa arvon määritystä ja lunastamista (*appraisal rights*) siinä muodossa kuin tällaiset oikeudet ovat tyypillisesti saatavilla yhdysvaltalaisen yhtiön osakkeenomistajille.

Sijoittajat, joiden viitevaluutta on jokin muu kuin euro, altistuvat tietyille valuuttakurssiriskeille sijoittaessaan Osakkeisiin.

Osakkeiden hinnoittelu ja kaupankäynti Helsinki Nasdaqissa tapahtuu euroissa, ja Osakkeille mahdollisesti maksettavat osingot ovat euromääräisiä. Siten Osakkeiden muussa valuutassa esitetty markkinahinta vaihtelee valuuttakurssien vaihtelusta johtuen. Lisäksi euron valuuttakurssivaihtelut vaikuttavat mahdollisesti maksettavien osinkojen arvoon ja muun jaettavan vapaan oman pääoman arvoon sijoittajan pää- tai viitevaluutassa, mikäli se ei ole euro. Tämä voi vaikuttaa Osakkeiden ja Osakkeille mahdollisesti maksettavien osinkojen arvoon, mikäli sijoittajan päävaluutta ei ole euro. Lisäksi eurojen vaihtaminen muuhun valuuttaan voi lisätä tällaisten sijoittajien transaktiokustannuksia.

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

4.6.2018 kello 10.00	Yleisöannin, Henkilöstöannin ja Instituutioannin merkintäaika alkaa
11.6.2018 kello 16.00	Listautumisanti ja -myynti voidaan keskeyttää aikaisintaan
12.6.2018 kello 16.00	Yleisöannin ja Henkilöstöannin merkintäaika päättyy
14.6.2018 kello 12.00	Instituutioannin merkintäaika päättyy
Arviolta 14.6.2018	Lopullinen Tarjoushinta, Osakkeiden merkintähinta Henkilöstöannissa ja Listautumisannin ja -myynnin lopputulos julkistetaan pörssitiedotteella
Arviolta 15.6.2018	Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa annetut Osakkeet kirjataan hyväksytyn Merkintäsitoumuksen (määritelty jäljempänä) antaneiden sijoittajien arvo-osuustileille
Arviolta 15.6.2018	Osakkeiden kaupankäynnin Nasdaq Helsingin pre-listalla odotetaan alkavan
Arviolta 19.6.2018	Instituutioannissa annetut Osakkeet ovat valmiina toimitettaviksi maksua vastaan Euroclear Finland Oy:n kautta
Arviolta 19.6.2018	Osakkeiden kaupankäynnin Nasdaq Helsingin päälistalla odotetaan alkavan

LISTALLEOTTOESITTEESTÄ VASTUUSSA OLEVAT TAHOT

Kojamo Oyj
Yritys- ja yhteisötunnus: 0116336-2
Kotipaikka: Helsinki
Osoite: Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki

ESITETTÄ KOSKEVA VAKUUTUS

Yhtiö vastaa tästä Listalleottoesitteestä. Yhtiö vakuuttaa varmistaneensa riittävän huolellisesti, että sen parhaan ymmärryksen mukaan tämän Listalleottoesitteen tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa. Tämän Listalleottoesitteen liitteessä A luetellut Myyjät vastaavat tässä Listalleottoesitteessä esitetyistä tiedoista siltä osin kuin tiedot liittyvät niiden osakeomistukseen. Myyjät vakuuttavat varmistaneensa riittävän huolellisesti, että niiden parhaan ymmärryksen mukaan tämän Listalleottoesitteen Myyjien osakeomistukseen liittyvät tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

ULKOPUOLISISTA LÄHTEISTÄ OLEVAT TIEDOT

Mikäli Listalleottoesitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiö vahvistaa, että Listalleottoesitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu Listalleottoesitteessä asianmukaisesti, ja että siltä osin kuin Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisten kolmansien julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja. Ellei toisin mainita, Kojamoon tai sen toimialaan liittyvästä markkinakehityksestä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin.

REALIA MANAGEMENT OY:N KIINTEISTÖARVIOINTIRAPORTTI JA MARKKINATUTKIMUS

Tämä Listalleottoesite sisältää muun muassa tietoja Yhtiön tilaamasta ja Realia Management Oy:n (”**Realia**”) keväällä 2018 tekemästä markkinatutkimuksesta. Kojamon kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä on käytetty Kiinteistöarviointiraporttia, joka on tämän Listalleottoesitteen liitteenä C ja on myös Realian tekemä. Realia on suostunut siihen, että Kiinteistöarviointiraporttia ja Realian tekemää markkinatutkimusta käytetään Listalleottoesitteessä sekä hyväksynyt tässä Listalleottoesitteessä esitetyt tiedot siltä osin kuin ne perustuvat näihin asiakirjoihin.

Kiinteistöarviointiraportissa on eräiltä osin poikkeamia Yhtiön sisäiseen arvonmääritykseen 31.3.2018 nähden, ja nämä erot on selostettu alla.

Realian Kiinteistöarviointiraportin käsittelemä asuntomäärä (34.100 asuntoa) poikkeaa Yhtiön 31.3.2018 asuntomäärästä (35.697 asuntoa) seuraavista syistä:

- Realian Kiinteistöarviointiraportti ei sisällä 1.594 asuntoa, joiden myynnistä Yhtiö oli 29.3.2018 allekirjoittanut esisopimuksen. Tämä seikka mainitaan Realian Kiinteistöarviointiraportissa. Kauppa toteutui 30.4.2018. Yhtiö on käsitellyt näitä 1.594 asuntoa myytävänä olevina pitkäaikaisina varoina.
- Realian Kiinteistöarviointiraportti ei sisällä kolmea yksittäistä asuntoa, jotka Yhtiö omisti 31.3.2018 ja joita Yhtiö on käsitellyt vaihto-omaisuuserinä.

Yhtiön 31.3.2018 taseen sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4.930,8 miljoonaa euroa ja Realian 31.3.2018 Kiinteistöarviointiraportin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4.884,5 miljoonaa euroa. Mikäli yllä kuvattujen myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin ja vaihto-omaisuuseriin kuuluvien asuntojen vaikutusta ei otettaisi huomioon, Yhtiön 31.3.2018 taseen sijoituskiinteistöjen käypä arvo olisi 4.834,4 miljoonaa euroa ja siten 50,1 miljoonaa euroa pienempi kuin Realian Kiinteistöarviointiraportin käypä arvo.

Erot Yhtiön taseen käyvän arvon ja Realian Kiinteistöarviointiraportin käyvän arvon välillä johtuvat siitä, että vaikka sekä Yhtiön että Realian kauppa-arvonmääritys perustuu samaan, Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton ylläpitämään toteutuneiden asuntokauppojen tilastoon, ovat Realia ja Yhtiö käyttäneet samoja tietoja hieman eri tavoin. Yhtiö käyttää arvonmääritystä edeltävän kahden vuoden toteutuneiden kauppojen arvon keskiarvoa huoneistotyypeittäin, kun taas Realia on määrittänyt samasta aineistosta kunkin kohteen huoneistotyypin keskikoolle edustavaksi katsomansa vertailuhinnan. Ero toteutuneiden kauppojen kohdentamisessa arvioitujen kohteiden vertailukaupoiksi selittää eroa Yhtiön 31.3.2018 osavuosikatsauksessa olevan, Yhtiön arvonmääritysmallin mukaisen käyvän arvon sekä Realian 31.3.2018 tilannetta kuvaavan Kiinteistöarviointiraportin mukaisen käyvän arvon välillä.

Tuottoarvolla arvostettavien kohteiden osalta Realia ja Yhtiö ovat kummatkin käyttäneet arviota tehdessään omia tuottovaatimuksiaan. Tuottovaatimukset edustavat kummankin tahon näkemystä markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta arviohetkellä ja erot tuottovaatimuksissa heijastuvat niihin pohjautuvaan laskentaan.

Paitsi jos nimenomaisesti toisin todetaan, tässä Listalleottoesitteessä käytettävät kiinteistöjen arvostustiedot perustuvat Yhtiön sisäiseen arvonmääritykseen.

LISTALLEOTTOESITTEEN SAATAVILLA OLO

Tämän Listalleottoesitteen odotetaan olevan saatavilla arviolta 4.6.2018 Yhtiön internetsivuilta osoitteesta www.kojamo.fi/listautuminen. Listalleottoesitteen odotetaan olevan saatavilla arviolta 4.6.2018 myös internetsivuilta www.op.fi/merkinta ja www.nordea.fi/kojamo. Lisäksi Listalleottoesitteen odotetaan olevan saatavilla painettuna arviolta 4.6.2018 Yhtiön pääkonttorista osoitteessa Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki sekä Nordean konttoreista, OP Ryhmään kuuluvien osuuspankkien konttoreista ja Nasdaq Helsingin palvelupisteestä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki.

VERKKOSIVUSTON TIEDOT EIVÄT KUULU LISTALLEOTTOESITTEESEEN

Yhtiön verkkosivustolla tai millä tahansa muulla verkkosivustolla esitetyt tiedot eivät ole osa tätä Listalleottoesitettä, eikä Kojamon osakkeenomistajien tule luottaa tällaisiin tietoihin.

TULEVAISUUDESSA SAATAVILLA OLEVIA TIETOJA

Yhtiö julkistaa vuosikertomuksensa, toimintakertomuksensa ja tilintarkastetut konsernitilinpäätöksensä sekä tilintarkastamattomat osavuosikatsauksensa. Täten Yhtiö aikoo julkistaa vuosikertomuksensa ja tilintarkastetun konsernitilinpäätöksensä 31.12.2018 päättyvältä tilikaudelta alkaen sekä osavuosikatsaukset, jotka sisältävät tilintarkastamattoman konsernin osavuositilinpäätöksen, 30.6.2018 päättyvältä kuuden kuukauden jaksolta alkaen. Yhtiön tarkoituksena on vuosittain julkistaa osavuosikatsaukset, jotka sisältävät tilintarkastamattoman konsernin osavuositilinpäätöksen ensimmäiseltä, toiselta ja kolmannelta vuosineljännekseltä. Puolivuosikatsaus 30.6.2018 päättyvältä kuuden kuukauden jaksolta on suunniteltu julkaistavaksi 23.8.2018 ja osavuosikatsaus 30.9.2018 päättyvältä yhdeksän kuukauden jaksolta on suunniteltu julkaistavaksi 5.11.2018. Kaikki vuosikertomukset, osavuosikatsaukset ja pörssitiedotteet julkaistaan suomeksi ja englanniksi.

TILINPÄÄTÖKSEEN LIITTYVIÄ JA ERÄITÄ MUITA TIETOJA

Kojamo on laatinut EU:n käyttöönottamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (*International Financial Reporting Standards*, "**IFRS**") mukaiset konsernitilinpäätöksensä 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta.

Tässä Listalleottoesitteessä esitettävät konsernin taloudelliset tiedot on johdettu tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevista IFRS-standardien mukaisesti laadituista Kojamon tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta, sisältäen 31.12.2015 päättynyttä tilikautta koskevat tilintarkastetut vertailutiedot, sekä tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevista IAS 34 -standardin mukaisesti laaditusta Kojamon tilintarkastamattomasta konsernin osavuositilinpäätöksestä 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta 31.3.2017 päättynyttä kolmen kuukauden jaksoa koskevine vertailutietoineen.

Tässä listalleottoesitteessä esitettävät tilintarkastetut konsernitilinpäätökset ovat peräisin Kojamon aikaisemmin julkaisemista Kojamon lakisääteisistä tilinpäätöksistä 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta. Yhtiön tilintarkastaja KPMG Oy Ab on antanut kyseisistä Kojamon lakisääteisistä tilinpäätöksistä tilintarkastuskertomukset 15.2.2018 ja 3.3.2017. KPMG Oy Ab on tätä Listalleottoesitettä varten antanut tilintarkastuskertomukset, jotka kattavat ainoastaan tämän Listallottoesitteen liitteenä olevat konsernitilinpäätökset 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta, sisältäen 31.12.2015 päättynyttä tilikautta koskevat tilintarkastetut vertailutiedot.

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen liiketoimintayksikköön, Lumo ja VVO, jotka muodostavat myös Yhtiön raportointisegmentit.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Kojamo esittää tässä Listalleottoesitteessä tiettyjä tunnuslukuja, jotka eivät ole Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (*European Securities and Markets Authority*, ESMA) antaman ohjeen "Vaihtoehtoiset tunnusluvut" mukaan IFRS-standardeissa määriteltyjä tai nimettyjä historiallista taloudellista tulosta, taloudellista asemaa ja rahavirtoja kuvaavia tunnuslukuja, vaan ne ovat vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Näitä vaihtoehtoisia tunnuslukuja ovat:

- Liikevoitto, joka on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen rahoituskuluja ja veroja.
- Nettovuokratuotto, joka on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- Nettovuokratuotto, prosenttia liikevaihdosta, joka on nettovuokratuoton suhde liikevaihtoon prosentteina.
- Tulos ennen veroja, joka mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- Lumo-segmentin Like-for-Like vuokratuottojen kasvu, joka kuvaa Lumo-segmenttiin vuosina 2013–2017 yhtäjaksoisesti kuuluneiden ja omistettujen asuntojen vuokratuottojen muutosta vuosittain vuosina 2014–2017 ilman sijoituskiinteistöjen ostojen ja myyntien sekä uudistuotannosta valmistuneiden asuntojen vaikutuksia.
- Käyttökate (EBITDA), joka on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- Käyttökateprosentti, joka on käyttökatteen suhde liikevaihtoon prosentteina.
- Oikaistu käyttökate, joka kuvaa Kojamo-konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä sijoituskiinteistöjen laskennallisia arvonmuutoksia.
- Oikaistu käyttökateprosentti, joka on oikaistu käyttökate prosentteina liikevaihdosta.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), joka kuvaa Kojamo-konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen, mutta ei varsinaisen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia käyvän arvon muutoksia.
- Kassavirtaprosentti ennen käyttöpääoman muutosta, joka on kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) prosentteina liikevaihdosta.

- Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), joka kuvaa Kojamo-konsernin liiketominnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaisen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia käyvän arvon muutoksia.
- Operatiivinen tulos, joka kuvaa Kojamo-konsernin vuokraustoiminnan tulosta ilman luovutusvoittoja ja -tappioita, sijoituskiinteistöjen ja rahoitusvarojen laskennallisia arvonmuutoksia ja muita vastaavia ei-operatiivisia eriä[29] sekä näihin liittyviä oikaisujen verovaikutuksia.
- Korollinen vieras pääoma, joka mittaa konsernin bruttovelkoja.
- Oman pääoman tuotto (ROE), joka mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), joka mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa Kojamo-konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- Omavaraisuusaste, joka on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa Kojamo-konsernin rahoitusrakennetta.
- Luototusaste (LTV), joka esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa Kojamo-konsernin velkaantuneisuutta.
- Vapaiden varojen osuus, joka kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.
- Suojausaste, joka kuvaa sitä osuutta korollisista veloista, joka on suojattu korkojen vaihteluilta.
- EPRA NAV, joka kuvaa konsernin nettovarallisuutta oikaistuna erillä, joiden ei oleteta toteutuvan yrityksen jatkaessa liiketoimintaansa jatkuvuus periaatteen mukaisesti.
- Osakekohtainen EPRA NAV, joka esittää EPRA NAV nettovarallisuuden osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- Bruttoinvestoinnit, joka kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

Vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty kohdassa ”*Eräitä taloudellisia tietoja — Tunnuslukujen laskentakaavat*” ja täsmäytys lähimpään IFRS-lukuun on esitetty kohdassa ”*Eräitä taloudellisia tietoja — Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat*”.

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja lisätietona IFRS-standardien mukaisesti laadituissa konsernin tuloslaskelmissa, konsernin taseissa ja konsernin rahavirtalaskelmissa esitetyille tunnusluvuille. Kojamon näkemyksen mukaan vaihtoehtoiset tunnusluvut antavat merkittävää Kojamota koskevaa lisätietoa johdolle, sijoittajille, arvopaperimarkkina-analyytikoille ja muille tahoille Kojamon toiminnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja rahavirroista ja ovat usein analyytikkojen, sijoittajien ja muiden tahojen käyttämiä.

Kojamo esittää liikevoiton, nettovuokratuoton, käyttökatteen, oikaistun käyttökatteen, tuloksen ennen veroja ja operatiivisen tuloksen, koska kyseiset tunnusluvut ovat usein analyytikoiden ja muiden osapuolien käyttämiä. Yhtiön näkemyksen mukaan kyseiset tunnusluvut lisäävät ymmärrystä Kojamon vuokraustoiminnan kannattavuudesta. Kojamo esittää samasta syystä näistä tunnusluvuista niiden prosentuaalisen osuuden liikevaihdosta kuvaamaan suhteellista vuokraustoiminnan kannattavuutta sekä toisaalta oman pääoman tuoton ja sijoitetun pääoman tuoton kuvaamaan vuokraustoiminnan kannattavuutta suhteessa sijoitettuihin varoihin. Kojamo esittää Lumo-segmentin Like-for-Like vuokratuoton kasvun, koska kyseinen tunnusluku lisää ymmärrystä Lumo-segmentin vuokratuottojen kasvusta ilman sijoituskiinteistöjen ostojen ja myyntien sekä uudistuotannosta valmistuneiden asuntojen vaikutuksia. Myös korollinen vieras pääoma, omavaraisuusaste, luototusaste, vapaiden varojen osuus ja suojausaste esitetään täydentävinä tunnuslukuina, sillä ne ovat Yhtiön näkemyksen mukaan hyödyllisiä mittareita Kojamon kyvystä hankkia rahoitusta. EPRA NAV ja osakekohtainen EPRA NAV esitetään, koska ne ovat kiinteistösijoitusalaa seuraavien analyytikkojen ja muiden osapuolien yleisesti käyttämiä. Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) sekä oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta taas antavat lisätietoa Yhtiön rahavirtojen muodostumisesta.

Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tulisi tarkastella erillään IFRS:n mukaisista tunnusluvuista tai IFRS:n mukaisesti määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina tunnuslukuina. Kaikki yhtiöt eivät laske vaihtoehtoisia tunnuslukuja yhdenmukaisella tavalla, ja siksi tässä Listalleottoesitteessä olevat vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät välttämättä ole vertailukelpoisia muiden yhtiöiden esittämien samannimisten tunnuslukujen kanssa.

[29] Muihin vastaaviin ei-operatiivisiin eriin kuuluu esimerkiksi aikaisempana tilikautena saadun kauppahinnan oikaisusta vuonna 2017.

Riippumattomat tilintarkastajat

Kojamon 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta laaditut konsernitilinpäätökset, jotka on liitetty tähän Listalleottoesitteeseen, on kuten tähän Listalleottoesitteeseen liitetyissä tilintarkastuskertomuksissa todetaan, tarkastanut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Yhtiön tilintarkastaja on raportoinut suorittaneensa tähän Listalleottoesitteeseen liitetyn tilintarkastamattoman osavuositilinpäätöksen 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, joka sisältää vertailutiedot 31.3.2017 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, yleisluonteisen tarkastuksen kansainvälistä yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin mukaisesti, soveltaen rajoitettuja tarkastustoimenpiteitä. Tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevassa tilintarkastajan yleisluonteisen tarkastuksen raportissa todetaan, ettei tilintarkastaja ole tilintarkastanut kyseistä osavuositilinpäätöstä eikä se anna tilintarkastuslausuntoa osavuositilinpäätöksestä. Näin ollen osavuositilinpäätöstä koskevaan tilintarkastajan raporttiin tulee turvautua vain siinä määrin kuin on perusteltua siihen sovellettujen tarkastustoimenpiteiden rajoitetun luonteen vuoksi.

Tilintarkastajaksi 31.12.2018 päättyvälle tilikaudelle on valittu tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Muu informaatio

Tämän Listalleottoesitteen taulukoissa esitetyt taloudelliset ja muut tiedot on pyöristetty. Siten tietyissä tapauksissa sarakkeen tai rivin lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua. Lisäksi tietyt prosenttiluvut on laskettu tarkoilla luvuilla ennen pyöristystä, eivätkä ne siten välttämättä vastaa prosenttilukuja, joihin olisi päästy, mikäli lukujen laskenta olisi perustunut pyöristettyihin lukuihin.

Tässä Listalleottoesitteessä ”**euro**”, ”**€**” tai ”**EUR**” ovat viittauksia Euroopan talous- ja rahaliittoon osallistuvien EU:n jäsenvaltioiden käyttämään rahayksikköön. Tämän Listalleottoesitteen viittaukset ”**Yhdysvaltain dollari**”, ”**$**” tai ”**USD**” ovat viittauksia Yhdysvaltain rahayksikköön.

Oikeuksien voimaansaattaminen ja haasteen tiedoksianto

Yhtiö on perustettu Suomen lakien mukaisesti, ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhdenkään Kojamon hallituksen jäsenen tai Kojamon johtoryhmän jäsenen kotipaikka ei ole Yhdysvalloissa. Kaikki tai huomattava osa näiden Yhdysvaltojen ulkopuolella asuvien henkilöiden ja Yhtiön varoista sijaitsee Yhdysvaltojen ulkopuolella. Tämän johdosta sijoittajat eivät välttämättä voi antaa haastetta tiedoksi näille henkilöille tai Yhtiölle Yhdysvalloissa taikka täytäntöönpanna näitä vastaan Yhdysvaltain tuomioistuimissa näiden tuomioistuinten tuomioita.

Yhtiötä on ohjeistettu, että on epävarmaa, missä määrin Yhdysvaltain tuomioistuimissa nostettujen kanteiden johdosta määrätyt yksinomaan Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien mukaiset siviilioikeudelliset vahingonkorvausseuraamukset ovat täytäntöönpantavissa Suomessa. Näin ollen Yhdysvaltain tuomioistuinten lopulliset tuomiot rahamaksuista, jotka perustuvat siviilioikeudelliseen vahingonkorvausvastuuseen, oli ne annettu yksinomaan Yhdysvaltain liittovaltion arvopaperilakien nojalla tai ei, eivät olisi automaattisesti täytäntöönpantavissa Suomessa.

Saatavilla oleva informaatio

Yhtiö on suostunut siihen, että se minkä tahansa ajanjakson aikana jolloin se ei ole sidottu Yhdysvaltain vuoden 1934 arvopaperimarkkinalain (U.S. Exchange Act of 1934, muutoksineen, ”**Yhdysvaltain Arvopaperimarkkinalaki**”) 13 tai 15(d) pykälien raportointivaatimuksiin eikä sen mukaisen säännön 12g3-2(b) mukaisiin poikkeuksiin näistä raportointivaatimuksista, toimittaa pyydettäessä kenelle tahansa Tarjottavien Osakkeiden omistajalle tai edunsaajalle, tai kenelle tahansa tällaisen omistajan tai edunsaajan osoittamalle mahdolliselle sijoittajalle, Säännön 144A alakohdan (d)(4) vaatimukset täyttävät tiedot täyttääkseen Säännön 144A vaatimukset koskien Tarjottavien Osakkeiden jälleenmyyntiä niin kauan kuin yksikin Tarjottava Osake on ”rajoitettu osake” Yhdysvaltain Arvopaperilain mukaisen Säännön 144(a)(3) tarkoittamalla tavalla. Yhtiö ei ole tällä hetkellä velvollinen kausittaiseen raportointiin eikä sidottu muihin Yhdysvaltain Arvopaperimarkkinalain informaatiovaatimuksiin.

TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

Eräät tässä Listalleottoesitteessä esitetyt lausumat, kuten, sisältäen mutta ei rajoittuen, kohdissa ”*Tiivistelmä*”, ”*Riskitekijät*”, ”*Listautumisannin ja -myynnin tausta ja syyt sekä varojen käyttö*”, ”*Kojamon liiketoiminta*”, ”*Markkinakatsaus*” sekä ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät*” esitetyt lausumat, perustuvat Yhtiön johdon näkemyksiin ja oletuksiin sekä Yhtiön johdon tiedossa tällä hetkellä oleviin seikkoihin, ja näitä lausumia voidaan siten pitää tulevaisuutta koskevina lausumina. Muun muassa lausumia, jotka sisältävät verbin ”uskoa”, ”odottaa”, ”ennakoida”, ”aikoa”, ”suunnitella” tai näitä vastaavan verbin tai ilmaisun, voidaan pitää tulevaisuutta koskevina lausumina.

Tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden seurauksena Kojamon todellinen tulos, toiminnan laajuus, saavutukset tai sen toimialan tulokset saattavat poiketa merkittävästikin tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai arvioiduista tuloksista, toiminnan tasosta tai saavutuksista. Tunnettuja riskejä ja epävarmuustekijöitä on kuvattu kohdassa ”*Riskitekijät*”, jota tulee lukea yhdessä muiden tämän Listalleottoesitteen sisältämien varoittavien lausumien kanssa. Jos yksi tai useampi näistä tai muista riskeistä tai epävarmuustekijöistä toteutuisi tai jos taustaoletukset osoittautuisivat vääriksi, Kojamon liiketoiminnan todellinen tulos tai sen taloudellinen asema saattaa erota huomattavasti siitä, mitä tässä Listalleottoesitteessä kuvataan odotetuksi, uskotuksi, arvioiduksi tai ennakoiduksi.

VALUUTANVAIHTOKURSSIT

Seuraavissa taulukoissa on esitetty Euroopan keskuspankin julkaisema euron keskimääräinen, ylin ja alin ja jakson lopun noteeraus Yhdysvaltain dollareissa alla mainittuina ajanjaksoina ja päivänä. Keskimääräinen kurssi tarkoittaa asianomaisen jakson keskimääräisten päivittäisten vaihtokurssien keskiarvoa.

Valuuttakurssit on esitetty ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa, eivätkä ne välttämättä vastaa Kojamon tilinpäätösten laatimisessa käytettyjä valuuttakursseja. Ei ole myöskään takeita siitä, että euroja olisi voitu vaihtaa Yhdysvaltain dollareiksi esitetyillä valuuttakursseilla tai muilla kursseilla kyseisinä ajanjaksoina tai päivinä.

	Keskiarvo ($)	Ylin ($)	Alin ($)	Jakson lopussa ($)
31.12.2015 päättynyt vuosi	1,1095	1,2043	1,0552	1,0887
31.12.2016 päättynyt vuosi	1,1069	1,1569	1,0364	1,0541
31.12.2017 päättynyt vuosi	1,1297	1,2060	1,0385	1,1993
31.3.2018 päättynyt kolmen kuukauden jakso	1,2292	1,2493	1,1932	1,2321
1.1.2018–30.5.2018	1,2193	1,2493	1,1558	1,1632

	Ylin ($)	Alin ($)
Tammikuu 2018	1,2457	1,1932
Helmikuu 2018	1,2493	1,2214
Maaliskuu 2018	1,2421	1,2171
Huhtikuu 2018	1,2388	1,2070
Toukokuu 2018 (30.5.2018 asti)	1,2007	1,1558

LISTAUTUMISANNIN JA -MYYNNIN TAUSTA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ

Tausta ja syyt

Listautumisannin ja -myynnin tavoitteena on edistää Kojamon kasvustrategian toteuttamista sekä lisätä sen strategista joustavuutta. Listautuminen mahdollistaisi myös Yhtiön pääsyn pääomamarkkinoille ja sen omistuspohjan laajenemisen sekä kotimaisilla että ulkomaisilla sijoittajilla, mikä lisäisi Osakkeiden likividiteettia. Lisäksi Listautumisannin ja -myynnin odotetaan hyödyttävän Kojamoa toiminnallisesti (esimerkiksi rekrytoinnissa ja tekemällä Kojamosta vahvemman ja uskottavamman kumppanin), parantavan Kojamon tunnettuutta sen asiakkaiden, mahdollisten tulevien työntekijöiden ja sijoittajien keskuudessa sekä kiinteistö- ja vuokramarkkinoilla yleensä, ja siten vahvistaisi Kojamon kilpailukykyä. Listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat myös Osakkeiden tehokkaamman käytön vastikkeena mahdollisissa yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa.

Hankittavien varojen käyttö

Myyjät saavat Osakemyynnistä noin 598 miljoonan euron bruttovarat laskettuna käyttämällä Alustavan Hintavälin keskikohtaa ja olettaen että Myyjät myyvät enimmäismäärän Osakkeita ja että Lisäosakeoptiokäytetään täysimääräisesti, ja noin 363 miljoonan euron bruttovarat olettaen, että Myyjät myyvät vähimmäismäärän Osakkeita ja että Lisäosakeoptiota ei käytetä. Myyjät odottavat maksavansa Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä palkkioina yhteensä noin 5,3-16,8 miljoonaa euroa Osakemyynnin koosta ja lopullisesta hinnoittelusta riippuen (ottaen huomioon myös harkinnanvaraisen palkkion vaikutuksen).

Kojamo pyrkii keräämään Listautumisannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Uusia Osakkeita merkittäväksi. Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden määrä määräytyy Lopullisen Tarjoushinnan perusteella. Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta olettaen, että (i) Uusien Osakkeiden merkintähinta on Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat. Kojamo arvioi sen maksettavaksi tulevien Listautumisantiin liittyvien palkkioiden ja kulujen määrän olevan noin 5 miljoonaa euroa, minkä seurauksena Kojamo arvioi saavansa Listautumisannista noin 145 miljoonaa euroa nettovaroja. Kojamo ei saa mitään tuottoa Myyjien Listautumisannissa ja -myynnissä myymien Myyntiosakkeiden eikä mahdollisten Lisäosakkeiden myynnistä.

Osakeannista saatavat varat on tarkoitus käyttää Kojamon kasvustrategian tukemiseen, sisältäen asuinkiinteistöjen hankinnat ja kehityshankkeet sekä muut kasvuinvestoinnit, sekä velkojen maksamiseen osana likviditeetin hallintaa ja Yhtiön yleisiin tarpeisiin. Mikäli varoja käytetään velkojen lyhentämiseen, on Yhtiön tarkoituksena, että velkojen lyhentämiseen käytetään enintään 50 miljoonaa euroa.

LISTAUTUMISANNIN JA -MYYNNIN EHDOT

Jäljempänä termillä ”merkintä” tarkoitetaan sijoittajan antamaa tarjousta tai sitoumusta Listautumisannissa ja -myynnissä eikä merkitystä ole sillä, onko sijoittaja tarjoutunut tai sitoutunut ostamaan Myyntiosakkeita tai merkitsemään Uusia Osakkeita. Vastaavasti termit ”merkitsijä”, ”merkintäaika”, ”merkintäpaikka”, ”merkintähinta”, ”merkintätarjous” ja ”merkintäsitoumus” (ja muut vastaavat termit) viittaavat sekä Osakeantiin että Osakemyyntiin.

Listautumisannin ja -myynnin yleiset ehdot

Listautumisanti ja -myynti

Listautumisanti koostuu Osakeannista ja Osakemyynnistä (määritelty jäljempänä) (yhdessä ”**Listautumisanti ja -myynti**”). Osakeannilla Kojamo Oyj (yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa ”**Yhtiö**”, ”**Kojamo**” tai ”**Kojamo-konserni**”, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Kojamo Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintayksikköä) pyrkii keräämään noin 150 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Yhtiön uusia osakkeita (”**Uudet Osakkeet**”) merkittäväksi (”**Osakeanti**”). Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden määrä määräytyy Tarjottavien Osakkeiden (kuten määritelty jäljempänä) lopullisen osakekohtaisen hinnan (”**Lopullinen Tarjoushinta**”) perusteella. Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat. Lisäksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (”**Ilmarinen**”), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma (”**Varma**”), Teollisuusliitto ry (”**Teollisuusliitto**”), Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry (”**JHL**”), Rakennusliitto ry (”**Rakennusliitto**”), Palvelualojen ammattiliitto Pam ry (”**PAM**”), Ammattiliitto Pro ry (”**PRO**”) ja Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry (”**OAJ**”, ja yhdessä Ilmarisen, Varman, Teollisuusliiton, JHL:n, Rakennusliiton, PAMin ja PROn kanssa, ”**Päämyyjät**”) ja tietyt muut tämän Listalleottoesitteen Liitteessä A listatut Yhtiön olemassa olevat osakkeenomistajat (”**Muut Myyjät**”, ja yhdessä Päämyyjien kanssa, ”**Myyjät**”) tarjoavat alustavasti vähintään 39.202.312 ja enintään 54.304.117 Yhtiön olemassa olevaa osaketta (”**Myyntiosakkeet**”) merkittäväksi ja ostettavaksi (”**Osakemyynti**”). Mikäli asiayhteydestä ei muuta johdu, Uusiin Osakkeisiin, Myyntiosakkeisiin ja Lisäosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) viitataan yhteisesti termillä ”**Tarjottavat Osakkeet**”.

Listautumisanti ja -myynti koostuu (i) private placement -järjestelyistä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja kansainvälisesti, mukaan lukien Yhdysvalloissa Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen, ”**Yhdysvaltain arvopaperilaki**”) nojalla annetussa Rule 144A -säännöksessä (”**Rule 144A -säännös**”) määritellyille henkilöille, jotka ovat Järjestäjien (kuten määritelty jäljempänä) kohtuullisen arvion mukaan hyväksyttyjä institutionaalisia sijoittajia (*qualified institutional buyers*), Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksia koskevien poikkeusten nojalla (”**Instituutioanti**”), (ii) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa (”**Yleisöanti**”) ja (iii) henkilöstöannista Kojamon kaikille työntekijöille ja Kojamon johtoryhmän jäsenille (”**Henkilöstöanti**”). Yleisöannin ehdot soveltuvat myös Henkilöstöantiin, ellei toisin nimenomaisesti todeta. Henkilöstöannissa tarjotaan ainoastaan Uusia Osakkeita ja Henkilöstöannin merkintähintaan sovelletaan jäljempänä kuvattua alennusta. Tarjoaminen ja myynti Yhdysvaltain ulkopuolella toteutetaan Yhdysvaltain arvopaperilain nojalla annetun Regulation S -säännöksen (”**Regulation S -säännös**”) nojalla ja mukaisesti.

Tarjottavat Osakkeet edustavat noin 28,7 prosenttia Yhtiön osakkeista (”**Osakkeet**”) ja niiden tuottamasta äänimäärästä Listautumisannin ja -myynnin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota (kuten määritelty jäljempänä) (noin 32,9 prosenttia Lisäosakeoption kanssa) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat). Yhtiö pyrkii keräämään Osakeannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat ja se voi tämän tavoitteen saavuttamiseksi lisätä tai vähentää Osakeannissa tarjottavien Uusien Osakkeiden määrää näiden ehtojen puitteissa.

Tarjottavat Osakkeet vastaavat noin 22,6 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Listautumisannin ja -myynnin jälkeen, olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta asetetaan Alustavan Hintavälin keskikohtaan, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta näihin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla, (iii) Yhtiö kerää 150 miljoonan euron bruttovarat, (iv) vähimmäismäärä Myyntiosakkeita myydään Listautumisannissa ja -myynnissä ja (v) Lisäosakeoptiota ei käytetä.

Listautumisannin ja -myynnin ehdot koostuvat Listautumisannin ja -myynnin yleisten ehtojen lisäksi Instituutioannin, Yleisöannin ja Henkilöstöannin erityisistä ehdoista.

Osakeanti

Yhtiön 25.5.2018 pitämä ylimääräinen yhtiökokous päätti valtuuttaa Yhtiön hallituksen (”**Hallitus**”) päättämään enintään 30.000.000 Uuden Osakkeen suunnatusta annista. Hallitus on päättänyt 31.5.2018 Uusien Osakkeiden tarjoamisesta merkittäväksi Osakeannissa ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen mukaisesti.

Yhtiö pyrkii keräämään Osakeannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeannin seurauksena Osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 247.132.419 Osakkeeseen, olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin alimmassa kohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet edustaisivat enintään noin 7,1 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen olettaen, että Listautumisannissa- ja myynnissä tarjotaan enimmäismäärä Uusia Osakkeita ja ne merkitään täysimääräisesti. Uusien Osakkeiden enimmäismäärä edustaa noin 7,7 prosenttia Osakkeista ennen Osakeantia. Lopullinen Osakeannissa liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden lukumäärä ilmoitetaan pörssitiedotteella yhdessä Lopullisen Tarjoushinnan tiedottamisen kanssa Hinnoittelun (määritelty jäljempänä) jälkeen, arviolta 14.6.2018 Listautumisannin ja -myynnin merkintäpaikoissa ja internetissä osoitteissa www.kojamo.fi/listautuminen, www.nordea.fi/kojamo ja www.op.fi/merkinta.

Uudet Osakkeet tarjotaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Osakkeiden saattamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n (”**Nasdaq Helsinki**”) päälistalle (”**Listautuminen**”). Hyväksytystä Uuden Osakkeen merkinnästä Yhtiölle suoritettu maksu merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, minkä johdosta Yhtiön osakepääoma ei nouse Osakeannin yhteydessä.

Osakemyynti

Myyjät tarjoavat Osakemyynnissä ostettavaksi alustavasti vähintään 39.202.312 ja enintään 54.304.117 Myyntiosaketta. Myyntiosakkeet edustavat noin 22,1 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ilman Lisäosakeoptiota (Lisäosakeoption kanssa noin 26,3 prosenttia) Osakeannin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat).

Menettely alimerkintätilanteissa

Mikäli Listautumisanti ja -myynti ei tulisi merkityksi enimmäismääräänsä ja Listautumisanti ja -myynti siitä huolimatta toteutetaan, kohdennettaisiin merkinnät ensisijaisesti Uusiin Osakkeisiin ja tämän jälkeen Myyntiosakkeisiin. Tällaisessa tilanteessa kunkin Myyjän myymien Myyntiosakkeiden määrää vähennettäisiin *pro rata* -perusteisesti kunkin Myyjän alun perin ostettavaksi tarjoamien Myyntiosakkeiden määrän mukaisesti.

Pääjärjestäjät ja Järjestäjät

Yhtiö on nimittänyt Goldman Sachs Internationalin (”**Goldman Sachs**”), J.P. Morgan Securities plc:n (”**J.P. Morgan**”) ja Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeen (”**Nordea**”) toimimaan Listautumisannin ja -myynnin pääjärjestäjinä (”**Pääjärjestäjät**”) sekä OP Yrityspankki Oyj:n toimimaan Listautumisannin ja -myynnin järjestäjänä (”**OP**”) (Pääjärjestäjät yhdessä OP:n kanssa ”**Järjestäjät**”, ja kukin erikseen ”**Järjestäjä**”). Goldman Sachs ja J.P. Morgan toimivat Järjestäjänä vain Instituutioannissa.

Lisäosakeoptio

Päämyyjien odotetaan antavan Järjestäjille lisäosakeoption, joka on Nordean käytettävissä Järjestäjien puolesta 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä (minkä odotetaan olevan 15.6.2018 ja 14.7.2018 välinen ajanjakso), ostaa enintään 10.396.510 lisäosaketta (”**Lisäosakkeet**”) tai hankkia näille ostajia yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä (”**Lisäosakeoptio**”). Lisäosakkeiden määrä voi olla enintään 15 prosenttia Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärästä.

Lisäosakkeet vastaavat noin 4,5 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen Listautumisantia ja -myyntiä ja noin 4,2 prosenttia Listautumisannin ja -myynnin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat).

Vakauttamistoimenpiteet

Nordea vakauttamisjärjestäjänä (”**Vakauttamisjärjestäjä**”) saattaa, soveltuvan lainsäädännön asettamissa rajoissa, 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä (minkä odotetaan olevan 15.6.2018 ja 14.7.2018 välinen ajanjakso) suorittaa toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Järjestäjät voivat allokoida Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Mikä tahansa lyhyeksi myynti olisi katettu, mikäli lyhyt positio ei ylitä Osakkeiden määrää, jonka Vakauttamisjärjestäjä voi hankkia Lisäosakeoptiolla. Vakauttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyeksi myynnin Lisäosakeoptiolla tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä sitä, miten katettu lyhyeksi myynti suljetaan, Vakauttamisjärjestäjä tulee ottamaan huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Lisäosakeoption mukaiseen hintaan. Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä Vakauttamisjärjestäjä voi myös tehdä Osakkeita koskevia ostotarjouksia ja ostaa niitä markkinoilta Osakkeiden hinnan vakauttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai ylläpitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin tasoihin nähden tai estää tai viivyttää Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakauttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan toteuteta Lopullista tarjoushintaa korkeampaan hintaan. Vakauttamisjärjestäjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa näitä toimenpiteitä ja Vakauttamisjärjestäjä voi keskeyttää minkä tahansa näistä toimenpiteistä milloin tahansa, ja nämä toimenpiteet täytyy lopettaa 30 päivän kuluessa Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä.

Vakauttamisessa noudatetaan markkinoiden väärinkäyttöasetusta ((EU) N:o 596/2014) sekä komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 markkinoiden väärinkäyttöasetuksen täydentämisestä takaisinosto-ohjelmiin ja vakauttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakauttamisjärjestäjä voi tehdä vakauttamiseen liittyvän osakelainaussopimuksen Ilmarisen ja Varman kanssa. Osakelainaussopimuksen mukaan Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa Osakkeita lainaksi Lisäosakkeita vastaavan määrän yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä. Jos Vakauttamisjärjestäjä lainaa Osakkeita näiden ehtojen mukaisesti, sen on palautettava yhtä suuri määrä Osakkeita Ilmariselle ja Varmalle.

Järjestämissopimus ja Myyntisopimus

Yhtiö odottaa, että se tulee arviolta 14.6.2018, yhdessä Päämyyjien kanssa, solmimaan järjestämissopimuksen (”**Järjestämissopimus**”) Järjestäjien kanssa ja että Muut Myyjät tulevat solmimaan samana päivänä myyntisopimuksen (”**Myyntisopimus**”) Nordean kanssa Listautumisannin ja -myynnin osalta. Lisätietoja on esitetty Listalleottoesitteen kohdassa ”*Listautumisannin ja -myynnin järjestäminen*”.

Listautumisannin ja -myynnin ehdollisuus

Hallitus ja Päämyyjät päättävät yhdessä Osakeannin ja Osakemyynnin toteuttamisesta. Hallitus ja Päämyyjät päättävät yhdessä Lopullisesta Tarjoushinnasta ja Tarjottavien Osakkeiden lukumäärästä ja allokaatiosta (”**Toteuttamispäätös**”) institutionaalisille sijoittajille suunnatun tarjousmenettelyn päätyttyä, arviolta 14.6.2018. Edellä mainitut tiedot julkistetaan pörssitiedotteella ja ne ovat saatavilla Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.kojamo.fi/listautuminen Toteuttamispäätöksen jälkeen, sekä Yleisöannin ja Henkilöstöannin merkintäpaikoissa viimeistään Toteuttamispäätöstä seuraavana pankkipäivänä (eli arviolta 15.6.2018).

Listautumisanti ja -myynti on ehdollinen ja edellyttää, että asianomaiset osapuolet ovat solmineet Järjestämissopimuksen ja Myyntisopimuksen.

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Yhtiön, Myyjien ja tiettyjen muiden osakkeenomistajien odotetaan sopivan siitä, että ne eivät, ja varmistavat ettei kukaan heidän puolestaan toimiva, ilman Pääjärjestäjien (Järjestäjien puolesta) (Yhtiön ja Päämyyjien osalta) tai Nordean (Muiden Myyjien osalta) antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta (i) laske liikkeeseen, tarjoa, panttaa, kiinnitä, myy, sitoudu myymään, myy optioita tai oikeutta ostaa, osta mitään optiota tai oikeutta myydä, anna optioita, oikeutta tai

warranttia ostaa, lainaa, aiheuta Yhtiötä laskemaan liikkeeseen tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkista tällaista toimea) suoraan tai välillisesti Osakkeita tai arvopapereita, jotka ovat muunnettavissa tai vaihdettavissa Osakkeiksi; (ii) tee mitään vaihtosopimusta tai muuta järjestelyä, jolla Osakkeen omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät toiselle kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen kohdassa (i) tai (ii) yllä kuvattu toimenpide Osakkeiden tai muiden sellaisten arvopaperien toimituksella, käteisellä tai muutoin; tai (iii) tee Yhtiön osakkeenomistajille ehdotusta toteuttaa tällaista toimenpidettä. Yllämainitut luovutusrajoitukset eivät kuitenkaan sovellu mihinkään Myyntiosakkeiden luovutukseen, joka on tehty Listautumisannissa ja -myynnissä ja siinä tarkoituksessa Järjestämissopimuksen tai Myyntisopimuksen mukaisesti.

Hallituksen ja Kojamon johtoryhmän jäsenten odotetaan solmivan Yhtiön ja Myyjien luovutusrajoitussopimusta vastaavin ehdoin luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistumisen edellytyksenä on, että työntekijät solmivat vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy Kojamon johtoryhmän osalta 360 päivän kuluttua Listautumisesta ja muun henkilöstön osalta 180 päivän kuluttua Listautumisesta. Henkilöstöantiin osallistuvien on suostuttava siihen, että luovutusrajoitus kirjataan heidän arvo-osuustileilleen. Katso jäljempänä ”*Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot — Luovutusrajoitukset*”.

Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 68,5 prosenttia Osakkeista Listautumisannin ja -myynnin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota ja Hallituksen ja Kojamon johtoryhmän jäsenten Yleisöannissa mahdollisesti merkitsemiä Osakkeita (Lisäosakeoption kanssa noin 64,3 prosenttia) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta olisi Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat).

Merkintäaika

Instituutioannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 14.6.2018 kello 12.00. Yleisöannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 12.6.2018 kello 16.00. Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy 12.6.2018 kello 16.00. Henkilöstöannin merkintäaika päättyy kuitenkin Nordean e-merkintä -palvelussa 11.6.2018 kello 16.00.

Hallituksella ja Päämyyjillä on yhteisellä päätöksellä ylikysyntätilanteessa oikeus keskeyttää Instituutioanti, Yleisöanti ja Henkilöstöanti aikaisintaan 11.6.2018 kello 16.00. Instituutioanti, Yleisöanti ja Henkilöstöanti voidaan keskeyttää toisistaan riippumatta. Instituutioanti, Yleisöanti ja Henkilöstöanti voidaan keskeyttää, vaikka kaikkien osalta ei ole ylikysyntätilannetta. Mahdollisesta keskeyttämisestä tiedotetaan pörssitiedotteella.

Hallituksella ja Päämyyjillä on yhteisellä päätöksellä oikeus pidentää Listautumisannin ja -myynnin merkintäaikoja. Mahdollinen Instituutioannin, Yleisöannin tai Henkilöstöannin tai niiden kaikkien merkintäajan pidennys julkistetaan pörssitiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Instituutioannin, Yleisöannin ja Henkilöstöannin merkintäaika päättyy kuitenkin viimeistään 28.6.2018 kello 12.00.

Merkintähinta

Tarjottavien Osakkeiden Alustava Hintaväli on vähintään 8,50 euroa ja enintään 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta (”**Alustava Hintaväli**”). Alustavaa hintaväliä voidaan muuttaa merkintäajan kuluessa, mistä ilmoitetaan pörssitiedotteella ja internetissä osoitteissa www.kojamo.fi/listautuminen, www.op.fi/merkinta ja www.nordea.fi/kojamo. Mikäli Alustavan Hintavälin yläraja nousee tai alaraja laskee muutoksen seurauksena, Listalleottoesitettä täydennetään ja täydennys julkistetaan pörssitiedotteella. Yleisöannissa Lopullinen Tarjoushinta on kuitenkin enintään Alustavan Hintavälin enimmäishinta eli 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta.

Lopullinen Tarjoushinta päätetään institutionaalisten sijoittajien antamien Merkintätarjousten (kuten määritelty jäljempänä) perusteella Yhtiön, Päämyyjien ja Pääjärjestäjien välisissä neuvotteluissa merkintäajan päätyttyä arviolta 14.6.2018 (”**Hinnoittelu**”), ellei Instituutioantia tai Yleisöantia ole keskeytetty aikaisemmin. Lopullinen Tarjoushinta voi olla Alustavan Hintavälin ylä- tai alapuolella kuitenkin siten, että Yleisöannissa Lopullinen Tarjoushinta on enintään Alustavan Hintavälin enimmäishinta eli 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta. Yleisöannin ja Instituutioannin Lopullinen Tarjoushinta voi erota toisistaan vain siinä tapauksessa, että Instituutioannin Lopullinen Tarjoushinta on korkeampi kuin Alustavan Hintavälin enimmäishinta. Mikäli

Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin ylä- tai alapuolella, Listalleottoesitettä täydennetään ja täydennys julkistetaan pörssitiedotteella.

Mikäli Alustavan Hintavälin yläraja nousee tai alaraja laskee merkintäajan kuluessa tai Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin ulkopuolella, Sitoumuksen ennen muutoksen ilmoittamista antaneet sijoittajat voivat vähintään kahden (2) seuraavan pankkipäivän ajan muutoksen julkistamisesta lukien peruuttaa Sitoumuksensa. Mikäli Yleisöannin Sitoumusta ei peruuteta, palautetaan mahdollisesti liikaa maksettu määrä Sitoumuksessa ilmoitetulle pankkitilille. Katso jäljempänä ”—*Sitoumuksen peruuttaminen*”.

Henkilöstöannissa merkintähinta Tarjottavalta Osakkeelta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Yleisöannin Lopullinen Tarjoushinta. Henkilöstöannissa merkintähinta Tarjottavalta Osakkeelta voi olla enintään 9,00 euroa.

Lopullinen Tarjoushinta ilmoitetaan pörssitiedotteella välittömästi Toteuttamispäätöksen jälkeen, ja se on saatavilla viimeistään Hinnoittelua seuraavana pankkipäivänä, arviolta 15.6.2018, Listautumisannin ja -myynnin merkintäpaikoissa ja internetissä osoitteissa www.kojamo.fi/listautuminen, www.nordea.fi/kojamo ja www.op.fi/merkinta.

Sitoumuksen peruuttaminen

Yleisö- tai Henkilöstöannin merkintäsitoumusta (”**Sitoumus**”) ei voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin arvopaperimarkkinalaissa (746/2012, muutoksineen, ”**Arvopaperimarkkinalaki**”) edellytetyissä tilanteissa.

Jos Listalleottoesitettä täydennetään tai oikaistaan Arvopaperimarkkinalain mukaisesti sellaisen olennaisen virheen tai puutteen taikka olennaisen uuden tiedon takia, joka käy ilmi sen jälkeen, kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Listalleottoesitteen, mutta ennen merkintäajan päättymistä tai Tarjottavien Osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi, ja Henkilöstöannissa annettavien Uusien Osakkeiden osalta vastaavasti ennen niiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi, on sijoittajilla, jotka ovat sitoutuneet merkitsemään Osakkeita ennen Listalleottoesitteen täydennyksen tai oikaisun julkaisemista, oikeus Arvopaperimarkkinalain mukaisesti peruuttaa Sitoumuksensa vähintään kahden (2) pankkipäivän kuluessa siitä, kun Listalleottoesitteen täydennys tai oikaisu on julkistettu. Peruuttamisoikeuden edellytyksenä on, että täydennykseen tai oikaisuun johtanut virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen Tarjottavien Osakkeiden toimittamista sijoittajille. Jos Listalleottoesitettä täydennetään, siitä ilmoitetaan pörssitiedotteella. Kyseinen pörssitiedote sisältää myös tietoa sijoittajien Arvopaperimarkkinalain mukaisesta Sitoumuksen peruuttamisoikeudesta.

Menettely Sitoumusta peruutettaessa Arvopaperimarkkinalain edellyttämissä tilanteissa

Sitoumuksen peruuttamisesta tulee ilmoittaa peruuttamiselle asetetun määräajan kuluessa kirjallisesti sille merkintäpaikalle, jossa alkuperäinen Sitoumus on annettu. Järjestäjille puhelimitse annetun Sitoumuksen voi kuitenkin peruuttaa puhelimitse. Sitoumuksen peruuttamista tai muuttamista ei voi tehdä Nordean verkkopankin tai e-merkinnän kautta, vaan se tulee tehdä puhelimitse Nordean 24/7 -palvelussa tai muissa Nordean merkintäpaikoissa. Yleisöannin Sitoumuksen peruuttamista tai muuttamista ei voi tehdä myöskään OP Ryhmän verkkopankin kautta, vaan se tulee tehdä OP Ryhmän osuuspankin konttorissa tai OP 0100 0500 puhelinpalvelussa (edellyttää OP:n verkkopalvelusopimusta ja verkkopalvelutunnuksia). Niiden sijoittajien osalta, jotka eivät ole Nordean tai OP Ryhmän asiakkaita ja jotka ovat antaneet Sitoumuksen OP Ryhmän Nimetyssä Pankissa (kuten määritelty jäljempänä), Sitoumus on peruutettava samassa Nimetyssä Pankissa, jossa sijoittaja on antanut Sitoumuksensa. Mahdollinen Sitoumuksen peruuttaminen koskee Sitoumusta kokonaisuudessaan. Peruuttamiseen oikeuttavan ajanjakson päätyttyä peruuttamisoikeutta ei enää ole. Jos Sitoumus peruutetaan, merkintäpaikka palauttaa Tarjottavista Osakkeista maksetun määrän Sitoumuksessa ilmoitetulle pankkitilille tai Nordean e-merkinnän yhteydessä sille tilille, josta merkintämaksu on suoritettu. Varat palautetaan mahdollisimman pian peruuttamisen jälkeen, arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintäpaikalle annetusta peruuttamisilmoituksesta. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Sitoumuksen antajalla on oltava arvo-osuustili ja siihen liitetty pankkitili suomalaisella tai Suomessa toimivalla tilinhoitajalla ja hänen on ilmoitettava arvo-osuustilinsä numero Sitoumuksessaan. Yleisöannissa annetut Osakkeet kirjataan hyväksytyn Sitoumuksen antaneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Hinnoittelun jälkeen, arviolta 15.6.2018. Instituutioannissa Tarjottavat Osakkeet ovat valmiina toimitettaviksi maksua vastaan arviolta 19.6.2018 Euroclear Finlandin kautta. Henkilöstöannissa annetut Uudet Osakkeet kirjataan hyväksytyn Sitoumuksen antaneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta 15.6.2018.

Omistus- ja osakasoikeudet

Omistusoikeus Tarjottaviin Osakkeisiin siirtyy, kun Tarjottavat Osakkeet on maksettu, Uudet Osakkeet rekisteröity ja Tarjottavat Osakkeet kirjattu sijoittajan arvo-osuustilille. Oikeus osinkoon ja muuhun varojen jakoon sekä Osakkeiden tuottamat muut oikeudet Yhtiössä kuuluvat sijoittajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Varainsiirtovero ja toimenpidemaksut

Uusien Osakkeiden merkinnästä ei peritä varainsiirtoveroa. Tilinhoitajat perivät hinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä ja osakkeiden säilyttämisestä.

Myyntiosakkeet myydään samassa yhteydessä, kun kaupankäynti Osakkeilla alkaa Nasdaq Helsingin pre-listalla, eikä näistä kaupoista odoteta maksettavan varainsiirtoveroa.

Kaupankäynti Osakkeilla

Yhtiö jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin päälistalle. Kaupankäynnin odotetaan alkavan Helsingin pörssin pre-listalla arviolta 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin päälistalla arviolta 19.6.2018. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus on FI4000312251.

Kaupankäynnin alkaessa pre-listalla arviolta 15.6.2018 kaikkia Listautumisannissa ja -myynnissä liikkeeseen laskettuja tai myytyjä Osakkeita ei välttämättä ole kaikilta osin siirretty sijoittajien arvo-osuustileille. Mikäli sijoittaja haluaa myydä Listautumisannissa ja -myynnissä ostamiaan tai merkitsemiään Osakkeita pre-listalla, tulee sijoittajan varmistua ennen toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo-osuustilillä on myynnin toteutumisen hetkellä riittävä määrä Osakkeita kyseisen toimeksiannon kattamiseksi.

Oikeus peruuttaa Listautumisanti ja -myynti

Hallituksella ja Päämyyjillä on yhteisellä päätöksellä oikeus peruuttaa Listautumisanti ja -myynti milloin tahansa ennen Listautumisannin ja -myynnin toteuttamista mistä tahansa syystä, kuten markkinatilanteen, Yhtiön taloudellisen aseman tai Yhtiön liiketoiminnan olennaisen muutoksen johdosta. Osakkeista maksettu merkintähinta maksetaan takaisin merkitsijöille arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluttua kyseisestä Hallituksen päätöksestä. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Muut seikat

Osakeantiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättää Hallitus.

Osakemyyntiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättävät Yhtiö ja Päämyyjät yhdessä Pääjärjestäjien kanssa.

Saatavilla olevat asiakirjat

Yhtiön viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus sekä muut osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 5 luvun 21 §:n mukaiset asiakirjat ovat merkintäajan saatavilla Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki.

Sovellettava laki

Listautumisantiin ja -myyntiin sovelletaan Suomen lakia. Listautumisannista ja -myynnistä mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Instituutioantia koskevat erityiset ehdot

Instituutioannissa tarjotaan alustavasti enintään 67.897.176 Tarjottavaa Osaketta (ilman Lisäosakeoptiota) private placement -järjestelyissä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja kansainvälisesti näiden ehtojen mukaisesti. Instituutioannissa Tarjottavien Osakkeiden määrä voi olla enemmän tai vähemmän kuin näissä ehdoissa mainittu määrä. Yhtiö ja Päämyyjät voivat kysynnästä riippuen päättää yhteisesti siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Instituutioannin, Yleisöannin ja Henkilöstöannin välillä rajoituksetta.

Järjestäjillä on oikeus hylätä Merkintätarjous osittain tai kokonaan, ellei sitä ole tehty näiden ehtojen mukaisesti.

Osallistumisoikeus

Instituutioantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden merkintätarjous Instituutioannissa ("**Merkintätarjous**") käsittää vähintään 20.001 Osaketta. Luonnolliset henkilöt tai kuolinpesät eivät voi osallistua Instituutioantiin muutoin kuin varainhoitajan kautta. Merkintätarjouksia tekevillä yhteisöillä tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus.

Merkintäpaikat, Merkintätarjousten hyväksyminen ja allokaatio

Institutionaaliset sijoittajat voivat tehdä Merkintätarjouksensa Järjestäjille. Yhtiö ja Päämyyjät päättävät Instituutioannissa tehtyjen Merkintätarjousten hyväksymisestä Toteuttamispäätöksen jälkeen. Yhtiö ja Päämyyjät päättävät menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Merkintätarjoukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Instituutioannissa hyväksytyistä Merkintätarjouksista toimitetaan vahvistusilmoitus allokaation jälkeen niin pian kuin on käytännöllisesti mahdollista.

Tarjottavien Osakkeiden maksu

Institutionaalisten sijoittajien tulee maksaa hyväksyttyjen Merkintätarjoustensa mukaiset Tarjottavat Osakkeet Järjestäjien antamien ohjeiden mukaisesti, arviolta 19.6.2018. Järjestäjillä on arvopaperinvälittäjän huolellisuusvelvollisuuden mukainen oikeus tarvittaessa vaatia Merkintätarjousta annettaessa tai ennen Merkintätarjousten hyväksymistä Merkintätarjouksen antajalta selvitystä tämän kyvystä maksaa Merkintätarjousta vastaavat Tarjottavat Osakkeet tai vaatia Merkintätarjousta vastaava määrä suoritettavaksi etukäteen. Maksettava määrä on tällöin Alustavan Hintavälin enimmäishinta, 10,00 euroa, kerrottuna Merkintätarjouksen mukaisella Osakkeiden määrällä. Mikäli Alustavaa Hintaväliä lasketaan tai korotetaan, sovelletaan tämän jälkeen annettuihin Merkintätarjouksiin uuden hintavälin mukaista Osakekohtaista enimmäishintaa. Mahdolliset maksujen palautukset tapahtuvat arviolta neljäntenä (4.) pankkipäivänä Hinnoittelun jälkeen, arviolta 20.6.2018. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Yleisöantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Yleisöannissa tarjotaan alustavasti enintään 4.000.000 Tarjottavaa Osaketta yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa. Yhtiö ja Päämyyjät voivat kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Instituutioannin, Yleisöannin ja Henkilöstöannin välillä. Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 2.000.000 Tarjottavaa Osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä.

Merkintäpaikalla on oikeus hylätä Sitoumus kokonaan tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus sekä Sitoumusten vähimmäis- ja enimmäismäärät

Yleisöannissa Tarjottavia Osakkeita tarjotaan sijoittajille, joiden kotipaikka on Suomessa ja jotka antavat Sitoumuksensa Suomessa. Sitoumuksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus. Yleisöannissa Sitoumuksen tulee koskea vähintään 100 ja enintään 20.000 Tarjottavaa osaketta. Mikäli sijoittaja antaa Yleisöannissa Sitoumuksen useammassa merkintäpaikassa, yhdistetään Sitoumukset yhdeksi Sitoumukseksi, johon sovelletaan edellä mainittua vähimmäis- ja enimmäismäärää. Saman sijoittajan Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa antamia Sitoumuksia ei kuitenkaan yhdistetä.

Merkintäpaikat ja Sitoumusten antaminen

Yleisöannin merkintäpaikkoina toimivat **Nordean arvo-osuustiliasiakkaille**:

- Nordean verkkopankki pankkitunnuksilla, osoitteessa www.nordea.fi;
- Nordean 24/7 -puhelinpalvelu yksityisasiakkaille, joilla on Nordean pankkitunnukset ma-pe kello 8.00–20.00 numerossa 0200 3000 (suomenkielinen palvelu, pvm/mpm), numerossa 0200 5000 (ruotsinkielinen palvelu, pvm/mpm) tai ma-pe kello 8.00–18.00 numerossa 0200 70 000 (englanninkielinen palvelu, pvm/mpm);

- Nordea Business Centre Nordean yritysasiakkaille;
- Nordean konttorit (pois lukien kassapalvelukonttorit) Suomessa niiden aukioloaikoina; sekä
- Nordean Private Banking -toimipisteet Suomessa (vain Nordean Private Banking -asiakkaille).

Yleisöannin merkintäpaikkoina toimivat **OP Ryhmän asiakkaille**:

- Henkilöasiakkaiden osalta OP Ryhmän verkkopalvelu osoitteessa www.op.fi/merkinta. Verkkopalvelun kautta Sitoumuksen antavalla OP Ryhmän asiakkaalla tulee olla OP Ryhmän verkkopalvelutunnukset;
- OP 0100 0500 puhelinpalvelu (suomeksi) (pvm/mpm). Sitoumuksen voi antaa puhelimitse, kun asiakkaalla on henkilökohtainen OP Ryhmän verkkopalvelusopimus ja verkkopalvelutunnukset, joita tarvitaan myös puhelinpalveluun tunnistautumisen yhteydessä; ja
- OP Ryhmän osuuspankkien konttorit niiden aukioloaikoina.

Yleisöannin merkintäpaikkana **sijoittajille, jotka eivät ole Nordean tai OP:n asiakkaita** toimivat:

- Henkilöasiakkaiden osalta OP Ryhmän verkkopalvelu osoitteessa www.op.fi/merkinta. Internetin kautta Sitoumuksen antavilla tulee olla Aktian, Danske Bankin, Handelsbankenin, POP Pankin, S-Pankin, Säästöpankin tai Ålandsbankenin verkkopalvelutunnukset;
- Nordean konttorit (pois lukien kassapalvelukonttorit) Suomessa niiden aukioloaikoina; ja
- OP Ryhmän nimetyt pankit[30] (”**Nimetyt Pankit**”) niiden aukioloaikoina.

Uusia arvo-osuuksia ei ole voitu 21.6.2017 lähtien merkitä tai hallita Euroclear Finlandin tilinhoitajan, Asiakastilipalveluiden, kautta. Täten Euroclear Finlandin arvo-osuustiliasiakkaiden tulee avata arvo-osuustili toisella tilinhoitajalla voidakseen merkitä Osakkeita Listautumisannissa ja -myynnissä.

Sitoumuksen antaminen Nordealle puhelimitse tai verkkopankin kautta edellyttää voimassaolevaa verkkopankkisopimusta Nordean kanssa. Yhteisöt eivät voi antaa Sitoumuksia puhelimitse Nordea 24/7 -palveluun tai Nordean verkkopankissa. Nordean asiakaspalvelun puhelut nauhoitetaan.

Antaessaan Sitoumuksen OP Ryhmän verkkopalvelussa Sitoumuksen antajan on tarkistettava oma päivälimiittinsä tilipankistaan. Maksun ylittäessä päivälimiitin Sitoumusta ei voi antaa verkkopalvelujen kautta. Sitoumus on maksettava tililtä, joka on yksinomaan Sitoumuksen antajan nimissä. Yhteisöt tai kuolinpesät eivät voi antaa Sitoumusta verkkopalvelun kautta, vaan niiden tulee antaa Sitoumus joko puhelinpalvelussa tai konttorissa. Edunvalvonnassa olevat eivät voi antaa Sitoumusta verkkopalvelun kautta, vaan niiden tulee antaa Sitoumus konttorissa. Ehtojen vastaiset OP Ryhmän verkkopalvelun kautta tehdyt Sitoumukset hylätään jälkikäteen.

Alle 18-vuotiaiden tai muutoin edunvalvonnan alaisten sijoittajien osalta Sitoumuksen antaminen vaatii maistraatin luvan, koska Osakkeet eivät Sitoumusta annettaessa ole kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla.

Sitoumus katsotaan annetuksi, kun sijoittaja on jättänyt merkintäpaikkaan allekirjoitetun sitoumuslomakkeen merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksensa pankkitunnuksillaan ja maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen osakkeiden merkintämaksun. Sitoumusta annettaessa on noudatettava mahdollisia merkintäpaikan antamia tarkempia ohjeita. Yleisöannissa annetut Sitoumukset ovat sitovia eikä niitä voi muuttaa, ja niiden peruuttaminen on mahdollista vain edellä kohdassa ” — *Sitoumuksen peruuttaminen*” mainituissa tilanteissa ja yksilöidyllä tavalla.

Tarjottavien Osakkeiden maksu

Tarjottavista Osakkeista maksetaan Yleisöannissa Sitoumusta annettaessa Alustavan Hintavälin enimmäishinta (eli 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta) kerrottuna Sitoumuksen mukaisella Tarjottavien Osakkeiden määrällä. Lopullinen tarjoushinta Yleisöannissa ei ylitä Alustavan Hintavälin enimmäishintaa (eli 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta).

[30] Nimettyjä Pankkeja ovat: Etelä-Hämeen Osuuspankki, Etelä-Karjalan Osuuspankki, Etelä-Pohjanmaan Osuuspankki, Itä-Uudenmaan Osuuspankki, Kainuun Osuuspankki, Keski-Pohjanmaan Osuuspankki, Keski-Suomen Osuuspankki, Keski-Uudenmaan Osuuspankki, Kymenlaakson Osuuspankki, Lounaismaan Osuuspankki, Lounaisrannikon Osuuspankki, Länsi-Suomen Osuuspankki, Länsi-Uudenmaan Osuuspankki, Helsingin Seudun Osuuspankki, Oulun Osuuspankki, Pohjois-Karjalan Osuuspankki, Pohjois-Savon Osuuspankki, Pohjolan Osuuspankki, Päijät-Hämeen Osuuspankki, Suur-Savon Osuuspankki, Tampereen Seudun Osuuspankki, Turun Seudun Osuuspankki ja Vasa Andelsbank.

Nordean konttorissa tehdyn Sitoumuksen osalta maksu veloitetaan suoraan sijoittajan Nordeassa olevalta pankkitililtä tai se voidaan maksaa käteismaksuna. Nordean verkkopankin kautta tehtyä Sitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen pankkitunnuksillaan.

OP Ryhmän verkkopalvelun kautta tehtyä Sitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen maksamisen verkkopalvelutunnuksillaan. Verkkopalvelun kautta annetun Sitoumuksen osalta sijoittajan tulee maksaa maksu verkkopalvelun ehtojen ja ohjeiden mukaisesti välittömästi Sitoumuksen tehtyään. Sitoumus on maksettava tililtä, joka on yksinomaan Sitoumuksen antajan nimissä. OP 0100 0500 puhelinpalvelun kautta Sitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu sijoittajan OP Ryhmässä olevalta tililtä.

OP Ryhmän asiakkaat voivat tehdä ja maksaa Sitoumukset OP Ryhmään kuuluvien osuuspankkien konttoreissa. Muut kuin OP Ryhmän asiakkaat voivat tehdä ja maksaa Sitoumuksensa vain OP Ryhmään kuuluvissa Nimetyissä Pankeissa.

OP Ryhmään kuuluvan osuuspankin konttorissa OP Ryhmän asiakkaan tekemän Sitoumuksen osalta maksu veloitetaan suoraan asiakkaan OP Ryhmään kuuluvalta pankkitililtä. OP Ryhmään kuuluvissa osuuspankkien konttoreissa muiden kuin OP Ryhmän asiakkaiden tekemän Sitoumuksen osalta maksu voidaan maksaa käteisellä tai shekillä.

OP Ryhmään kuuluvissa osuuspankin konttoreissa käteisellä tai shekillä maksettaessa OP Ryhmä tekee tarvittavat selvitykset sijoittajaan ja varojen alkuperään liittyen. Asioitaessa OP Ryhmään kuuluvissa osuuspankin konttoreissa sijoittajan on tehtävä ajanvaraus.

Sitoumusten hyväksyminen ja Tarjottavien Osakkeiden allokaatio Yleisöannissa

Yhtiö ja Päämyyjät päättävät Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden allokaatiosta sijoittajille Toteuttamispäätöksen jälkeen. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Mahdollisessa ylikysyntätilanteessa Yhtiö ja Päämyyjät pyrkivät hyväksymään Sitoumukset Yleisöannissa kokonaan 100 Tarjottavaan Osakkeeseen saakka ja allokoimaan tämän määrän ylittävältä osalta Tarjottavia Osakkeita Yleisöannissa annettujen Sitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä suhteessa. Lopulliset allokaatioperiaatteet julkistetaan pörssitiedotteella Hinnoittelun jälkeen, arviolta 14.6.2018, Yleisöannin merkintäpaikoissa ja internetissä www.kojamo.fi/listautuminen, www.nordea.fi/kojamo ja www.op.fi/merkinta. Kaikille Sijoittajille, jotka ovat toimittaneet Sitoumuksen lähetetään vahvistuskirje Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien Osakkeiden allokaatiosta niin pian kuin mahdollista ja arviolta viimeistään 15.6.2018.

Maksetun määrän palauttaminen

Mikäli Sitoumus hylätään tai hyväksytään vain osittain ja/tai mikäli Lopullinen Tarjoushinta on alempi kuin Sitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, maksettu määrä tai sen osa palautetaan Sitoumuksen antajalle Sitoumuksessa ilmoitetulle suomalaiselle pankkitilille arviolta viisi (5) pankkipäivää Hinnoittelun jälkeen, arviolta 21.6.2018. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Mikäli saman sijoittajan antamia Sitoumuksia on yhdistelty, mahdollinen maksun palautus suoritetaan vain yhdelle sijoittajan pankkitilille. Palautettaville varoille ei makseta korkoa. Katso myös edellä ” — *Sitoumuksen peruuttaminen — Menettely Alustavaa hintaväliä muutettaessa tai päätettäessä Alustavasta hintavälistä poikkeavasta Lopullisesta tarjoushinnasta*”.

Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot

Henkilöstöannissa tarjotaan alustavasti enintään 60.000 Tarjottavaa Osaketta ja mahdollisissa ylikysyntätilanteissa enintään 180.000 ylimääräistä Tarjottavaa osaketta kaikille Kojamon työntekijöille ja Kojamon johtoryhmän jäsenille. Yhtiö ja Päämyyjät voivat kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Instituutioannin, Yleisöannin ja Henkilöstöannin välillä.

Merkintäpaikalla on oikeus hylätä Sitoumus kokonaan tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus

Henkilöstöantiin voivat osallistua kaikki Kojamon työntekijät, joilla on voimassa oleva työsuhde Kojamoon Henkilöstöannin merkintäajan päättymisen hetkellä eikä sitä ole irtisanottu, sekä Kojamon johtoryhmän jäsenet. Henkilöstöannin osallistumisoikeus on henkilökohtainen eikä sitä voi siirtää. Henkilöstöannin Sitoumuksen tulee koskea vähintään 100 Osaketta. Kukin osallistumiseen oikeutettu henkilö voi antaa vain yhden

Sitoumuksen Henkilöstöannissa. Saman osallistumiseen oikeutetun henkilön yhdessä tai useammassa merkintäpaikassa antamat Sitoumukset yhdistetään yhdeksi Sitoumukseksi, johon sovelletaan edellä mainittua vähimmäismäärää. Saman sijoittajan Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa antamia Sitoumuksia ei kuitenkaan yhdistetä.

Henkilöstöosakkeiden Merkintähinta

Sitoumusta annettaessa Henkilöstöannissa Tarjottavista osakkeista maksettava merkintähinta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Yleisöannin Lopullinen Tarjoushinta kerrottuna Sitoumuksen mukaisella Osakkeiden määrällä.

Sitoumusten hyväksyminen ja Tarjottavien Osakkeiden allokaatio Henkilöstöannissa

Hallitus päättää Henkilöstöannissa Uusien Osakkeiden allokaatiosta Toteuttamispäätöksen jälkeen. Hallitus päättää sovellettavasta menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa ja tarvittaessa käyttää valtuutustaan laskea liikkeeseen enintään 180.000 Uutta Osaketta. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Hallitus pyrkii hyväksymään Sitoumukset kokonaan. Mikäli Sitoumus hyväksytään tai hylätään vain osittain, maksettu määrä tai sen osa palautetaan Sitoumuksen antajalle Sitoumuksessa ilmoitetulle suomalaiselle pankkitilille arviolta viisi (5) pankkipäivää Toteuttamispäätöksen jälkeen (eli arviolta 21.6.2018). Mikäli sijoittajalla on pankkitili eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen yleisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Katso myös edellä kohta ” — *Listautumisannin ja -myynnin yleiset ehdot — Sitoumuksen peruuttaminen*”. Kaikille sijoittajille, jotka ovat toimittaneet Sitoumuksen. Henkilöstöannissa lähetetään vahvistuskirje Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien Osakkeiden allokaatiosta.

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Antamalla Sitoumuksen osallistua Henkilöstöantiin Sitoumuksen antaja sitoutuu noudattamaan Osakkeita koskevaa luovutusrajoitusta. Luovutusrajoitusten mukaisesti Henkilöstöantiin osallistuvat eivät voi ilman Pääjärjestäjien antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy Kojamon johtoryhmän osalta 360 päivän kuluttua Listautumisesta ja muun henkilöstön osalta 180 päivän kuluttua Listautumisesta myydä, myydä lyhyeksi, tai muutoin luovuttaa suoraan tai välillisesti Henkilöstöannissa merkittyjä Osakkeita tai Henkilöstöannissa merkittyjen Osakkeiden ostamiseen oikeuttavia optioita tai warrantteja, jotka he omistavat tai hankkivat Henkilöstöannissa tai joiden luovuttamiseen heillä on valtuudet. Henkilöstöantiin osallistuvat suostuvat siihen, että tässä kuvattu luovutusrajoitus voidaan kirjata heidän arvo-osuustileilleen.

Merkintäpaikat ja Sitoumusten antaminen

Henkilöstöannissa Sitoumukset annetaan ja maksut suoritetaan Yhtiön henkilöstölle antaman erillisen ohjeistuksen mukaisesti.

Sitoumus katsotaan annetuksi, kun sijoittaja on jättänyt merkintäpaikkaan allekirjoitetun sitoumuslomakkeen merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksensa pankkitunnuksillaan ja maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen osakkeiden merkintämaksun sekä sitoutunut näiden ehtojen mukaiseen luovutusrajoitukseen. Sitoumusta annettaessa on noudatettava mahdollisia merkintäpaikan antamia tarkempia ohjeita. Henkilöstöannissa annetut Sitoumukset ovat sitovia eikä niitä voi muuttaa, ja niiden peruuttaminen on mahdollista vain edellä kohdassa ” — *Sitoumuksen peruuttaminen*” mainituissa tilanteissa ja yksilöidyllä tavalla.

Maksetun määrän palauttaminen

Mikäli Sitoumus hyväksytään tai hylätään vain osittain ja/tai mikäli Henkilöstoannissa Lopullinen Tarjoushinta on alempi kuin Sitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, maksettu määrä tai sen osa palautetaan Sitoumuksen antajalle Sitoumuksessa ilmoitetulle suomalaiselle pankkitilille arviolta viisi (5) pankkipäivää Hinnoittelun jälkeen, arviolta 21.6.2018. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Mikäli saman sijoittajan antamia Sitoumuksia on yhdistelty, mahdollinen maksun palautus suoritetaan vain yhdelle sijoittajan pankkitilille. Palautettaville varoille ei makseta korkoa. Katso myös kohta ” — *Sitoumuksen peruuttaminen*”.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamo-konsernin pääomarakenne ja velkaantuneisuus 31.3.2018 toteutuneena (i) perustuen Kojamon tilintarkastamattomaan osavuosikatsaukseen 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta ja (ii) oikaistuna Osakeannista saatavilla noin 145 miljoonan euron nettovaroilla, olettamalla, että oikaisuina esitetyt tapahtumat olisivat tapahtuneet 31.3.2018. Osakeannista saatavat varat on tarkoitus käyttää Kojamon kasvustrategian tukemiseen, sisältäen asuinkiinteistöjen hankinnat ja kehityshankkeet sekä muut kasvuinvestoinnit, sekä velkojen maksamiseen osana likviditeetin hallintaa ja Yhtiön yleisiin tarpeisiin. Mikäli varoja käytetään velkojen lyhentämiseen, on Yhtiön tarkoituksena, että velkojen lyhentämiseen käytetään enintään 50 miljoonaa euroa. Seuraavaa taulukkoa lukiessa tulee huomioida, ettei Osakeannin toteutuminen ole varmaa.

Seuraavaa taulukkoa tulee lukea yhdessä tämän Listalleottoesitteen kohtien ”*Eräitä taloudellisia tietoja*” ja ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät*”, mukaan lukien ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät — Maksuvalmius ja pääomalähteet*”, sekä tähän Listalleottoesitteeseen liitteenä sisällytettyjen Kojamon tilintarkastettujen konsernitilinpäätösten ja tilintarkastamattoman konsernin osavuosikatsauksen 31.3.2018 päättyneeltä kolmelta kuukaudelta kanssa.

Pääomarakenne (miljoonaa euroa)	**31.3.2018 Toteutunut (tilintarkastamaton)**	**31.3.2018 Oikaistu (tilintarkastamaton)**
Lyhytaikaiset rahoitusvelat		
Taatut/Vakuudelliset	89,0	89,0
Takaamattomat/Vakuudettomat	132,0	132,0
Yhteensä	**221,0**	**221,0**
Pitkäaikaiset rahoitusvelat		
Taatut/Vakuudelliset	1.445,0	1.445,0
Takaamattomat/Vakuudettomat	1.068,7	1.068,7
Yhteensä	**2.513,7**	**2.513,7**
Rahoitusvelat yhteensä	**2.734,7**	**2.734,7**
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-16,6	-16,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9	163,4
Kertyneet voittovarat	1.945,2	1.944,7
Emoyhtiön omistajien osuus	**2.040,2**	**2.185,2**
Oma pääoma yhteensä	**2.040,2**	**2.185,2**
Oma pääoma ja rahoitusvelat yhteensä		
Nettovelkaantuneisuus		
Likviditeetti (A)		
Rahavarat	354,4	499,4
Yhteensä	**354,4**	**499,4**
Lyhytaikaiset rahoitusvelat (B)		
Lainat rahoituslaitoksilta	49,4	49,4
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	171,6	171,6
Yhteensä	**221,0**	**221,0**
Lyhytaikainen nettovelkaantuneisuus (C = B−A)	**-133,4**	**-278,4**
Pitkäaikaiset rahoitusvelat (D)		
Lainat rahoituslaitoksilta	1.081,8	1.081,8
Muut lyhytaikaiset rahoitusvelat	1.431,9	1.431,9
Yhteensä	**2.513,7**	**2.513,7**
Nettovelkaantuneisuus (C + D)	**2.380,3**	**2.235,3**

Osakeannilla hankittavia sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon kirjattavia bruttovaroja on oikaistu Osakeantiin liittyvillä arvioiduilla 4,5 miljoonan euron kuluilla, ja tilikauden voittoa on oikaistu muilla Listautumiseen liittyvillä arvioiduilla 0,5 miljoonan euron kuluilla, jotka syntyvät ja kirjataan kuluksi 31.3.2018 jälkeen.

Tietoja Yhtiön taseen ulkopuolisista vastuista ja annetuista vakuuksista on esitetty kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät — Tasetietoja — Taseen ulkopuoliset vastuut*”.

Käyttöpääoman riittävyys

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Kojamolla on riittävästi käyttöpääomaa kattamaan sen nykyiset tarpeet tämän Listalleottoesitteen päivämäärää seuraavien 12 kuukauden ajaksi.

OSINGOT JA OSINKOPOLITIIKKA

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) edellyttäen, että Kojamo-konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon Yhtiön taloudellinen asema. Ei ole takeita siitä, että osinkoa maksetaan tulevaisuudessa, eikä takeita ole myöskään minään tiettynä vuonna maksettavien osinkojen määrästä.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää osinkojen jakamisesta yhtiön hallituksen esityksen perusteella. Osinkoa jaetaan yleensä kerran tilikaudessa ja osinko voidaan maksaa vasta sen jälkeen, kun yhtiökokous on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen. Osingonjakoon liittyviä rajoituksia kuvataan kohdassa ”*Osakkeet ja osake-pääoma — Osakkeenomistajien oikeudet — Osingot ja muun vapaan pääoman jakaminen*”.

Kojamo maksoi 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta osinkoja 50,3 miljoonaa euroa, 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta 50,3 miljoonaa euroa ja 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta 37,0 miljoonaa euroa. Osingot olivat 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 0,22 euroa osakkeelta, 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella 0,22 euroa osakkeelta ja 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 0,16 euroa osakkeelta.[31] Lisäksi Kojamo maksoi lisäosinkoa 66,6 miljoonaa euroa osakkeenomistajilleen 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudella johtuen 8.571 arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisen vuokrahuoneiston myymisestä Kiinteistö Oy M2 Kodeille. Lisäosinko oli 0,29 euroa osakkeelta.[32]

Kohdassa ”*Verotus*” esitetään yhteenveto tietyistä osakkeenomistajiin vaikuttavista veroseuraamuksista.

[31] Osakekohtaista tulosta on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän Osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. Oikaistut tiedot ovat tilintarkastamattomia.

[32] Osakekohtaista tulosta on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän Osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. Oikaistut tiedot ovat tilintarkastamattomia.

MARKKINAKATSAUS

Yleistä

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna.[33] Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liityviä palveluja vuokralaisille keskittyen Suomen seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen, jotka ovat Helsingin seutu[34], Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seudut sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungit (yhdessä "**Suomen Kasvukeskukset**"). 98 prosenttia Kojamon asunnoista 31.3.2018 sijaitsi Suomen Kasvukeskuksissa ja 66 prosenttia Helsingin seudulla.[35] Kojamon liiketoimintaan vaikuttavat monet demografiset, taloudelliset ja poliittiset tekijät. Koska Kojamo toimii asuinkiinteistösektorilla, Yhtiöön vaikuttavat Suomen asuntomarkkinoiden tilanne ja niihin liittyvä kehitys erityisesti Suomen kasvukeskuksissa sekä makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä oleva tulot, inflaatio ja väestönkasvu.

Yleinen makrotalouden kehitys

Suomen väkiluku 31.12.2017 oli 5,5 miljoonaa. Suomen väestö on keskittynyt Suomen Kasvukeskuksiin, joissa asuu yli 40 prosenttia koko väestöstä.[36] Vuonna 2017 Suomen BKT kasvoi 2,6 prosenttia.[37]

Seuraavassa taulukossa esitetään tiettyjä tunnuslukuja Suomen kansantaloudesta vuosina 2014–2020E:

	2014	2015	2016	2017	2018E	2019E	2020E
BKT:n kasvu (%)(1)	-0,6%	0,1%	2,1%	2,6%	2,6%	2,2%	1,8%
Väkiluku (miljoonaa)(2)	5,5	5,5	5,5	5,5	5,6	5,6	5,6
Työttömyysaste(1)	8,7%	9,4%	8,8%	8,6%	8,2%	7,9%	7,0%
Työllisyysaste(1)	68,3%	68,1%	68,7%	69,6%	71,1%	71,9%	72,5%
Käytettävissä olevien tulojen kasvu(1)	0,5%	1,7%	2,0%	2,3%	3,1%	3,3%	3,7%
Inflaatio(1)	1,0%	-0,2%	0,4%	0,8%	1,2%	1,4%	1,7%

(1) Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018.

(2) Tilastokeskus: Väestörakenne.

Bruttokansantuotteen kehitys ja talouskasvu

Vuonna 2017 Suomen talous kasvoi vahvasti ylittäen EU:n ja euroalueen keskiarvon sekä talouskasvun muissa Pohjoismaissa ja Saksassa. Vuosien 2012–2014 heikomman kehityksen jälkeen BKT:n kasvu kääntyi hieman positiiviseksi 0,1 prosenttiin edellisvuoteen verrattuna. Kasvu on kiihtynyt tämän jälkeen, ja BKT kasvoi 2,1 prosenttia vuonna 2016 ja 2,6 prosenttia vuonna 2017.[38] Kasvua ovat tukeneet nettovienti, investointien kasvu ja vahva yksityinen kulutus.[39] Lisäksi Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan Suomen BKT kasvaa 2,6 prosenttia vuonna 2018 ja 2,2 prosenttia vuonna 2019.[40]

Työllisyystilanne ja käytettävissä olevat tulot

Suomen vahva talouskasvu näkyy myös työllisyystilanteen ja kuluttajien käytettävissä olevien tulojen kasvussa. Työttömyys kääntyi laskuun vuonna 2015 ja laski 9,4 prosentista vuonna 2015 8,6 prosenttiin vuonna 2017. Samalla työllisyysaste on noussut keskimäärin 68,1 prosentista vuonna 2015 keskimäärin 69,6 prosenttiin vuonna 2017. Talouden ja työllisyystilanteen vahvistuminen on parantanut kuluttajien luottamusindikaattoria,

[33] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[34] Tässä jaksossa Helsingin seutua koskeva informaatio ei sisällä Riihimäen ja Porvoon kaupunkeja. Tämän jakson sisältämä tilastollinen informaatio ei siis ole tältä osin täysin vertailukelpoinen Yhtiön omien toimintojen kuvauksen kanssa muualla esitteessä, joissa Riihimäki ja Porvoo on sisällytetty Helsingin seudun määritelmään (muualla esitteessä käytettynä Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti). Vaikka informaatio ei ole täysin vertailukelpoista, Yhtiön käsityksen mukaan tällä erolla ei ole olennaista vaikutusta tässä jaksossa annettavaan informaatioon.

[35] Perustuu vuokra-asuntojen käypään arvoon 31.3.2018.

[36] Tilastokeskus: Väestörakenne.

[37] Tilastokeskus. Kansantalouden tilinpito.

[38] Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018.

[39] Euroopan komissio: European Economic Forecast, Winter 2018.

[40] Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018.

joka nousi 26,0 pisteeseen joulukuussa 2017 verrattuna 4,0 pisteeseen joulukuussa 2015.[41] Vahva luottamus näkyy myös kuluttajien käytettävissä olevien tulojen kasvuna: ne kasvoivat 2,0 prosenttia vuonna 2016 ja 2,3 prosenttia vuonna 2017.[42]

Taloudellisten olosuhteiden parantuessa myös työvoiman kysynnän kasvu todennäköisesti jatkuu. Työvoiman kysyntä kohdistuu erityisesti päteviin ammattilaisiin suurimmissa kaupungeissa, kun taas työttömyys on suurinta maaseutualueilla ja vähemmän koulutetun väestön keskuudessa. Niin kutsutun rakenteellisen työttömyyden arvioidaan olevan 7 prosenttia.[43]

Kojamon johto uskoo, että työllisyystilanteen parantuminen yhdistettynä käytettävissä olevien tulojen kasvuun tukee maksukykyä ja mahdollistaa asumismenojen kasvun. Viime vuosien aikana asumismenojen osuus kotitalouksien kokonaismenoista on kasvanut Suomessa tasaisesti. Tilastokeskuksen mukaan keskimääräiset asumismenot kulutusyksikköä kohden kasvoivat 6.048 eurosta vuonna 2012 yhteensä 7.147 euroon vuonna 2016. Asumismenojen osuus kokonaismenoista oli 25 prosenttia vuonna 2012 ja 28 prosenttia vuonna 2016. Uudenmaan alueella[44] asumismenojen osuus kokonaismenoista oli keskimäärin 30,9 prosenttia, mikä on yhä vähemmän kuin tietyissä muissa Euroopan maissa. Esimerkiksi Kööpenhaminassa ja Berliinissä asumismenot olivat vuonna 2016 keskimäärin noin 34 prosenttia kokonaismenoista.[45]

Inflaatio

Inflaatio on ollut hidasta viime vuosina, ja vuonna 2015 inflaatio oli -0,2 prosenttia. Vuodesta 2016 alkaen kuluttajahinnat ovat taas nousseet vähitellen talouden vahvistuessa, ja inflaatio oli 0,4 prosenttia vuonna 2016 ja 0,8 prosenttia vuonna 2017. Valtionvarainministeriö odottaa, että inflaatio kiihtyy asteittain palvelujen ja energian hintojen nousun myötä. Vuotuisen inflaation odotetaan kiihtyvän 1,2 prosenttiin vuonna 2018 ja 1,4 prosenttiin vuonna 2019, ja palvelujen hinnoilla on jatkossakin suurin vaikutus kokonaisinflaatioon.[46]

Korkoympäristö ja asuntolainat

Suomi on Euroopan rahaliiton jäsen, ja siksi rahoitus ja korot ovat Suomessa riippuvaisia Euroopan keskuspankin (”**EKP**”) rahapolitiikasta ja EKP:n asettamista virallisista koroista. Vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen EKP on pitkään harjoittanut ekspansiivista rahapolitiikkaa, ja EKP:n asettamat korot ovat olleet poikkeuksellisen matalalla tasolla.[47] Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä EKP:n perusrahoitusoperaatioiden korko oli 0,0 prosenttia, talletuskorko -0,4 prosenttia ja maksuvalmiusluoton korko 0,25 prosenttia.[48] EKP aikoo jatkaa kasvua tukevaa rahapolitiikkaa, kunnes hintavakaustavoite saavutetaan kestävästi. EKP odottaa korkojen pysyvän nykyisellä tasolla pidemmän aikaa. EKP:n rahapolitiikan mukaisesti Suomen valtion obligaatioiden korko on laskenut 4,4 prosentista 31.12.2007 0,6 prosenttiin 31.12.2017.[49]

Kasvua tukeva rahapolitiikka on vaikuttanut myös kotitalouksien velkaantumisasteeseen. Asuntolainojen marginaalit ovat kaventuneet, ja yleisimmin käytettyjen Euribor-viitekorkojen lasku jatkui vuonna 2017.[50] Vuonna 2017 myönnetystä 185.000 asuntolainasta 84 prosenttia oli sidottu Euribor-korkoihin. 12 kuukauden Euribor-korko oli joulukuussa 2017 keskimäärin -0,191 prosenttia.[51]

Suomen Pankin ennusteen mukaan matalista koroista ja talouden elpymisestä huolimatta uusien asuntolainojen kysynnän kasvu jää suhteellisen vaimeaksi verrattuna taantumaa edeltäneeseen jaksoon. Lisäksi Suomen asuntolainakanta kasvaa suhteellisen hitaasti verrattuna muuhun euroalueeseen. Vuonna 2017 asuntolainakanta kasvoi Suomessa noin 2 prosenttia verrattuna selvästi yli 7 prosenttiin Ruotsissa ja hieman alle 4 prosenttiin Saksassa.[52]

---

41 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

42 Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018.

43 KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2018.

44 Uudenmaan maakunta koostuu 26 suomalaisesta kunnasta, mukaan lukien Helsingin seutuun kuuluvat kaupungit ja eräät muut kaupungit ja kunnat.

45 Tilastokeskus: Kotitalouksien kulutus, Tanskan tilastokeskus (Danmarks Statistik), Saksan tilastokeskus (Statistische Bundesamt).

46 Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018.

47 Suomen Pankki: Euro ja talous 1/2018.

48 Euroopan keskuspankki, viralliset korot.

49 Factset 30.04.2018.

50 Suomen Pankki: Euro ja talous 5/2017.

51 Suomen Pankki 30/4/2018.

52 Suomen Pankki: Euro ja talous 5/2017.

Demografinen kehitys

Suomen väkiluku on kasvanut vuodesta 2010 tasaisesti: kasvu on ollut keskimäärin 0,4 prosenttia vuodessa, ja 5,5 miljoonan asukkaan raja saavutettiin vuonna 2017 eli kumulatiivinen kasvu oli noin 140.000 asukasta. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu, tosin aikaisempaa hitaampana. Vuoteen 2027 mennessä väkiluvun odotetaan kasvavan yhteensä 3,5 prosenttia 5,7 miljoonaan eli noin 190.000 hengellä.[53] Vaikka demografiset trendit ovat kokonaisuudessaan olleet maltillisia ja niiden odotetaan pysyvän maltillisina, alueelliset muutokset ovat voimakkaampia ja merkittävimmät niistä liittyvät kaupungistumiseen ja kotitalouksien koon pienentymiseen.

Kaupungistuminen

Muuttoliike maaseudulta kaupunkialueille ja suuriin kaupunkeihin on jatkunut Suomessa vuosikymmenten ajan. Kaupunkialueilla asuvien ihmisten osuus on kasvanut 62,3 prosentista vuonna 1990 yhteensä 70,0 prosenttiin vuonna 2016. Lisäksi Suomen Kasvukeskusten asukasmäärän osuus on kasvanut noin 40 prosentista vuonna 2000 noin 45 prosenttiin vuonna 2016, mikä vastaa noin 360.000 asukasta. Kaupungistumisen odotetaan jatkuvan ja Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan Suomen Kasvukeskusten asukasmäärän odotetaan kasvavan yhteensä lähes 10 prosenttia vuosina 2017–2027, mikä vastaa noin 205.000 asukkaan kumulatiivista lisäystä, kun vastaavasti Suomen muilla alueilla asukasmäärän odotetaan supistuvan hieman. Helsingin, Vantaan, Espoon ja Kauniaisten kaupungit (”**pääkaupunkiseutu**”) hyötyvät eniten kaupungistumisesta, ja alueen väkiluvun kasvun odotetaan muodostavan noin 60 prosenttia koko Suomen väkiluvun kasvusta, mikä vastaa noin 117.000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan noin 1,4 miljoonaan vuoteen 2040 mennessä.[54] Vuonna 2015 Suomen 14 suurella kaupunkiseudulla asui noin 69 prosenttia väestöstä, ja vuoteen 2040 mennessä prosenttiosuuden odotetaan kasvavan 75 prosenttiin väestöstä. Vuosien 2015 ja 2040 välillä 14 suurella kaupunkiseudulla asuvan väestön on arvioitu kasvavan yhteensä lähes 625.000 henkilöllä.[55]

Väestön kehitys riippuu paljon talouden ja työllisyystilanteen alueellisista muutoksista. Työpaikkojen määrän ja nettomuuton välillä on voimakas yhteys.[56] Helsingin seutukunta[57] on Suomen tärkein elinkeinoelämän keskus, ja sen taloudellinen merkitys koko maan kannalta kasvaa. Helsingin seutukunnan tuottaman BKT:n osuus kasvoi 36,4 prosentista vuonna 2010 yhteensä 37,0 prosenttiin vuonna 2015. Lisäksi Helsingin seutukunnassa työskentelevien osuus kaikista työssä käyvistä Suomessa kasvoi samalla jaksolla 30,6 prosentista 32,0 prosenttiin. Työssä käyvien määrän kasvua vastaavalla tavalla Helsingin seutukunnalla asuvien osuus on kasvanut 26,2 prosentista 27,2 prosenttiin vuosina 2010–2015.[58]

Kojamon johto uskoo, että pääkaupunkiseudun kaupungistumista tukee myös jatkuva kiinteistökehitys. Uusien suurten asunto- ja yrityskeskusten jatkuva kehittäminen sekä suuret infrastruktuurihankkeet lisäävät pääkaupunkiseudun vetovoimaa tuomalla mukanaan uusia palveluja, vähittäiskauppoja, työpaikkoja, asuntoja ja julkisia kulkuyhteyksiä. Pääkaupunkiseudun suurimittaisia kehityskohteita ovat esimerkiksi Kalasataman asunto- ja yrityskeskus sekä siihen kuuluva kauppakeskus REDI, Jätkäsaaren alue, Vantaa Aviapolis, Pasilan alue, yhdessä kauppakeskus Triplan kanssa, sekä Espoon alue, jonka useisiin kehittämiskohteisiin kuuluu esimerkiksi kauppakeskus Lippulaiva. Lisäksi Jokeri-pikaraitiolinja luo yhteydet Itä-Helsingistä kaupungin kaakkoisosiin, ja Länsi-Metron toinen vaihe pidentää metrolinjaa seitsemällä kilometrillä ja lisää Länsi-Espooseen viisi uutta asemaa Kivenlahden ja Matinkylän välille.

---

53 Tilastokeskus: Väestöennuste.

54 Tilastokeskus: Väestöennuste.

55 Teknologian tutkimuskeskus VTT (2016): Asuntotuotantotarve 2015–2040. 14 suurta kaupunkiseutua käsittävät Helsingin, Tampereen, Oulun, Turun, Jyväskylän, Kuopion, Seinäjoen, Vaasan, Lahden, Joensuun, Hämeenlinnan, Lappeenrannan, Porin ja Kouvolan seudut.

56 Helsingin kaupunginkanslia / Kaupunkitutkimus ja -tilastot (2017): Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2017–2050.

57 Helsingin seutukunta käsittää Helsingin seudun sekä Karkkilan, Lohjan ja Siuntion kaupungit.

58 Tilastokeskus: Tuotanto ja työllisyys seutukunnittain.

Seuraavassa kuvassa esitetään pääkaupunkiseudun keskeisiä rakennuskohteita[59]:

Kotitaloudet

Samalla kun kotitalouksien määrä on kasvanut viime vuosina Suomessa vakaasti vaikkakin hitaasti, perustavampaa laatua olevat muutokset liittyvät ihmisten asumistottumuksiin ja suomalaisten kotitalouksien rakenteeseen. Kotitalouksien määrä on kasvanut Suomessa 2,5 miljoonasta vuonna 2010 yhteensä 2,7 miljoonaan vuonna 2016. Samalla jaksolla yhden ja kahden hengen kotitaloudet (”**Pienet Kotitaloudet**”) ovat yleistyneet, ja vuonna 2016 Pienillä Kotitalouksilla oli 76 prosentin osuus kaikista kotitalouksista verrattuna 74 prosenttiin vuonna 2010. Pienten Kotitalouksien määrä kasvoi yhteensä 7,1 prosenttina vuosina 2010–2016, ja Pienissä Kotitalouksissa asuvien ihmisten määrä on kasvanut 6,5 prosenttia. Samaan aikaan kolmioissa tai suuremmissa asunnoissa asuvien kotitalouksien määrä on laskenut 2,5 prosenttia. Tämä trendi on jatkunut useita vuosikymmeniä, ja vuoden 1985 jälkeen yhden hengen kotitalouksien määrä on kasvanut yhteensä 113 prosenttia ja kaksioiden määrä 71 prosenttia, ja samalla suurempien kotitalouksien määrä on laskenut 24 prosenttia.[60]

Asuinkiinteistömarkkinat Suomessa

Suomen asuntokanta muodostuu noin 2,6 miljoonasta asunnosta, joiden pohjapinta-ala on yhteensä noin 296 miljoonaa neliömetriä.[61] Vuosina 2010–2016 kerrostalojen osuus koko asuntokannasta kasvoi 44 prosentista 45 prosenttiin ja omakoti- ja rivitalojen osuus laski 54 prosentista 53 prosenttiin. Suomen kotitalouksissa yksiöiden osuus on 13 prosenttia, kaksioiden osuus 30 prosenttia ja loput 57 prosenttia ovat kolmioita tai tätä suurempia asuntoja.[62]

Yleiskatsaus sääntelystä

Suomen asuntomarkkinoiden sääntely-ympäristö on yleisesti ottaen melko vapaa, eikä kiinteistöjen ostamiselle tai myymiselle ole periaatteessa mitään rajoituksia. Kiinteistökauppoihin sovelletaan kuitenkin tiettyjä säädöksiä, ja niissä käytetään yleisesti kiinteistönvälittäjiä tai lakimiehiä. Vuokrasopimuksia koskevia säädöksiä on vain vähän, ja Suomen vuokra-asuntomarkkinasääntely kuuluu maailman vapaimpien joukkoon, koska esimerkiksi vuokrasopimuksen kestolle ei ole vähimmäis- tai enimmäisvaatimuksia. Sääntely sallii

[59] Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki, Espoon kaupunki ja Länsimetro Oy.

[60] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

[61] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2018.

[62] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

vuokrasopimuksen ehtojen asettamisen suhteellisen vapaasti. Suomessa on kuitenkin tiettyjä säädöksiä, jotka suojaavat vuokralaisia.

Vuokrasopimukset voivat olla Suomessa toistaiseksi voimassa olevia tai määräaikaisia. Ellei toisin sovita, vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, jos vuokrasuhde on jatkunut keskeytyksettä vähintään vuoden verran, ja muissa tapauksissa kolme kuukautta. Vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen yhden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokranantaja ei voi tehdä yksipuolisesti vuokrankorotuksia, mutta vuokrasopimukseen voidaan sisällyttää vuokrankorotuksia koskeva ehto. Vuokrankorotuksista sovitaan yleensä sitomalla vuokrankorotukset tiettyyn indeksiin, kuten kuluttajahintaindeksiin.[63] Vuokrasopimukseen sovellettavasta Suomen lainsäädännöstä on lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”.

Vuokrasopimuksessa voidaan sopia lisämaksuista. Vuokralaiselta yleensä veloitetaan esimerkiksi kiinteä vesimaksu, mutta tyypillisesti esimerkiksi sähköstä ja lämmityksestä ei peritä erillisiä maksuja. Useimmissa tapauksissa vuokralaisen pitää itse tehdä erillinen sähkösopimus sähköyhtiön kanssa. Vuokralaiset yleensä maksavat esimerkiksi pesutuvan, saunan tai parkkipaikan käytöstä suoraan taloyhtiölle.[64]

Asumisen tukeminen Suomessa

Valtio tukee asumista suoralla asumistuella, rakentamista koskevalla tuotantotuella (tuotantotuesta on lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”) ja asuntolainojen korkovähennyksellä. Suoran asumistuen osuus kaikesta tuesta on asteittain kasvanut 48 prosentista vuonna 2008 yhteensä 81 prosenttiin vuonna 2016.

Asumistukijärjestelmä on tärkeä osa asumisen rahoitusta Suomessa. Eniten käytetty tukimuoto on yleinen asumistuki. Yleinen asumistuki myönnetään pienituloisille ruokakunnille niiden asumismenoissa avustamiseksi. Asumistukea voi hakea vuokra-, omistus-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoihin. Muita suoran asumistuen muotoja ovat asevelvollisten asumisavustus ja eläkkeensaajan asumistuki. Suora asumistuki maksetaan suoraan vuokralaiselle, joka vastaa vuokran maksamisesta vuokranantajalle. Yleinen asumistuki on koko ruokakuntaa koskeva etuus, kun taas esimerkiksi eläkkeensaajan asumistuki on henkilökohtainen etuus. Tämä seikka on otettava huomioon arvioitaessa oikeutta saada tällaisia tukia.

Ruokakunnan saaman asumistuen määrä riippuu siihen kuuluvien aikuisten ja lasten lukumäärästä, sijaintikunnasta ja ruokakunnan kuukausittaisista bruttotuloista. Yleinen asumistuki voi kattaa enintään 80 prosenttia asumismenoista, ja asumistukea voidaan maksaa vain lain mukaan hyväksytyistä asumismenoista. Asumistukea laskettaessa hyväksyttävien asumismenojen enimmäismäärä on 508 euroa yhden hengen ruokakunnissa ja 1.095 euroa neljän hengen ruokakunnissa Helsingissä. Tätä suuremmissa ruokakunnissa enimmäismäärä nousee 137 eurolla jokaista lisähenkilöä kohti.[65] Vuonna 2016 asumistuki oli keskimäärin 328 euroa kuukaudessa ja hyväksytyt asumismenot keskimäärin 608 euroa kuukaudessa. Asumistuki kattoi asumismenoista keskimäärin 54 prosenttia.

Asukkaille maksetun suoran asumistuen ja erityisesti yleisen asumistuen määrä on kasvanut viime vuosina työttömyyden lisäännyttyä ja tukijärjestelmän muutosten seurauksena. Vuosina 2000–2010 maksettu yleinen asumistuki pysyi noin 500 miljoonassa eurossa vuodessa. Vuodesta 2010 alkaen määrä on kasvanut nopeasti ja vuonna 2017 maksetun suoran asumistuen määrä oli 2 miljardia euroa, mistä 1.3 miljardia euroa maksettiin yleisenä asumistukena. Yleistä asumistukea maksettiin 31.12.2016 yhteensä 267.400 ruokakunnalle, mikä vastaa noin 10 prosenttia kaikista ruokakunnista. Asumistukea saavien ruokakuntien lukumäärä kasvoi 9 prosenttia edellisvuodesta. Asumistuen perusteena käytetyt ruokakuntien keskimääräiset tulot olivat 1.088 euroa kuukaudessa. Asumistuen saajista 93 prosenttia asui vuokralla ja 59 prosenttia oli työttömiä.[66]

Elokuussa 2017 opiskelijat siirrettiin yleisen asumistuen piirin. Tätä ennen opiskelijoille oli erillinen asumistuki. Muutoksen odotetaan kasvattavan yleisen asumistuen ja sitä saavien ruokakuntien määrää.[67]

Edellä kuvattujen asumista koskevien tukien lisäksi omistusasumista on historiallisesti tuettu verovähennysjärjestelmällä. Asuntolainan koroista voi vähentää osan pääomatuloista, ja jos verovelvollisella ei ole pääomatuloja, vähennyksen voi tehdä ansiotuloista. Vähennettävää osuutta on pienennetty viiden viime

63 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

64 Kansaneläkelaitos (Kela).

65 Kansaneläkelaitos (Kela).

66 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

67 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

vuoden aikana, mikä on vähentänyt lainalla rahoitetun omistusasumisen houkuttelevuutta. Vuonna 2014 verotuksessa sai vähentää 75 prosenttia asuntolainan koroista, ja vuonna 2017 osuus oli pienentynyt 35 prosenttiin.[68]

Asuntotuotanto

Vuonna 2016 Suomen asuntokanta muodostui noin 2,6 miljoonasta asunnosta. Asunnoista oli 45 prosenttia kerrostaloissa. Omakotitaloja on edelleen suhteellisen paljon: niillä oli 40 prosentin osuus asuntojen kokonaismäärästä. Loput 15 prosenttia olivat pääasiassa rivitaloasuntoja. Yksiöitä oli noin 13 prosenttia ja kaksioita noin 30 prosenttia kaikista asunnoista. Loput 57 prosenttia olivat kolmioita tai suurempia asuntoja[69].

Vuodesta 2000 Suomen asuntotuotanto on ollut 20.000–35.000 uutta valmistunutta asuntoa vuodessa.[70] Pääkaupunkiseudun osuus koko asuntotuotannosta oli noin 34 prosenttia vuosina 2000–2017.[71] Kasvava osa uusien asuntojen aloituksista koskee kerrostaloja asuntojen määrän mukaan laskettuna. Vuonna 2000 kerrostaloilla oli 46,8 prosentin osuus kaikista uusien asuntojen aloituksista verrattuna 75,9 prosenttiin vuonna 2017. Asuntotuotanto on kasvanut voimakkaasti 3–4 viime vuoden aikana, ja vuonna 2017 saavutettiin uudet ennätykset asunnoille myönnetyissä rakennusluvissa, uusien asuntojen aloituksissa ja valmistuneissa asunnoissa. Suomen rakennusteollisuuden tunnelmat ovat parantuneet, ja rakentamisen luottamusindikaattori on noussut vähitellen finanssikriisiä seuranneilta matalilta ja vaihtelevilta tasoilta saavuttaen indeksiluvun 12 joulukuussa 2017. Vaikka rakenteilla on suuri määrä uusia asuntoja, vuoden 2017 ennätyksellinen rakentaminen pitkälti vastasi neliömetreinä laskettuna vuosien 2000–2017 tasoa. Tämä kertoo siitä, että vilkas rakentaminen painottuu pienempiin asuntoihin markkinatrendien mukaisesti ja pienten asuntojen kysyntä kasvaa erityisesti kerrostaloissa[72].

Finanssikriisin aikana asuntojen uudistuotanto laski 13 prosenttia vuonna 2008 ja 30 prosenttia vuonna 2009. Rakentamisen laskusuhdanne vaikutti myös pääkaupunkiseutuun, jossa asuntojen uudisrakentamisen määrä väheni 11 prosenttia vuonna 2008 ja 26 prosenttia vuonna 2009. Samaan aikaan Suomen valtion asettama vuotuisen asuntorakentamisen tavoite oli pääkaupunkiseudun osalta noin 13.000 uutta asuntoa. Tavoite perustuu valtion ja Suomen suurimpien kaupunkien välisiin maankäytön, asumisen ja liikenteen (”**MAL**”) sopimuksiin. MAL-tavoitteen ja vuoden 2008 alun ja vuoden 2016 lopun välillä pääkaupunkiseudulla valmistuneiden asuntojen määrän välinen ero oli noin 26.500 asuntoa, mikä kertoo asuntovajeen kertymisestä tällä alueella. Myös Teknologian tutkimuskeskuksen (”**VTT**”) analyysi tukee tätä päätelmää. VTT:n käyttämän laskentamenetelmän mukaan hidas rakentaminen on johtanut pääkaupunkiseudulla noin 20.000 asunnon vajeeseen vuoden 2016 lopussa.[73] Vuonna 2017 rakentaminen nousi korkeimmalle tasolleen sitten vuoden 2000, ja ensimmäisen kerran tarkastelujakson aikana valmistuneiden asuntojen lukumäärä ylitti pääkaupunkiseudulle rakentamiselle asetetun MAL-tavoitteen. Kun otetaan huomioon uusien asuntojen rakentamiselle asetettu lyhyen aikavälin MAL-tavoite ja VTT:n pitkän aikavälin kysyntäennusteet, uusien asuntojen nykyinen rakentaminen ei riitä pienentämään merkittävästi pääkaupunkiseudulle edellisten 10 vuoden aikana muodostunutta asuntovajetta. Lisäksi Rakennusteollisuus RT:n mukaan uusien asuntojen aloitusten odotetaan vähenevän vuosina 2018 ja 2019 verrattuna vuosiin 2016 ja 2017, mikä voi pahentaa pääkaupunkiseudun asuntovajetta entisestään.[74]

[68] Verohallinto, huhtikuu 2018.

[69] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

[70] Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto.

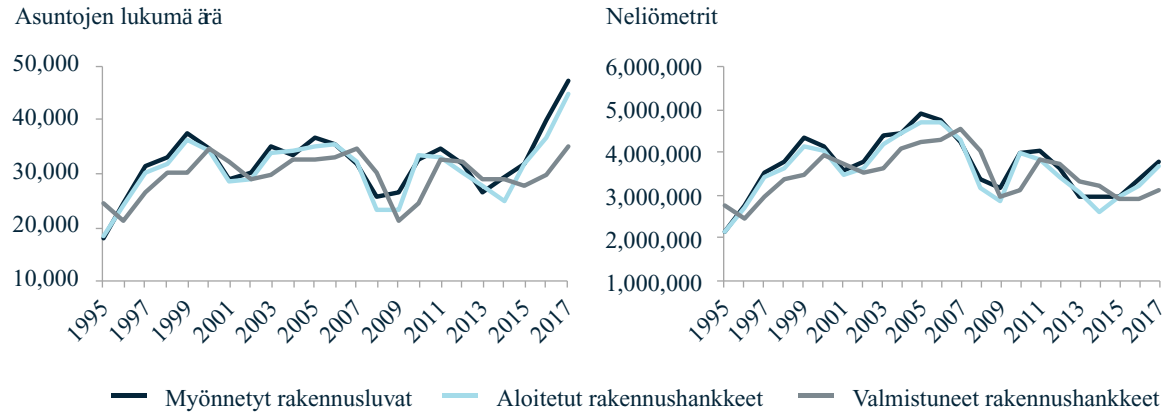
[71] Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuontanto; Helsingin Seudun Asuntostrategia 2025; Ympäristöministeriö: Helsingin seudun MAL-sopimuksen seuranta 29.5.2017 ja 10.11.2017.

[72] Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto.

[73] Teknologian tutkimuskeskus VTT (2016): Asuntotuotantotarve 2015–2040.

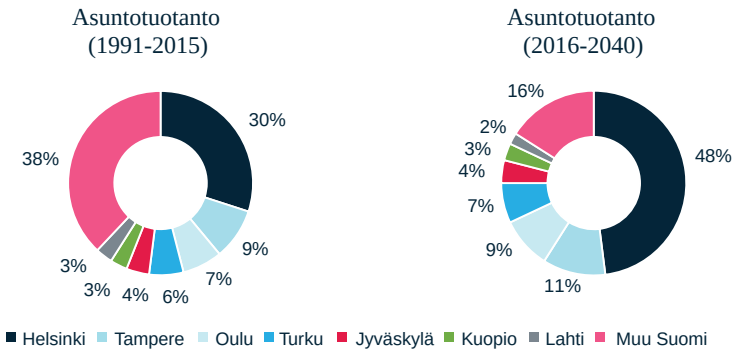
[74] Rakennusteollisuus RT: tutkimus, maaliskuu 2018.

Seuraavassa kaaviossa esitetään asunnoille myönnetyt rakennusluvat, asuntojen aloitukset ja valmistuneet asunnot (lukumäärä ja neliömetrit) vuosina 1995–2017[75]:



Tulevaisuudessa asuntotuotannon odotetaan keskittyvän Suomen Kasvukeskuksiin.

Seuraava kaavio kuvaa historiallista ja ennustettua asuntotuotantoa kaupungeittain (asuntojen lukumäärällä mitattuna)[76]



Asuntojen kysyntä

Kaupungistumisen lisääntymisellä, demografisella kehityksellä ja asumistottumusten muutoksilla on perustavaa laatua oleva vaikutus Suomen asuntomarkkinoihin. Sijainniltaan hyvien, pienten asuntojen kysyntä on kasvanut sekä omistus- että vuokra-asuntojen markkinoilla, ja vastaavasti omakoti- ja rivitalojen kysyntä on vähentynyt.[77] Vuonna 2016 ostettujen asuntojen lukumäärän perusteella asuntojen kysyntä painottuu pienten asuntojen suuntaan. Vuonna 2016 ostetuista asunnoista 21 prosenttia oli yksiöitä, 46 prosenttia kaksioita ja loput 33 prosenttia olivat kolmioita tai suurempia asuntoja. Lisäksi vuokralla asumisen suosio on kasvanut Suomessa. Vuokralla asuvien suomalaisten kotitalouksien osuus on kasvanut 30,4 prosentista vuonna 2010 yhteensä 32,2 prosenttiin vuonna 2016.[78] Vuokralla asuminen on tätäkin yleisempää Suomen kasvukeskuksissa, joissa 41,2 prosenttia kotitalouksista asui vuokralla vuonna 2016, ja Helsingin kaupungissa vastaava osuus oli 48,7 prosenttia. Vuokra-asuntojen vahvasta kysynnästä kertoo myös matala vajaakäyttöaste erityisesti suurimmissa kaupungeissa. Vuokra-asuntojen vajaakäyttöaste oli vuosina 2010–2017 keskimäärin 3,1 prosenttia Helsingissä, 2,8 prosenttia Tampereella, 3,4 prosenttia Oulussa ja 2,1 prosenttia Turussa.

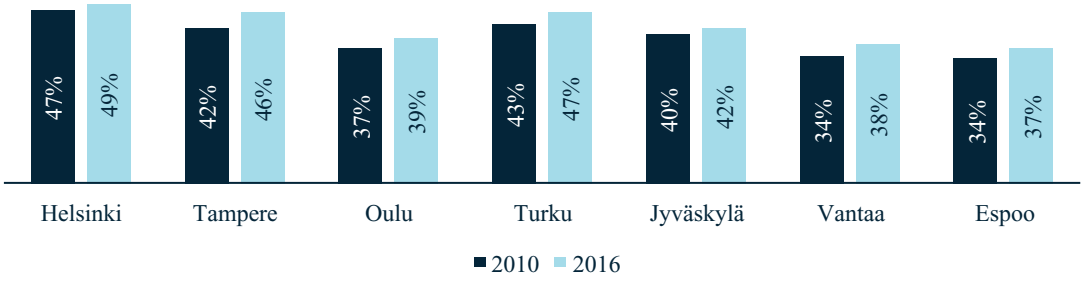
[75] Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto.

[76] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2017.

[77] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2018.

[78] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

Seuraava kaavio kuvaa vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien osuuden kaupunkialueilla:[79]



VTT:n vuonna 2015 julkaiseman tutkimuksen mukaan uusien asuntojen tarpeen odotetaan olevan vuoteen 2040 asti enintään noin 30.500 asuntoa vuodessa, mistä 14 suurimman kaupungin osuus on 95 prosenttia eli noin 29.000 asuntoa vuodessa. Helsingin seudun osuudeksi kysynnän kasvusta odotetaan lähes puolta eli 14.608 uutta asuntoa, Tampereen alueen osuudeksi 3.348 uutta asuntoa, Turun alueen osuudeksi 2.240 uutta asuntoa ja Oulun alueen osuudeksi 2.620 uutta asuntoa. Uusia asuntoja valmistui vuosina 1995–2015 Helsingin seudulla keskimäärin 9.557, Tampereen alueella 2.837, Turun alueella 1.760 ja Oulun alueella 2.212. Esitetyt kysyntäarviot perustuvat VTT:n todennäköisimpänä pitämään kaupungistumisskenaarioon: skenaariossa oletetaan, että muuttoliike 14 suurimpaan kaupunkiin jatkuu vuosia 2010–2014 vastaavalla tavalla. VTT:n varovaisen skenaarion mukaan vuotuisen tarpeen odotetaan olevan noin 25.000 uutta asuntoa, mistä 14 suurimman kaupungin osuus on 85 prosenttia.[80] Kojamon johto kuitenkin uskoo, että kaupungistuminen, asumistottumusten muutokset ja pääkaupunkiseudulle kertynyt asuntovaje tukevat asuntojen voimakasta rakentamista lähitulevaisuudessa.

Asuntojen hintojen ja vuokratason kehitys

Vuonna 2017 asuntojen keskimääräinen myyntihinta oli Suomessa 3.087 euroa neliömetriltä. Asuntojen hinnoissa on huomattavia eroja riippuen useista tekijöistä, kuten asunnon sijainnista, koosta ja iästä. Asunnot ovat yleensä kalliimpia Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti Helsingissä, jossa asuntojen keskimääräinen myyntihinta oli 5.153 euroa neliömetriltä vuonna 2017. Lisäksi yksiöiden ja suurempien asuntojen neliöhintojen välillä on merkittävä ero. Vuonna 2017 yksiöiden keskimääräinen myyntihinta oli Helsingissä 6.300 euroa neliömetriltä, kun taas kaksioiden neliöhinta oli keskimäärin 4.965 euroa ja kolmioiden tai suurempien asuntojen keskimäärin 4.602 euroa. Vaikka asuntojen hinnat ovat yleisesti nousseet Suomessa tasaisesti viime vuosina, hintaerot ovat kasvaneet lisää erityisesti kaupungistumisen ja kotitalouksien pienentymisen seurauksena, jotka molemmat ovat lisänneet pienten asuntojen kysyntää Suomen kasvukeskuksissa ja nostaneet niiden hintoja. Asuntojen hinnat nousivat Suomessa keskimäärin 3,3 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017. Samalla jaksolla kaikkien asuntojen hinta nousi pääkaupunkiseudulla 3,2 prosenttia vuodessa ja yksiöiden keskimäärin 4,5 prosenttia vuodessa.[81]

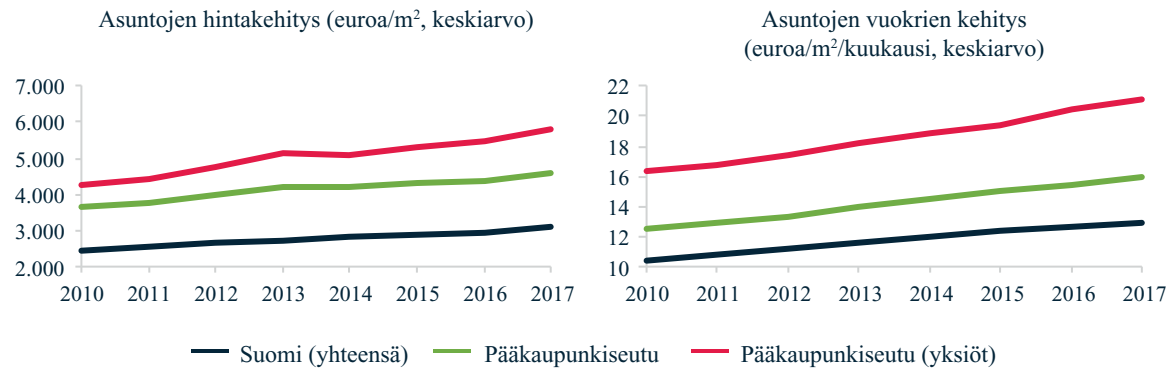
Vuokratason kehitys on seurannut keskimääräistä asuntojen hintakehitystä. Nopeimmin ovat nousseet pienten asuntojen vuokrat Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuokrat ovat nousseet koko maassa keskimäärin 3,1 prosenttia vuodessa. Pääkaupungissa vuokrat nousivat keskimäärin 3,5 prosenttia vuodessa, ja yksiöiden vuokrat nousivat 3,7 prosenttia.

[79] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

[80] Teknologian tutkimuskeskus VTT (2016): Asuntotuotantotarve 2015–2040.

[81] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

Seuraavat kaaviot kuvaavat asuntojen neliöhintojen ja -vuokrien kehitystä:



Vuokrien kehitys suhteessa asuntojen hintakehitykseen viittaa siihen, että transaktiotuotot ovat laskeneet erityisesti Suomen kasvukeskuksissa. Realian analyysi markkinoiden nettovuokratuotoista tukee tätä väitettä. Realian mukaan keskimääräinen nettovuokratuotto on laskenut Suomessa 5,7 prosentista vuonna 2010 yhteensä 5,1 prosenttiin vuonna 2017. Helsingissä nettovuokratuotto on laskenut samalla jaksolla 5,2 prosentista 4,7 prosenttiin.

Helsingin seutu ja pääkaupunkiseutu

Helsinki on Suomen pääkaupunki ja pääkaupunkiseudun keskus. Pääkaupunkiseutu on Suomen suurin ja kansainvälisin elinkeinoelämän keskus. Helsingin seudun talous on painottunut rakenteeltaan voimakkaasti palveluihin. Erityisesti kaupan ja palveluiden osuus on suurempi kuin muualla Suomessa. Vuonna 2017 alueen lähes 800.000 työpaikasta palveluiden osuus oli 45 prosenttia ja kaupan 13 prosenttia. Julkisten palvelujen osuus on alueella 25 prosenttia alueen työpaikoista eli jonkin verran pienempi kuin koko maassa. Jalostuksen osuus on 16 prosenttia työpaikoista eli selvästi pienempi kuin muualla maassa. Alkutuotannolla on hyvin vähäinen merkitys pääkaupunkiseudulla. Liiketoiminta painottuu alueella tietotekniikkaan, tukkukauppaan, logistiikkaan sekä liike-elämään ja rahoitukseen liittyviin palveluihin.[82] Lisäksi pääkaupunkiseutu on viime vuosina tullut tunnetuksi yrittäjyydestä ja startup-ekosysteemistä. Vuonna 2017 Nestpick arvioi Helsingin kaupungin maailman toiseksi vetovoimaisimmaksi kaupungiksi startup-yritysten työntekijöille.[83] Johtavassa startup-tapahtumassa Slushissa oli vuonna 2017 yli 20.000 osallistujaa, ja tapahtumassa oli edustettuna 2.600 startup-yrittäjää, 1.500 sijoittajaa ja 2.600 toimittajaa.[84] Helsinki on myös matkailun keskus, jossa kirjattiin 2,3 miljoonaa hotelliyöpymistä vuonna 2017.[85]

Pääkaupunkiseudun asukasluku on noin 1,2 miljoonaa. Tämä vastaa noin 21 prosenttia Suomen koko väestöstä. Viime vuosina asukasmäärä on kasvanut joka vuosi, ja keskimäärin 1,4 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2016. Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan pääkaupunkiseudun asukasmäärän odotetaan kasvavan 1,3 miljoonaan asukkaaseen vuoteen 2027 mennessä, mikä vastaa 1,0 prosentin vuotuista kasvua.[86]

Pääkaupunkiseutuun kuuluva Helsinki on Suomen suurin kaupunki noin 0,6 miljoonalla asukkaalla vuonna 2016[87]. Asukasmäärä on kasvanut 1,3 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2016[88], ja määrän odotetaan kasvavan keskimäärin 0,9 prosenttia vuodessa yhteensä 0,7 miljoonaan asukkaaseen vuoteen 2027 mennessä[89]. Vuonna 2016 Espoossa oli 0,3 miljoonaa asukasta, ja määrä on kasvanut keskimäärin 1,7 prosenttia vuodessa vuodesta 2010[90]. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan asukasmäärä kasvaa keskimäärin 1,2 prosenttia vuodessa yhteensä 0,3 miljoonaan asukkaaseen vuoteen 2027 mennessä[91]. Vantaa on alueen kolmanneksi suurin kaupunki, ja sen asukasmäärä oli 0,2 miljoonaa vuonna 2016, kasvettuaan 1,5 prosenttia vuodessa vuodesta 2010[92].

82 Helsingin seudun kauppakamari: Helsingin seudun toimialakatsaus 1/2018.

83 Nestpick: Best cities for startup employees, 2017.

84 Slush: Slush in Numbers 2017.

85 Visit Finland, 2017.

86 Tilastokeskus: Väestöennuste.

87 Tilastokeskus: Väestörakenne.

88 Tilastokeskus: Väestörakenne.

89 Tilastokeskus: Väestöennuste.

90 Tilastokeskus: Väestörakenne.

91 Tilastokeskus: Väestöennuste.

92 Tilastokeskus: Väestörakenne.

Asukasmäärän odotetaan kasvavan 0,9 prosenttia vuodessa yhteensä 0,2 miljoonaan asukkaaseen vuoteen 2027 mennessä[93].

Helsingin demografinen rakenne on koko maahan verrattuna nuorempi. Vuoden 2017 lopussa Helsingin asukkaiden keskimääräinen ikä oli 40,2 vuotta verrattuna 42,5 vuoteen koko Suomessa. Kaupungin suurin ikäryhmä muodostuu 27-vuotiaista. Helsingin asukkaista 69,2 prosenttia oli 15–64-vuotiaita, ja tätä vanhempia oli 16,7 prosenttia[94]. Pienet kotitaloudet ja vuokralla asuminen ovat tyypillisiä asumismuotoja Helsingissä. Pienet yhden ja kahden hengen kotitaloudet ovat hyvin yleisiä: yhden hengen kotitalouksien osuus on 48,1 prosenttia ja kahden hengen 30,9 prosenttia. Vaikka muualla Suomessa kotitaloudet ovat pienentyneet viime vuosikymmenen aikana, viime vuosien kehitys on ollut vakaampaa Helsingissä. Vuonna 2010 yhden hengen kotitalouksien osuus oli Helsingissä 49,0 prosenttia ja kahden hengen 30,6 prosenttia. Pienten kotitalouksien lisäksi vuokralla asuminen on yleistynyt ja vuokralla asuvien kotitalouksien osuus on kasvanut Helsingissä 47,1 prosentista vuonna 2010 yhteensä 48,7 prosenttiin vuonna 2016. Vuokralla asuminen on yleisempää pienillä kotitalouksilla. Vuokra-asunnoista 55,0 prosentissa oli yksi asukas ja 28,1 prosentissa kaksi asukasta[95].

Helsinkiin verrattuna lapsiperheet suosivat enemmän Espoota. Vuonna 2016 Espoon asukkaista 66,4 prosenttia oli 16–64-vuotiaita, ja tätä nuorempien osuus oli 19,5 prosenttia[96]. Kotitalouksien koko on jakautunut tasaisemmin: yhden hengen kotitalouksia on 36,0 prosenttia, kahden hengen 31,8 prosenttia ja kolmen tai useamman hengen 32,2 prosenttia. Kotitalouksien keskimääräinen koko on laskenut Espoossa vuodesta 2010, jolloin yhden hengen kotitalouksia on 35,1 prosenttia, kahden hengen 32,2 prosenttia ja kolmen tai useamman hengen 32,7 prosenttia. Helsinkiä vastaavalla tavalla vuokralla asumisen suosio on kasvanut myös Espoossa. Vuokralla asuvien osuus on kasvanut 33,9 prosentista vuonna 2010 yhteensä 36,7 prosenttiin vuonna 2016. Lisäksi vuokralla asuminen painottuu pienempiin asuntoihin: yhden asukkaan vuokra-asuntojen osuus on 48,5 prosenttia (47,8 prosenttia vuonna 2010), kahden hengen 28,7 prosenttia (29,3 prosenttia vuonna 2010) ja kolmen tai useamman asukkaan 22,8 prosenttia (22,9 prosenttia vuonna 2010)[97].

Demografisten tilastojen perusteella Vantaa asettuu Helsingin ja Espoon välimaastoon. Vuonna 2016 yhteensä 67,1 prosenttia asukkaista oli 15–64-vuotiaita, ja tätä vanhempien osuus oli 15,0 prosenttia[98]. Kotitalouksien keskimääräinen koko on pienentynyt, ja vuonna 2010 yhden hengen kotitalouksia oli 37,7 prosenttia, kahden hengen 32,6 prosenttia ja tätä suurempia 29,6 prosenttia. Vastaavasti vuonna 2017 yhden hengen kotitalouksia oli 39,2 prosenttia, kahden hengen 32,4 prosenttia ja tätä suurempia 28,4 prosenttia. Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus on kasvanut 34,5 prosentista vuonna 2010 yhteensä 37,7 prosenttiin vuonna 2017. Helsingin ja Espoon tapaan vuokralla asuminen painottuu myös Vantaalla pienempiin kotitalouksiin: yhden asukkaan vuokra-asuntoja oli 51,2 prosenttia ja kahden asukkaan vuokra-asuntoja 27,6 prosenttia vuonna 2016[99].

93 Tilastokeskus: Väestöennuste.

94 Realia Management Oy: Market Study, spring 2018.

95 Tilastokeskus: Asunnot ja Asuinolot.

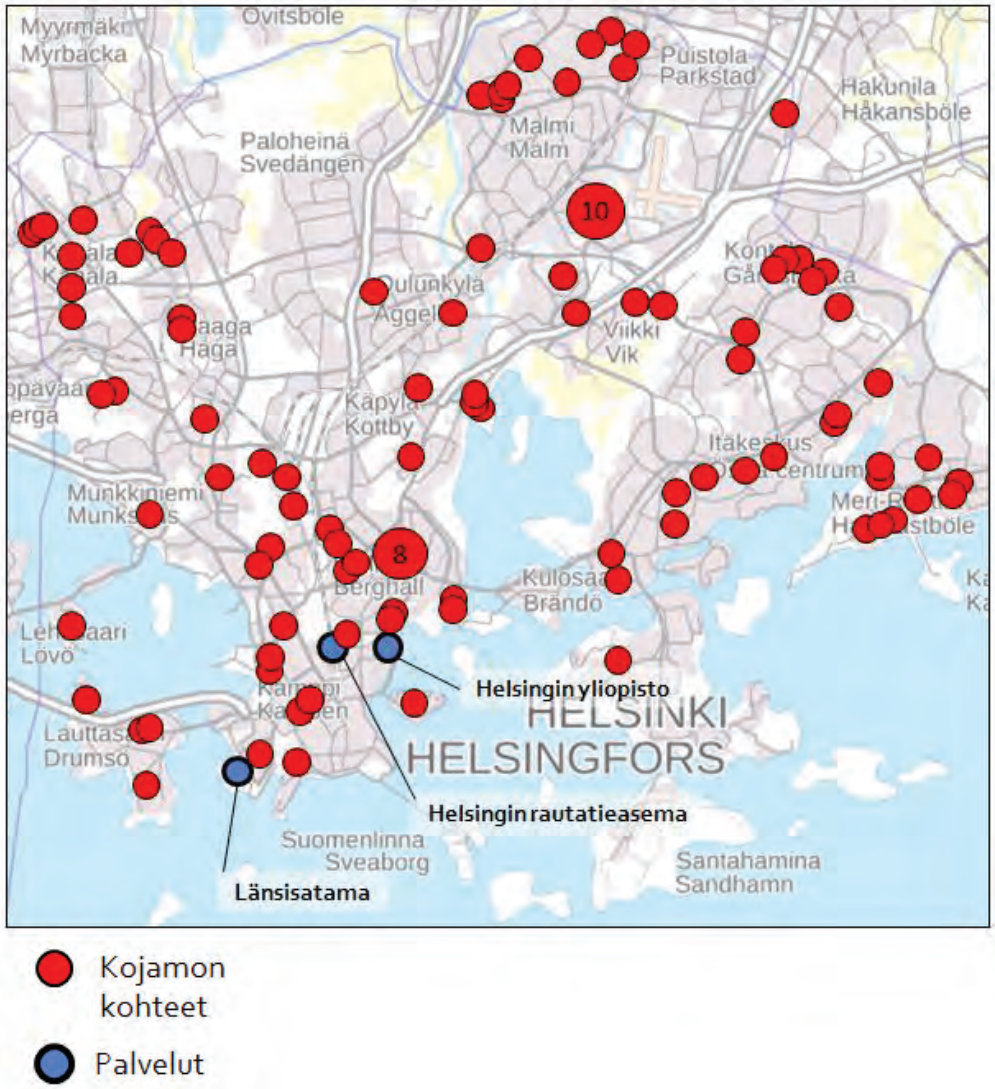
96 Realia Management Oy: Markkinatutkimus kevät 2018.

97 Tilastokeskus: Asunnot ja Asuinolot.

98 Realia Management Oy: Markkinatutkimus kevät 2018.

99 Tilastokeskus: Asunnot ja Asuinolot.

Seuraavassa kartassa näytetään Kojamon Helsingissä sijaitsevat kiinteistöt 31.12.2017[100]:



Helsingin asuntokanta muodostui noin 325.000 asunnosta vuonna 2016.[101] Suurin osa näistä asunnoista on kerrostaloissa, joilla on pääkaupungissa noin 86 prosentin osuus kaikista asunnoista verrattuna noin 46 prosenttiin koko maassa. Kojamolla oli 31.3.2018 Helsingissä yhteensä 6.943 asuntoa pääasiassa kerrostaloissa. Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina tasaisesti erityisesti pienten asuntojen osalta. Yksiöiden neliöhinnat ovat nousseet Helsingissä keskimäärin 4,8 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, ja samalla kaksioiden hinnat ovat nousseet 3,7 prosenttia ja suurempien asuntojen hinnat 2,9 prosenttia. Asuntojen hinnat vaihtelevat Helsingissä merkittävästi kohteen koon, iän ja sijainnin mukaan. Vuonna 2017 yksiöiden keskimääräinen neliöhinta oli noin 6.300 euroa, kaksioiden 4.965 euroa ja kolmioiden tai suurempien asuntojen 4.602 euroa. Uusien asuntojen myyntihinnat olivat keskimäärin 18 prosenttia korkeammat kuin vanhojen asuntojen hinnat.[102] Lisäksi asunnot ovat yleensä kalliimpia siirryttäessä lähemmäs kaupungin keskustaa, Helsingin yliopistoa, päärautatieasemaa ja muita palveluja. Myös keskimääräiset vuokrat ovat nousseet vakaasti. Yksiöiden vuokrat nousivat keskimäärin 3,7 prosenttia ja kaksioiden 3,5 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017 eli hieman hitaammin kuin tämän kokoisten asuntojen hinnat. Kolmioiden tai suurempien asuntojen hinnat nousivat keskimäärin 3,7 prosenttia vuodessa saman jakson aikana.[103] Asuntojen hintojen ja vuokrien noususta huolimatta asuntojen vuokrausaste on pysynyt vuodesta 2010 vakaana noin 97 prosentissa. Lisäksi asuntojen voimakas hintakehitys erityisesti pienempien asuntojen osalta on johtanut siihen, että nettovuokratuotto on hieman laskenut Helsingissä 5,2 prosentista vuonna 2010 yhteensä 4,7 prosenttiin

[100] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

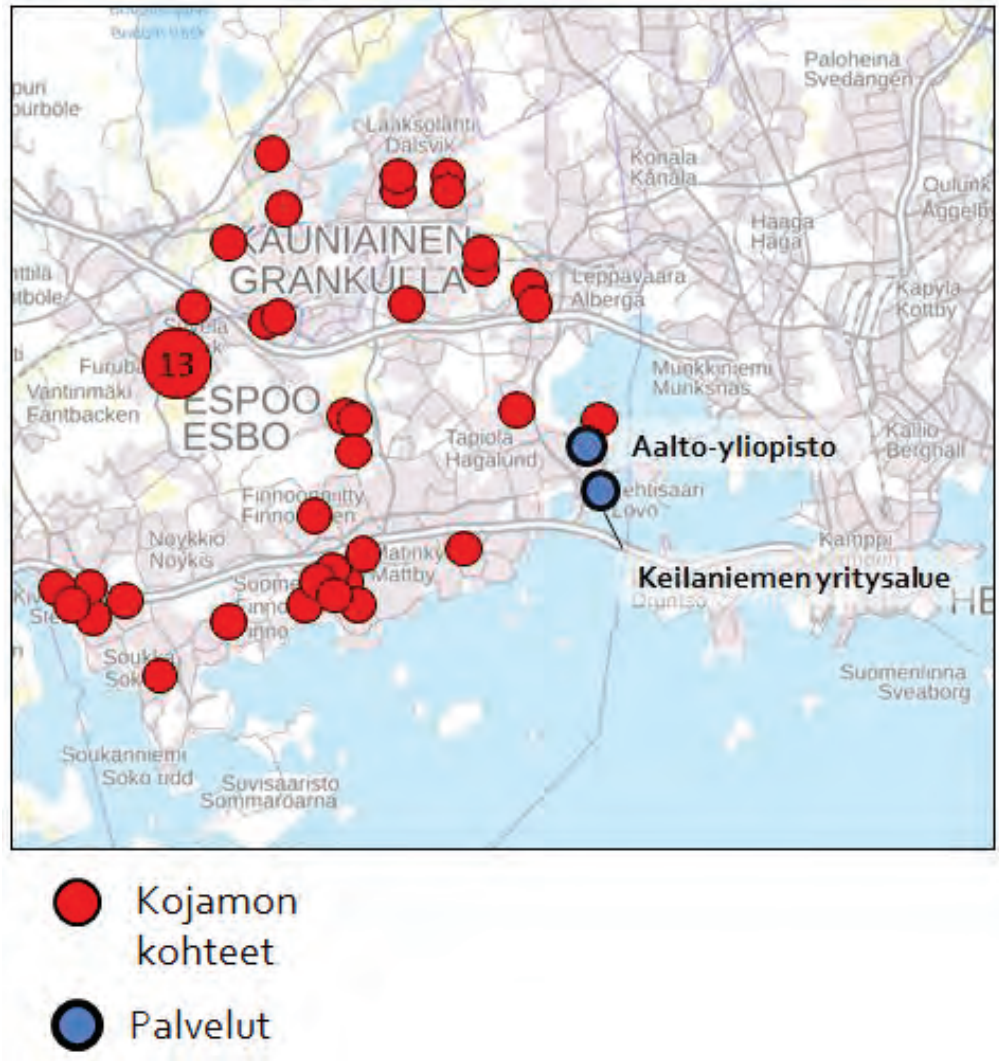
[101] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

[102] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

[103] Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat.

vuonna 2017.[104] Kojamon johto uskoo, että tuotoissa on merkittäviä eroja riippuen kiinteistön tarkasta sijainnista ja muista ominaisuuksista.

Seuraavassa kartassa näytetään Kojamon Espoossa sijaitsevat kiinteistöt 31.12.2017:



Espoon asuntokanta muodostui noin 120.000 asunnosta vuonna 2016.[105] Noin 59 prosenttia asunnoista oli kerrostaloissa. Kojamolla oli 31.3.2018 Espoossa yhteensä 2.693 asuntoa pääasiassa kerrostaloissa. Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina vakaasti erityisesti pienten asuntojen osalta. Yksiöiden neliöhinta on noussut Espoossa keskimäärin 4,0 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, ja samalla kaksioiden hinnat ovat nousseet 3,4 prosenttia ja kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen hinnat 2,4 prosenttia. Asuntojen hinnat vaihtelevat Espoossa merkittävästi kohteen koon, iän ja sijainnin mukaan. Vuonna 2017 yksiöiden keskimääräinen neliöhinta oli noin 4.732 euroa, kaksioiden 4.170 euroa ja suurempien asuntojen 3.572 euroa. Uusien asuntojen hinnat olivat keskimäärin 50 prosenttia korkeammat kuin vanhojen asuntojen hinnat. Myös keskimääräiset vuokrat ovat nousseet vakaasti. Yksiöiden vuokrat ovat nousseet keskimäärin 3,7 prosenttia ja kaksioiden 2,8 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017 eli hieman hitaammin kuin tällaisista asunnoista maksetut myyntihinnat. Kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrat nousivat keskimäärin 3,1 prosenttia vuodessa jakson aikana.[106] Vuodesta 2010 asuntojen hintojen ja vuokrien noususta huolimatta asuntojen vuokrausaste on pysynyt vakaana noin 97 prosentissa. Lisäksi asuntojen hinnat ovat kehittyneet voimakkaasti erityisesti pienten asuntojen osalta, ja siksi nettovuokratuotot ovat hieman laskeneet Espoossa 5,4 prosentista vuonna 2010 4,8 prosenttiin vuonna 2017.[107] Kojamon johto uskoo, että tuotoissa on merkittäviä eroja kiinteistön tarkasta sijainnista ja muista ominaisuuksista riippuen.

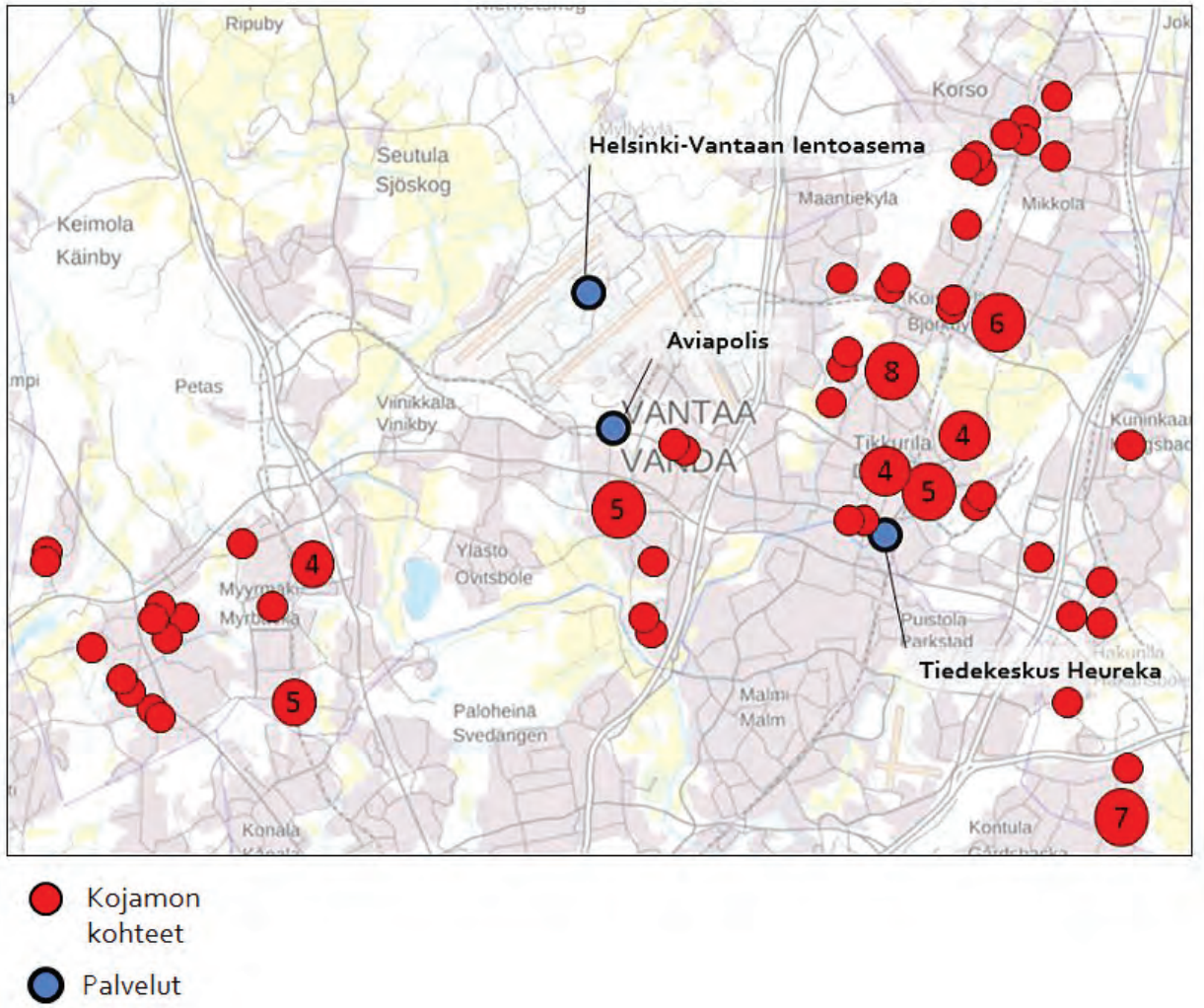
[104] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

[105] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

[106] Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat.

[107] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

Seuraavassa kartassa näytetään Kojamon Vantaalla sijaitsevat kiinteistöt 31.12.2017:



Vantaan asuntokanta muodostui noin 100.000 asunnosta vuonna 2016.[108] Noin 63 prosenttia asunnoista oli kerrostaloissa. Kojamolla oli 31.3.2018 Vantaalla yhteensä 6.253 asuntoa pääasiassa kerrostaloissa. Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina vakaasti erityisesti pienten asuntojen osalta. Yksiöiden neliöhinnat ovat nousseet Vantaalla keskimäärin 4,2 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, ja samalla kaksioiden hinnat ovat nousseet 2,6 prosenttia ja suurempien asuntojen hinnat 2,4 prosenttia. Asuntojen hinnat vaihtelevat Vantaalla merkittävästi kohteen koon, iän ja sijainnin mukaan. Vuonna 2017 yksiöiden keskimääräinen neliöhinta oli noin 4.250 euroa, kaksioiden 3.158 euroa ja kolmioiden tai suurempien asuntojen 2.733 euroa. Uusien asuntojen myyntihinnat olivat keskimäärin 67 prosenttia korkeammat kuin vanhojen asuntojen hinnat. Myös keskimääräiset vuokrat ovat nousseet vakaasti. Yksiöiden vuokrat nousivat keskimäärin 4,0 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017 eli hieman hitaammin kuin tämän kokoisten asuntojen keskimääräiset hinnat. Kaksioiden hinnat nousivat keskimäärin 3,6 prosenttia ja kolmioiden ja suurempien asuntojen 3,7 prosenttia vuodessa samalla jaksolla. Asuntojen hintojen ja vuokrien noususta huolimatta asuntojen vuokrausaste on pysynyt vuodesta 2010 vakaana noin 98 prosentissa. Realian keräämien nettovuokratuottoa koskevien tietojen perusteella tuotot ovat pysyneet suhteellisen vakaina vuosina 2010–2017, ja tuotto oli keskimäärin 5,8 prosenttia.[109]

Yleiskatsaus muihin Suomen Kasvukeskuksiin

Tampere on Suomen kolmanneksi suurin kaupunki ja Pohjoismaiden suurin sisämaassa sijaitseva keskus. Tampereen asuntokanta muodostui noin 120.000 asunnosta vuonna 2016. Noin 74 prosenttia asunnoista oli kerrostaloissa.[110] Kojamolla oli 31.3.2018 Tampereella yhteensä 3.841 asuntoa. Yksiöiden myyntihinnat

[108] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

[109] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

[110] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

nousivat Tampereella keskimäärin 3,9 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, ja samalla jaksolla kaksioiden hinnat nousivat keskimäärin 2,9 prosenttia vuodessa ja kolmioiden ja suurempien asuntojen hinnat keskimäärin 2,2 prosenttia vuodessa. Yksiöiden neliöhinta oli vuonna 2017 keskimäärin 3.598 euroa, kaksioiden 2.960 euroa ja kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen 2.694 euroa. Uusien asuntojen myyntihinnat olivat keskimäärin 55 prosenttia korkeammat kuin vanhojen asuntojen hinnat.[111] Yksiöiden vuokrat nousivat keskimäärin 2,9 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, kun samalla jaksolla kaksioiden vuokrat nousivat keskimäärin 2,9 prosenttia ja kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrat keskimäärin 2,8 prosenttia.[112] Vuodesta 2010 asuntojen vuokrausaste on pysynyt vakaana noin 97 prosentissa. Realian keräämien nettotuottotietojen perusteella tuotot ovat hieman laskeneet Tampereella 6,6 prosentista vuonna 2010 5,7 prosenttiin vuonna 2017.[113]

Oulun asuntokanta muodostui noin 100.000 asunnosta vuonna 2016.[65] Noin 52 prosenttia asunnoista oli kerrostaloissa.[114] Kojamolla oli 31.3.2018 Oulussa yhteensä 2.229 asuntoa. Yksiöiden neliöhinnat nousivat Oulussa keskimäärin 4,3 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, ja samalla jaksolla kaksioiden hinnat nousivat keskimäärin 3,1 prosenttia vuodessa ja kolmioiden ja suurempien asuntojen hinnat keskimäärin 2,2 prosenttia vuodessa. Yksiöiden neliöhinta oli vuonna 2017 keskimäärin 3.202 euroa, kaksioiden 2.388 euroa ja kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen 2.282 euroa. Uusien asuntojen myyntihinnat olivat keskimäärin 71 prosenttia korkeammat kuin vanhojen asuntojen hinnat. Myös keskimääräiset vuokrat ovat kehittyneet vakaasti. Yksiöiden vuokrat nousivat keskimäärin 2,4 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, kun samalla jaksolla kaksioiden vuokrat nousivat keskimäärin 2,3 prosenttia ja kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrat keskimäärin 2,2 prosenttia.[115] Vuodesta 2010 asuntojen vuokrausaste on pysynyt vakaana noin 97 prosentissa. Realian keräämien nettotuottotietojen perusteella tuotot ovat hieman laskeneet Oulussa 6,4 prosentista vuonna 2010 5,8 prosenttiin vuonna 2017.[116]

Turun asuntokanta muodostui noin 100.000 asunnosta vuonna 2016 Noin 74 prosenttia asunnoista oli kerrostaloissa.[117] Kojamolla oli 31.3.2018 Turussa yhteensä 1.913 asuntoa. Yksiöiden neliöhinnat nousivat Turussa keskimäärin 5,4 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, ja samalla jaksolla kaksioiden hinnat nousivat keskimäärin 2,9 prosenttia vuodessa ja kolmioiden ja suurempien asuntojen hinnat keskimäärin 2,3 prosenttia vuodessa. Yksiöiden neliöhinta oli vuonna 2017 keskimäärin 3.597 euroa, kaksioiden 2.490 euroa ja kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen 2.143 euroa. Uusien asuntojen myyntihinnat olivat keskimäärin 102 prosenttia korkeammat kuin vanhojen asuntojen hinnat.[118] Myös keskimääräiset vuokrat ovat kehittyneet vakaasti. Yksiöiden vuokrat nousivat keskimäärin 2,8 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, kun samalla jaksolla kaksioiden vuokrat nousivat keskimäärin 2,5 prosenttia ja kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrat keskimäärin 2,6 prosenttia.[119] Vuodesta 2010 asuntojen vuokrausaste on pysynyt vakaana noin 98 prosentissa. Realian keräämien nettotuottotietojen perusteella tuotot ovat hieman laskeneet Turussa 5,7 prosentista vuonna 2010 5,2 prosenttiin vuonna 2017.[120]

Jyväskylän asuntokanta muodostui noin 70.000 asunnosta vuonna 2016. Noin 61 prosenttia asunnoista oli kerrostaloissa.[121] Kojamolla oli 31.3.2018 Jyväskylässä yhteensä 1.716 asuntoa. Yksiöiden neliöhinnat nousivat Jyväskylässä keskimäärin 4,4 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, ja samalla jaksolla kaksioiden hinnat nousivat keskimäärin 3,0 prosenttia vuodessa ja kolmioiden ja suurempien asuntojen hinnat keskimäärin 2,4 prosenttia vuodessa. Yksiöiden neliöhinta oli vuonna 2017 keskimäärin 3.097 euroa, kaksioiden 2.542 euroa ja kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen 2.314 euroa. Uusien asuntojen myyntihinnat olivat keskimäärin 76 prosenttia korkeammat kuin vanhojen asuntojen hinnat.[122] Myös keskimääräiset vuokrat ovat kehittyneet vakaasti. Yksiöiden vuokrat nousivat keskimäärin 3,1 prosenttia vuodessa vuosina 2010–2017, kun samalla jaksolla kaksioiden vuokrat nousivat keskimäärin 3,0 prosenttia ja kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrat

111 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

112 Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat.

113 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

114 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

115 Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat.

116 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

117 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

118 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

119 Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat.

120 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

121 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

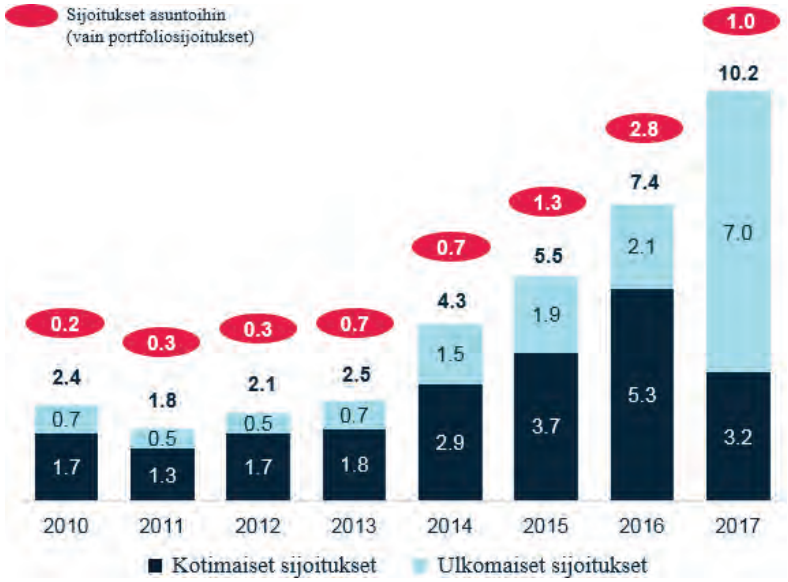
122 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

keskimäärin 2,8 prosenttia.[123] Vuodesta 2010 asuntojen vuokrausaste on pysynyt vakaana noin 97 prosentissa. Realian keräämien nettotuottotietojen perusteella tuotot ovat pysyneet Jyväskylässä melko vakaina keskimäärin 5,8 prosentissa vuosina 2010–2017[109].

Transaktiomarkkinat

Vuosina 2010–2013 ammattimaisten kiinteistösijoittajien transaktiomarkkinat pysyivät Suomessa vaimeina: transaktiovolyymi oli keskimäärin 2,2 miljardia euroa, mistä asuntokohteiden osuus oli noin 15 prosenttia. Vuosina 2014–2017 transaktiovolyymi kasvoi nopeasti nousten 10,2 miljardiin euroon. Volyymin kasvu perustui ensisijaisesti kysynnän kasvuun kansainvälisten sijoittajien keskuudessa. Ulkomaisten sijoitusten osuus koko transaktiovolyymistä oli 28 prosenttia vuonna 2013 ja 69 prosenttia vuonna 2017. Lisäksi kasvua ohjaa ensisijaisesti kaupallisiin kiinteistöihin tehtyjen sijoitusten kasvu: vuonna 2017 sijoitukset kaupallisiin kiinteistöihin olivat 9,2 miljardia euroa ja asuinkiinteistöihin 1,0 miljardia euroa[109].

Seuraavassa kaaviossa esitetään Suomen transaktiovolyymi vuosina 2010–2017 (miljardia euroa)[124]:



Kilpailu

Suomen asuntomarkkinat ovat erittäin hajautuneet: vuonna 2016 noin 68 prosenttia kaikista asunnoista oli omistusasuntoja[57], ja kotitaloudet ja yksityishenkilöt omistivat 35 prosenttia yhteensä 850.000 vuokra-asunnosta. Ammattimaiset sijoittajat omistivat noin 179.000 asuntoa eli noin 21 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista. Kuntien ja muiden omistajien osuus oli noin 44 prosenttia.[125]

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna.[126]

Kojamon johdon käsityksen mukaan Suomessa on vain muutama yhtiö, jotka kilpailevat suoraan Kojamon kanssa puhtaasti asuntoihin keskittyvinä yhtiöinä ja joilla on samantapainen asiakaskeskeinen strategia ja kyky tarjota samanlaista asiakaskokemusta.

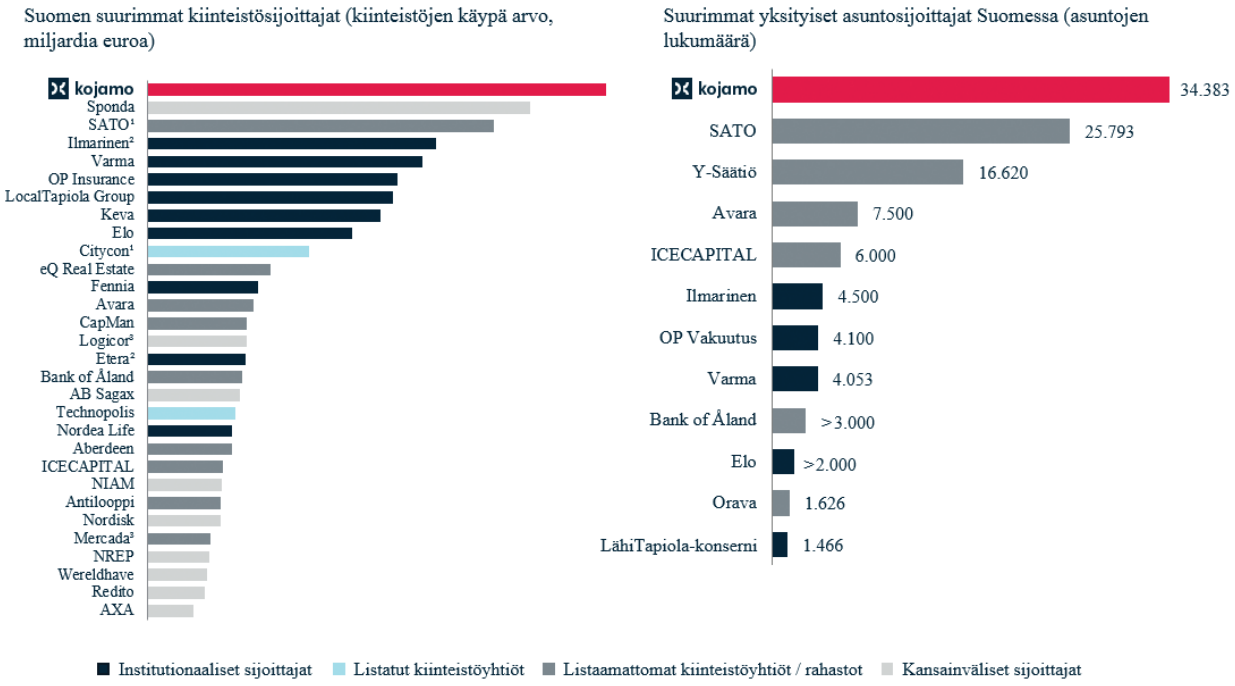
123 Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat.

124 Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

125 KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2018.

126 KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

Seuraavissa kaavioissa esitetään vasemmalta oikealle Suomen suurimmat kiinteistösijoittajat kiinteistöjen käyvällä arvolla (miljardia euroa) ja asuntojen lukumäärällä[127] mitattuna.[128]



(1) Sisältää vain portfolion Suomessa.

(2) Ilmarinen ja Etera yhdistyivät 1. tammikuuta 2018.

(3) KTI:n arvio.

Yksityishenkilöt muodostavat hyvin hajanaisen ryhmän omistajia, joilla on tyypillisesti yksittäisiä asuntoja kokonaisten rakennusten sijasta. Kojamon johdon mukaan Kojamo kilpailee yksityishenkilöiden kanssa pääasiassa vuokralaisista, koska yksityishenkilöt eivät yleensä osta tarjolle tulevia kiinteistöjä tai kehitä kiinteistöjä itse. Kunnat ja sosiaalisen asumisen palvelut keskittyvät voimakkaasti tuettuun asumiseen, joka jää Kojamon päästrategian ulkopuolelle. Siksi Kojamon johto ei koe tätä ryhmää varsinaisena kilpailijana. Asuntorahastot ja rahoituslaitokset kilpailevat Kojamon kanssa samoista kohdekiinteistöistä ja kehittämishankkeista. Kojamo kuitenkin näkee pienemmät rahastot hyvänä kasvualustana ja saattaa ostaa niiden sijoitussalkkuja rahastojen purkuvaiheessa. Lisäksi Kojamon johto uskoo, että suurimmalla osalla asuntorahastoja ja rahoituslaitoksia ei ole riittävästi resursseja tai valmiuksia tarjota vastaavaa asiakaskokemusta. Muita kooltaan merkityksellisiä puhtaasti asuntoihin keskittyviä yhtiöitä ovat muun muassa Sato ja Avara. Kojamon johto katsoo nämä yhtiöt Kojamon suoriksi kilpailijoiksi, joilla on jossakin määrin samantapainen liiketoimintamalli. Avara on kuitenkin merkittävästi pienempi kuin Kojamo eikä sillä Kojamon johdon käsityksen mukaan ole samoja mittakaavaetuja kuin Kojamolla.

[127] Perustuu tuoreimpaan saatavilla olevaan informaatioon. ICECAPITALin, Ilmarisen, OP Vakuutuksen, Bank of Ålandin ja Elon asuntojen lukumäärät arvioitu perustuen Realian tietokantaan.

[128] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2018.

KOJAMON LIIKETOIMINTA

Yleistä

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna.[129] Se tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääasiassa Suomen Kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolio 31.3.2018 muodostui 35.697 vuokra-asunnosta, jotka tarjoavat monipuolisia vaihtoehtoja vuokra-asumiseen. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo[130] oli 31.3.2018 yhteensä 4,9 miljardia euroa. Käyvällä arvolla mitattuna 98 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsee Suomen Kasvukeskuksissa, 82 prosenttia Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla ja 66 prosenttia Helsingin seudulla.[131]

Kojamolla on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Lumo ja VVO.[132] Lumo-segmenttiin kuului 34.468 asuntoa ja VVO-segmenttiin 1.229 asuntoa 31.3.2018. Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan Lumo-segmentin asunnoista ei kohdistu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia (lisätietoa on esitetty Lumo-segmentissä oleviin asuntoihin liittyvistä rajoituksista kohdassa ” — *Kojamon liiketoimintasegmentit*” ja ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely”*). VVO-segmentti tarjoaa Kojamon ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan VVO-segmentin asunnoista kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia (lisätietoa on esitetty VVO-segmentissä oleviin asuntoihin liittyvistä rajoituksista kohdassa ” — *Kojamon liiketoimintasegmentit*” ja ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely”*).

Vuosina 2014–2017 Kojamon investoinnit kiinteistöjen kehitykseen ja hankintaan olivat yhteensä 1,5 miljardia euroa, johon sisältyi Kojamon samalla ajanjaksolla käynnistämien noin 3.700 asunnon rakentaminen. Kojamon tarkastelujakson investoinnit kiinteistöjen kehitykseen ja hankintaan ovat kohdistuneet lähes yksinomaan Lumo-segmenttiin. Vuosina 2014–2017 Kojamo myi 11.363 asuntoa ja purki tai poisti asuinkäytöstä 158 asuntoa.

Kojamo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen asiakkailleen, ja siksi se on panostanut merkittävästi palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen jälkeen muuttaa uuteen asuntoon jopa seuraavana päivänä. Kojamon asukasyhteistyömalli antaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa asumisen ja Lumo-palveluiden kehittämiseen. Lumo-asunnoissa on tarjolla useita erilaisia palveluita, kuten vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys, lemmikkien salliminen, Lumo-lounget, autojen yhteiskäyttöpalvelu 24Rentin kanssa sekä Lumo-talkkarit Lassila & Tikanojan kanssa. Lisäksi parantaakseen edelleen asiakaskokemusta Kojamo on pilotoinut hyvinvointivalmentajapalveluja Raatamon ja Fysioksen kanssa sekä Smartpost-pakettipalvelua Posti Group Oyj:n kanssa.

Seuraavassa taulukossa esitetään Konsernin liikevaihto ja nettovuokratuotto segmenteittäin ilmoitetuilla jaksoilla:

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.			
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu, ellei toisin mainita)**			
Lumo						
Liikevaihto	85,5	76,2	307,2	291,1	208,8	176,4[(1)]
Nettovuokratuotto	53,9	48,4	201,2	190,3	134,6	111,8[(1)]
VVO						
Liikevaihto	2,8	7,5	30,4	61,5	165,8	184,9[(1)]
Nettovuokratuotto	1,6	4,4	15,4	32,8	94,9	100,9[(1)]
Konserni yhteensä						
Liikevaihto	88,2	83,6	337,0	351,5	370,9	356,6
Nettovuokratuotto	55,5	52,6	216,0	222,0	227,4	210,0

(1) Tilintarkastamaton.

[129] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[130] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[131] Perustuu vuokra-asuntojen käypään arvoon 31.3.2018.

[132] Kojamo tulee luopumaan jaosta Lumo- ja VVO-segmenttiin vuoden 2019 alusta VVO-segmentin pienentymisen johdosta.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo[133] segmenteittäin ilmoitettuna ja koko konsernin EPRA NAV (nettovarallisuusarvo) ilmoitettuina ajankohtina:

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu, ellei toisin mainita)**		
Lumo					
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4.875,9	4.192,8	4.584,4	4.159,5	3.331,7
VVO					
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	54,9	124,6	124,9	138,5	667,3
Konserni yhteensä					
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	4.930,8	4.318,3	4.710,2	4.298,9	3.999,2
EPRA NAV (nettovarallisuusarvo)	2.549,6	2.360,3	2.548,8[(1)]	2.365,5[(1)]	2.207,7[(1)]

(1) Tilintarkastamaton.

Historia

Kojamo perustettiin osuuskuntana ja rekisteröitiin kaupparekisteriin 9.5.1969 tarjoamaan turvallista vuokra-asumista ja lievittämään asuntopulaa kaupunkeihin muuttavien ihmisten keskuudessa.

Konsernin kolme ensimmäistä vuokrakiinteistöä valmistuivat vuonna 1970 Malminiityllä, Vantaalla. 1970-luvun loppuun mennessä Kojamo toimi 28 kunnassa ja sillä oli yli 5.000 vuokra-asuntoa. 1980-luvun loppuun mennessä Kojamo oli kasvattanut kiinteistöportfolionsa lähes 9.700 vuokra-asuntoon 30 kunnassa.

1990-luvulla Kojamon kiinteistöportfolio kasvoi 10.000 asunnosta yli 35.000 asuntoon 60 kunnassa. Kojamo muuttui osuuskunnasta osakeyhtiöksi vuonna 1997. Ensimmäiset VVO-kotikeskukset (nykyisin *Lumo-Kotikeskukset*) lanseerattiin vuonna 1995. Nämä keskukset keskittyvät palvelemaan Kojamon asukkaita kaikissa asunnon vuokraamiseen ja kiinteistönhoitoon liittyvissä asioissa. Kojamo aloitti 1990-luvulla myös omistusasuntojen rakentamisen ja tarjoamisen. Tästä liiketoiminnan osasta kuitenkin luovuttiin vuonna 2009.

2000-luvulla Kojamo saavutti asemansa yhtenä Suomen suurimmista valtakunnallisista asuinkiinteistöjen omistajista.[134] Vuonna 2001 Yhtiö muuttui julkiseksi osakeyhtiöksi.

Vuonna 2012 Kojamo uudisti strategiansa keskittyäkseen kaupalliseen toimintaan, ja syyskuussa 2014 Kojamo otti käyttöön kaupallisten asuntopalveluiden ympärille rakennetun uuden brändin: Lumo — ”vuokra-asumista parhaimmillaan”. Uudistuksen tarkoituksena on sujuvoittaa vuokralla asumista tarjoamalla erilaisia vuokraamiseen ja asumiseen liittyviä lisäpalveluja. Tällaisia palveluja ovat muun muassa asunnon helppo vuokraaminen Lumo-verkkokaupassa, oma asiakaspalvelukeskus ja verkkopalveluportaali ja vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys.

Vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla Kojamo myi yhteensä 8.571 valtion tukemaa ARA-vuokra-asuntoa Kiinteistö Oy M2-Kodeille. Heinäkuussa 2016 Lumo Kodit Oy osti ICECAPITAL Housing Fund II:n, joka omisti tuolloin yhteensä 2.274 markkinaehtoista vuokra-asuntoa pääasiassa Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Tampereella. Jatkossa Kojamo keskittyy seitsemään Suomen Kasvukeskukseen: Helsingin seutuun, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seutuihin sekä Oulun ja Jyväskylän kaupunkeihin. Tämä strateginen painotus on vähentänyt niiden kuntien määrää, joissa Kojamolla on toimintaa.

Vuonna 2016 Kojamo sai päätökseen strategisen muutoksen asuntosijoitusyhtiöksi. Strategisen muutoksen johdosta Kojamon vuoden 2017 varsinainen yhtiökokous päätti muuttaa konsernin nimen VVO-yhtymä Oyj:stä Kojamo Oyj:ksi maalikuussa 2017. Vuosina 2014–2017 Kojamon bruttoinvestoinnit kiinteistöjen kehitykseen ja hankintaan olivat yhteensä 1,5 miljardia euroa, ja Kojamon tarkastelujakson investoinnit ovat kohdistuneet lähes yksinomaan Lumo-segmenttiin. Kojamo on rahoittanut kasvunsa muun muassa liiketoiminnan kassavirralla sekä laskemalla liikkeeseen vakuudellisia ja vakuudettomia joukkovelkakirjalainoja vuosina 2013, 2016, 2017 ja 2018. Vuonna 2017 Moody’s Investor Service myönsi Kojamolle luottoluokituksen Baa2 vakain näkymin. Lisäksi Lumo oli vuonna 2017 Suomen arvostetuin asuinhuoneistojen vuokrausbrändi.[135]

[133] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[134] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2017.

[135] Kojamon tilaama kysely, toteuttajana ToinenPhd joulukuu 2017, Lumo Brand Tracking.

Visio, missio ja arvot

Kojamon visiona on olla vuokralla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Kojamon missio on luoda parempaa kaupunkiasumista modernilla kiinteistöportfoliollaan sekä tarjoamalla paras asiakaskokemus palveluillaan, joilla pyritään vastaamaan asiakkaiden muuttuviin odotuksiin. Kojamon toimintaa ohjaavat seuraavat arvot: ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa.

Keskeiset vahvuudet

Fokusoitunut liiketoiminta ja erottuva liiketoimintamalli erittäin houkuttelevalla Suomen markkinalla

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna[136], ja se omisti 35.697 asuntoa 31.3.2018. Yhtiöllä on integroitu vuokraus- ja kiinteistöliiketoiminnan toiminta-alusta, vahvat sisäiset valmiudet sekä kyky toiminnan mittakaavan kasvattamiseen. Kojamon kokoon ja pitkään kokemukseen Suomen kiinteistö- ja vuokrausmarkkinoilla perustuvat mittakaavaedut yhdistettynä neuvotteluvoimaan ovat mahdollistaneet sen, että Kojamo on onnistunut toteuttamaan kohdennettua kasvustrategiaansa menestyksekkäästi tekemällä arvoa lisääviä investointeja ja ostamalla kiinteistöjä Lumo-segmenttiin. Kojamon johto uskoo, että Kojamo on hyvässä asemassa hyötymään suotuisasta markkinadynamiikasta.

Asuntojen kysynnän odotetaan kasvavan kaupungistumisen seurauksena erityisesti Suomen suurimmissa kaupunkikeskuksissa. Kojamon johto uskoo, että Kojamo on hyvässä asemassa hyötymään tästä kehityksestä, koska se on vahvasti edustettuna suurimmissa kaupunkikeskuksissa: käyvällä arvolla laskettuna 97,7 prosenttia sen asunnoista 31.3.2018 sijaitsi Suomen Kasvukeskuksissa. Noin 45 prosenttia Suomen väestöstä asuu Suomen Kasvukeskuksissa[137], ja niiden odotetaan kasvavan muuta Suomea nopeammin. Vuosina 2017–2027 kasvukeskusten asukasmäärän kasvun ennustetaan olevan 10,2 prosenttia Helsingin seudulla[138], 10,2 prosenttia Oulussa, 7,7 prosenttia Tampereella, 6,3 prosenttia Kuopiossa, 6,1 prosenttia Jyväskylässä, 5,6 prosenttia Turussa ja 3,8 prosenttia Lahdessa kun muualle Suomeen ennustetaan vain 0,2 prosentin kasvua samalla ajanjaksolla.[139] Katso lisätietoja kohdasta ”*Markkinakatsaus — Demografinen kehitys*”. Helsingin seutu on yksi Suomen nopeimmin kasvavista alueista asuntojen lukumäärän perusteella, ja sen osuuden kaikista Suomessa rakennettavista asunnoista ennustetaan kasvavan 30 prosentista vuosina 1991–2015, 48 prosenttiin vuosina 2016–2040.[140] Katso lisätietoja kohdasta ”*Markkinakatsaus — Asuntotuotanto*”. 66 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista käyvällä arvolla mitattuna sijaitsi Helsingin seudulla 31.3.2018.

Kaupungistumisen lisäksi Kojamon johto odottaa Kojamon hyötyvän vuokralla asumisen suosion kasvusta suhteessa omistusasumiseen ja kotitalouksien koon pienentymisestä. Lähes puolet kotitalouksista asuu vuokralla omistusasunnon sijasta Helsingissä (49 prosenttia vuonna 2016), Turussa (47 prosenttia vuonna 2016) ja Tampereella (46 prosenttia vuonna 2016). Koko maassa lähes kolmasosa kotitalouksista asuu vuokralla.[141] Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus on kasvanut 30,4 prosentista 32,2 prosenttiin jaksolla 2010–2016.[142] Tämä taso on edelleen alhaisempi kuin Ruotsissa (35 prosenttia vuonna 2016), Tanskassa (38 prosenttia vuonna 2016) ja Saksassa (48 prosenttia vuonna 2016) mutta korkeampi kuin Norjassa (17 prosenttia vuonna 2016), jotka ovat vertailukelpoisia maita.[143] Kotitalouksien pienentyminen, kaupungistuminen ja vuokra-asumisen osuuden kasvu kaikesta asumisesta ovat olleet yleisiä trendejä Suomessa kolmen viime vuosikymmenen aikana.[144] Kojamon johdon näkemyksen mukaan nämä trendit tarjoavat Kojamolle kasvupotentiaalia. Vuoden 2016 lopussa 76 prosenttia Suomen vuokralla asuvista kotitalouksista oli yhden tai kahden hengen kotitalouksia.[145] Kojamon kiinteistöportfolio on sen johdon näkemyksen mukaan hyvässä asemassa vastatakseen tähän kysyntään, koska 31.3.2018 noin 72 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista oli joko yksiöitä tai kaksioita ja asuntojen keskimääräinen pinta-ala portfoliossa oli noin 55,5 neliömetriä.

---

[136] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[137] Vuoden 2016 tilanne, lähde: Tilastokeskus: Väestörakenne.

[138] Helsingin seutu sisältää Espoon ja Vantaan.

[139] Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste 2015.

[140] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2017.

[141] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

[142] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

[143] Eurostat — Products Datasets: Distribution of population by tenure status, type of household and income group — EU-SILC survey. http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do. Vierailtu 3.5.2018.

[144] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot, ja Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

[145] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

Vuokra-asuntojen kysynnän kasvaessa ja asuntojen koon pienentyessä vuokrat ovat nousseet Suomen Kasvukeskuksissa nopeasti vuosina 2010–2017.[146] Vuosina 2010–2017 vuokrat nousivat Suomessa keskimäärin 3,1 prosenttia, Helsingissä vuokrat nousivat vuodessa keskimäärin 3,6 prosenttia, Tampereella 2,9 prosenttia ja Turussa 2,6 prosenttia.[147] Kojamon kohdennetun strategian, korkealaatuisen kiinteistöportfolion ja houkuttelevan asemoinnin ansiosta Kojamon johto uskoo, että Kojamo on hyvässä asemassa hyötymään markkinoiden nykyisistä trendeistä ja vuokratason kehityksestä.

Laadukas kiinteistöportfolio

Kojamo on asuinkiinteistöihin keskittyvä yhtiö, ja sen korkealaatuinen kiinteistöportfolio sijaitsee kokonaan Suomessa. Kojamo keskittyy tämänhetkisen strategiansa mukaisesti seitsemään Suomen Kasvukeskukseen sekä Lumo-brändin kaupallisiin asuntoihin, joilla oli 94 prosentin osuus Kojamon koko kiinteistöportfoliosta 31.3.2018 asuntojen lukumäärällä mitattuna. Kojamolla on lähes 33.500 erillistä vuokrasopimusta, mikä auttaa hajauttamaan liiketoimintariskiä sekä edistää kassavirran pysyvyyttä ja ennakoitavuutta.

Kojamon asuinrakennukset ovat myös uudempia kuin kaikkien asuinrakennusten keskiarvo Suomessa, ja Kojamon asuinrakennuksia on pidetty kunnossa ajanmukaistamisinvestoinneilla ja korjauksilla, joiden taso on ollut historiallisesti vakaa. Kojamon asuinrakennusten keskimääräinen ikä 31.3.2018 oli 31,9 vuotta, kun kerrostalojen keskimääräinen ikä oli Suomen Kasvukeskuksissa 40,9 vuotta ja koko Suomessa 41,2 vuotta vuonna 2017.[148]

Kojamo on kehittänyt jatkuvasti kiinteistöportfoliotaan tekemällä investointeja Lumo-segmenttiin. Kojamon koko kiinteistöportfolion nettovuokratuotto suhteessa liikevaihtoon kasvoi 61,3 prosentista vuonna 2015 64,1 prosenttiin vuonna 2017. Kojamo on pystynyt nostamaan Lumo-asuntojen kuukausivuokria tasaisesti ja samalla pitämään taloudellisen vuokrausasteen korkeana ja vakaana. Vuosina 2012–2017 keskimääräinen kuukausittainen vuokra neliömetriä kohden kasvoi vuodessa keskimäärin 4,4 prosenttia Lumo-segmentissä ja 4,6 prosenttia Kojamon koko portfoliossa (CAGR). Lumo-segmentin nettovuokratuotto oli 4,6 prosenttia vuonna 2017.[149] Kojamon vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste[150] 31.3.2018 oli 96,3 prosenttia.

Vahva näyttö orgaanisesta kasvusta ja kiinteistöjen ostamisesta sekä vahva hankekehitysputki

Kojamolla on vahvaa näyttöä orgaanisesta ja kiinteistöjen ostoihin perustuvasta Suomen Kasvukeskuksiin painottuvasta kasvusta. Toteuttaessaan strategiaansa Kojamo on kehittänyt kiinteistöportfoliotaan rakentamalla uusia Lumo-asuntoja, muuntamalla muussa käytössä olleita rakennuksia asunnoiksi, peruskorjaamalla vanhempaa asuntokantaa ja ostamalla kiinteistöjä, jotka täyttävät Lumo-segmentin vaatimukset. Vuosina 2014–2017 Kojamo osti yhteensä 2.736 asuntoa ja lisäsi kiinteistöportfolioonsa yhteensä 2.969 uutta asuntoa kehityshankkeiden kautta. Bruttoinvestoinnit näihin asuntoihin olivat yhteensä 1,5 miljardia euroa vuosien 2014 ja 2017 välillä.

Kojamolla on vahva hankekehitysputki ja aihioita tuottojen ja nettovarallisuusarvon (NAV) kasvun tukemiseksi. Kojamon kiinteistökehittämisstrategia tukeutuu pitkän ajan näkemykseen kaupunkiasumisen kasvusta ja ihmisten muuttuvista asumistarpeista ja se tähtää kehityshankkeiden vahvaan kasvuun suurella investointiohjelmalla Suomen Kasvukeskuksissa. Kojamolla oli 31.3.2018 rakenteilla 1.251 vuokra-asuntoa, joista 49 prosenttia oli omia tonttivarantoja hyödyntäviä uudisrakennushankkeita, 38 prosenttia oli ostettu rakennusyhtiöiltä, 9 prosenttia oli muutoskohteita, joissa kiinteistön käyttötarkoitusta on muutettu, ja 4 prosenttia oli purku- ja uudelleenrakennuskohteita. Tämän lisäksi 31.3.2018 Kojamolla oli kiinteistökehitys- ja maavarantoja ja potentiaalisia tontteja arviolta noin 173.000 neliömetriä vuokrattavaa asuinhuoneistopinta-alaa vastaavaa määrää, joille pystytään rakentamaan yhteensä arviolta noin 3.600 asuntoa. Kiinteistökehitys- ja maavarannoista sekä potentiaalisista tonteista 22 prosenttia oli omia tontteja, 32 prosenttia oli potentiaalisia tontteja (varaukset ja esisopimukset) ja 46 prosenttia oli kehityshankkeita[151]. Kojamon vuoteen 2021 asti ulottuvan strategian yhtenä tavoitteena on kasvattaa kiinteistöportfolio 38.000 vuokra-asuntoon jakson loppuun

---

146 Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat.

147 Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat.

148 Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

149 Laskettu jakamalla Lumo-segmentin nettovuokratuotto Lumo-segmentin sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla (käypä arvo), joka lasketaan tietyn ajanjakson avaavan ja sulkevan taseen keskiarvona.

150 Taloudellinen vuokrausaste = (Vuokratuotto) / (Mahdollinen Vuokratuotto täydellä vuokrausasteella) x 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.

151 Mukaan lukien 800–1.000 asuntoa Metropolian ammattikorkeakoululta hankituista rakennuksista, joita ollaan muuttamassa vuokrakäyttöön. Katso lisätietoja kohdassa ”Kojamon kiinteistöportfolio — Kiinteistöportfolion kehittäminen — Viimeaikaisia tärkeitä kiinteistökehityshankkeita”.

mennessä uudistuotannon (noin kaksi kolmasosaa nettolisäyksestä) ja kiinteistöjen ostamisen (noin yksi kolmasosa nettolisäyksestä) yhdistelmällä.

Kokenut ja osaava johtoryhmä sekä pätevä ja sitoutunut henkilöstö

Kojamon johtoryhmällä on merkittävää kokemusta vuokraus- ja kiinteistöliiketoiminnasta, ja se on erittäin pätevä toteuttamaan Yhtiön kasvustrategiaa. Lisäksi Kojamon johtoryhmän jäsenet ovat asiantuntijoita omalla erikoisalueellaan ja heillä on yhteensä yli 120 vuoden relevantti työkokemus. Kojamon johdolla on vahvaa näyttöä kiinteistöportfolion painopisteen siirtämisestä Lumo-segmenttiin ja Suomen Kasvukeskuksiin, Yhtiön rahoitusrakenteen muuttamisesta ja yrityskulttuurin kehittämisestä ketterämmäksi ja asiakaskeskeisemmäksi.

Kojamon henkilöstö on kokeneista kiinteistöalan ammattilaisista koostuva tiimi. Kojamon työtyytyväisyys on pysynyt korkealla tasolla, ja Kojamo pyrkii olemaan jatkossakin houkutteleva työnantaja ja pitämään työntekijöiden tyytyväisyyden korkeana. Vuonna 2017 Kojamo sai Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksen. Tunnustus on annettu yrityksille, jotka saavuttavat korkeimmat pisteet Corporate Spirit Oy:n toteuttamassa PeoplePower®-henkilöstötutkimuksessa.[152]

Innovatiivinen lisäarvoa tuottava toiminta-alusta

Kojamon liiketoimintamallina on sekä omistaa vuokraamansa asunnot itse että tuottaa näiden vuokraamiseen liittyviä palveluja itse ja yhdessä kumppaniensa kanssa. Tämä mahdollistaa sen, että Kojamo pystyy kehittämään ja tarjoamaan asiakkailleen sellaisia palveluja ja asiakaskokemuksia, jotka vaativat muutoksia rakennuksissa, tietojärjestelmissä ja palvelun tuottamisessa. Tämä integroitu toimintamalli muodostaa Kojamon toiminta-alustan.

Kojamon lisäarvoa tuottavat liiketoiminnot, kuten sijoitustoiminta, kiinteistökehitys ja asiakassuhdetoiminta, hoidetaan pääasiassa omalla henkilöstöllä. Kojamo hyödyntää vahvaa sisäistä osaamistaan ja paikallista asiantuntemustaan kiinteistöomaisuutensa hallinnoinnissa ja kehittämisessä ostamalla, myymällä ja kehittämällä kiinteistöjä sekä seuraamalla ja kasvattamalla Kojamon kiinteistöportfolion kannattavuutta. Nämä tekijät ja voimakas panostus parhaan asiakaskokemuksen tuottamiseen luovat Kojamolle hyvät mahdollisuudet arvon luomiseen. Katso lisätietoja Kojamon liiketoiminnasta kohdassa ” — *Kojamon kiinteistöportfolio*” ja ” — *Kojamon asiakaskokemus*”. Lisäksi Kojamo asettaa korkeat laatu- ja tehokkuustavoitteet ulkoistamilleen toiminnoille sekä koordinoi ja valvoo niiden toimintaa myös asiakaskokemuksen näkökulmasta. Ulkoistettuihin toimintoihin kuuluvat esimerkiksi kiinteistöhuolto ja siivous, suunnittelupalvelut, rakennus- ja remonttityöt, avaimet käteen -rakentaminen ja kehityshankkeet, rakennusten ylläpito, jätehuolto sekä Lumo-segmentin palveluita toimittavien liikekumppanien toiminta.

Lisäksi Kojamo pyrkii kehittämään toiminta-alustaansa niin, että kiinteistöjen ja niihin liittyvän tekniikan, tietojärjestelmien, ja tarjottavien palveluiden yhteen nivominen on enenevissä määrin mahdollista. Tämä mahdollistaa Kojamolle asteittain erityisemmän asiakaskokemuksen tuottamisen. Kojamolla on tehokas[153] asiakaskokemusta painottava lähestymistapa, jolla pyritään pidentämään vuokrasuhteita ja lyhentämään vuokralaisten vaihtuvuudesta johtuvia tyhjiä jaksoja vuokrasopimusten välillä. Lisäksi Kojamon johto uskoo, että vuokralaisille tarjottavan arvon lisääminen innovatiivisilla ja ainutlaatuisilla asumiskonsepteilla ja -palveluilla parantaa asiakaskokemusta ja voi siten lisätä kannattavuutta ja/tai kasvattaa kassavirtaa. Kojamon Lumo-segmentin kaikki uudet kiinteistöt rakennetaan pyrkien täyttämään asiakkaiden muuttuvat mieltymykset, ja Kojamo kehittää palvelujaan jatkuvasti asiakkaiden odotusten täyttämiseksi. Kojamon kehittämä palveluvalikoima sisältää useita asumiseen liittyviä palveluita, jotka helpottavat Lumo-asunnossa asumista ja tekevät siitä houkuttelevaa. Kojamo pyrkii olemaan edelläkävijä teknologian integroinnissa, ja sen innovoimassa Lumo-verkkokaupassa asunnon vuokraaminen on helppoa ja nopeaa. Marraskuussa 2015 Lumo-verkkokauppa sai kunniamaininnan Tekesin ja Deloitten järjestämän Vuoden Laatuinnovaatio -kilpailun suurten yritysten sarjassa.

Lisäksi Kojamo tarjoaa asiakkailleen erilaisia aktiviteetteja ja muita lisäetuja, jotka rikastuttavat Lumo-yhteisöissä asumista ja edistävät pitkiä suhteita Lumo-brändiin. Asiakkaille tarjotaan muun muassa konsertteja ja huvipuistokäyntejä, kunto- ja hyvinvointivalmennusta, vähittäiskauppojen ja palveluntarjoajien alennuksia sekä pitkäaikaisten vuokralaisten erityisetuja.

---

[152] Kojamo on mukana Corporate Spirit Oy:n PeoplePower®-tutkimuksessa, jossa mitataan henkilöstön tyytyväisyyttä ja sitoutumista. Kojamon saamia tuloksia verrataan muihin mukana oleviin organisaatioihin, ja innostavimmat työpaikat tunnustus annetaan organisaatioille, jotka saavat kaikista mukana olevista organisaatioista parhaat tulokset.

[153] Kojamo mittaa toimintansa tehokkuutta taloudellisella vuokrausasteella ja asiakastyytyväisyydellä, jotka ovat molemmat hyvällä tasolla. Asiakastyytyväisyyttä mitataan nettosuositteluindeksillä (NPS), josta on esitetty lisätietoja kohdassa ” — Kojamon asiakaskokemus — Yleistä”.

Houkutteleva tuotto ja kestävä kasvu, jota tukee vahva ja hyvin hoidettu tase

Kiinteistöportfolion kasvutavoitteen ja tuottopotentiaalin yhdistelmä tekee Kojamon johdon näkemyksen mukaan Kojamosta kiinnostavan sijoituskohteen. Tuottopotentiaali syntyy johdon mukaan hyvästä nettovarallisuuden kasvusta ja vakaasta kassavirrasta, ja Kojamo pyrkii edelleen parantamaan kokonaistuottoa valikoiduilla kehityshankkeilla ja myymällä asuntoja, jotka eivät sovi sen strategiaan ja hankkimalla myynneistä saamillaan varoilla asuntoja, jotka sopivat. Lisäksi Kojamo tarjoaa pääsyn houkutteleville Suomen asuinkiinteistömarkkinoille, jotka ovat historiallisesti tuottaneet vakaata kassavirtaa kuluttajahintaindeksiin sidotuista vuokrista. Kojamon Lumo-segmentin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaan Yhtiö voi korottaa vuokria vuosittain enintään kuluttajahintaindeksin muutoksella lisättynä viidellä prosenttiyksiköllä. Lumo-segmentin nettovuokratuotto oli 4,6 prosenttia vuonna 2017, 5,1 prosenttia vuonna 2016 ja 4,8 prosenttia vuonna 2015[154], kun taas Suomen valtion kymmenen vuoden joukkovelkakirjalainojen tuotto vastaavilla jaksoilla on ollut 0,6 prosenttia, 0,3 prosenttia ja 0,9 prosenttia[155].

Kojamo hyötyy vahvasta ja hyvin hoidetusta taseestaan, hajautetuista rahoituslähteistä ja Moody's Investor Servicen Kojamolle myöntämästä luottoluokituksesta Baa2 vakain näkymin. Kojamo on vahvistanut ja hajauttanut rahoituslähteitään viime vuosina ja lisännyt merkittävästi joukkovelkakirjalainojen osuutta rahoituksessaan. Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä rahoituslähteisiin kuuluvat lainat rahoituslaitoksilta, joukkovelkakirjalainat, korkotukilainat ja yritystodistukset. Kojamon luototusaste 31.3.2018 oli 49,2 prosenttia, omavaraisuusaste 37,5 prosenttia ja lainojen keskikorko[156] 1,8 prosenttia (mukaan lukien johdannaiskulut). Kojamon velkasalkun keskimääräinen maturiteetti oli kuusi vuotta. 44 prosenttia Kojamon rahoituksesta oli vakuudetonta ja vakuuksista vapaiden varojen osuus kaikista varoista oli 62 prosenttia 31.3.2018.

Strategia

Kojamo aloitti vuonna 2012 strategisen muutosprosessinsa, joka saatiin päätökseen vuonna 2016. Strategisessa muutosprosessissa Kojamo uudisti strategiset periaatteensa vastatakseen muutoksiin toimintaympäristössään sekä asiakkaidensa ja osakkeenomistajiensa odotuksissa. Kojamolla on seuraavat strategiset painopistealueet jaksolla 2018−2021:

Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen

Keskittyminen Lumo-brändiin ja -segmenttiin

Kojamon strategiana on keskittyä kaupalliseen markkinaehtoiseen toimintaan ja vähentää suhteellisesti arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisia asuntoja portfoliossaan. Kojamo on myynyt VVO-asunnot, joihin kohdistuu pitkäaikaisia rajoituksia. Yhtiön johto uskoo, että nykyiset arava- ja/tai korkotukilainsäädännön mukaiset rajoitukset päättyvät hakemuksin Kojamon asuntokannassa vuoden 2025 loppuun mennessä. Rajoitusten päättyessä VVO-asunnoista tulee Lumo-asuntoja. Kojamo odottaa, että muutos VVO-asunnoista Lumo-asunnoiksi ja sen yhteydessä arvostusmenetelmän muuttuminen hankintamenoarvosta kauppa-arvoon kasvattaa tällä hetkellä rajoitusten piirissä olevien sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja että muutos lisäksi mahdollistaa Lumo-asuntojen vuokrien määrittelyn markkinaehtoisesti. Arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisia asuntoja koskevasta lainsäädännöstä on lisätietoja kohdassa "*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely"* ja VVO-kiinteistöjen muuttamisesta Lumo-kiinteistöiksi kohdassa " — *Kojamon kiinteistöportfolio — Tuettu asuminen*". Mikäli rajoitusten päättäminen hakemuksin ja muuttaminen kohdekohtaisista rajoituksista vapaiksi Lumo-asunnoiksi ei toteutuisi kaikilta osin vuoden 2025 loppuun mennessä, yksittäisissä kiinteistöissä rajoitukset saattaisivat olla voimassa vuoden 2049 loppuun asti.

Lisäksi Kojamo panostaa Lumo-segmentissä palvelumuotoiluun, asiakaskokemuksen parantamiseen ja Lumo-brändillä tarjottavien asumisen palveluiden jatkokehitykseen. Kojamo tutkii jatkuvasti mahdollisuuksia laajentaa digitaalisia ja muita asumisen palveluita luodakseen houkuttelevan palveluvalikoiman, joka tukee sen vuokraustoimintaa, auttaa Kojamoa erottumaan kilpailijoista ja lisää Lumo-brändin arvoa.

Toiminta Suomen Kasvukeskuksissa, painopisteenä Helsingin seutu

Kojamo panostaa jatkossakin vuokralla asumisen ja asumisen palveluiden kehittämiseen Suomen Kasvukeskuksissa, joiden asukasluvun Kojamo odottaa kasvavan kaupungistumisen seurauksena koko maan keskiarvoa voimakkaammin ja joissa vuokra-asumisen kysynnällä on edelleen kasvupotentiaalia. Valitut

[154] Laskettu jakamalla Lumo-segmentin nettovuokratuotto Lumo-segmentin sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla (käypä arvo), joka lasketaan tietyn ajanjakson avaavan ja sulkevan taseen keskiarvona.

[155] Bloomberg.

[156] Keskikorko tarkoittaa tietyn päivän korkojen pääomilla painotettua keskiarvoa.

Suomen Kasvukeskukset ovat Helsingin seutu, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seudut sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungit. Kojamo panostaa alueisiin, joilla on vakiintunut ja toimiva julkinen liikenne, ja Kojamon kaikki uudisrakennuskohteet ovat hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Kojamo aikoo vastata vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun erityisesti Helsingin seudulla, joka on tärkein alue Kojamon strategiassa. Kojamolla oli Helsingin seudulla 31.3.2018 yhteensä 19.781 vuokra-asuntoa (käypä arvo yhteensä 3,1 miljardia euroa), ja ne edustivat 66 prosenttia Kojamon yhteensä 35.697 vuokra-asunnon kiinteistöportfoliosta (käypä arvo yhteensä 4,6 miljardia euroa pois lukien käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät).

Samalla Kojamo aikoo jatkaa Suomen Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien kiinteistöjensä myymistä. Kojamolla oli 31.3.2018 Suomen Kasvukeskusten ulkopuolella yhteensä 1.739 vuokra-asuntoa, joiden käypä arvo oli yhteensä 108 miljoonaa euroa eli 2 prosenttia Kojamon koko kiinteistöportfolion arvosta.

30.4.2018 toteutetun 1.594 asunnon myynnin jälkeen Kojamolla oli Suomen Kasvukeskusten ulkopuolella 1.175 vuokra-asuntoa.

Kiinteistöportfolion kasvattaminen ostamalla ja kehittämällä kiinteistöjä

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna.[157] Sen toiminnalla on merkittävä laajuus ja sen brändillä merkittävä näkyvyys. Tämän aseman ansiosta Kojamosta on tullut vahva ja laajasti tunnettu toimija hajautuneilla kiinteistömarkkinoilla, ja Kojamon johdon näkemyksen mukaan Yhtiöllä on merkittäviä mahdollisuuksia kiinteistöportfolionsa kasvattamiseen. Kojamo pyrkii tuottamaan omistaja-arvoa pitkäjänteisesti ja kasvattamaan kiinteistöportfoliotaan ostamalla ja kehittämällä kiinteistöjä. Yhtiön tavoitteena vuoden 2021 loppuun mennessä on omistaa noin 38.000 vuokra-asuntoa, ja että sen sijoituskiinteistöjen käypä arvo on noin 6,0 miljardia euroa.

Myös kiinteistökehitys on tärkeää Kojamolle sen pyrkiessä lisäämään omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä erityisesti kasvattamalla Kojamon kiinteistöportfoliota Helsingin seudulla. Kojamolla on vahvaa omaa kokemusta ja resursseja tonttien hankinnassa sekä kiinteistökehityksessä. Kojamon kiinteistökehityksen keskeinen alue on hankintojen kustannustehokkuuden ja hinta-laatusuhteen jatkuva parantaminen. Kojamo voi myös purkaa yksittäisiä vanhoja rakennuksia ja rakennuttaa niiden tilalle uusia, ajanmukaisia rakennuksia. Kojamo voi myös ostaa esimerkiksi toimistokiinteistöjä ja muuntaa ne asuinkiinteistöiksi. Lisäksi Kojamon strategiaan kuuluu houkuttelevien rakennushankkeiden ostaminen rakennusyhtiöiltä, ja Kojamo pyrkii jatkuvasti ylläpitämään ja kasvattamaan kiinteistöportfolionsa käypää arvoa kohdennetuilla ajanmukaistamisinvestoinneilla. Kojamolla oli 31.3.2018 rakenteilla yhteensä 1.251 uutta asuntoa, joista 977 sijaitsi Helsingin seudulla.

Kojamolla on vahvaa näyttöä arvoa lisäävistä investoinneista ja ostoista sekä ei-strategisten kiinteistöjen myynnistä. Kojamo on kasvattanut Lumo-segmentin kiinteistöportfoliota ostamalla ja kehittämällä kiinteistöjä. Lumo-segmentin sijoituskiinteistöjen käypä arvo[158] kasvoi 3.331,7 miljoonasta eurosta 31.12.2015 4.875,9 miljoonaan euroon 31.3.2018 Kojamon kiinteistöportfolion rakenteellisten muutosten sekä Kojamon investointien ja kiinteistöjen hallinnoinnin ansiosta.

Paras asiakaskokemus

Kojamon visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta, ja tämän mukaisesti Kojamo keskittyy jatkossakin parhaan asiakaskokemuksen tarjoamiseen monipuolisilla asumisen ratkaisuilla ja palveluilla, asukasaktiviteeteilla ja muilla eduilla, helposti tavoitettavalla asiakaspalvelulla ja käyttäjäystävällisillä verkkopalveluilla. Lumo-brändi ja siihen liittyvät asumisen palvelut pyrkivät erottumaan markkinoiden muusta vuokra-asuntojen tarjonnasta muun muassa palveluiden saatavuudella ja verkkopalvelujen laadulla erityisesti Lumo-verkkokaupassa, jonka kautta asiakkaat voivat vuokrata Lumo-asuntoja. Kojamon palveluilla tavoitellaan parempaa kaupunkiasumista ja korkeampaa asiakastyytyväisyyttä. Kojamolla on myös pitkät perinteet aktiivisesta yhteistyöstä asukkaiden kanssa, minkä ansiosta he voivat osallistua vuokra-asuntoihin liittyvään päätöksentekoon.

Digitalisaatio ja älykodit tarjoavat ainutlaatuisia mahdollisuuksia parantaa asumiskokemusta. Kiinteistöliitännäiset toimialat ovat maailmanlaajuisesti vähiten digitalisoituneiden joukossa. Digitalisaatio on kuitenkin muuttamassa nopeasti tapaa, jolla kiinteistöihin perustuvaa liiketoimintaa harjoitetaan, sekä koko

[157] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[158] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

arvoverkostoa, jossa kiinteistöyhtiöt ja niiden palveluntarjoajat toimivat. Kojamon missiona on luoda parempaa kaupunkiasumista, ja se haluaa olla edelläkävijä Suomen asuntoalan digitaalisessa murroksessa. Kojamo tavoittelee kiinteistöjensä ja niihin kytkeytyvän informaation hyödyntämistä palveluissaan ja innovaatioalustana. Tämä mahdollistaa uusien innovatiivisten palveluiden kehittämisen ja tarjoamisen avoimen verkostopohjaisen ekosysteemin kautta. Kojamo osallistuu aktiivisesti toimialan aloitteisiin ja ohjaa niitä muiden toimijoiden kanssa sekä kehittää omaa toimintaansa tätä toimialan trendiä tukeakseen.

Kojamo odottaa, että Lumo-brändin digitaaliset asumisen ja älykotien tarjoamat mahdollisuudet parantavat asumismukavuutta ja asiakaskokemusta. Syksyllä 2017 Kojamo esitti avoimen kutsun eri kasvuvaiheissa oleville yhtiöille osallistua Kojamon uusien asumisen palveluiden kehittämiseen ja avasi tätä varten Lumo-brändin palvelujen kehittämisen innovaatioalustaksi. Ideana on kehittää sekä kaikille asiakkaille yhteisiä palveluja että yksilöllisiin tarpeisiin räätälöityjä palveluja. Verkostoitumis- ja ideointivaihe aloitettiin vuoden 2018 alussa ensimmäisten edelläkävijöinä toimivien kumppaneiden kanssa.

Edelläkävijä kestävässä kehityksessä ja yritysvastuussa

Kojamo on sitoutunut kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisiin asuntoratkaisuihin. Kojamo painottaa liiketoimintansa kestävää kehitystä ja pyrkii olemaan edelläkävijä kestävässä kehityksessä omalla toimialallaan. Kojamon kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FInZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti[159]. Lisäksi Kojamo painottaa kiinteistöportfolioonsa kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa, optimaalisten asumisen olosuhteiden kehittämistä ja ylläpitämistä energiatehokkaasti sekä jätteenkäsittelyn aktiivista parantamista rakennuksissaan. Paremmalla energiatehokkuudella vaikutetaan kiinteistöjen hoitokulujen kehitykseen ja vähennetään kasvihuonekaasupäästöjä. Kojamo pyrkii toteuttamaan kestävän kehityksen periaatteita myös yhteistyössä vuokralaisten kanssa ja edistämään jakamistaloutta kehittämällä muun muassa autojen yhteyskäyttöä ja rakennuksissa olevia yhteistiloja.

Yritysvastuu on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Kojamo uskoo, että sen yritysvastuu on jo korkealla tasolla, mutta sitä pyritään parantamaan jatkuvasti. Kojamo painottaa erityisesti vastuuta asiakkaitaan kohtaan, velvoitteitaan rakennuttajana sekä selkeää viestintää osakkeenomistajilleen Yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuun prosesseista. Kojamo toimii avoimesti ja eettisesti sekä vaatii vastuullisuutta myös kumppaneiltaan.

Kojamo on mukana useissa yritysvastuuohjelmissa. Vuonna 2016 päättyneen Kiinteistöalan Energiatehokkuussopimuksen alaisen Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) tavoitteiden saavuttamisen jälkeen Kojamo teki päätöksen sopimuksen jatkokauteen liittymisestä. Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan liittyvä Kojamon energiansäästötavoite (gigawattitunteina mitattuna) jaksolla 2017–2025 on vähentää energiankulutusta 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasolta. Kojamon aikoo viedä energiatehokkuuden tulevaisuuden standardien tasolle SunZeb energiamallilla.[160] Lisäksi Kojamo on ainoa suomalainen kiinteistöyhtiö Climate Leadership Coalitionissa, joka on suomalainen voittoa tavoittelematon yhdistys, joka kannustaa jäseniään etsimään kestävämpiä tapoja tuottaa kuluttajille tarjottavia tavaroita ja palveluja. Kojamon pääkonttorille Helsingissä ja neljälle muulle toimipaikalle on myönnetty Green Office -sertifikaatti WWF Suomen toimistoille suunnatussa Green Office -ohjelmassa, jonka tavoitteena on auttaa pienentämään toimistojen ympäristökuormitusta, lisätä ympäristötietoisuutta työntekijöiden keskuudessa ja saavuttaa energiansäästöjä.

Osaavin ja energinen työpaikka

Kojamo painottaa jatkossakin yrityskulttuurinsa kehittämistä strategiansa toteuttamisen tukemiseksi. Kojamo pitää ja tulee jatkossakin pitämään arvonsa esillä kaikessa päivittäisessä työssä ja tukemaan innostavaa työilmapiiriä sekä henkilöstön hyvinvointia eri keinoin. Henkilöstön osaamista ja taitoja kehitetään tarjoamalla esimiehille ja työntekijöille Kojamon strategisiin tavoitteisiin perustuvaa koulutusta. Työntekijöille tarjotaan osaamiskartoitusta jokaisen työntekijän vahvuuksien ja henkilökohtaisten kehityskohteiden tunnistamiseksi. Kojamo ylläpitää henkilöstön osalta myös sijaisuus- ja seuraajasuunnitelmia. Kojamon palkitsemis- ja kannustinohjelmilla pyritään tukemaan Kojamon strategisten tavoitteiden saavuttamista. Vuosina 2017 ja 2018 Kojamo sai myös Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksen saavuttamalla parhaan luokituksen antaneet

[159] FInZEB-hanke oli valtion ohjelma kansallisten konseptien, tavoitteiden ja ohjeiden määrittelemiseksi lähes nollaenergiarakennuksia varten valmistauduttaessa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (2010/31/EU) käyttöönottoon Suomessa. Hanke valmistui vuonna 2015.

[160] SunZeb on Teknologian tutkimuskeskus VTT:n kehittämä energiatehokas rakennusten suunnitteluratkaisu. Ratkaisu perustuu innovatiiviseen energian kierrätykseen rakennuksissa.

korkeat pisteet Corporate Spirit Oy:n toteuttamassa PeoplePower®-henkilöstötutkimuksessa. Lisäksi Kojamo valittiin Vastuullinen kesätyöpaikka -kampanjan suurten yritysten sarjassa ensimmäiselle sijalle vuonna 2017.

Operatiiviset ja taloudelliset tavoitteet

Hallitus on asettanut seuraavat operatiiviset ja taloudelliset tavoitteet Listautumisen yhteydessä. Operatiiviset ja taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne takaa tulevaa taloudellista tulosta. Kojamon liiketoiminnan tulos voi poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävistä tuloksista johtuen monista tekijöistä, joita kuvataan muun muassa kohdissa "Tulevaisuutta koskevat lausumat", "Riskitekijät" ja "Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät—Kojamon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia keskeisiä tekijöitä". Kaikki tässä Listalleottoesitteessä esitetyt operatiiviset ja taloudellisesti tavoitteet ovat ainoastaan tavoitteita, eivätkä ne ole ennusteita tai arvioita Kojamon operatiivisesta ja taloudellisesta tuloksesta tulevaisuudessa eikä niitä tule tulkita sellaisiksi.

Kojamon operatiiviset ja taloudelliset tavoitteet vuoden 2021 loppuun mennessä ovat seuraavat:

- Sijoituskiinteistöjen arvo on 6 miljardia euroa ja Yhtiö omistaa noin 38.000 asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen arvo oli 4,9 miljardia euroa 31.3.2018, 4,7 miljardia euroa 31.12.2017, 4,3 miljardia euroa 31.12.2016 ja 4,0 miljardia euroa 31.12.2015. Yhtiö omisti 35.697 asuntoa 31.3.2018, 34.383 asuntoa 31.12.2017, 34.974 asuntoa 31.12.2016 ja 41.153 asuntoa 31.12.2015.
- Omavaraisuusaste on yli 40 prosenttia ja luototusaste alle 50 prosenttia. Kojamon omavaraisuusaste oli 37,5 prosenttia 31.3.2018, 41,3 prosenttia 31.12.2017, 40,7 prosenttia 31.12.2016 ja 41,1 prosenttia 31.12.2015. Kojamon luototusaste oli 49,2 prosenttia 31.3.2018, 46,0 prosenttia 31.12.2017, 47,1 prosenttia 31.12.2016 ja 39,8 prosenttia 31.12.2015.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) on vähintään 32 prosenttia liikevaihdosta. Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 33,1 prosenttia liikevaihdosta 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, 32,0 prosenttia liikevaihdosta 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella, 31,9 prosenttia 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella ja 34,9 prosenttia 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella.
- Nettosuositteluindeksi[161] on 40. 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla ja 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella nettosuositteluindeksi oli 33. Nettosuositteluindeksi ei ole ollut käytössä 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneillä tilikausilla.
- Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) edellyttäen, että Kojamo-konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon Yhtiön taloudellinen asema. 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 46,7 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) jaettiin osinkoina. 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella vastaava luku oli 104,2 prosenttia vuodelle 2016 maksetun lisäosingon kanssa ja 44,9 prosenttia ilman lisäosinkoa. 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella vastaava luku oli 28,6 prosenttia.[162]

Kojamon kiinteistöportfolio

Yleistä

Kaikki Kojamon vuokra-asunnot sijaitsevat Suomessa, ja ne ovat pääasiassa kerrostaloissa keskittyen Suomen Kasvukeskuksiin. Noin 75 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista oli sen omilla tonteilla ja noin 25 prosenttia vuokratonteilla 31.3.2018. Kojamo omisti yhteensä 35.697 vuokra-asuntoa 1.390 kiinteistössä, 31.12.2017 yhteensä 34.383 vuokra-asuntoa 1.360 kiinteistössä, 31.12.2016 yhteensä 34.974 vuokra-asuntoa 1.418 kiinteistössä ja 31.12.2015 yhteensä 41.153 vuokra-asuntoa 1.822 kiinteistössä.[163] Vuokra-asuntojen ja kiinteistöjen määrän lasku johtuu pääasiassa suunnitelman mukaisista kohdennetuista asuntojen myynneistä

[161] Kojamo mittaa vuokralaisten tyytyväisyyttä nettosuositteluindeksillä (NPS). Kojamon vuokralaisten tyytyväisyyskyselyissä kysytään seuraava kysymys: "Miten todennäköisesti suosittelisit yhtiötä ystävällesi tai kollegallesi?", ja asteikkona on 1–10. Vastaaja luokitellaan suosittelijaksi pisteillä 9 ja 10, kriitikoksi pisteillä 0–6 ja passiiviseksi pisteillä 7 ja 8. Nettosuositteluindeksi lasketaan vähentämällä kriitikoiden prosenttiosuus suosittelijoiden prosenttisuudesta. Jos esimerkiksi 65 prosenttia vuokralaista on suosittelijoita (pisteet 9 tai 10) ja 25 prosenttia on kriitikoita (pisteet 0–6), nettosuositteluindeksi on 40 (65−25=40).

[162] Kojamon osingonmaksutavoitetta on muutettu huhtikuussa 2018. Ennen Yhtiön osinkopolitiikkana oli jakaa osinkona vähintään 50 prosenttia Lumo-segmentin operatiivisesta tuloksesta edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on suurempi kuin 40 prosenttia. Tämä edellinen osinkopolitiikka on ohjannut Yhtiön osingonjakoa vuosilta 2016–2017.

[163] Pääsääntöisesti Kojamo omistaa sen kiinteistöportfoliossa olevat asunnot yksin, mutta Lumo-segmentissä on kuitenkin 19 osittain omistettua asuntoa, sillä näiden asuntojen vuokralaiset omistavat hallitsemastaan asunnosta 20 prosenttia, vaikka hallinta perustuu vuokrasopimukseen.

alueilla, jotka eivät ole strategisia Kojamolle, sekä arava-ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvien pitkäkestoisten rajoitusten kohteena olevien asuntojen myynnistä. Kojamon vuokrakäytössä olevien asuinhuoneistojen pinta-ala oli 31.3.2018 yhteensä 2,0 miljoonaa neliömetriä.

Kojamon kiinteistöportfolio on jaettu Lumo- ja VVO-segmentteihin. Lumo-segmentti tarjoaa kaupallisia asumisen palveluja, ja siten valtaosa segmenttiin kuuluvista asunnoista on arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvien rajoitusten ulkopuolella. Lumo-segmentti käsittää valtaosan Kojamon vuokrausliiketoiminnasta, ja Kojamon tarkastelujakson investoinnit ovat kohdistuneet lähes yksinomaan Lumo-segmenttiin. Lumo-segmentissä oli 34.468 vuokra-asuntoa 31.3.2018, 31.018 vuokra-asuntoa 31.12.2017, 31.108 vuokra-asuntoa 31.12.2016 ja 28.716 vuokra-asuntoa 31.12.2015. Osaan Lumo-segmenttiin kuuluvista asunnoista kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäännöstä (katso lisätietoja "*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*") johtuvia kohdekohtaisia rajoituksia. Lisäksi eräät Lumo-segmenttiin kuuluvat yhtiöt ovat aravalain 15 a §:n tarkoittamia yleishyödyllisiä yhteisöjä, joita koskee voitonjakorajoite ja jotka voivat jakaa omistajilleen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaman neljän prosentin tuoton sijoitetulle pääomalle. Valtaosaan Lumo-segmentin asunnoista ei kuitenkaan kohdistu rajoituksia.

Ei-kaupallinen VVO-segmentti sisältää tällä hetkellä ne konserniyhtiöt, joiden omistamissa vuokra-asunnoissa, arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokran tasoa koskevat rajoitukset päättyvät vuoden 2019 jälkeen. Osassa VVO-segmentin asunnoista vuokran tasoa koskevat rajoitukset ovat jo päättyneet. VVO-segmentissä olevilla vuokra-asunnoilla ja/tai kiinteistöillä on myös muita arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön liittyviä rajoituksia ja kaikki VVO-segmenttiin kuuluvat yhtiöt ovat aravalain 15 a §:n tarkoittamia yleishyödyllisiä yhteisöjä, joita koskee voitonjakorajoite ja jotka voivat jakaa omistajilleen ARA:n vahvistaman neljän prosentin tuoton sijoitetulle pääomalle. VVO-segmentissä oli 1.229 vuokra-asuntoa 31.3.2018, 3.365 vuokra-asuntoa 31.12.2017, 3.866 vuokra-asuntoa 31.12.2016 ja 12.437 vuokra-asuntoa 31.12.2015. Kaikkia markkinaehtoisesti hinnoiteltavia asuntoja markkinoidaan Lumo-brändillä ja kaikkia arava-ja/tai korkotukilaista johtuvien vuokran tasoa koskevien rajoitusten piiriin kuuluvia asuntoja VVO-brändillä riippumatta siitä, mihin liiketoimintasegmenttiin ne kuuluvat.

Seuraavassa taulukossa esitetään tunnuslukuja Kojamon kiinteistöportfoliosta alueittain 31.3.2018:

Alue	Asuntojen yksikkömäärä	Käypä arvo (miljoonaa euroa)	Käypä arvo[(1)] (%)	Käypä arvo (EUR tuhatta/ yksikkö)	Käypä arvo (EUR/m^2)	Taloudellinen vuokrausaste (%)
Helsinki	19.781	3.053	66%	154	2.718	96,3%
Tampere	4.926	533	12%	108	2.095	96,7%
Turku	1.989	212	5%	107	1.839	97,9%
Oulu	2.229	186	4%	84	1.586	96,6%
Jyväskylä	1.716	186	4%	109	1.974	95,4%
Kuopio	1.731	175	4%	101	1.920	97,2%
Lahti	1.586	157	3%	99	1.755	90,6%
Muu	1.739	108	2%	62	1.152	97,1%
Osasumma[(1)]	**35.697**	**4.612**	**100%**	**129**	**2.329**	**96,3%**
Muu[(2)]		319				
Portfolio Yhteensä	**35.697**	**4.931**				**96,3%**
Joista Lumo	*34.468*	*4.876*	***99%***			
Joista VVO	*1.229*	*55*	***1%***			

(1) Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, siten pois lukien käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät (kuten toisen oikeushenkilön alla olevat parkkipaikat).

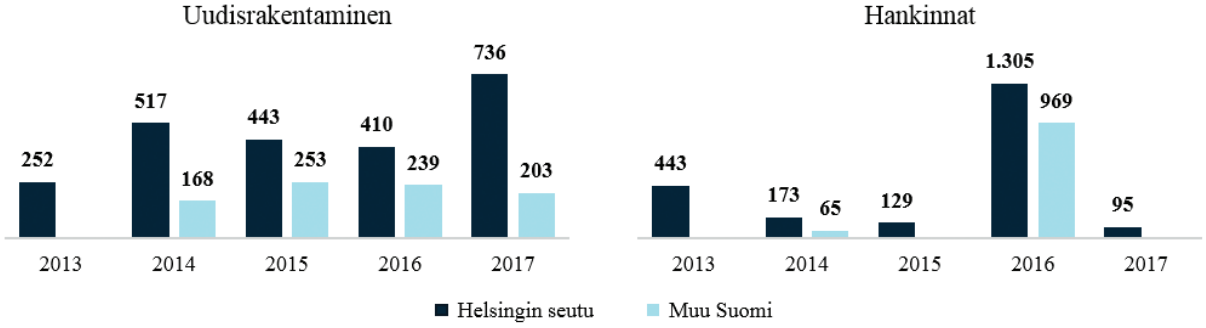
(2) Käynnissä olevien projektien, Yhtiön omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien (kuten toisen oikeushenkilön alla olevat parkkipaikat) käypä arvo.

Kiinteistöportfolion kehittäminen

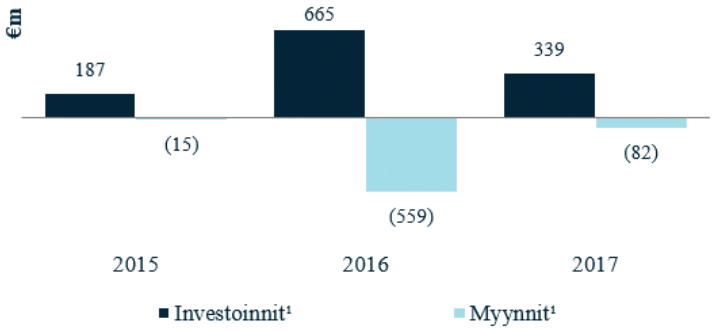
Yleistä

Kojamo pyrkii kiinteistöportfolionsa aktiivisella kehittämisellä parantamaan nettovuokratuottoaan ja kasvattamaan sijoituskiinteistöjensä käypää arvoa pitkällä aikavälillä. Kojamo kehittää kiinteistöportfoliotaan pitkäjänteisesti ottaen huomioon kaupungistumisen ja asiakkaiden muuttuvat mieltymykset. Kojamon investointitoiminto vastaa Kojamon kiinteistöportfolion kehittämisestä ostamalla, myymällä ja kehittämällä kiinteistöjä. Lisäksi se seuraa Kojamon kiinteistöportfolion kannattavuutta ja pyrkii kasvattamaan sitä. Kojamon periaatteena on ostaa tai kehittää kokonaisia rakennuksia yksittäisten asuntojen sijasta.

Vuonna 2017 Kojamo investoi 338,6 miljoonaa euroa uudisrakentamiseen (mukaan lukien käyttötarkoituksen muutokset) ja kiinteistöjen hankintaan pääasiassa Helsingin seudulla. Seuraavista kaavioista ilmenee Kojamon uudisrakentaminen (mukaan lukien käyttötarkoituksen muutokset) ja hankinnat asuntojen määrällä mitattuna 2013–2017:



Tällä hetkellä kaikki investoinnit uudistuotantoon ja kiinteistöjen hankintaan keskittyvät Lumo-segmenttiin, ja investoinnit rahoitetaan eri lähteistä otettavilla pitkäaikaisilla lainoilla, joukkovelkakirjalainoilla ja liiketoiminnan rahavirralla. Seuraavassa kaaviossa esitetään Kojamon investointien (sisältäen sijoituskiinteistöjen strategiset hankinnat ja investoinnit kehityshankkeisiin) ja myyntien kokonaismäärä (miljoonaa euroa) 2015–2017:



(1) Luvut eivät pidä sisällään ajanmukaistamisinvestointeja eivätkä aktivoituja vieraan pääoman menoja.

Kiinteistökehitys

Kojamon kiinteistökehitys koostuu sekä uudisrakentamisesta että olemassa olevien kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Kojamo toteuttaa uudisrakentamista ja kehitysinvestointeja joko rakennuttamalla omille tonteilleen omilla suunnitelmillaan urakkakilpailun perusteella tai ostamalla hankkeita rakennusyhtiöiltä. Ostettaessa hankkeita rakennusyhtiöiltä avaimet käteen -periaatteella (KVR-hanke, kokonaisvastuurakentaminen) Kojamolla on tavallisesti mahdollisuus vaikuttaa kohteen suunnitteluun ennen rakentamisen aloittamista. Kojamon kiinteistökehitystoiminto vastaa uusien tonttien ja muiden maa-alueiden hankkimisesta, tonttivarannon hallinnasta sekä uusien hankkeiden kehittämisestä ja rakennuttamisesta. Kiinteistökehityksen päätehtävä on kasvattaa Kojamon kiinteistöportfolion käypää arvoa.

Kojamolla oli uudistuotannon sitovia hankintasitoumuksia 31.3.2018 yhteensä 190,0 miljoonan euron arvosta (sisältäen käyttötarkoituksen muuttamista koskevat hankkeet), mistä 88,4 miljoonaa euroa liittyi 31.3.2018 jo rakenteilla olevien kohteiden loppuun saattamiseen. Kojamo ei kirjaa hankintasitoumuksiaan taseeseen ennen hankkeen käynnistymistä. Olemassa olevilla hankintasitoumuksilla on tarkoitus rakennuttaa 1.754 uutta asuntoa, joista 1.251 oli jo rakenteilla 31.3.2018. Rakenteilla olevista asunnoista 977 sijaitsee Helsingin seudulla ja 274 muissa Suomen Kasvukeskuksissa. Kojamon käynnissä olevat ja vuoden 2018 aikana tehtävät kiinteistökehitysinvestoinnit rahoitetaan Kojamon operatiivisella tuloksella ja vieraalla pääomalla. Vuonna 2017 valmistui 983 asuntoa (649 asuntoa vuonna 2016) ja Kojamon arvion mukaan vuonna 2018 valmistuu 1.198 asuntoa. Kojamolla oli 31.3.2018 omaan uudistuotantoon soveltuvia kiinteistökehitys- ja maavarantoja ja potentiaalisia tontteja arviolta noin 173.000 neliömetriä vuokrattavaa asuinhuoneistopinta-alaa vastaava määrä, jolle pystytään rakentamaan yhteensä arviolta 3.600 asuntoa. Kiinteistökehitys- ja maavarannoista ja potentiaalisista tonteista noin 92 prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla ja noin 61 prosenttia on kaavoitusvaiheessa.

Omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet, käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusliikkeiltä ostettavat hankkeet toteutetaan yhdenmukaisella prosessilla. Kojamon kiinteistökehityksessä on viisi vaihetta: tunnistaminen, esiselvitys, kehityshanke, toteutus ja valmistuminen. Päätökset tehdään kahdessa vaiheessa ja kahdella organisaatiotasolla.

Tunnistamisvaiheessa Kojamon kiinteistökehittämistoiminto etsii jatkuvasti uusia mahdollisuuksia Kojamon strategiaan sopivaan kiinteistökehittämiseen. Kojamon kannalta oikeiden tilaisuuksien ja hankkeiden löytämiseksi kiinteistökehitystoiminto tarkastelee muun muassa omien tonttivarantojen tarjoamia mahdollisuuksia, kaavoitettuja tontteja koskevia tarjouspyyntöjä, kaavoittamattomien maa-alueiden tarjontaa, rakennuksia, joiden käyttötarkoituksen voi muuttaa, sekä rakennusyhtiöiden tarjoamia avaimet käteen -hankkeita. Esiselvitysvaiheessa laaditaan ehdotus, joka kattaa markkinatutkimuksen, kiinteistön yleiset määrittelyt ja perusrakenteen, kustannusanalyysin sekä arvion vuokratasosta ja kiinteistön arvosta. Ehdotuksen perusteella uudistuotannon ohjausryhmä päättää, edetäänkö kehityshankevaiheeseen.

Hankekehitysvaiheessa avaimet käteen -hankkeissa laaditaan ehdotus investointipäätöksestä syvemmälle menevien laskelmien ja selvitysten sekä hanke- ja rakennussuunnitelman perusteella. Omaa tonttivarantoa hyödyntävissä uudisrakennushankkeissa investointipäätösehdotus laaditaan suunnittelun ja urakkakilpailun perusteella. Kojamon johtoryhmä tutustuu ehdotukseen ja arvioi, täyttääkö hanke Kojamon strategian osana hyväksytyt investointikriteerit. Johtoryhmä tai hallitus päättää tämän perusteella, toteutetaanko hanke.

Hankkeen toteutusvaihe käsittää kohteen rakentamisen ja valvonnan. Kunkin hankkeen varsinaisessa suunnittelussa Kojamo käyttää ulkoistettuja suunnittelupalveluja arkkitehtuuri-, rakenne-, LVI-, sähkö- ja automaatiosuunnittelussa. Hankkeen suunnittelussa noudatetaan Kojamon omia suunnitteluohjeita, jotka teknisten määrittelyjen lisäksi sisältävät ohjeita rakennuksen sisätilojen suunnitteluun. Lisäksi Kojamon omat talotekniset asiantuntijat osallistuvat uusien hankkeiden teknisten määrittelyiden laatimiseen sekä valmistuneita rakennuksia koskevien testien ja katselmusten toteuttamiseen. Jokaiselle hankkeelle määrätään sisäinen projektipäällikkö ja tekninen valvoja. Tekniset valvojat ovat pääasiassa Kojamon omia asiantuntijoita. Lisäksi käytetään ulkopuolisia konsulttipalveluita, erityisesti teknisten järjestelmien osalta.

Hankkeen valmistuttua tehdään tarvittavat katselmukset, viimeistelyt sekä teknisten järjestelmien loppusäädöt ennen rakennuksen käyttöönoton hyväksymistä. Kun hanke on valmistunut, Kojamon johtoryhmä seuraa hankkeen onnistumista käyttäen useita tunnuslukuja, kuten sijoituskriteerien toteutumista, vuokratuottoa ja vuokrausastetta.

Viimeaikaisia merkittäviä kiinteistökehityshankkeita

Tiiviisti rakennetuilla kaupunkialueilla rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön on tehokas tapa lisätä tarjontaa. Vuonna 2017 Kojamolle valmistui ja sillä oli vuoden lopussa käynnissä useita Helsingin kaupungissa sijaitsevien kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutosta koskevia hankkeita. Helsingin kaupungilta 16.10.2017 ostettujen seitsemän kiinteistön (11 rakennuksen) käyttötarkoituksen muuttamisen odotetaan olevan Kojamon merkittävin kiinteistökehityshanke keskipitkällä aikavälillä. Kiinteistöt ovat osin vuoden 2018 ja osin vuoden 2019 loppuun saakka Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä. Kiinteistöt sijaitsevat Helsingin keskustassa. Sopimuksen ehtojen mukaan kiinteä ostohinta oli 80,9 miljoonaa euroa perustuen olemassa oleviin rakennusoikeuksiin ja toimistokäytön sallivaan paikalliseen kaavaan, ja se maksettiin vuoden 2017 loppuun mennessä. Ostohinta nousee kaavamuutoksen salliman lisärakennusoikeuden tai käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena. Kojamon tavoitteena on muuttaa kiinteistöllä sijaitsevat korkeakoulurakennukset pääasiassa asuinkäyttöön. Jos kiinteistön käyttötarkoitus muutetaan tällä tavalla, Kojamon arvion mukaan se voi kehittää kaavoitusmenettelyn lopputuloksesta riippuen 800–1.000 asuntoa, jotka sijaitsevat keskeisillä paikoilla. Kauppahinta nousee enintään 21,0 miljoonaa euroa, mikäli kaikki kaavat muutetaan niin, että ne sallivat rakennusten asuinkäyttöön muuttamisen. Jos kaavamuutos ei toteudu, Kojamo voi joko pitää kiinteistöt itsellään tai vaatia Helsinkin kaupunkia ostamaan ne takaisin samalla kauppahinnalla.

Kojamon tärkeimpiä viimeaikaisia kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoskohteita ovat muun muassa Lönnrotinkatu 30, Saariniemenkatu 6, Iso Roobertinkatu 30, Töölönkatu 11 ja Ajurinkuja 1. Seuraavassa taulukossa esitetään näitä hankkeita koskevia olennaisia tietoja:

	Saariniemenkatu 6, Helsingin keskusta	**Töölönkatu 11, Helsingin keskusta**	**Lönnrotinkatu 30, Helsingin keskusta**	**Iso Roobertinkatu 30, Helsingin keskusta**	**Ajurinkuja 1, Espoo**
Tarkoitus	Toimistotilojen muuttaminen Lumo-asunnoiksi ja liiketiloiksi	Weilin + Göösin paino- ja toimistotalona aikaisemmin toimineiden tilojen muuttamisen asuin käyttöön	Toimistorakennuksen muuttaminen Lumo-asunnoiksi ja liiketiloiksi	Toimistorakennuksen muuttaminen Lumo-asunnoiksi ja liiketiloiksi	Toimistorakennuksen muuttaminen Lumo-asunnoiksi
Asuntojen määrä	44 asuntoa sekä kolme toimistoa ja liiketilaa	102 asuntoa	41 asuntoa ja 2 liiketilaa	32 asuntoa ja 2 liiketilaa	27 asuntoa
Asunnon keskimääräinen koko	48,0 m^2	35,6 m^2	53,6 m^2	30,1 m^2	37,4 m^2
Valmistuminen	Valmistui 1.10.2017	Valmistui 26.1.2018	Valmistui 23.3.2018	Arvioitu valmistuminen syksy 2018	Arvioitu valmistuminen tammi-maaliskuu 2019

Lisäksi Kojamo aloitti vuonna 2017 myös useiden uusien kiinteistöjen rakentamisen keskittyen Suomen Kasvukeskuksiin. Seuraavassa taulukossa esitetään uudistuotantokohteet, joiden rakennustyöt alkoivat vuonna 2017 ja vuoden 2018 ensimmäisellä vuosineljänneksellä:

Kaupunki	**Osoite**	**Asuntojen lukumäärä**	**Arvioitu valmistuminen**
2017			
Helsinki	Ristiretkeläistenkatu	30	10/2018
Helsinki	Punakiventie	57	10-12/2018
Helsinki	Kantelettarentie	45	4-6/2019
Helsinki	Tulisuontie	31	4-6/2018
Espoo	Reelinkikatu ja Saunalahdenkatu	100	7-9/2018
Espoo	Koivu-Mankkaantie	94	1-3/2019
Espoo	Uuno Kailaan katu	135	10-12/2019
Vantaa	Kaivokselantie	69	10-12/2018
Vantaa	Martinlaaksonpolku	53	1-3/2019
Tampere	Myrskynkatu	53	valmistunut 3/2018
Turku	Riitasuonkatu	49	7-9/2018
Jyväskylä	Tiilitehtaantie	44	10-12/2018
31.3.2018 päättynyt kolmen kuukauden jakso			
Helsinki	Henrik Borgströmin tie	62	4-6/2019
Helsinki	Keinulaudankuja	79	7-9/2019
Jyväskylä	Yliopistonkatu	68	4-6/2019

Kiinteistöjen hankinnat ja myynnit

Kojamo toteuttaa strategiaansa aktiivisella kiinteistöportfolion kehittämisellä, johon kuuluu kiinteistöjen hankinta ja strategiaan kuulumattomien kiinteistöjen myynti. Hankintojen ja myyntien valmistelu on osa Kojamon normaalia suunnitteluprosessia. Kiinteistöjen hankinnassa keskitytään asuinrakennuksiin ja portfolioihin, jotka täyttävät Kojamon strategiaan perustuvat sijoituskriteerit. Tärkeimpiä kriteerejä ovat muun muassa maantieteellinen alue, paikallinen sijainti, tekninen kunto ja kiinteistön nettovuokratuottopotentiaali. Kojamon strategiseen kiinteistöportfolion kehittämiseen sisältyy myös sellaisten valikoitujen kiinteistöjen myynti, joiden ei katsota enää täyttävän Kojamon strategisia tavoitteita.

Kojamon investointiyksikkö vastaa hankintaprosessista, jossa käytetään Kojamon omien asiantuntijoiden laatimia taloudellisia, kaupallisia, oikeudellisia ja teknisiä arvioita. Hankintaehdotus esitetään Kojamon toimitusjohtajalle, joka varmistaa investointikriteerien täyttymisen sekä hyväksyy tarjouksen ja sen ehdot. Tarjoukset ovat yleensä alustavia ja ehdollisia, esimerkiksi Kojamon hallituksen lopulliselle hyväksymiselle. Lisäksi tarjoukset, joiden arvo ylittää toimitusjohtajan toimivaltuudet, edellyttävät hallituksen hyväksyntää, jolloin lopullinen sopimus tehdään vasta sitten, kun hallitus on hyväksynyt hankinnan.

Kojamon investointiyksikkö laatii vuosittain kiinteistöjen myyntisuunnitelman seuraavalle vuodelle. Kiinteistöjen myynnistä päätetään samoilla kriteereillä kuin hankinnoistakin. Investointiyksikkö valmistelee ja toteuttaa kiinteistöjen myynnin käyttäen tarvittaessa sisäisiä tai ulkopuolisia asiantuntijoita apunaan.

Pääsääntöisesti kiinteistöt myydään käyttäen tarjousmenettelyä. Kojamon johtoryhmä tekee päätöksen yksittäisten kiinteistöjen tai asuntojen myynnistä, ja kiinteistöportfolion merkittävän osan myynti edellyttää hallituksen hyväksyntää. Kojamon hallitus valvoo myyntisuunnitelman toteuttamista.

Viimeaikaisia tärkeitä kiinteistöjen hankintoja ja myyntejä

Kojamon toteuttamat kiinteistöjen hankinnat ja myynnit perustuvat sen strategisiin tavoitteisiin keskittää kiinteistöportfolio Suomen Kasvukeskuksiin, kasvattaa kiinteistöportfolion kokoa näillä alueilla ja vähentää sellaisten asuntojen prosenttiosuutta, joihin kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia.

Vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla Kojamo myi 8.571 asuntoa Y-Säätiön omistamalle Kiinteistö Oy M2-Kodeille. Kaupan ensimmäinen vaihe toteutettiin 31.3.2016 ja toinen eli viimeinen vaihe 20.6.2016. Asuminen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistama kauppahinta oli noin 75 miljoonaa euroa. Myytyyn portfolioon kohdistui arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia eikä se kuulunut Yhtiön strategisiin painopistealueisiin.

4.7.2016 Kojamo osti ICECAPITAL Housing Fund II:n, joka omisti 2.274 markkinaehtoista vuokra-asuntoa. Kauppaan kuuluneet asunnot sijaitsevat eri puolilla Suomea ja 57 prosenttia niistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 18 prosenttia Tampereen alueella[164], 8 prosenttia Jyväskylän kaupungissa, 7 prosenttia Oulun kaupungissa, 6 prosenttia Kuopion kaupungissa, 2 prosenttia Lahden kaupungissa ja 2 prosenttia Turun alueella[165]. Hankinta tukee Kojamon strategisia kasvutavoitteita.

31.1.2017 Kojamo myi 1.344 asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle. Kauppaan kuuluneet asunnot sijaitsevat eri puolilla Suomea. Myynti tukee Kojamon keskittymistä Suomen Kasvukeskuksiin.

5.3.2018 Kojamo osti yhteensä 981 vuokra-asuntoa OP Ryhmään kuuluvilta rahastoilta. Kauppaan kuuluneet asunnot sijaitsevat eri puolilla Suomea ja 35 prosenttia asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 13 prosenttia Tampereen alueella[166], 13 prosenttia Jyväskylän kaupungissa, 4 prosenttia Oulun kaupungissa, 9 prosenttia Kuopion kaupungissa, 9 prosenttia Lahden kaupungissa ja 17 prosenttia Turun alueella[167]. Hankinta tukee Kojamon kasvustrategiaa.

30.4.2018 Kojamo myi 1.594 asuntoa Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille. Kauppaan sisältyneet asunnot sijaitsevat 15 kunnassa eri puolilla Suomea. Velaton kauppahinta oli yhteensä 97 miljoonaa euroa. Asuntojen myynti perustui Kojamon keskittymiseen Suomen Kasvukeskuksiin ja asuntojen kuntoon.

Kiinteistönhoito

Osana kiinteistöportfolionsa kehitysstrategiaa Kojamo pyrkii säilyttämään vuokra-asuntojensa ja kiinteistöjensä arvon ja kasvattamaan sitä pitkällä aikavälillä sekä säilyttämään ja parantamaan asuntojen ja kiinteistöjen vetovoimaa vuokralaisten keskuudessa järjestelmällisillä ajanmukaistamisinvestoinnoilla, korjauksilla ja ylläpito-ohjelmilla.

Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat suhteellisen suuria korjausrakennushankkeita, joihin voi kuulua rakennusten, rakennuskomponenttien tai rakennusten teknisten järjestelmien suuret remontit. Näillä hankkeilla pyritään säilyttämään rakennuksen laatutaso ja arvo tai parantamaan niitä pitkällä aikavälillä. Joissakin ajanmukaistamisinvestoinneissa rakennuksen laatutasoa nostetaan olennaisesti alkuperäiseen tilanteeseen verrattuna. Ajanmukaistamishankkeeseen voi sisältyä esimerkiksi hissin asentaminen tai rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen rakenteellisilla (esimerkiksi ikkunoiden vaihtaminen) tai teknisillä (esimerkiksi lämpöpumppujen asentaminen) menetelmillä.

Hallitus vahvistaa ajanmukaistamisinvestointien vuotuisen budjettikehyksen, jonka perusteella Kojamon korjausrakentamisen ohjausryhmä tekee ajanmukaistamisinvestointeja koskevat päätökset. Ajanmukaistamisinvestoinnit sisältyvät vuosibudjettiin yksittäisinä hankkeina, ja vuotuinen ajanmukaistamisbudjetti toteutetaan vaiheittain siten, että korjausrakentamisen ohjausryhmä antaa luvan hankkeen toteuttamiseen vasta koordinoidun tarjouskilpailuvaiheen jälkeen. Kojamo määrää ajanmukaistamishankkeisiin sisäisen projektipäällikön ja suuremmissa hankkeissa myös sisäisen valvojan valvomaan ja koordinoimaan hankkeen yleistä toteutusta.

[164] Sisältää Hämeenlinnan kaupungin.

[165] Sisältää Naantalin kaupungin.

[166] Sisältää Hämeenlinnan kaupungin.

[167] Sisältää Naantalin kaupungin.

Korjaukset ovat pienempiä remontteja, joiden tarkoituksena on pitää rakennukset ja kiinteistöt yleisesti hyvässä kunnossa ja asiakkaita houkuttelevina. Kojamo suunnittelee ja budjetoi korjaukset vuosittain kiinteistöjen budjetoinnin yhteydessä. Rakennusten järjestelmien, laitteiden ja pintojen pienempiä korjauksia tehdään jatkuvasti. Yksittäisiä korjaustöitä pyritään kokoamaan samaan kilpailutettavaan prosessiin mittakaavaedun hyödyntämiseksi.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit ilmoitetuilla jaksoilla:

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.			
(miljoonaa euroa)	2018	2017	2017	2016	2015	2014
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu, ellei toisin mainita)			
Korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit						
Korjaukset (tuloslaskelmassa)	7,6	7,2	35,6	39,1	46,5	49,5[(1)]
Ajanmukaistamisinvestoinnit	2,9	3,3	25,4	29,3	45,8	29,1[(1)]
Yhteensä	**10,5**	**10,6**	**61,0**	**68,4**	**92,4**	**78,7[(1)]**

(1) Tilintarkastamaton.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit neliömetriä kohden 2014–2017:

	2017	2016	2015	2014
Korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit per neliömetri (EUR/kuukausi/neliömetri)	**2,68**	**2,76**	**3,32**	**2,85**

Ylläpito sisältää monenlaisia palveluja, joilla varmistetaan hyvät jokapäiväiset asumisolot Kojamon asunnoissa. Ylläpitopalveluja ovat muun muassa rakennusten ja teknisten järjestelmien yleisen kunnon ja energiatehokkuuden seuranta, sisä- ja ulkoalueiden puhtaanapito ja tekninen huolto sekä pienet korjaukset. Ylläpitokulut budjetoidaan vuosittain, ja ne käsittävät esimerkiksi kiinteistönhoidon, lämmityksen, sähkön, jätehuollon, veden, kiinteistönhoidon, kiinteistöverot, kiinteistövakuutukset ja muut ylläpitokulut.

Kojamon asiakkuustoiminto ohjaa ja koordinoi päivittäistä kiinteistönhoitoa. Vuokralaisten ensisijainen yhteyspiste kunnossapitoon liittyvissä asioissa on Kojamon oma asiakaspalvelukeskus. Isännöitsijöillä on keskeinen rooli asiakaskokemuksen luomisessa sekä vuokralaisten asuntoa tai rakennusta koskeviin kysymyksiin vastaamisessa. Isännöitsijät vastaavat esimerkiksi palvelua koskevien huomautusten käsittelystä, niihin liittyvien työtilausten tekemisestä ja hallinnoinnista sekä yleisesti vuokralaisten auttamisesta Kojamon vuokra-asunnoissa asumiseen sekä asuntoihin ja niistä pois muuttamiseen liittyvissä asioissa.

Päivittäiset kiinteistönhoitopalvelut hankitaan valikoiduilta ulkopuolisilta palveluntarjoajilta. Vesi ja lämpö hankitaan alueellisilta vesilaitoksilta ja kaukolämpöyhtiöiltä ja koko kiinteistöportfoliota koskevat yleishyödykkeet hankitaan keskitetysti. Esimerkiksi kiinteistösähkö ostetaan ja tähän liittyvä sähkönhankintaportfolion hallinta hankitaan yhdeltä sähköyhtiöltä. Kojamon asuinkiinteistöjen merkittävä keskittyminen Suomen Kasvukeskuksiin mahdollistaa mittakaavaetujen hyödyntämisen palvelukumppaneiden palvelujen tuottamisessa ja parantaa kustannustehokkuutta. Kojamo seuraa järjestelmällisesti rakennusten ylläpidon laatua ja palvelutasoa paikan päällä tehtävillä teknisillä katselmuksilla ja palvelutarkastuksilla sekä vuokralaisten tyytyväisyyskyselyillä.

Parantaakseen kiinteistöhoidon laatua ja asiakaskokemusta Kojamo on ottanut käyttöön Helsingin seudulla Lumo-brändillä toimivat talonmiehet yhteistyössä Lassila & Tikanoja Oyj:n kanssa. Lumo-talkkarit on toteutettu ulkopuolisena palveluna, jossa kiinteistönhoidon ja talotekniikan ammattilaiset pitävät huolta Lumo-taloista. Tässä vaiheessa käytössä on kolme erikoistunutta talkkaritiimiä. Lumo-talkkarit hoitavat kiinteistöjen säännöllisiä huolto- ja kunnossapitotöitä huoltoaikataulun ja asukkaiden vikailmoitusten perusteella sekä huolehtivat ulkoalueiden yleisestä kunnossapidosta. Asumisoloihin erikoistuneet Lumo-talkkarit ovat talotekniikan ammattilaisia ja he pyrkivät ratkaisemaan asuntojen asumisolosuhteisiin liittyvät ongelmat yhdellä huoltokäynnillä. Viheralueisiin erikoistuneet Lumo-talkkarit hoitavat vaativampia puutarhatöitä ja kunnostuksia piha-alueilla.

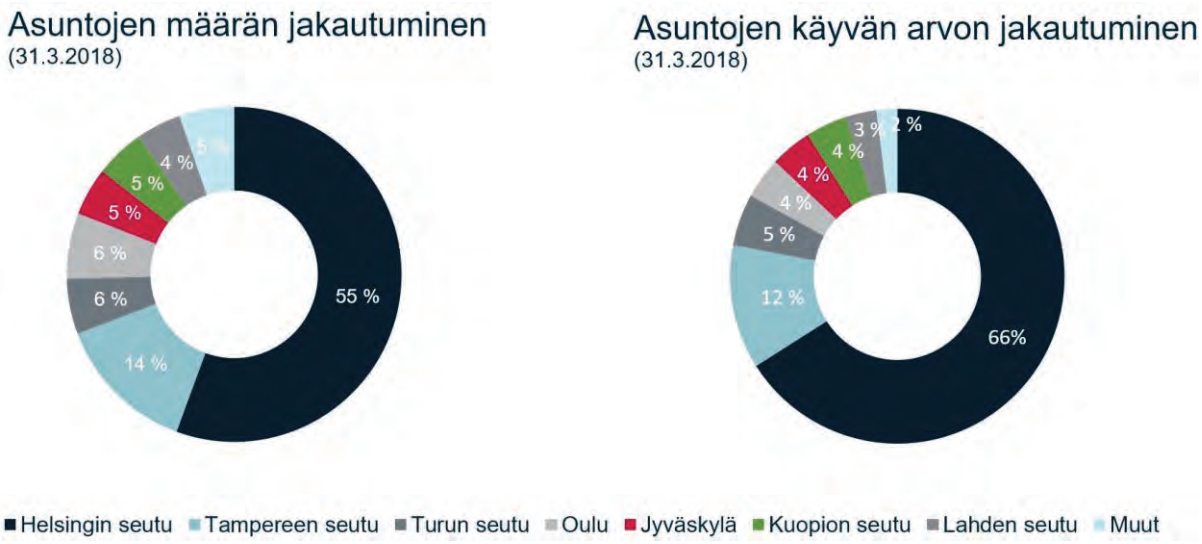
Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon ylläpitokulut ilmoitetuilla jaksoilla:

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
(miljoonaa euroa)	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Ylläpitokulut	25,2	23,7	85,4	90,3	97,0

Maantieteelliset painopisteet

Kojamo on keskittänyt investointinsa Suomen Kasvukeskuksiin, joissa sen arvion mukaan vuokra-asunnoilla on riittävästi kysyntää pitkällä aikavälillä. Yhtiön mukaan näillä alueilla on historiallisesti ollut positiivinen demografinen trendi, kattava kunnallinen ja kaupallinen verkosto, työpaikkoja ja hyvä julkinen liikenne. Yhtiö arvioi myyvänsä Suomen Kasvukestusten ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjä, minkä seurauksena toimintapaikkakuntien määrä tulee lähitulevaisuudessa laskemaan nykyisestä 34:sta alle 30:n. Sijoituskiinteistöt hankitaan alueilta, joilla on vakiintuneet ja hyvin toimivat liikenneyhteydet sekä vakiintunut palvelusektori.

Kojamo omisti 31.3.2018 yhteensä 35.697 asuntoa Suomen Kasvukeskuksissa sekä tietyillä muilla alueilla Suomessa. Kojamolla oli 31.3.2018 Helsingin seudulla yhteensä 19.781 asuntoa, mikä vastaa 55 prosenttia Kojamon kiinteistöportfolion kaikista asunnoista. Tampereen seudulla oli 14 prosentin osuus ja Turun seudulla 6 prosentin osuus asuntojen kokonaismäärästä 31.3.2018. Seuraavissa kaavioissa esitetään Kojamon asuntojen maantieteellinen jakauma asuntojen lukumäärän ja käyvän arvon mukaan 31.3.2018:

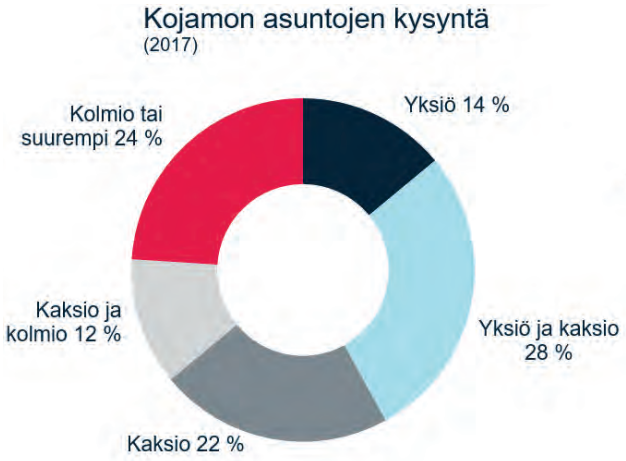


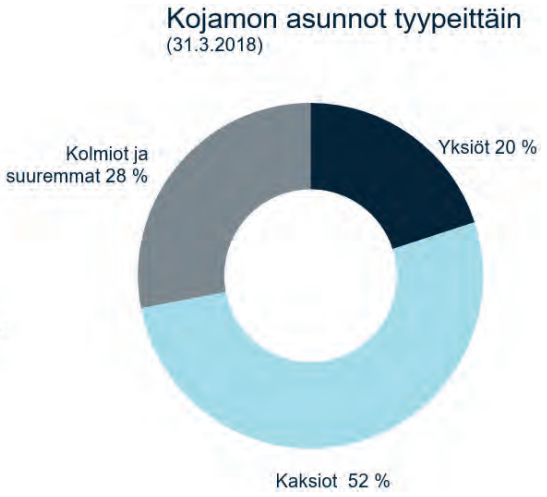
30.4.2018 toteutetun 1.594 asunnon myynnin jälkeen noin 97 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista lukumäärän mukaan sijaitsee Suomen Kasvukeskuksissa, noin 76 prosenttia Helsingin seudulla ja, Tampereen ja Turun seuduilla ja noin 57 prosenttia Helsingin seudulla. Suomen Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsee 1.175 vuokra-asuntoa, vastaten noin 3 prosenttia Kojamon vuokra-asuntojen kokonaismäärästä.

Vuokra-asunnot

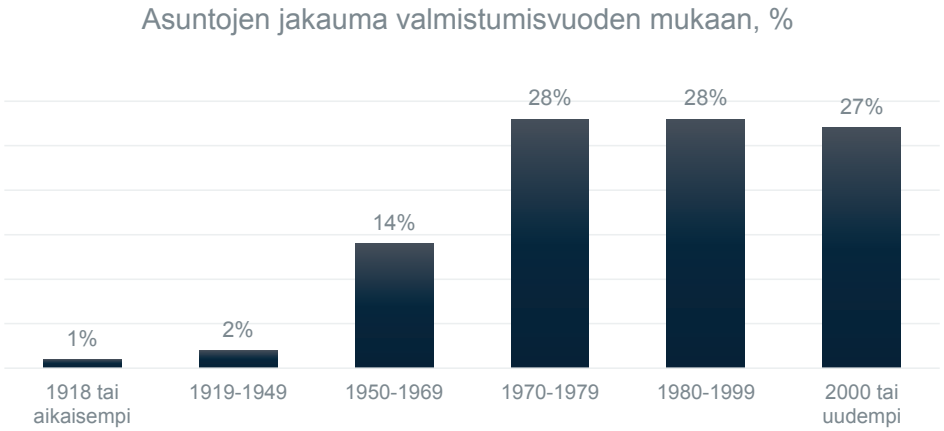
72 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista oli 31.3.2018 yksiöitä tai kaksioita, joiden kysyntä on suurinta Kojamon vastaanottamien hakemusten perusteella. Kojamon vuokra-asuntojen keskimääräinen pinta-ala oli noin 55,5 neliömetriä 31.3.2018.

Seuraavissa kaavioissa esitetään Kojamon asuntojen jakauma huoneistotyypin mukaan 31.3.2018 sekä Kojamon asuntojen kysyntä huoneistotyypin mukaan vuonna 2017 vastaanotettujen hakemusten perusteella.





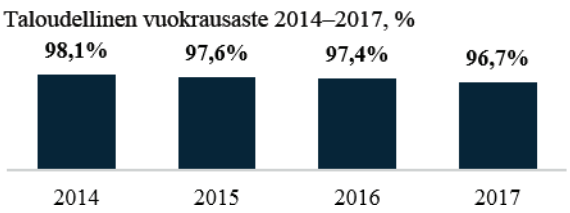
Kojamon vuokrakiinteistöjen ikä 31.3.2018 oli keskimäärin 31,9 vuotta. Kojamon vuokrakiinteistöjen ikä 31.3.2018 oli keskimäärin 31,2 vuotta verrattuna 31,4 vuoteen 31.12.2016 ja 30,2 vuoteen 31.12.2015. Seuraavassa kaaviossa esitetään Kojamon asuntojen ikäjakauma 31.12.2017 valmistumisvuoden mukaan:

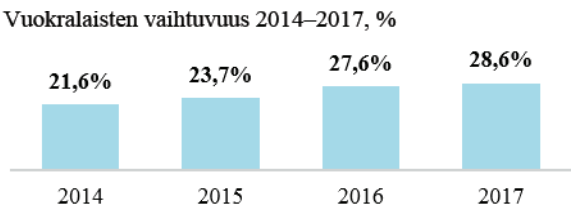


Vuokrat

Kojamon vuokra-asunnoissa oli 31.3.2018 yhteensä noin 55.000 asukasta. 31.12.2017 Kojamon vuokra-asunnoissa oli yhteensä 55.000 asukasta verrattuna noin 70.000 asukkaaseen 31.12.2015. Asukasmäärän lasku johtui pääasiassa 8.571 asunnon myynnistä vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla, mistä on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistöportfolion kehittäminen — Viimeaikaisia tärkeitä kiinteistöjen hankintoja ja myyntejä*”.

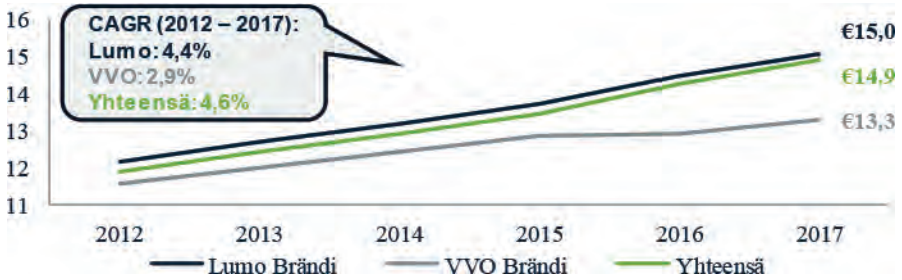
Kojamon taloudellinen vuokrausaste 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 96,3 prosenttia. Kojamon taloudellinen vuokrausaste 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella oli 96,7 prosenttia verrattuna 97,4 prosenttiin 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella ja 97,6 prosenttiin 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Kojamon johto arvioi, että taloudellisen vuokrausasteen pieni lasku johtui pääasiassa kiinteistöportfolion strategisesta muutoksesta ei-kaupallisista asunnoista kaupallisiin asuntoihin. Historiallisesti taloudellinen vuokrausaste on ollut korkeampi ei-kaupallisissa asunnoissa verrattuna kaupallisiin asuntoihin. Seuraavissa kaavioissa esitetään Kojamon taloudellinen vuokrausaste vuosina 2012–2017 ja vuokralaisten vaihtuvuus vuosina 2013–2017:





Kojamon vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokra 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 15,2 euroa neliömetriltä. Lumo-brändillä markkinoitujen vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokra 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 15,3 euroa neliömetriltä ja VVO-brändillä markkinoitujen vuokra-asuntojen vuokra 13,5 euroa neliömetriltä. Kaikkia markkinaehtoisesti hinnoiteltavia asuntoja markkinoidaan Lumo-brändillä ja kaikkia arava- ja/tai korkotukilaista johtuvien vuokran tasoa koskevien rajoitusten piiriin kuuluvia asuntoja VVO-brändillä riippumatta siitä, mihin liiketoimintasegmenttiin ne kuuluvat.

Seuraavassa kaaviossa esitetään keskimääräisen vuokran (neliömetriltä) kehittyminen 2012–2017:



Kojamon nykyisten vuokrasopimusten mukaan vuotuinen vuokrankorotus Lumo-asunnoissa voi olla kuluttajahintaindeksin muutos lisättynä enintään viidellä prosenttiyksiköllä. VVO-asunnoissa vuokrat määritetään omakustannusperiaatteen mukaan ja vuokran tarkistus tapahtuu viranomaisohjeiden ja -päätösten perusteella tehtyjen vuokralaskelmien mukaisesti (lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”). Vuokratasot tarkistetaan kalenterivuosittain ja keskimääräinen vuokrankorotus oli 2,5 prosenttia vuonna 2017, kuluttajahintaindeksin noustessa 0,8 prosenttia. Uusissa 1.1.2018 jälkeen tehdyissä Lumo vuokrasopimuksissa vuokra tarkistetaan 12 kuukauden välein vuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä laskettuna.

Kojamon asiakkuustoiminto vastaa Kojamon vuokrien keräämisestä ja erääntyneiden vuokrien käsittelystä. Vuokran eräpäivä määrätään vuokrasopimuksessa, ja se on yleensä kunkin kuukauden toinen päivä. Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä maksamattomalle vuokralle kertyy 7 prosentin viivästyskorko eräpäivästä alkaen.[168] Jos vuokranmaksu on myöhässä yli kolme viikkoa, vuokralaisella lähetetään maksumuistutus. Jos vuokraa ei makseta muistutuksesta huolimatta, vuokran perintä siirretään ulkopuoliselle perintätoimistolle. Jos vuokralainen jättää maksamatta kahden kuukauden vuokran, harkitaan vuokran perimistä oikeusteitse ja mahdollista häätöä.

Kojamo on päättänyt olla ottamatta vuokravakuuksia vuokrasaamisilleen tai vahingoille tiettyjen Lumo-asuntojen osalta perustuen Kojamon pitkäaikaiseen kokemukseen vuokralaisten hallinnasta sekä asuntojen suureen määrään ja niihin perustuvaan tilastolliseen analyysiin. Maksuhäiriöiden riskin minimoimiseksi Kojamon asumisneuvojat pyrkivät aktiivisesti tunnistamaan vuokralaiset, joilla on ongelmia vuokranmaksun kanssa tai joiden elämäntilanne kasvattaa maksuhäiriöiden riskiä. Asumisneuvojat antavat tukea ja yrittävät löytää ratkaisuja yhdessä vuokralaisten kanssa. Asumisneuvojat ottavat yhteyttä vuokralaisiin keskustellakseen vaihtoehtoisista ratkaisuista, kuten yhdessä sovittavasta maksuaikataulusta tai palvelusuunnitelmasta, johon voi sisältyä esimerkiksi taloudellinen neuvonta tai sosiaalipalvelujen käyttöön liittyvä tuki.

Tuettu asuminen

Merkittävä osa VVO-segmenttiin kuuluvien konserniyhtiöiden omistamista vuokra-asunnoista ja pieni osa Lumo-segmenttiin kuuluvien konserniyhtiöiden omistamista vuokra-asunnoista olivat 31.3.2018 arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvien, vuokratasoa koskevien rajoitusten piirissä. Kojamon johto odottaa Lumo-segmenttiin tällä hetkellä kuuluvien asuntojen osalta vuokratasoa koskevien rajoitusten päättyvän vuoden 2019 loppuun mennessä. VVO-segmenttiin kuuluvien asuntojen osalta Yhtiön johto odottaa vuokran tasoa koskevien rajoitusten päättyvän vuoteen 2021 mennessä.[169] Vuokratasoa koskevien rajoitusten päättymisen jälkeen rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrataso määräytyy markkinaehtoisesti.

[168] Viivästyskorko perustuu korkolakiin, jonka mukaan viivästyskorko on kulloinkin voimassa oleva viitekorko lisättynä seitsemällä prosentilla. Viitekorko on korko, jota Euroopan keskuspankki on soveltanut viimeisimpään jälleenrahoitusoperaatioon ennen kunkin puolivuotiskauden ensimmäistä kalenteripäivää ja joka on pyöristetty ylöspäin lähimpään puoleen prosenttiyksikköön. Puolivuotiskauden ensimmäisenä päivänä voimassa olevaa viitekorkoa sovelletaan seuraavan kuuden kuukauden ajan.

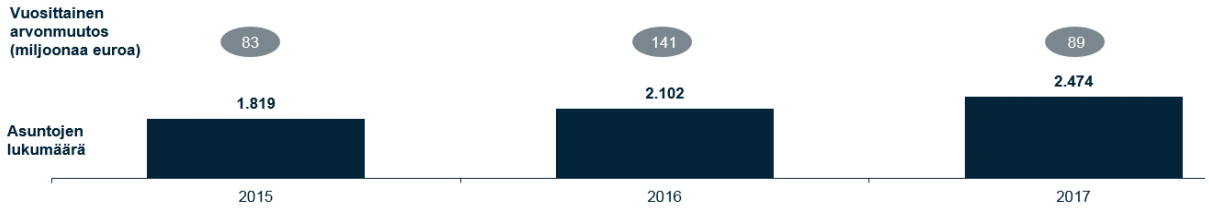
[169] Johdon odotukset rajoituksen päättymisestä perustuvat nykyiseen arava- ja korkotukilainsäädäntöön ja sen vakiintuneeseen tulkintaan.

Vuokratasoa koskevista rajoituksista on lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”.

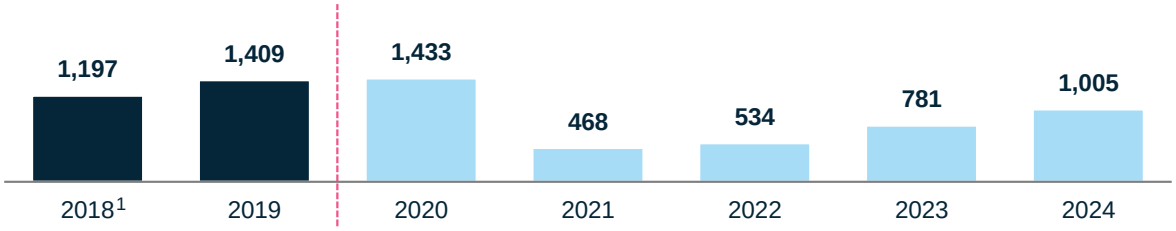
Kaikki VVO-segmenttiin kuuluvien konserniyhtiöiden omistamat vuokra-asunnot ja pieni osa Lumo-segmenttiin kuuluvien konserniyhtiöiden omistamista vuokra-asunnoista olivat 31.3.2018 joidenkin arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvien vuokralaisten valintaa, kiinteistöjen tai osakkeiden myyntiä ja voitonjakoa koskevien rajoitusten piirissä. Kojamon johto odottaa näiden rajoitusten poistuvan vuoteen 2025 mennessä. Lisätietoja arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvista rajoituksista on kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”.

Kojamo käyttää hankintamenoon perustuvaa arvostusta arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvien luovutusrajoitusten piirissä oleville kiinteistöille, joiden myyntihintaa on rajoitettu lainsäädännön enimmäisluovutuskorvauksella. Raportoitu hankintamenoon perustuva arvo on alkuperäinen hankintameno vähennettynä IFRS-siirtymäpäivään mennessä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla. Näiden kohteiden vapautuessa arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvista luovutusrajoituksista, Kojamo siirtyy käyttämään kauppa-arvoa niiden arvonmäärityksessä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta ottaen huomioon erilaiset rakennuksen tasoon perustuvat oikaisut. Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä on lisätietoja kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät — Kojamon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia keskeisiä tekijöitä — Kiinteistöportfolion arvostus*”. Kojamo odottaa, että arvostusmenetelmän muuttuminen hankintamenoarvosta tai tuottoarvosta kauppa-arvoon kasvattaa tällä hetkellä rajoitusten piirissä olevien sijoituskiinteistöjen käypää arvoa.

Seuraavassa kaaviossa esitetään niiden asuntojen lukumäärä, joiden rajoitukset päättyivät vuosina 2015–2017, ja käyvän arvon muutos (miljoonaa euroa) (johtuen muutoksesta hankintamenoon perustuvasta arvonmäärityksestä kauppa-arvoon perustuvaan arvonmääritykseen ja johtuen muutoksesta tuottoarvomenetelmästä kauppa-arvoon perustuvaan arvonmääritykseen).



Seuraavassa kaaviossa esitetään Kojamon johdon odottama arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvista rajoituksista vapautuvien asuntojen vuotuinen määrä:



(1) Joista 165 asuntoa oli jo vapautunut 31.3.2018 mennessä.

Arvonmääritys ja arvostusmenetelmät

Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.3.2018 oli yhteensä 4,9 miljardia euroa.[170] Riippumaton ulkopuolinen arvonmäärityksen asiantuntija Realia Management Oy tarkistaa Kojamon kiinteistöjen arvostusmallin ja -menetelmät neljännesvuosittain. Viimeisin tarkistus tehtiin huhtikuussa 2018.[171] Realia Management Oy on Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan auktorisoitujen kiinteistöarvioijien (AKA) hyväksymä kiinteistöarviointiyhtiö. Kojamo käyttää arviointimallissaan markkinapohjaisia parametrejä ja sen laskelmat täyttävät yleiset vaatimukset ja periaatteet. Realian Management Oy:n 31.3.2018 koskevan tarkistuslausunnon (Lausunto Kojamo Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä) mukaan Kojamon käyttämä malli on pätevä ja täyttää IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) ja IVS-standardien (International Valuation Standards) vaatimukset.

[170] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[171] Lausunto Kojamon määrittämien markkina-arvojen oikeellisuudesta, 23.4.2018, Realia Management Oy.

Kojamon liiketoimintasegmentit

Yleistä

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin: Lumo (aikaisemmin VVO vapaarahoitteinen) ja VVO (aikaisemmin VVO arava).[172] Segmentit nimettiin uudelleen vuoden 2016 alussa, mutta tällä ei ollut vaikutusta Kojamon taloudelliseen raportointiin.

Lumo-segmentti tarjoaa Kojamo-konsernin kaupallisia asumisen palveluja ja VVO-segmentti tarjoaa ei-kaupallisia asumisen palveluja. Valtaosa Lumo-segmentin sisältämistä asunnoista on arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvien rajoitusten ulkopuolella, kun taas VVO-segmentin sisältämiin asuntoihin kohdistuu tällaisia rajoituksia. Kaikkia markkinaehtoisesti hinnoiteltavia asuntoja markkinoidaan Lumo-brändillä ja kaikkia arava- ja/tai korkotukilaista johtuvien vuokran tasoa koskevien rajoitusten piiriin piiriin kuuluvia asuntoja VVO-brändillä riippumatta siitä, mihin liiketoimintasegmenttiin ne kuuluvat.

Lumo

Lumo-segmentissä oli 31.3.2018 yhteensä 34.468 asuntoa ja 31.12.2017 yhteensä 31.018 asuntoa verrattuna 31.108 asuntoon 31.12.2016, 28.716 asuntoon 31.12.2015, 20.044 asuntoon 31.12.2014, 19.526 asuntoon 31.12.2013 ja 19.116 asuntoon 31.12.2012. Vuonna 2017 Kojamo myi Lumo-segmentistä noin 1.300 asuntoa. Lumo-segmenttiin kuuluvien sijoituskiinteistöjen käypä arvo[173] oli 4.584,4 miljoonaa euroa 31.12.2017 (4.159,5 miljoonaa euroa vuonna 2016 ja 3.331,7 miljoonaa euroa vuonna 2015). Kojamon viimeaikaiset sijoitukset asuinkiinteistöihin painottuvat Lumo-segmenttiin.

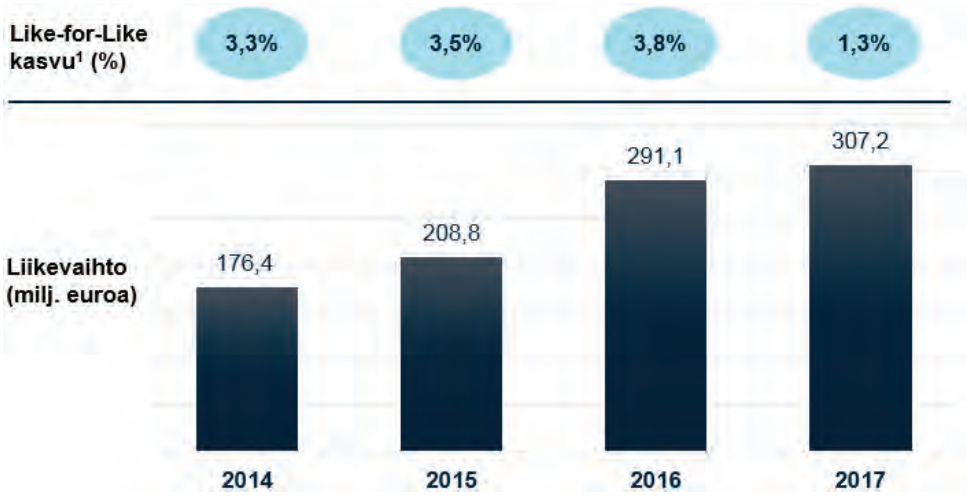
Seuraavassa taulukossa esitetään Lumo-segmentin nettovuokratuotto sekä nettovuokratuoton prosenttiosuus koko liikevaihdosta ilmoitetuilla jaksoilla:

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
Lumo-segmentti	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)**		
Nettovuokratuotto (miljoonaa euroa)	53,9	48,4	201,2[(1)]	190,3[(1)]	134,6[(1)]
Nettovuokratuotto (% koko Lumo-segmentin liikevaihdosta)	63,1	63,5	65,5	65,4	64,5
Asuntojen määrä Lumo-segmentissä	34.468	30.478	31.018	31.108	28.716
Lumo-brändin alla markkinoitavien asuntojen määrä	33.560	29.817	32.152	30.823	28.167
Vuokrattava nettolattiapinta-ala (m^2)	1.911.547,7	1.704.561,7	1.726.050,2	1.744.127,2	1.619.478,7

(1) Tilintarkastettu.

Seuraavassa kaaviossa esitetään Lumo-segmentin liikevaihto ja Like-for-Like vuokratuottojen kasvu 2014–2017:

Lumo-segmentin liikevaihto ja Like-for-Like vuokratuottojen kasvu



[172] Kojamo tulee luopumaan jaosta Lumo- ja VVO-segmenttiin vuoden 2019 alusta VVO-segmentin pienentymisen johdosta.

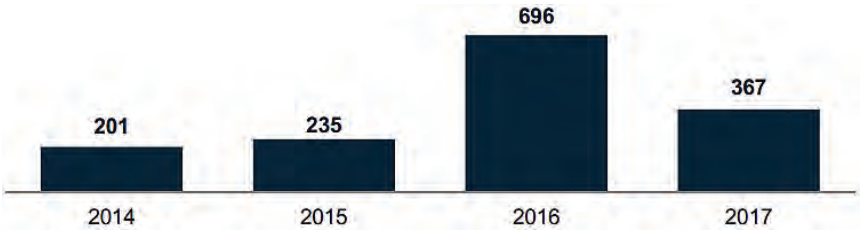
[173] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

(1) Tunnusluku Like-for-Like vuokratuottojen kasvu kuvaa Lumo-segmenttiin vuosina 2013–2017 yhtäjaksoisesti kuuluneiden ja omistettujen asuntojen vuokratuottojen muutosta vuosina 2014–2017 ilman sijoituskiinteistöjen ostojen ja myyntien sekä uudistuotannosta valmistuneiden asuntojen vaikutuksia. Like-for-Like vuokratuottojen kasvu laskelmaan sisältyvien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2017 oli yhteensä 1 796 miljoonaa euroa.

Lumo-segmenttiin kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokran tasoa koskevat rajoitukset päättyvät vuoden 2019 loppuun mennessä (lisätietoja kohdassa ” — *Kojamon Kiinteistöportfolio — Tuettu asuminen*”).

Tiettyihin Lumo-segmentin yhtiöihin sovelletaan edelleen myös muita arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvia rajoituksia (katso rajoituksista lisätietoja *”Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”). Lumo-brändillä kuitenkin markkinoidaan vain sellaisia asuntoja, joiden vuokratasoon ei kohdistu rajoituksia.

Kojamon tarkastelujakson investoinnit ovat kohdistuneet lähes yksinomaan Lumo-segmenttiin. Seuraavassa kaaviossa esitetään Kojamon kokonaisinvestoinnit sijoituskiinteistöihin (miljoonaa euroa) 2014–2017:



VVO

VVO-segmentissä oli 31.3.2018 yhteensä 1.229 asuntoa ja 31.12.2017 yhteensä 3.365 asuntoa verrattuna 3.866 asuntoon 31.12.2016, 12.437 asuntoon 31.12.2015 ja 20.749 asuntoon 31.12.2014, 20.668 asuntoon 31.12.2013 ja 20.780 asuntoon 31.12.2012. VVO-segmenttiin kuuluvien sijoituskiinteistöjen käypä arvo[174] oli 124,9 miljoonaa euroa 31.12.2017 (138,5 miljoonaa euroa 31.12.2016 ja 667,3 miljoonaa euroa 31.12.2015). Seuraavassa taulukossa esitetään VVO-segmentin nettovuokratuotto sekä nettovuokratuoton prosenttiosuus koko liikevaihdosta ilmoitetuilla jaksoilla:

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
VVO-segmentti	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)**		
Nettovuokratuotto (miljoonaa euroa)	1,6	4,4	15,4[(1)]	32,8[(1)]	94,9[(1)]
Nettovuokratuotto (% koko VVO-segmentin liikevaihdosta)	56,6	57,9	50,6	53,3	57,3
Asuntojen määrä VVO-segmentissä	1.229	3.365	3.365	3.866	12.437
Vuokrattava nettolattiapinta-ala (m^2)	68.355	187.045,5	187.045,5	215.104	709.260,5

(1) Tilintarkastettu.

Ei-kaupallinen VVO-segmentti sisältää tällä hetkellä ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin vuokra-asuntoihin kohdistuvat arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokran tasoa koskevat rajoitukset päättyvät vuoden 2019 jälkeen (lisätietoja kohdassa ” — *Kiinteistöportfolio — Tuettu asuminen*”). Osassa VVO-segmentin asunnoista vuokran tasoa koskevat rajoitukset ovat jo päättyneet. VVO-segmentissä olevilla vuokra-asunnoilla ja/tai kiinteistöillä on myös muita arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön liittyviä rajoituksia ja kaikissa VVO-segmenttiin kuuluvissa yhtiöissä sekä eräissä Lumo-segmentissä olevissa yhtiöissä on voitonjakorajoite ja ne voivat jakaa omistajilleen ARA:n vahvistaman neljän prosentin tuoton sijoitetulle pääomalle. Kaikkia markkinaehtoisesti hinnoiteltavia asuntoja markkinoidaan Lumo-brändillä ja kaikkia arava- ja/tai korkotukilaista johtuvien vuokran tasoa koskevien rajoitusten piiriin kuuluvia asuntoja VVO-brändillä riippumatta siitä, mihin liiketoimintasegmenttiin ne kuuluvat (lisätietoja on esitetty kohdassa lisätietoja ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”).

VVO-segmentin konserniyhtiöiden vuotuisesta voitostaan Kojamo Oyj:lle konserniavustuksena maksama tuotto alkuperäisille omille varoille oli 0,3 miljoonaa euroa vuonna 2017, 2,2 miljoonaa euroa vuonna 2016 ja 3,0 miljoonaa euroa vuonna 2015.

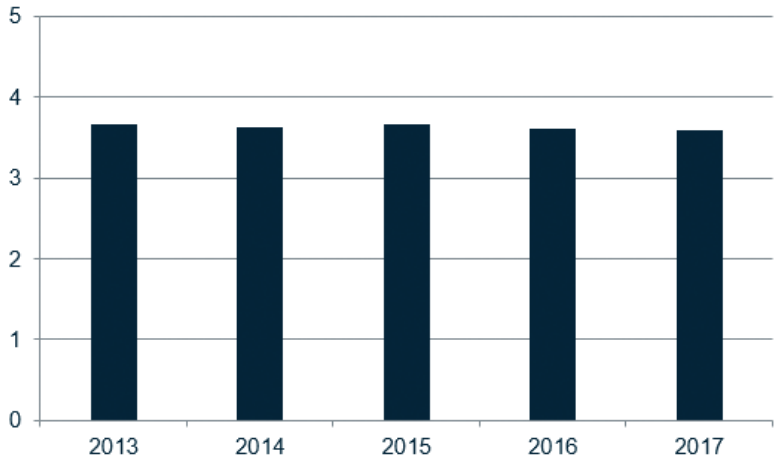
174 Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaiset varat.

Kojamon asiakaskokemus

Yleistä

Parhaan asiakaskokemuksen varmistaminen sekä helppokäyttöiset ja vaivattomat palvelut ovat Kojamon toiminnan perusta. Kojamo pyrkii tarjoamaan hyvillä sijainneilla olevia houkuttelevia ja rauhallisia koteja, joihin liittyy hyödyllisiä asumisen palveluita ja avoin vuorovaikutus vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Kojamon tavoitteena on toimia turvallisena, luotettavana ja vastuullisena vuokranantajana. Kojamo uskoo, että asiakastyytyväisyyttä parantamalla Kojamo pystyy tuottamaan arvoa osakkeenomistajille ja optimoimaan taloudellisen vuokrausasteen.

Kojamo seuraa aktiivisesti asiakastyytyväisyyttä asiakassuhteen eri vaiheissa. Uusien, nykyisten ja pois muuttavien asukkaiden tyytyväisyyskyselyt antavat tärkeää tietoa siitä, miten Kojamo on onnistunut asiakassuhteiden hallinnassaan. Ulkopuolisen tutkimusyhtiön, Innolinkin Kojamon toimeksiannosta toteuttamien tutkimusten mukaan Kojamon asiakastyytyväisyys on ollut hyvällä tasolla ja pysynyt vakaana viiden viime vuoden aikana. Tyytyväisyyskysely muutettiin 1.1.2018 vuotuisesta neljä kertaa vuodessa toteutettavaksi, jotta Kojamo voi parantaa reagointikykyään ja tarttua tehokkaammin vuokralaisten kokonaistyytyväisyyteen vaikuttaviin asioihin. Samalla Kojamo otti itse vastuun tutkimuksen toteuttamisesta. Seuraavassa kaaviossa esitetään asiakastyytyväisyyskyselyn tulokset vuosina 2013–2017[175]:



Pylväät kuvaavat nykyisten asiakkaiden kokonaistyytyväisyyttä (onnistumisarvosanojen keskiarvo) asteikolla 1-5, jossa 1 tarkoittaa erittäin tyytymätöntä ja 5 erittäin tyytyväistä. Kyselyn aihepiirit ovat asunto, asuintalo ja tiedottaminen sekä isännöitsijän, asiakaspalvelun ja huollon toiminta.

Lisäksi Kojamo mittaa vuokralaisten tyytyväisyyttä nettosuositteluindeksillä (NPS). Kojamon vuokralaisten tyytyväisyyskyselyissä kysytään esimerkiksi seuraava kysymys: ”Miten todennäköisesti suosittelisit yhtiötä ystävällesi tai kollegallesi?”, ja asteikkona on 0–10 tai 1–10, riippuen sovellettavasta osamittarista. Vastaaja luokitellaan suosittelijaksi pisteillä 9 ja 10, kriitikoksi pisteillä 0–6 ja nettosuositteluindeksin laskennasta pois jätettäväksi passiiviseksi pisteillä 7 ja 8. Nettosuositteluindeksi lasketaan vähentämällä kriitikoiden prosenttiosuus suosittelijoiden prosenttisuudesta. Kojamon vuotuisen vuokralaisten tyytyväisyyskyselyn mukaan vuokralaisten tyytyväisyys parani vuonna 2017 nettosuositteluindeksin noustessa 33:een (29 vuonna 2016). Nettosuositteluindeksi oli uusilla asukkailla 49. Nettosuositteluindeksi muodostuu neljästä eri mittarista, kukin 25 prosentin painolla: (i) uuden asiakkaan kysely, (ii) pois muuttavan asiakkaan kysely, (iii) asuvan asiakkaan kysely ja (iv) asiakaspalvelukeskuksen puhelinpalvelun kysely. Vuokralaiset ovat tyytyväisiä muun muassa asiakaspalveluun, asuntojen sijaintiin, kiinteistöhuollon parantumiseen, verkkopalveluihin ja pieneen vuokravakuuteen. Kojamo käyttää vuokralaisten tyytyväisyyskyselyiden tuloksia toimintansa jatkuvaan parantamiseen.

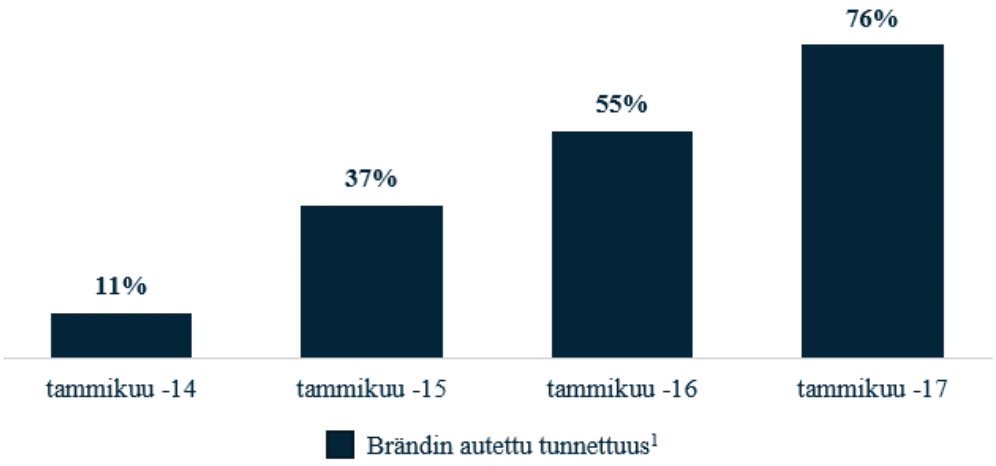
Lumo-brändi

Lumo-brändi otettiin käyttöön vuonna 2014, ja 31.3.2018 Lumo-segmentillä on noin 97 prosentin osuus Kojamo-konsernin liiketoiminnasta vuokra-asuntojen määrällä mitattuna. Lumo korostaa Kojamon strategista siirtymää säännellystä asumisesta kaupallisiin asumisen palveluihin, ja Kojamon viimeisimmät investoinnit asuinkiinteistöihin ovat keskittyneet Lumo-segmenttiin.

[175] Innolink-tutkimus, Innolink Research Oy.

Kojamo kehittää parempaa kaupunkiasumista ja muuttaa asumisen helpoksi ja vaivattomaksi asumiskokemukseksi Lumo-palveluilla ja hyödyntämällä teknologiaa ja digitalisaatiota. Lumo-palvelukonseptit on suunniteltu yleisestä markkinakäytännöstä erottuviksi erityisesti hyödyntämällä palveluissa kuten autojen yhteiskäyttöpalvelussa ja vuokralaisten yhteistiloissa jakamistalous- ja yhteisöllisyystrendiä. Kojamo uskoo, että asumiseen kytkeytyvien palveluiden jatkuva kehittäminen sekä digitalisaation ja älykotien tarjoama potentiaali voivat parantaa asumismukavuutta ja asiakaskokemusta. Vuonna 2015 Kojamo avasi Lumo-verkkokaupan, jossa asiakkaat voivat vuokrata Kojamon kiinteistöportfoliossa olevan vapaan asunnon suoraan verkkopalvelusta ilman hakemusten täyttämistä ja vuokralaisen valintaprosessia. Lumo edustaa uusilla palvelukonsepteillaan ja digitaalisella alustalla uutta toimintatapaa urbaanissa vuokra-asumisessa.

Kojamon tavoitteena on tarjota Lumo-brändillään paras kokonaisvaltainen asumisen asiakaskokemus. Tavoitteen toteutumista mitataan brändi- ja asiakastyytyväisyystutkimuksilla. Johdon näkemyksen mukaan Kojamon asumisen asiakaskokemus ja erityisesti Lumo-verkkokauppa ja sen kautta vuokraamisen helppous muodostavat asiakaskokemuksen, joka erottuu muista asumisen kuluttajabrändeistä. Lanseerauksensa jälkeen Lumo-brändin autettu bränditunnettuus on noussut 70 prosenttiin, ja se on asuntovuokrauksen suositelluin brändi Suomessa.[176] Lumo-brändi on saavuttanut vahvan markkina-aseman, ja hiljattain toteutetun markkinatutkimuksen mukaan Lumo on Suomen arvostetuin brändi asuntojen vuokraamisessa ja 63 prosenttia arvioi Lumo-brändin olevan ”erittäin hyvä” tai ”hyvä” verrattuna kilpailijoihin Vuokraturva (57 prosenttia) ja Sato (43 prosenttia).[177] Lisäksi Lumo on suoriutunut kilpailijoitaan paremmin useiden eri ominaisuuksien suhteen kuten asiakaslähtöisyydessä, helppoudessa ja vaivattomuudessa, asuntojen kunnossa, julkisuuskuvassa, laadussa, palvelualttiudessa ja turvallisuudessa.[178] Seuraava kaavio kuvaa Lumo-brändin autetun tunnettuuden kehitystä vuosina 2015–2017:



(1) Prosenttiosuus ihmisistä, jotka ilmaisivat tietävänsä brändin vihjeen saatuaan.

Lumo-palvelukonseptit

Ydinpalvelut

Kojamo kehittää ja tarjoaa asiakkailleen monipuolisia palveluja ennen Lumo-asuntoon muuttamista, muuton yhteydessä ja asumisen aikana. Asiakkaat voivat joko vuokrata asunnon Lumo-verkkokaupassa tai jättää hakemuksen osoitteessa Lumo.fi. Perinteisessä vuokrausprosessissa asiakas lähettää hakemuksen vuokranantajalle, joka käsittelee kaikki hakemukset ja valitsee vuokralaisen. Lumo-verkkokaupassa asiakas voi kuitenkin ilman odotusaikaa ja epävarmuutta asunnon saamisesta valita ja vuokrata heti haluamansa asunnon. Lisäksi asiakkaat voivat tutustua Kojamon vuokra-asuntotarjontaan verkossa ja tehdä halutessaan vuokrahakemuksen vaatimuksensa täyttäviin asuntoihin tai ilmoittautua odotuslistalle kohteisiin, joissa ei ole juuri silloin vapaita asuntoja. Uudis- ja peruskorjauskohteiden sisäänmuutossa asukkaille tarjotaan muuttopäivänä muuttoapua veloituksetta. Lisäksi Kojamo tarjoaa maksuttomia muuttolaatikoita vuokralaisen muutettaessa Lumo-asunnosta toiseen. Kojamo käyttää muuttopalveluissa ulkopuolisia palveluntarjoajia.

Lumo-asuntojen vuokralaiset voivat käyttää useita Kojamon tarjoamia palveluja. Lähes kaikissa Lumo-asunnoissa on maksuton 10 Mbit/s laajakaistaliittymä. Lisäksi vuokralaisille tarjotaan maksuttomia

[176] Kojamon tilaama kysely, toteuttajana ToinenPhd joulukuu 2017, Lumo Brand Tracking.

[177] Taloustutkimuksen bränditutkimus, 2017, Brändin arvostus.

[178] Kojamon tilaama kysely, toteuttajana ToinenPhd joulukuu 2017, Lumo Brand Tracking.

tapahtumia, kuten konsertteja ja huvipuistokäyntejä. Joissakin Lumo-rakennuksissa on myös maksuton kuntosali tai yhteistiloja, joissa Lumo-asuntojen vuokralaiset voivat tavata toisiaan ja järjestää tapahtumia.

Kumppaneiden kanssa tarjotut palvelut

Vuodesta 2016 alkaen Lumo-asuntojen vuokralaisilla on ollut mahdollisuus käyttää useilla paikkakunnilla autojen yhteiskäyttöpalvelua, joka on kehitetty yhteistyössä 24Rentin kanssa. Autojen yhteiskäytön ansiosta Kojamo on voinut vähentää pysäköintipaikkojen määrää tietyissä kerrostaloissa. Jokainen vuokralainen voi varata yhteiskäyttöauton alennettuun hintaan ja hakea auton pysäköintipaikalta. 24Rent vastaa auton pitämisestä ajokunnossa (mukaan lukien vakuutukset, huollot ja renkaanvaihdot) ja varauksien vastaanottamisesta. Vuokralaisen tarvitsee vain varata auto ja palauttaa se määrätylle parkkipaikalle käytön jälkeen. Vuonna 2016 autojen yhteiskäyttöpalvelu laajennettiin useimpiin kaupunkeihin, joissa Kojamo toimii.

Helmikuussa 2017 Posti Group Oyj ja Lumo Kodit Oy ottivat käyttöön pilottina Smartpost-pakettipalvelun Lumo-kerrostalossa. Smartpost on Posti Groupin uusi ratkaisu pakettien lähettämiseen ja vastaanottamiseen sekä muiden palveluiden käyttöön pakettiautomaateilla, jotka on sijoitettu kerrostalojen yhteistiloihin. Vastaanottajalle lähetetään tekstiviestillä pakettilokeron numero ja lokeron avaamisessa tarvittava PIN-koodi. Pienet postilähetykset, kuten kirjeet, toimitetaan edelleen suoraan vastaanottajan kotiin.

Maaliskuussa 2017 Kojamo ja Lassila & Tikanoja aloittivat yhdessä toimintamallin, jossa täysin uudenlainen talonmiestiimi ottaa vastuun Lumo-talojen kiinteistöhuollosta Helsingin seudulla. Lumo-talkkarien myötä palattiin takaisin aikaan, jolloin jokaisessa talossa toimi nimetty talonmies. Toimintamallin muutoksella pyritään siihen, että kiinteistönhoito on entistä asiantuntevampaa ja sujuvampaa kiinteistöjen asukkaiden kannalta.

Syksyllä 2017 Kojamo käynnisti pilottina Raatamon kanssa kuntoilupalveluohjelman 13 Lumo-talossa. Raatamon valmentaja tarjoaa maksuttomia kuntoilupalveluja Lumo-asuntojen asukkaille. Ohjelman tarkoituksena on tuoda kuntoilupalvelut lähelle kotia ja koota Lumo-asuntojen asukkaita yhteen. Lisäksi Kojamo aloitti syksyllä 2017 Fysioksen kanssa senioreille tarkoitetun kokonaishyvinvointipalvelun seitsemässä Lumo-senioritalossa.

Edellä kuvattujen palvelujen lisäksi Kojamo tarjoaa Lumo-asuntojen vuokralaisille säännöllisesti alennuksia yhteistyökumppaneidensa palveluista. Osa kumppaneiden kanssa tarjotuista palveluista on kustannusneutraaleja Kojamolle, sillä vuokralaiset vastaavat kuluista itse, kun taas tietyistä pilottikäytössä olevista palveluista, joiden Kojamo uskoo voivan kasvaa erottavaksi tekijäksi vuokrausmarkkinalla, syntyy Kojamolle kuluja.

Palveluiden jatkuva kehittäminen yhdessä asiakkaiden ja kumppaneiden kanssa

Kojamolle yhteistyö asukkaiden kanssa on vuosikymmeniä kestänyt perinne ja tapa toimia. Yhteistyötä asukkaiden kanssa on kehitetty Kojamon koko noin 50-vuotisen historian aikana. Yhteistyömalli antaa Kojamon asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa asumisjärjestelyihin ja muihin heitä koskeviin asioihin, järjestää paikallisia asukastapaamisia ja osallistua asumisen palvelujen kehittämiseen. Useilla Lumo-taloilla on oma talotoimikunta. Yhteistyötavat ovat muodostuneet Lumo-brändin kehittämisen mukana, ja uusimmissa Lumo-taloissa näitä toimikuntia kutsutaan Lumo-tiimeiksi.

Hallitakseen vuorovaikutusta asiakkaidensa kanssa ja korostaakseen mahdollisimman hyvää asiakaskokemusta Kojamo perusti oman asiakaspalvelukeskuksen vuonna 2014. Asiakaspalvelukeskus auttaa asunnon vuokraamiseen ja asumiseen liittyvissä asioissa. Asiakaspalvelukeskus pystyy ratkaisemaan keskimäärin yli 70 prosenttia asiakkaiden pyynnöistä. Noin 55 prosenttia yhteydenotoista liittyy asuntohakemuksiin tai asunnon vuokraamiseen. Muut asiakaspalvelun hoitamat asiat koskevat esimerkiksi vuokranmaksua, asuntoja tai palveluja. Asiakaspalvelukeskukseen tuli vuonna 2017 noin 195.000 yhteydenottoa, joista 27 prosenttia tehtiin puhelimitse ja 68 prosenttia sähköpostilla, verrattuna noin 175.000 yhteydenottoon vuonna 2016, joista 24 tehtiin puhelimitse ja 73 prosenttia sähköpostilla loppujen yhteydenottojen jakautuessa henkilökohtaisiin yhteydenottoihin ja chat-yhteydenottoihin vuosina 2016 ja 2017. Vuonna 2017 yhteydenottojen vastausprosentti oli 84 prosenttia. Asiakaspalvelukeskus on saanut hyvät arviot asiakkailtaan, ja sen nettosuositteluindeksi vuonna 2017 oli 62,6 lähes 2.000 asiakkaan antaman palautteen perusteella.

Digitaalisilla asumisen palveluilla ja älykodeilla on potentiaalia parantaa asumismukavuutta ja asiakaskokemusta. Syksyllä 2017 Kojamo esitti avoimen kutsun eri kasvuvaiheissa oleville yhtiöille osallistua Kojamon uusien asumisen palveluiden kehittämiseen ja avasi tätä varten Lumo-brändin palvelujen kehittämisen innovaatioalustaksi. Ideana on kehittää sekä kaikille asiakkaille yhteisiä palveluja että yksilöllisiin tarpeisiin räätälöityjä palveluja. Verkostoitumis- ja ideointivaihe aloitettiin vuoden 2018 alussa ensimmäisten edelläkävijöinä toimivien kumppaneiden kanssa.

Kojamon yhteistyökumppanuus Leanheat Oy:n (”**Leanheat**”) kanssa toimii esimerkkinä älytaloteknologian, kehittyneen talotekniikan ja tekoälyn soveltamisesta. Vuosina 2016–2017 kymmeneen Kojamon kiinteistöön, joissa on yhteensä 748 asuntoa, asennettiin Leanheatin älykäs energialämmitysratkaisu. Leanheatin ratkaisu hyödyntää asuntoihin asennettuja ilmastosensoreita ja tekoälyä ohjatakseen rakennuksen lämmitystä optimaalisesti. Järjestelmä pitää jatkuvasti yllä optimaalista sisäilmastoa sekä mahdollistaa ennakoivan ylläpidon jatkuvan valvonnan ja tekoälyn avulla. Leanheatin ratkaisu yhdessä sen ominaisuuksien kanssa on suunniteltu tuomaan kustannussäästöjä optimoidun energiankulutuksen ja erinäisten tehottomuuksien ja ongelmien, kuten kosteusongelmien, ennakoivan ehkäisyn myötä. Ratkaisu on myös suunniteltu parantamaan asiakaskokemusta sekä pienentämään hiilijalanjälkeä.[179]

Lämmityskauden 2016-2017 aikana Leonheatin kanssa toteutetun pilottiprojektin positiivisten kokemusten perusteella Kojamo lisäsi vuonna 2017 Leanheatin ratkaisun käyttöä 53 lisäkiinteistöön, joissa on yhteensä 1.892 asuntoa. Kojamon nykyisissä Leanheatin ratkaisun omaavissa kiinteistöissä, vuosittaisten lämmityskustannusten on arvioitu laskevan noin kymmenen prosenttia, huomioiden, että kunkin kiinteistön säästöpotentiaali on erilainen. Vastaavasti hiilidioksidipäästöjen arvioidaan vähenevän noin 438.000 kiloa.[180] Ratkaisun käytön laajentamista suunnitellaan huomioiden paikallisten energiayhtiöiden tarjoamat kaukolämmön hinnoittelumallit sekä investoinnin kiinteistökohtainen kannattavuus.

Lumo-verkkokauppa ja sähköiset palvelut

Lumo-verkkokauppa on Kojamon innovaatio, joka edustaa Lumo-konseptin kehitystä. Kojamo uskoo, että asuntojen vuokraaminen verkkopalvelussa ohjaa vuokra-asuntosektorin muutosta: päätöksenteko ja valinnanvapaus siirtyvät asiakkaalle, joka voi vuokrata minkä tahansa haluamansa vapaana olevan asunnon. Tämä eroaa perinteisestä mallista, jossa asiakas tekee hakemuksen ja vuokranantaja tarjoaa tämän perusteella asuntoa, joka täyttää vuokralaisen asettamat valintaperusteet. Vuokralaiset voivat hakea tiettyä asuntoa tai tietyssä rakennuksessa tai alueella olevaa asuntoa.

Kojamon Lumo-verkkokauppa antaa vuokra-asuntoa etsiville vallan ja vapauden valita itselleen uuden asunnon. Kaikki saatavilla olevat Lumo-asunnot sekä niitä koskevat valokuvat ja kohdekuvaukset löytyvät verkkokaupasta. Asiakas voi kirjautua Lumo-verkkokauppaan pohjoismaisilla verkkopankkitunnuksillaan ja vuokrata sopivan asunnon verkossa tekemättä perinteistä hakemusta. Kun asiakas on valinnut asunnon, hänen on hyväksyttävä sitovan vuokrasopimuksen ehdot ja maksettava ensimmäisen kuukauden vuokra. Kojamo tarkistaa automaattisesti mahdolliset luottohäiriöt suomalaisesta luottotietorekisteristä ja asiakkaan maksuhistorian Kojamon omista asiakastiedoista. Vuokrasopimuksen tekeminen Lumo-verkkokaupassa edellyttää asiakkaalta moitteettomia luottotietoja ja vähintään 18 vuoden ikää. Lisäksi vaaditaan, että Kojamolla ei ole erääntyneitä saatavia asiakkaalta. Jos asiakkaan luottotiedot tai maksuhistoria eivät täytä Kojamon vaatimuksia, verkkokauppa estää automaattisesti vuokrasopimuksen tekemisen ja ohjaa asiakkaan ottamaan yhteyttä asiakaspalvelukeskukseen tai tekemään vuokrahakemuksen Lumo.fi-verkkosivuilla. Lumo-verkkokaupasta vuokrattaville asunnoille ei vaadita vuokravakuutta. Lumo-verkkokaupasta vuokrattuun uuteen kotiin voi muuttaa jopa seuraavana päivänä.

Lumo-verkkokaupassa tehtävät vuokrasopimukset tehdään tämän Listalleottoesitteen päivämääränä määräaikaisiksi kolmen kuukauden ajanjaksolle. Jos kumpikin osapuoli haluaa jatkaa vuokrasuhdetta ensimmäisen kolmen kuukauden jälkeen, sopimus muutetaan toistaiseksi voimassa olevaksi.

[179] Leanheat Oy.

[180] Leanheat Oy.

Lokakuussa 2015 avatun Lumo-verkkokaupan suosio on kasvanut asiakkaiden keskuudessa. Seuraavassa kaaviossa esitetään Lumo-verkkokaupassa tehtyjen vuokrasopimusten määrä ilmoitetuilla jaksoilla:

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Lumo-verkkokaupassa on tehty yli 5.700 vuokrasopimusta. Noin 34 prosenttia kaikista vuokrasopimuksista ja 70 prosenttia uudisasuntokohteiden vuokrasopimuksista tehdään Lumo-verkkokaupassa. Helsingissä, noin 50 prosenttia kaikista vuokrasopimuksista tehdään Lumo-verkkokaupassa. Useissa tapauksissa Lumo-verkkokaupan palveluita hyödyntävät kaupungista toiseen muuttavat ihmiset. Tämä parantaa Kojamon mahdollisuuksia hyötyä kaupungistumistrendistä.

Sen lisäksi, että asiakkaat voivat tehdä vuokrasopimuksen verkossa, he voivat hallita vuokrasopimukseensa liittyviä asioita joustavasti vuokralaisten verkkopalvelussa normaalin toimistoajan ulkopuolella ja ilman tarvetta asioida *Lumo-Kotikeskus*-asiakaspalvelukeskuksessa. Lisäksi verkkopalveluissa asiakkaat voivat tarkastella vuokranmaksutietojaan, päivittää yhteystietonsa, käyttää asunnonvaihtomarkkinoita asuntonsa vaihtamiseen muiden Lumo-asuntojen vuokralaisten kanssa, ilmoittaa viasta, ottaa yhteyttä kiinteistönhoitajaan, irtisanoa vuokrasopimuksensa tai varata pysäköintipaikan. Kojamo aikoo jatkaa nykyisille ja potentiaalisille vuokralaisille tarjottavien sähköisten palveluiden laajentamista ja varmistaakseen, että niiden käyttö on mahdollisimman helppoa ja vaivatonta.

VVO-brändi ja palvelukonseptit

VVO on Kojamon hyvälaatuisten ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen asiakasbrändi. Kaikkiin VVO-brändin asuntoihin sovelletaan arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvia rajoituksia (rajoituksista on lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”). VVO-brändi on suunnattu asiakkaille, jotka etsivät kohtuuhintaista perusasuntoa hyvillä peruspalveluilla.

Asiakkaat, jotka haluavat vuokrata VVO-asunnon, voivat tehdä vuokrahakemuksen lumo.fi-verkkopalvelussa. Osoitteessa lumo.fi esitetään kaikkien VVO-asuntojen kuvaus ja valokuvia niistä sekä tietoja vapaista tai pian vapautuvista asunnoista. Vuokralaiset voivat hakea tiettyyn asuntoon tai tietyssä rakennuksessa tai alueella oleviin asuntoihin. Koska kaikkiin VVO-asuntoihin sovelletaan arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvia rajoituksia, VVO-asunnon vuokraaminen edellyttää, että hakija täyttää tietyt vaatimukset asunnontarpeesta, varallisuudesta ja tulotasosta. Arava- ja korkotukilainsäädännön mukaan asuntoja on tarjottava ensisijaisesti kiireellisimmässä asunnon tarpeessa oleville, vähävaraisimmille ja pienituloisimmille hakijoille. (Arava- ja korkotukilainsäädäntöön perustuvista rajoituksista on lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”.)

Hakemuksen tekemisen jälkeen Kojamo tarjoaa hakijalle tämän vaatimukset täyttävää vapaata asuntoa. Lisäksi Kojamo tarkistaa, että vuokralainen täyttää arava-rajoituslaissa tai korkotukilaissa asetetut vaatimukset.

Kojamo tarjoaa VVO-asuntojen vuokralaisille monia palveluja, kuten maksuttoman 10 Mbit/s laajakaistayhteyden. Hyvän asiakaskokemuksen tarjoamiseksi Kojamon asiakaspalvelukeskus tarjoaa VVO-asuntojen vuokralaisille vuokraamiseen ja asumiseen liittyviä palveluja.

Digitaalinen integrointi ja asiakastiedot

Kojamo pyrkii integroimaan digitaalisesti liiketoimintansa eri kerrokset voidakseen tarjota parhaan asiakaskokemuksen, kehittää uusia muista erottuvia palveluja ja saavuttaa kilpailijoitaan paremman tehokkuuden. Tällaisia kerroksia ovat fyysiset rakennukset ja niissä oleva tekniikka sekä asiakas-, kiinteistö- ja muu saatavilla oleva tieto asiakkaiden tarpeista ja olosuhteista ja näitä asiakaskokemuksen parantamiseksi jalostavat järjestelmät sekä varsinainen palvelukerros, joka sisältää Lumo-brändin tai sen yhteistyökumppaneiden tuottamat palvelut. Tarkoituksena on mahdollistaa asiakkaiden haluamien palvelujen ja paremman asumiskokemuksen tarjoaminen ja toimittaminen yhdessä kolmansien osapuolten kanssa helpommin ja tehokkaammin Kojamon integroidun toiminta-alustan kautta.

Kojamo ottaa huomioon tietosuojan asiakastietojen tallentamisessa, analysoinnissa, luovuttamisessa ja hyödyntämisessä sekä on ottanut käyttöön prosesseja, joiden tarkoituksena on varmistaa Tietosuoja-asetuksen noudattaminen. Lisäksi Kojamo ymmärtää, että palvelujen kehittäminen vaatii merkittävän määrän kaupallista ja teknologista yhteistyötä ja yhdessä kehittämistä. Kojamo pyrkii olemaan toimialansa edelläkävijä näissä asioissa, ja siksi se on ottanut aktiivisen roolin aloitteissa, jotka pyrkivät tukemaan Suomen kiinteistö- ja rakennusalan digitalisaatiota.

Markkinointi

Kojamon markkinoinnin keskeisinä tavoitteina on lisätä bränditunnettuutta ja nostaa nettosuositteluindeksiä eli NPS-lukua. Kojamolla oli vuonna 2017 yhteensä seitsemän ammattilaisen viestintä- ja markkinointitiimi. Oman tiiminsä lisäksi Kojamo käyttää ulkopuolisia palveluntarjoajia esimerkiksi Kojamon markkinointistrategian kokonaissuunnittelussa, analytiikassa, digitaalisessa markkinoinnissa ja hakukoneoptimoinnissa.

Kojamo käyttää useiden markkinointikanavien yhdistelmää. Markkinoinnin pääkanavia ovat hakukoneoptimointi ja -markkinointi, display- ja mobiilimainonta sekä mainonta vuokra-asuntoportaaleissa ja sosiaalisessa mediassa. Verkkomarkkinointia ja sosiaalista mediaa käytetään erityisesti nuoremman kohderyhmän tavoittamiseksi, ja Kojamolla on jatkuvia verkkomarkkinoinnin ja sosiaalisen median kampanjoita. Konversioaste hakukonemarkkinoinnissa oli syksyllä 2017 keskimäärin 25 prosenttia ja display- ja mobiilimainonnassa keskimäärin 15 prosenttia laskettuna Lumo-verkkokaupan viikoittaisista käyttäjistä. Lisäksi Kojamo mainostaa Lumo-brändiä ja vuokra-asuntokohteitaan ulkomainonnalla ja televisiossa. Printtimainontaa käytetään pääasiassa silloin, kun sitä tarvitaan paikallisen markkinoinnin tukemiseen tai erityisen kohderyhmän tavoittamiseen.

Ympäristö

Kojamo-konserni kehittää toimintaansa jatkuvasti parantaakseen energiatehokkuuttaan, ja Kojamon periaatteena on käyttää energiaa mahdollisimman järkevästi ja tehokkaasti tinkimättä asumisen laadusta ja olosuhteista. Kojamon kannalta tärkein ympäristövaikutus on sen kiinteistöjen energiankulutus. Energian käyttöä parannetaan jatkuvasti Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen 2017–2025 alaisessa Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmassa (VAETS II) sovittujen tavoitteiden perusteella. VAETS on valtion toimintaohjelma energiatehokkuuden parantamiseksi kiinteistöalalla. Kojamo pyrkii ylittämään energiatehokkuudelle asetetun vaatimustason kaikissa uudisrakennuskohteissaan.

Kojamon tavoitteena on pienentää energiankulutusta 7,5 prosenttia vuoteen 2025 mennessä. Energiankulutuksen pienentämiseksi kiinteistöissään Kojamo pyrkii pitämään asuntojensa sisälämpötilan 21 asteessa sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeen mukaisesti. Energian talteenotossa Kojamo tutkii ja toteuttaa kiinteistökohtaisten poistoilmalämpöpumppujen käyttöä ilmanvaihdon hukkalämmön talteenottamiseksi. Kojamo on myös toteuttanut toimintamallin vedenkulutuksen hallintaan varmistaakseen, että vesihanat pysyvät kunnossa ja että ne varustetaan vettä säästävillä komponenteilla säännöllisten 6–8 vuoden välein tehtävien huoltojen yhteydessä. Lisäksi Kojamo pyrkii jatkuvasti parantamaan kiinteistöjensä ja kerrostalojensa jätehuoltoa. Yli 90 prosenttia Kojamon kiinteistöistä on liitetty energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmään, joka helpottaa energiansäästötoimenpiteiden kohdentamista.

Vuonna 2016 Euroopan investointipankki myönsi Kojamolle 170 miljoonan euron rahoituksen energiatehokkaiden rakennusten rakentamiseen. Vuodesta 2017 lähtien Kojamon oma uudistuotanto on toteutettu lähes nollaenergiarakennuksina (nZEB). Tavoitteena on pienentää energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä ja siten tukea EU:n tavoitteita päästöjen vähentämiseksi.

Kojamo on sitoutunut ilmastonmuutoksen torjumiseen pitkällä aikavälillä, ja tämä otetaan huomioon sen kaikessa liiketoiminnan kehittämisessä. Kojamo on Climate Leadership Coalitionin (CLC) jäsen, mikä auttaa sitä parantamaan toimenpiteitään maailmanlaajuisen ilmaston lämpenemisen torjumiseksi ja siten rakentamaan

parempaa tulevaisuutta asuntosektorilla. Kojamon pääkonttorilla ja kahdella *Lumo-Kotikeskuksella* on WWF:n Green Office -sertifikaatti.

Henkilöstö

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Kojamon henkilöstömäärä on 341, joista 282 on vakituisessa työsuhteessa ja 59 määräaikaisessa työsuhteessa (sisältäen 40 kesätyöntekijää).

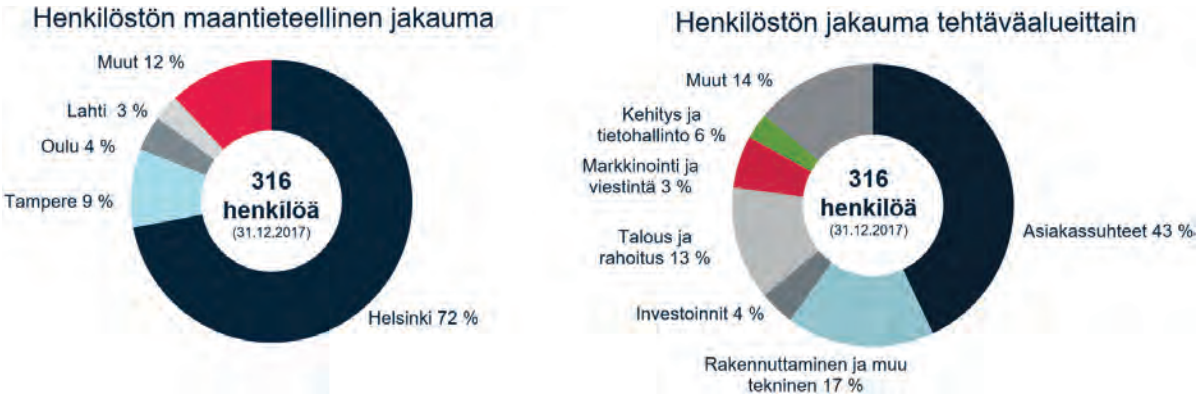
Seuraavassa kaaviossa esitetään tiettyjä avainlukuja Kojamon henkilöstöstä ilmoitetuilla tilikausilla tai ilmoitettuina ajankohtina:

	1.1.–31.12.		
	2017	**2016**	**2015**
Henkilöstö tilikauden lopussa	316	286	356
Vakituisessa työsuhteessa olevat tilikauden lopussa	284	267	323
Määräaikaisessa työsuhteessa olevat tilikauden lopussa	32	19	33
Työsuhteen keskimääräinen kesto tilikauden lopussa (vuotta)	10,0	10,6	11,4
Henkilöstön vaihtuvuus tilikauden lopussa (%)	17,2	16,3	13,5
Henkilöstö keskimäärin tilikauden aikana[(1)]	310	298	364
Palkat tilikauden aikana yhteensä (miljoonaa euroa)	15,3	16,3	18,0

(1) Keskimääräinen henkilöstö on henkilöstö keskimäärin kunkin kuukauden lopussa tilikauden aikana. Henkilöstö tilikauden lopussa kattaa koko henkilöstön tilikauden viimeisen kuukauden lopussa.

Henkilöstömäärän lasku vuonna 2016 verrattuna vuoteen 2015 johtui 66 työntekijän siirtymisestä Kojamolta Y-Säätiölle, kun Kojamo myi sille 8.571 asuntoa (lisätietoja kohdassa ” — *Kojamon kiinteistöportfolio — Kiinteistöportfolion kehittäminen — Viimeaikaiset tärkeät hankinnat ja myynnit*”). Henkilöstömäärän kasvu vuonna 2017 verrattuna vuoteen 2016 johtui uusista rekrytoinneista ja tuntipalkkaisten myyntineuvottelijoiden käytön kasvusta. Kojamolla on oma työehtosopimuksensa Ammattiliitto Pro:n kanssa.

Seuraavassa kaaviossa esitetään Kojamon henkilöstö jaettuna maantieteellisesti 31.12.2017 ja tehtäväalueittain ilmoitettuina ajankohtina:

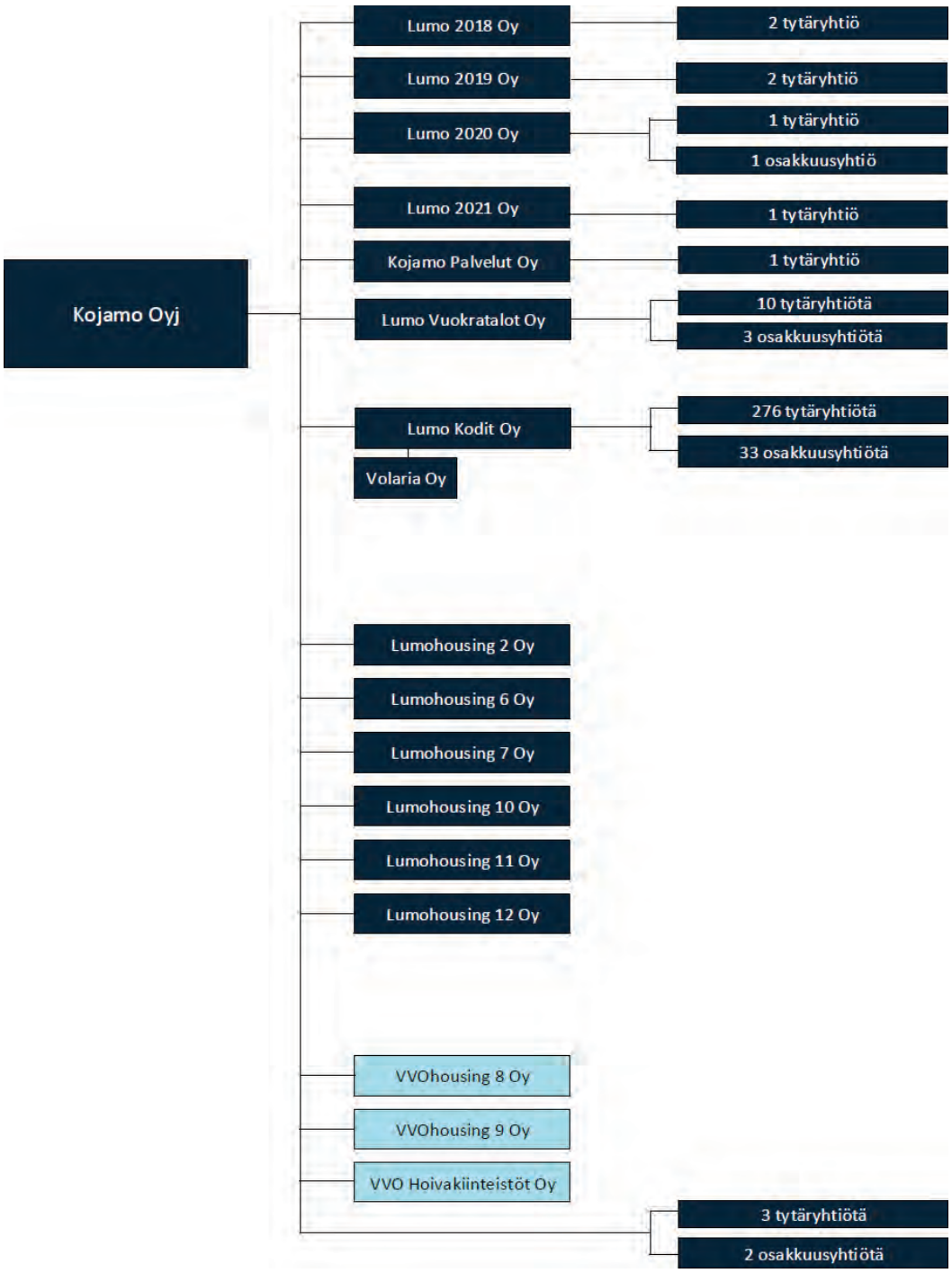


Konsernin oikeudellinen rakenne

Kojamo-konserni muodostui 31.3.2018 emoyhtiö Kojamo Oyj:stä ja 322 tytäryhtiöstä. 275 tytäryhtiötä oli kokonaan omistettuja ja 22 tytäryhtiöstä omistettiin enemmistöosuus. Lisäksi Kojamolla oli 35 osakkuusyhtiötä, joista Kojamo omisti suoraan tai välillisesti 20–50 prosenttia.[181] Kaikki Kojamon tytäryhtiöt on perustettu

[181] Kaaviossa esitetty osakkuusyhtiöiden lukumäärä ei vastaa niiden todellista määrää, koska neljä osakkuusyhtiötä katsotaan Kojamo-konsernin tytäryhtiöiksi ristiin- ja yhteisomistuksen takia.

Suomessa. Seuraavassa kaaviossa esitetään Kojamo-konsernin yksinkertaistettu oikeudellinen rakenne tämän Listalleottoesitteen päivämääränä[182]:



Kojamo on holding-yhtiö, ja sen olennainen omaisuus muodostuu omistuksista tytäryhtiöissä. Konsernin sisäisten lainasaamisten ja muiden rahoitustoimenpiteiden yhteydessä järjestettyjen lainojen muiden tuottojen lisäksi Kojamo on suurelta osin riippuvainen vuokra-asunnoista ja asumiseen liittyvistä palveluista rahavirtaa tuottavien tytäryhtiöidensä osingonjaosta, konserniavustuksista ja muista maksuista, sekä tytäryhtiöidensä kannattavuudesta ja rahavirroista.

Oikeudenkäynnit

Kojamo tai mikään Konserniin kuuluva yhtiö ei ole osallistunut 12 kuukauden aikana ennen tämän Listalleottoesitteen päivämäärää mihinkään viranomaismenettelyyn, oikeudenkäyntiin tai välimiesmenettelyyn,

[182] Tummansinisellä merkityt Kojamo Oyj:n tytäryhtiöt kuuluvat Lumo-segmenttiin ja vaaleansinisellä merkityt tytäryhtiöt kuuluvat VVO-segmenttiin.

jolla voi olla tai on voinut olla kyseisellä jaksolla tai lähimenneisyydessä merkittävä vaikutus Kojamon tai Konserniin kuuluvien yhtiöiden taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen, eikä Kojamo ole tietoinen mistään valmisteltavasta menettelystä tai sellaisen uhasta. Kojamon johto ei ole tietoinen mistään tosiseikoista tai olosuhteista, joiden voisi kohtuullisesti olettaa johtavan olennaisiin vaatimuksiin Kojamo-konsernilta lähitulevaisuudessa.

Riskienhallintaprosessit

Kojamon riskienhallintapolitiikan tarkoituksena on luoda yhdenmukaiset riskienhallintaperiaatteet ja -prosessit koko organisaatioon. Tavoitteena on myös lisätä tietoja riskeistä, kehittää riskienhallintaprosessia ja varmistaa, että johdolla on kaikki päätöksenteon tuessa tarvittavat tiedot. Riskienhallintapolitiikka määrittelee riskienhallintaa koskevat tavoitteet, prosessit ja tehtävänjaon.

Kojamon riskienhallinnan pääperiaatteet muodostuvat prosesseista, joilla Kojamo voi tunnistaa, arvioida ja hallita riskejä. Tunnistamalla riskit Kojamo havaitsee asiat, jotka voivat estää Kojamon tavoitteiden saavuttamisen ja strategian toteuttamisen. Tunnistettujen riskien toteutumisen todennäköisyys ja seuraukset arvioidaan. Tunnistetut riskit joko hyväksytään tai niitä pyritään torjumaan tai pienentämään riippuen riskinsietokyvystä ja kustannus-hyötyanalyysistä.

Riskienhallinta on päivittäisten prosessien ja päätöksenteon osa kaikissa organisaatioyksiköissä. Kaikki yksiköt tunnistavat ja arvioivat säännöllisesti toimintaansa liittyvät riskit ja määrittelevät, miten tunnistettuja riskejä hallitaan. Yksiköiden vetäjät vastaavat riskienhallinnan järjestämisestä omassa yksikössään ja riskeihin liittyvien tietojen keräämisestä. Kaikki yksiköt raportoivat Kojamon riskienhallinnasta vastaavalle henkilölle. Riskienhallinnasta vastaava henkilö pitää huolta riskienhallintaprosessista ja sen tehostamisesta sekä raportoi siitä Kojamon johdolle ja hallitukselle. Jokainen Kojamon johtoryhmän jäsen vastaa omaan vastuualueeseensa liittyvien riskien tunnistamisesta, arvioinnista ja hallinnasta, ja toimitusjohtaja vastaa riskienhallintaprosessin tehokkuudesta. Hallitus vastaa riskienhallinnasta kokonaisuutena ja vahvistaa riskienhallintapolitiikan ja sen muutokset.

Vakuutukset

Kojamon omistamat kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvostaan vakuutuksilla, jotka tämän Listallettoesitteen päivämääränä on otettu If Vahinkovakuutus Oyj:n Suomen sivuliikkeeltä. Vakuutukset kattavat äkilliset ja odottamattomat suorat omaisuusvahingot, jotka johtuvat esimerkiksi vesivahingosta, tulipalosta, varkaudesta tai ilkivallasta. Lisäksi Kojamolla on erilaisia muita vakuutuksia, kuten kybervakuutus, Kojamon liiketoiminnan, hallituksen ja toimitusjohtajan vastuuvakuutukset, rakennusten ja irtaimiston vakuutukset sekä lakisääteiset liikennevakuutukset, joihin kaikkiin sovelletaan Suomen vakuutusmarkkinoilla tavanomaisia rajoituksia. Kojamo tarkistaa vakuutussopimuksensa säännöllisesti osana yleistä riskienhallintaansa.

Teknologia ja IT

Kojamon IT-infrastruktuurilla pyritään mahdollistamaan paras asiakaskokemus, muista erottuvien uusien palveluiden kehittäminen sekä muita alan toimijoita parempi tehokkuus, ja sen muodostama integroitu ja vakaa alusta tukee Yhtiön liiketoiminnan kaikkia tarpeita. Modulaarinen arkkitehtuuri käsittää sekä Kojamon omia että kolmansien osapuolten sovelluksia, jotka on toteutettu paikallisina tai Microsoft Azure -pohjaisina ratkaisuna tai ostetaan SaaS-palveluina (Software-as-a-Service). Tämän lähestymistavan ansiosta Kojamo on pystynyt erottautumaan asiakaspalvelussaan esimerkiksi ottamalla käyttöön Suomen ensimmäisen täysin integroidun vuokra-asuntojen verkkokaupan.

Kojamolla on oma sisäinen IT-toiminto, joka ohjaa IT-infrastruktuuria ja hallinnoi siihen liittyvä sisäisiä toimintaohjeita, prosesseja ja kumppanisuhteita. Kojamon IT-järjestelmien operatiivinen hallinta ja uusien sovellusten kehittäminen on suurelta osin ulkoistettu valikoiduille avainkumppaneille.

Kojamon tietoturvapolitiikalla ja -menettelyillä pyritään varmistamaan toimintojen luotettavuus sekä asiakas- ja muiden tietojen suojaaminen kaikissa olosuhteissa. Kojamo käyttää myös ulkopuolisia asiantuntijoita IT-infrastruktuurinsa -ja toimintojensa pääosien auditointiin.

Kojamo panostaa jatkossakin IT-infrastruktuurinsa ja -toimintansa kehittämiseen strategiansa ja liiketoiminnan tarpeiden mukaisesti.

Immateriaalioikeudet

Kojamo on asuntosijoitusyhtiö. Kojamo ei ole rekisteröinyt eikä omista tai lisensoi immateriaalioikeuksia, jotka olisivat olennaisia sen liiketoiminnassa, lukuun ottamatta Kojamo-, Lumo- ja VVO-nimiä, logoja,

verkkotunnuksia, tavaramerkkejä ja Konserniin kuuluvien yhtiöiden verkkotunnuksia. Immateriaalioikeuksilla ei ole olennaista vaikutusta Kojamon liiketoimintaan tai kannattavuuteen.

Yhtiö ei ole kiinteistörahasto (”REIT”)

Toimiakseen REIT-muotoisena kiinteistörahastona suomalaisen julkisen osakeyhtiön tulee täyttää kiinteistörahastolain (19.12.1997/1173) vaatimukset ja olla myös oikeutettu eräiden asuntojen vuokraustoimintaa harjoittavien osakeyhtiöiden veronhuojennuksesta annetun lain (24.4.2009/299) mukaiseen veronhuojennukseen. Nämä lait sääntelevät muun muassa suomalaisen kiinteistörahaston voitonjakoa ja niille sallitun sijoitustoiminnan laajuutta. Täyttääkseen REIT-muotoisen kiinteistörahaston vaatimukset, julkisen osakeyhtiön on myös haettava osakkeidensa listaamista kolmen vuoden kuluessa sen perustamisesta, jollei Finanssivalvonta myönnä kyseistä velvollisuutta koskevaa poikkeusta (poikkeus voidaan myöntää enintään kahdeksi vuodeksi). Edellä mainitut säädökset eivät sovellu Yhtiön liiketoimintaan ja Yhtiön strategisiin tavoitteisiin ei kuulu harjoittaa sen toimintaa REIT-muotoisena kiinteistörahastona. Yhtiön näkemyksen mukaan Suomessa ei ole ennakkotapausta listatun julkisen osakeyhtiön muuttamisesta kiinteistörahastoksi.

Olennaiset sopimukset

Metropolia-kiinteistöjen kauppa Helsingin kaupungin kanssa

Lumo Kodit Oy allekirjoitti 12.10.2017 päivätyn puitesopimuksen Helsingin kaupungin kanssa koskien Helsingin kaupungilta ostettavia kiinteistöjä, jotka ovat tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä (katso kohta ”*Kojamon kiinteistöportfolio — Kiinteistöportfolion kehittäminen — Viimeaikaisia merkittäviä kiinteistökehityshankkeita*”). Puitesopimuksella osapuolet ovat sopineet muun muassa kauppakokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen kauppahinnan määräytymisestä ja maksuaikataulusta, yhteistyöstä kiinteistöjen kehittämisessä, kiinteistöjen takaisinosto-/myyntioikeudesta sekä edelleen luovutuksesta. Kiinteistöjen kauppahinta koostuu kiinteästä osuudesta ja muuttuvasta osuudesta. Kauppahinnan kiinteä osuus oli 80,9 miljoonaa euroa. Muuttuva osuus kauppahinnasta perustuu jokaisen kiinteistön osalta uuden kaavan sallimaan rakennusoikeuteen ja kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutokseen ja maksetaan kun kiinteistöä koskeva kaavamuutos tai käyttötarkoituksen muutosta koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi, Metropolia Ammattikorkeakoulun kanssa allekirjoitetun vuokrasopimuksen vuokra-aika on päättynyt ja Metropolia Ammattikorkeakoulu on luovuttanut kiinteistön hallinnan kyseisen kiinteisön ostajalle, joka kuuluu Lumo Kodit Oy:n omistamiin 14 kiinteistöosakeyhtiöön, jotka toteuttavat kaupat. Lumo Kodit Oy vastaa siitä, että kiinteistöjä koskeva hakemus kaavoituksen muuttamiseksi on jätetty ao. viranomaiselle viimeistään kahden vuoden kuluttua puitesopimuksen allekirjoittamisesta.

Lumo Kodit Oy:n omistamat 14 kiinteistöosakeyhtiötä ostivat Helsingin kaupungilta kyseiset kiinteistöt 16.10.2017 toteutetuilla erillisillä kiinteistökaupoilla. Näiden kiinteistökauppojen yhteydessä Helsingin kaupunki ja kiinteistöosakeyhtiöt (lukuunottamatta kahta kiinteistöosakeyhtiötä) allekirjoittivat kyseisten kiinteistökauppojen kohteita koskevat erilliset sitovat kiinteistökaupan esisopimukset, joiden mukaan, mikäli kiinteistöjen kehittämisen toteuttamisessa on esisopimuksessa määritetty este (eli käyttötarkoitusta ei ole asianmukaisesta hakemuksesta huolimatta saatu muutettua asemakaavamuutoksella tai rakennus- tai poikkeusluvalla pois opetuskäytöstä tai muusta julkisesta käyttötarkoituksesta), sekä myyjällä että ostajalla on oikeus vaatia esisopimuksen mukaisen kaupan toteuttamista 1.1.2022–31.12.2023 välisellä ajanjaksolla ilmoittamalla siitä toiselle osapuolelle kuusi (6) kuukautta ennen kaupan tekemistä. Tämä tarkoittaisi sitä, että kyseinen kiinteistö palautuisi kyseisen esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan ehdoin takaisin Helsingin kaupungin omistukseen.

Edellä mainitun puitesopimuksen mukaan Lumo Kodit Oy vastaa ja takaa rajoituksitta suhteessa Helsingin kaupunkiin, että minkään kiinteistön ostavan kiinteistöosakeyhtiön suoraksi tai välilliseksi osakkeenomistajaksi ei tule tahoa, jonka omistusta kyseisessä yhtiössä Helsingin kaupunki ei ole etukäteen kirjallisesti hyväksynyt, mikäli omistajanvaihdos tapahtuu ennen puitesopimuksen tai kyseistä kiinteistöä koskevan kauppakirjan tai esiopimuksen mukaiset velvoitteet on täytetty.

Lumo Kodit Oy on luovuttanut yhden Helsingin kaupungilta ns. Metropolia-kiinteistön ostaneista kiinteistöosakeyhtiöistä eteenpäin joulukuussa 2017 toteutetulla osakekaupalla. Helsingin kaupunki on hyväksynyt kyseisen kaupan ja edellä mainitun puitesopimuksen mukaiset edellytykset ovat kaupassa siirtyneet luovutuksensaajalle.

Kiinteistökauppa Avant Capital Partnersin hallinnoiman yhtiön kanssa

Kojamo solmi 21.12.2016 kauppakirjan, jonka mukaan se myi Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle yhteensä 1.344 ympäri Suomea sijaitsevaa asuntoa. Kauppa toteutettiin 31.1.2017.

Kojamo ja ostajat ovat antaneet kauppakirjassa tavanomaiset vakuutukset, ja kauppakirja sisältää myös Suomen markkinoilla tavanomaiset vastuunrajoitusehdot, mukaan lukien muun muassa *de minimis*-ehdon, korvausrajaehdon ja vastuun enimmäismäärää koskevan ehdon. Ostajan oikeus esittää vaatimuksia annettujen vakuutusten rikkomisen johdosta päättyy 18 kuukautta kaupan toteuttamisen jälkeen, eli 31.7.2018. Tämä rajoitus ei koske tiettyjä perustavanlaatuisia vakuutuksia, joiden osalta oikeus esittää vaatimuksia päättyy 36 kuukautta kaupan toteuttamisen jälkeen, eli 31.1.2020.

Kiinteistökauppa Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoiman kiinteistörahaston kanssa

Kojamo solmi 28.3.2018 kauppakirjan, jonka mukaan se myi Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille yhteensä 1.594 ympäri Suomea sijaitsevaa asuntoa. Yhteenlaskettu velaton kauppahinta oli 97 miljoonaa euroa. Kauppa toteutettiin 30.4.2018.

Kojamo ja ostajat ovat antaneet kauppakirjassa tavanomaiset vakuutukset, ja kauppakirja sisältää myös Suomen markkinoilla tavanomaiset vastuunrajoitusehdot, mukaan lukien muun muassa *de minimis* -ehdon, korvausrajaehdon ja vastuun enimmäismäärää koskevan ehdon. Ostajan oikeus esittää vaatimuksia annettujen vakuutusten rikkomisen johdosta päättyy 18 kuukautta kaupan toteuttamisen jälkeen, eli 31.10.2019. Tämä rajoitus ei koske tiettyjä perustavanlaatuisia vakuutuksia, joiden osalta oikeus esittää vaatimuksia päättyy 48 kuukautta kaupan toteuttamisen jälkeen, eli 30.4.2022, eikä Kojamon antamia verotusta koskevia vakuutuksia, joiden osalta oikeus esittää vaatimuksia päättyy 120 päivää sovellettavan lakisääteisen vanhentumisajan päättymisen jälkeen.

Kiinteistökauppa OP Financial Groupin hallinnoimien rahastojen kanssa

Kojamo solmi 5.3.2018 kuusi eri kauppakirjaa, joilla se hankki OP Financial Groupin hallinnoimilta rahastoilta yhteensä 981 ympäri Suomea sijaitsevaa asuntoa. Kauppa toteutettiin kauppakirjojen allekirjoituspäivänä, eli 5.3.2018.

Kauppakirjat sisältävät Suomen markkinoilla tavanomaiset vastuunrajoitusehdot, mukaan lukien muun muassa *de minimis* -ehdon, korvausrajaehdon ja vastuun enimmäismäärää koskevan ehdon. Kojamon oikeus esittää vaatimuksia annettujen vakuutusten rikkomisen johdosta päättyy 15 kuukautta kaupan toteuttamisen jälkeen, eli 5.6.2019. Tämä rajoitus ei koske tiettyjä perustavanlaatuisia vakuutuksia, joiden osalta oikeus esittää vaatimuksia päättyy kolme vuotta kaupan toteuttamisen jälkeen, eli 5.3.2021, eikä myyjän antamaa verotusta koskevaa vakuutusta, jonka osalta oikeus esittää vaatimuksia päättyy kolme kuukautta lakisääteisen jälkiverotuksen määräajan päättymisen jälkeen. Lisäksi kauppakirjat sisältävät ehdot, joiden mukaan myyjällä on oikeus ostaa takaisin kyseessä olevien yhtiöiden osakkeet, mikäli Kojamon vaatimukset ylittävät sovitun prosenttiosuuden kyseessä olevan kauppakirjan mukaisesta velattomasta kauppahinnasta.

ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA

Kojamo on laatinut EU:n käyttöönottamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisen konsernitilinpäätöksensä 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta.

Jäljempänä esitettävät konsernin taloudelliset tiedot on johdettu tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevista IFRS-standardien mukaisesti laadituista Kojamon tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta, sisältäen 31.12.2015 päättynyttä tilikautta koskevat tilintarkastetut vertailutiedot, sekä tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevasta IAS 34 -standardin mukaisesti laaditusta Kojamon tilintarkastamattomasta konsernin osavuositilinpäätöksestä 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta 31.3.2017 päättynyttä kolmen kuukauden jaksoa koskevine vertailutietoineen. Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen liiketoimintayksikköön, Lumo ja VVO, jotka muodostavat myös Yhtiön raportointisegmentit.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon konsernin tuloslaskelmatiedot ilmoitettuina ajanjaksoina:

	31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. päättynyt vuosi		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
KONSERNIN TULOSLASKELMA					
Liikevaihto	**88,2**	**83,6**	**337,0**	**351,5**	**370,9**
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-25,2	-23,7	-85,4	-90,3	-97,0
Korjaukset	-7,6	-7,2	-35,6	-39,1	-46,5
Nettovuokratuotto	**55,5**	**52,6**	**216,0**	**222,0**	**227,4**
Hallinnon kulut	-9,1	-8,5	-37,2	-37,4	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,5	2,0	2,3	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2	-0,9	-1,3	-3,1	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,6	0,7	2,5	-10,4	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	0,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	20,7	23,5	126,2	163,3	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,3	-1,1	-1,2	-1,2
Liikevoitto	**67,8**	**67,6**	**307,0**	**335,6**	**261,2**
Rahoitustuotot	0,9	1,4	5,0	2,4	7,8
Rahoituskulut	-12,4	-10,6	-45,5	-48,4	-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut	**-11,5**	**-9,3**	**-40,5**	**-46,0**	**-37,1**
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,1	0,1	0,6
Voitto ennen veroja	**56,3**	**58,3**	**266,7**	**289,7**	**224,7**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-7,1	-12,5	-28,6	-35,4	-22,1
Laskennallisten verojen muutos	-4,6	1,1	-25,1	-22,1	-23,2
Tilikauden voitto	**44,6**	**46,9**	**212,9**	**232,3**	**179,4**
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	44,6	46,9	212,9	232,3	179,3
Määräysvallattomille omistajille	-	-	-	0,0	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, euro[1]	0,19	0,20	0,93	1,01	0,78
Laimennusvaikutuksella oikaistu, euro[1]	0,19	0,20	0,93	1,01	0,78
Osakkeita keskimäärin, miljoonaa kpl[1]	229,5	229,5	229,5	229,5	229,5

(1) Osakekohtaista tulosta on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän Osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. Oikaistut tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon laajan tuloslaskelman tiedot ilmoitettuina ajanjaksoina:

(miljoonaa euroa)	31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. päättynyt vuosi		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA					
Tilikauden voitto	**44,6**	**46,9**	**212,9**	**232,3**	**179,4**
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset	9,5	9,0	20,4	-9,9	4,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-	0,1	0,2	0,4	-1,6
Laskennalliset verot edellisistä	-1,9	-1,8	-4,1	1,9	-0,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	**7,6**	**7,2**	**16,5**	**-7,6**	**2,4**
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**52,2**	**54,1**	**229,4**	**224,7**	**181,8**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	52,2	54,1	229,4	224,7	181,7
Määräysvallattomille omistajille	-	-	-	0,0	-0,1

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon konsernitasetiedot ilmoitettuina päivinä:

(miljoonaa euroa)	31.3.		31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
KONSERNITASE					
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,7	0,4	0,8	1,1
Sijoituskiinteistöt	4.834,4	4.314,4	4.706,5	4.228,3	3.464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	30,8	30,8	31,0	31,0	31,2
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,8	1,2	1,7	1,2	1,0
Rahoitusvarat	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	5,3	5,7	5,3	5,6	2,2
Johdannaissopimukset	5,3	3,9	6,5	2,0	-
Laskennalliset verosaamiset	9,6	13,9	10,9	15,4	12,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	**4.888,1**	**4.371,2**	**4.762,7**	**4.284,8**	**3.513,1**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	96,7	3,9	3,7	70,7	541,0
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	0,4	0,9	0,6	0,9	1,0
Johdannaissopimukset	0,1	0,2	0,0	0,3	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,0	10,2	0,5	7,7	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,0	15,7	8,8	6,8	8,8
Rahoitusvarat	85,7	49,1	49,3	69,0[1]	54,6[1]
Rahavarat	354,4	142,3	117,8	132,0[1]	116,0[1]
Lyhytaikaiset varat	**464,6**	**218,3**	**177,0**	**216,7**	**182,0**
VARAT	**5.449,4**	**4.593,4**	**4.943,5**	**4.572,2**	**4.236,1**
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-16,6	-33,0	-23,7	-40,2	-32,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9	17,9	17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarat	1.945,2	1.784,6	1.950,6	1.788,0	1.659,4
Emoyhtiön omistajien osuus	**2.040,2**	**1.863,3**	**2.038,6**	**1.859,5**	**1.738,5**
Määräysvallattomien omistajien osuus	-	-	-	-	0,6
Oma pääoma yhteensä	**2.040,2**	**1.863,3**	**2.038,6**	**1.859,5**	**1.739,1**
VELAT					
Pitkäaikaiset velat					
Lainat	2.513,7	1.871,8	2.109,8	1.796,1	1.259,8
Laskennalliset verovelat	483,4	452,6	478,3	453,4	429,8
Johdannaissopimukset	40,8	60,5	48,3	68,3	48,4
Varaukset	0,8	0,9	0,8	1,0	0,9
Muut pitkäaikaiset velat	15,5	6,9	14,8	7,1	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**3.054,1**	**2.392,7**	**2.652,0**	**2.325,9**	**1.746,0**
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	0,2	-	-	1,0	467,1
Lyhytaikaiset velat					
Lainat	221,0	215,8	173,2	326,8	234,7
Johdannaissopimukset	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	6,9	20,7	9,1	9,9	9,9
Ostovelat ja muut velat	126,4	100,2	70,4	48,3	38,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**354,8**	**337,3**	**252,9**	**385,8**	**283,9**
Velat yhteensä	**3.409,2**	**2.730,1**	**2.904,9**	**2.712,6**	**2.497,1**
OMA PÄÄOMA JA VELAT	**5.449,4**	**4.593,4**	**4.943,5**	**4,572,2**	**4.236,1**

(1) 1.1.2017 on 20,0 miljoonaa euroa likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon rahavirtalaskelmatiedot ilmoitettuina ajanjaksoina:

(miljoonaa euroa)	31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. päättynyt vuosi		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA					
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden tulos	44,6	46,9	212,9	232,3	179,4
Oikaisut	2,0	-3,2	-33,5	-46,6	9,0
Käyttöpääoman muutokset					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-9,0	-8,7	-0,8	0,6	0,2
Vaihto-omaisuuden muutos	0,1	-	0,3	0,1	2,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	9,5	7,8	0,1	-2,5	-2,2
Maksetut korot	-7,1	-8,5	-39,7	-38,0	-42,4
Saadut korot	0,2	0,1	0,6	0,7	0,6
Muut rahoituserät	-3,1	-0,2	-7,4	-2,7	-0,5
Maksetut verot	-13,8	-4,1	-22,1	-41,4	-24,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	**23,5**	**30,0**	**110,4**	**102,4**	**121,3**
Investointien rahavirta					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-210,8	-74,0	-341,9	-421,8	-230,9
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,1	-	-0,4	0,0	-
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,1	-0,8	-0,1	-0,5
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4,4	69,8	84,5	89,9	15,4
Osakkuusyritysosuuksien myynnit	-	-	0,0	0,6	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0	-	0,0	0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-155,0	0,0	-322,5	-28,0	-39,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	118,5	0,0	322,8	14,0	53,7
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-	-	-1,8	-0,4	-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	1,3	0,2	0,5
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,0	0,1	0,3	0,4	1,3
Investointien nettorahavirta	**-243,0**	**-4,2**	**-258,5**	**-345,1**	**-199,8**
Rahoituksen rahavirta					
Pitkäaikaisten lainojen nostot	500,0	87,0	686,4	482,6	195,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-123,0	-69,3	-434,0	-154,9	-134,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	219,0	34,0	267,8	390,1	252,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-140,0	-87,3	-355,9	-358,0	-209,1
Maksetut osingot	-	-	-50,3	-103,6	-22,2
Rahoituksen nettorahavirta	**456,0**	**-35,6**	**113,9**	**256,1**	**82,7**
Rahavarojen muutos	**236,5**	**-9,7**	**-34,2**	**13,4**	**4,2**
Rahavarat kauden alussa	**117,8**	**152,0**	**152,0**	**118,6(1)**	**114,4(1)**
Rahavarat kauden lopussa	**354,4**	**142,3**	**117,8**	**132,0(1)**	**118,6(1)**

(1) 1.1.2017 on 20,0 miljoonaa euroa likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Keskeisiä tunnuslukuja

Kojamo seuraa useita tunnuslukuja, joita se käyttää liiketoimintansa tuloskehityksen mittaamiseen sekä lisäämään ymmärrystä Kojamon vuokraustoiminnan kannattavuudesta, Lumo-segmentin vuokratuottojen kasvusta ilman sijoituskiinteistöjen ostojen ja myyntien sekä uudistuotannosta valmistuneiden asuntojen vaikutuksia, Kojamon kyvystä hankkia rahoitusta ja Kojamon rahavirtojen muodostumisesta. Tunnuslukuihin sisältyy myös vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Lisätietoja vaihtoehtoisista tunnusluvuista ja niiden määritelmistä on kohdassa ”*Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja — Vaihtoehtoiset tunnusluvut*” sekä — ”*Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat*”.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon keskeisiä tunnuslukuja ilmoittuina päivinä ja ajanjaksoina:

	31.3. ja 31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. ja 31.12. päättynyt vuosi		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)		
KESKEISIÄ TUNNUSLUKUJA					
Liikevaihto (miljoonaa euroa)	88,2	83,6	337,0[4]	351,5[4]	370,9[4]
Nettovuokratuotto (miljoonaa euroa)	55,5	52,6	216,0[4]	222,0[4]	227,4[4]
Nettovuokratuotto, prosenttia liikevaihdosta, %	62,9	62,9	64,1	63,2	61,3
Tulos ennen veroja (miljoonaa euroa)	56,3	58,3	266,7[4]	289,7[4]	224,7[4]
Käyttökate (miljoonaa euroa)	68,0	67,9	308,2	336,8	262,4
Käyttökateprosentti, %	77,1	81,2	91,5	95,8	70,7
Oikaistu käyttökate (miljoonaa euroa)	46,7	43,6	179,5	186,3	189,1
Oikaistu käyttökateprosentti, %	52,9	52,2	53,3	53,0	51,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) (miljoonaa euroa)	29,2	21,0	107,8	112,2	129,4
Kassavirtaprosentti ennen käyttöpääoman muutosta, %	33,1	25,1	32,0	31,9	34,9
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) (miljoonaa euroa)	26,3	17,7	82,3	82,9	83,6
Operatiivinen tulos (miljoonaa euroa)	28,5	26,6	107,6[4]	116,9[4]	121,4
Sijoituskiinteistöt (miljoonaa euroa)[1]	4.930,8	4.318,3	4.710,2[4]	4.298,9[4]	3.999,2[4]
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,3	96,8	96,7	97,4	97,6
Korollinen vieras pääoma (miljoonaa euroa)[2]	2.734,7	2.087,6	2.283,0[4]	2.122,8[4]	1.494,6[4]
Oman pääoman tuotto (ROE), %	8,8	10,1	10,9[4]	12,9[4]	10,8[4]
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	6,0	7,0	7,5[4]	8,8[4]	7,6[4]
Omavaraisuusaste, %	37,5	40,6	41,3[4]	40,7[4]	41,1[4]
Luototusaste (LTV), %[2][3]	49,2	45,1	46,0[4]	47,1[4][6]	39,8[4][6]
Vapaiden varojen osuus, %[5]	62,0	41,7	54,8	39,7	34,7
Suojausaste, %	87	79	111[4]	77[4]	72[4]
Osakekohtainen tulos (euroa)[7]	0,19	0,20	0,93[4]	1,01[4]	0,78[4]
Osakekohtainen oma pääoma (euroa)[7]	8,89	8,12	8,88[4]	8,10[4]	7,58[4]
Osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA NAV) (euroa)[7]	11,11	10,29	11,11	10,31	9,62
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	203,7	65,0	367,3	696,0	235,0
Henkilöstö kauden lopussa	319	296	316	286	356

(1) Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

(2) Ei sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja. Katso tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevien 31.12.2017, 2016 ja 2015 päättyneiltä tilikausilta laadittujen tilinpäätösten liitetieto 21.

(3) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

(4) Tilintarkastettu.

(5) Laskentakaavaa muutettu 2018 siten, että vakuuksien enimmäismäärä rajoittuu kyseisen sijoituskiinteistön käypään arvoon ja vertailutiedot tässä Listalleottoesitteessä esitetyiltä aikaisemmilta ajanjaksoilta on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

(6) 1.1.2017 likvidejä sijoituksia 20,0 miljoonaa euroa uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoa 31.12.2016 ja 2015 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

(7) Osakekohtaista tulosta on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän Osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. Oikaistut tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Liikevoitto	=	Liikevaihto — Kiinteistöjen ylläpitokulut — Korjaukset — Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot — Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos — Poistot ja arvonalentumiset	
Nettovuokratuotto	=	Liikevaihto — Kiinteistöjen ylläpitokulut — Korjaukset	
Nettovuokratuotto, %	=	Nettovuokratuotto / Liikevaihto	x 100
Tulos ennen veroja	=	Nettovuokratuotto — Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot — Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos — Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista	
Käyttökate (EBITDA)	=	Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Rahoitustuotot ja -kulut -/+ Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos	
Käyttökateprosentti (EBITDA), %	=	Käyttökate / Liikevaihto	x 100
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	=	Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset -/+Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos -/+ Rahoitustuotot ja -kulut -/+ Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos	
Oikaistu käyttökateprosentti (Adjusted EBITDA), %	=	Oikaistu käyttökate / Liikevaihto	x 100
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	=	Oikaistu käyttökate + Oikaistut nettorahoituskulut + Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	
Kassavirtaprosentti ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), %	=	(Oikaistu käyttökate + Oikaistut nettorahoituskulut + Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero) / Liikevaihto	x 100
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO)	=	Oikaistu käyttökate + Oikaistut nettorahoituskulut + Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero — Ajanmukaistamisinvestoinnit	
Operatiivinen tulos	=	Tilikauden voitto -/+ Luovutusvoitot/-tappiot -/+ Käyvän arvon muutos -/+ Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät — Oikaisujen verovaikutukset	
Korollinen vieraspääoma	=	Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset	
Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	Tilikauden voitto (vuositasolla laskettuna) / Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	(Voitto/tappio ennen veroja + Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut) / (Varat — Korottomat velat), vuoden alun ja lopun keskiarvo	x 100
Omavaraisuusaste, %	=	Oma pääoma / Varat — Saadut ennakot	x 100
Osakekohtainen tulos, EUR	=	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos / Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana	
Osakekohtainen omapääoma, EUR	=	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma / Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	
Luototusaste (LTV), %	=	(Korollinen vieraspääoma — Rahavarat) / Sijoituskiinteistöt	x 100
Vapaiden varojen osuus, %	=	Vapaat varat / Varat	x 100
Suojausaste, %	=	Korkoswapien nimellispääoma + kiinteäkorkoiset lainat	x 100

		Lainat rahoituslaitoksilta + joukkovelkakirjalainat + yritystodistukset
EPRA NAV (Nettovarallisuus)	=	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma + Johdannaissopimuksien käypä arvo + Sijoituskiinteistöjen ja johdannaissopimuksien arvostamisesta käypään arvoon syntynyt laskennallinen verovelka
Osakekohtainen EPRA NAV (Nettovarallisuus)	=	EPRA NAV / Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa
Bruttoinvestoinnit	=	Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot

Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäyttäminen

Seuraavassa taulukossa esitetään eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat lähimpään IFRS-lukuun ilmoitettuina päivinä ja ilmoitetuilta ajanjaksoilta:

	31.3. ja 31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. ja 31.12. päättynyt vuosi		
(miljoonaa euroa, ellei toisin mainita)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu, ellei toisin mainita)		
Tilikauden voitto	44,6	46,9	212,9	232,3	179,4
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	1,1	1,2	1,2
Rahoitustuotot	-0,9	-1,4	-5,0	-2,4	-7,8
Rahoituskulut	12,4	10,6	45,5	48,4	44,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-0,1	-0,1	-0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	7,1	12,5	28,6	35,4	22,1
Laskennallisten verojen muutos	4,6	-1,1	25,1	22,1	23,2
Käyttökate (EBITDA)	**68,0**	**67,9**	**308,2**[1]	**336,8**[1]	**262,4**[1]
Tilikauden voitto	44,6	46,9	212,9	232,3	179,4
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	1,1	1,2	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,6	-0,7	-2,5	10,4	-2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	-0,1	0,0
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	2,5	-0,3
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-20,7	-23,5	-126,2	-163,3	-70,3
Rahoitustuotot	-0,9	-1,4	-5,0	-2,4	-7,8
Rahoituskulut	12,4	10,6	45,5	48,4	44,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-0,1	-0,1	-0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	7,1	12,5	28,6	35,4	22,1
Laskennallisten verojen muutos	4,6	-1,1	25,1	22,1	23,2
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	**46,7**	**43,6**	**179,5**[1]	**186,3**[1]	**189,1**[1]
Rahoitustuotot ja -kulut	-11,5	-9,3	-40,5	-46,0	-37,1
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos	1,1	-0,8	-2,7[1]	7,3[1]	-0,5[1]
Oikaistut nettorahoituskulut	-10,4	-10,1	-43,1	-38,7	-37,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-7,1	-12,5	-28,6	-35,4	-22,1
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	**29,2**	**21,0**	**107,8**[1]	**112,2**[1]	**129,4**[1]
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-2,9	-3,3	-25,4	-29,3	-45,8
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO)	**26,3**	**17,7**	**82,3**[1]	**82,9**[1]	**83,6**[1]
Tilikauden voitto	44,6	46,9	212,9	232,3	179,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,6	-0,7	-2,5	10,4	-2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	-0,1	0,0
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	0,0	2,5	-0,3
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-20,7	-23,5	-126,2	-163,3	-70,3
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos	1,1	-0,8	-2,7[1]	7,3[1]	-0,5[1]
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät[2]	-	0,9	0,9	-	-
Oikaisujen verovaikutukset	4,0	3,9	25,1[1]	27,9[1]	15,8[1]
Operatiivinen tulos	**28,5**	**26,6**	**107,6**	**116,9**	**121,4**[1]
Tilikauden voitto	44,6	46,9	212,9	232,3	179,4
Annualisoitu tilikauden voitto	178,5	187,5	212,9[1]	232,3[1]	179,4[1]
Oma pääoma vuoden alussa	2.038,6	1.859,5	1.859,5	1.739,1	1.579,5[1]
Oma pääoma vuoden lopussa	2.040,2	1.863,3	2.038,6	1.859,5	1.739,1
Keskiarvo	2.039,4	1.861,4	1.949,0[1]	1.799,3[1]	1.659,3[1]
Oman pääoman tuotto (ROE), %	**8,8**	**10,1**	**10,9**	**12,9**	**10,8**
Voitto ennen veroja	56,3	58,3	266,7	289,7	224,7
Rahoituskulut	12,4	10,6	45,5	48,4	44,8
Annualisoitu voitto ennen veroja ja rahoituskulut	274,8	275,9	312,2[1]	338,1[1]	269,5[1]
Varat vuoden alussa	4.943,5	4.572,2	4.572,2	4.236,1	3.957,2[1]
Laskennalliset verovelat	-478,3	-453,4	-453,4	-429,8	-405,9[1]
Pitkäaikaiset johdannaissopimukset	-48,3	-68,3	-68,3	-48,4	-53,7[1]
Varaukset	-0,8	–1,0	-1,0	-0,9	-1,5[1]
Muut pitkäaikaiset velat	-14,8	-7,1	-7,1	-7,1	-7,4[1]

(miljoonaa euroa, ellei toisin mainita)	31.3. ja 31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. ja 31.12. päättynyt vuosi		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu, ellei toisin mainita)		
Lyhytaikaiset johdannaissopimukset	-0,2	-0,9	-0,9	-1,3	-1,1[1]
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	-9,1	-9,9	-9,9	-9,9	-12,3[1]
Ostovelat ja muut velat	-70,4	-48,3	-48,3	-38,0	-45,9[1]
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat, ostovelat ja muut velat	-	-0,9	-0,9	-6,4	-
Korottomat velat vuoden alussa	-621,9	-589,7	-589,7[1]	-541,8[1]	-527,7[1]
Varat vuoden lopussa	5.449,4	4.593,4	4.943,5	4.572,2	4.236,1
Laskennalliset verovelat	-483,4	-452,6	-478,3	-453,4	-429,8
Pitkäaikaiset johdannaissopimukset	-40,8	-60,5	-48,3	-68,3	-48,4
Varaukset	-0,8	-0,9	-0,8	-1,0	-0,9
Muut pitkäaikaiset velat	-15,5	-6,9	-14,8	-7,1	-7,1
Lyhytaikaiset johdannaissopimukset	-0,4	-0,6	-0,2	-0,9	-1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	-6,9	-20,7	-9,1	-9,9	-9,9
Ostovelat ja muut velat	-126,4	-100,2	-70,4	-48,3	-38,0
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat, ostovelat ja muut velat	-0,2	-	-	-0,9	-6,4
Korottomat velat vuoden lopussa	-674,5	-642,5	-621,9[1]	-589,7[1]	-541,8[1]
Keskiarvo	4.548,3	3.966,7	4.152,0[1]	3.838,4[1]	3.561,9[1]
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	**6,0**	**7,0**	**7,5**	**8,8**	**7,6**
Oma pääoma	2.040,2	1.863,3	2.038,6	1.859,5	1.739,1
Varat	5.449,4	4.593,4	4.943,5	4.572,2	4.236,1
Saadut ennakot	-5,6	-5,0	-5,1	-4,6	-5,6
Omavaraisuusaste, %	**37,5**	**40,6**	**41,3**	**40,7**	**41,1**
Korollinen vieraspääoma	2.734,7	2.087,6	2.283,0	2.122,8	1.494,6
Rahavarat	-354,4	-142,3	-117,8	-132,0	-116,0
Sijoituskiinteistöt	4.834,4	4.314,4	4.706,5	4.228,3	3.464,9
Luototusaste (LTV), %	**49,2**	**45,1**	**46,0**	**47,1**	**39,8**
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2.040,2	1.863,3	2.038,6	1.859,5	1.738,5
Johdannaissopimuksien käypä arvo	35,9	57,0	42,0	66,8	49,7
Laskennalliset verot	473,5	440,0	468,2	439,2[1]	419,6[1]
EPRA NAV (Nettovarallisuus)	2.549,6	2.360,3	2.548,8[1]	2.365,5[1]	2.207,7[1]
Osakekohtainen EPRA NAV, €[3]	**11,11**	**10,29**	**11,11**	**10,31**	**9,62**
Osakkeiden lukumäärä, miljoonaa osaketta[6]	229,5	229,5	229,5	229,5	229,5
Pantatut vakuudet yhteensä	N/A[5]	2.675,7	N/A[5]	2.758,1	2.765,1
Varat — pantatut vakuudet yhteensä	N/A[5]	1.917,7	N/A[5]	1.814,1	1.471,0
Varat	N/A[5]	4.593,4	N/A[5]	4.572,2	4.236,1
Vapaiden varojen osuus, %[4]		**41,7**		**39,7**[1]	**34,7**[1]
Sijoituskiinteistöjen vapaa osuus lainavakuuksista	2.762,4	N/A[5]	2.473,6[1]	N/A[5]	N/A[5]
Pitkäaikaiset varat — sijoituskiinteistöt	53,7	N/A[5]	56,2[1]	N/A[5]	N/A[5]
Lyhytaikaiset varat	561,3	N/A[5]	177,0[1]	N/A[5]	N/A[5]
Varat, jotka ei lainavakuutena	3.377,4	N/A[5]	2.706,8	N/A[5]	N/A[5]
Varat	5.449,4	N/A[5]	4.943,5	N/A[5]	N/A[5]
Vapaiden varojen osuus, %	**62,0**	**N/A[5]**	**54,8**[1]	**N/A[5]**	**N/A[5]**
Kiinteäkorkoiset lainat	1.413,3	379,2	914,5[1]	345,0[1]	146,5[1]
Koronvaihtosopimusten nimellispääoma	829,8	1.038,7	1.433,9[1]	1.060,1[1]	671,4[1]
Lainat rahoituslaitoksilta, joukkovelkakirjalainat ja yritystodistukset yhteensä	2.564,3	1.803,1	2.111,6[1]	1.831,9[1]	1.131,4[1]
Suojausaste, %	**87**	**79**	**111**	**77**	**72**

(1) Tilintarkastamaton.

(2) Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät muodostuvat aikaisempana tilikautena saadun kauppahinnan oikaisusta.

(3) Osakekohtaista tulosta on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän Osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. Oikaistut tiedot ovat tilintarkastamattomia.

(4) Laskentakaavaa muutettu 2018 siten että vakuuksien enimmäismäärä rajoittuu kyseisen sijoituskiinteistön käypään arvoon ja vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

(5) Laskentatapa ei ollut käytössä kyseisellä jaksolla.

(6) Osakkeiden lukumäärää on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. Oikaistut tiedot ovat tilintarkastamattomia.

LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

Kojamo on laatinut EU:n käyttöönottamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisen konsernitilinpäätöksensä 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta.

Jäljempänä esitettävät konsernin taloudelliset tiedot on johdettu tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevista IFRS-standardien mukaisesti laadituista Kojamon tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta, sisältäen 31.12.2015 päättynyttä tilikautta koskevat tilintarkastetut vertailutiedot, sekä tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevasta IAS 34-standardin mukaisesti laaditusta Kojamon tilintarkastamattomasta konsernin osavuositilinpäätöksestä 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta 31.3.2017 päättynyttä kolmen kuukauden jaksoa koskevine vertailutietoineen. Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen liiketoimintayksikköön, Lumo ja VVO, jotka muodostavat myös Yhtiön raportointisegmentit.

Tämä Katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, erityisesti kohdassa ” — Tulevaisuudennäkymät” alla, joihin väistämättä liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteutuvat tulokset, jotka koskevat Kojamon liiketoiminnan tulosta tai taloudellista tilaa, voivat poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävissä olevista tuloksista. Katso ”Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät” sekä ” — Tulevaisuudennäkymät”.

Yleistä

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna.[183] Se tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääasiassa Suomen Kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolio 31.3.2018 muodostui 35.697 vuokra-asunnosta, jotka tarjoavat monipuolisia vaihtoehtoja vuokra-asumiseen. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo[184] oli 31.3.2018 yhteensä 4,9 miljardia euroa. Käyvällä arvolla mitattuna 98 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsee Suomen Kasvukeskuksissa, 82 prosenttia Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla ja 66 prosenttia Helsingin seudulla.[185]

Kojamolla on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Lumo ja VVO.[186] Lumo-segmenttiin kuului 34.468 asuntoa ja VVO-segmenttiin 1.229 asuntoa 31.3.2018. Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan Lumo-segmentin asunnoista ei kohdistu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia (lisätietoa on esitetty Lumo-segmentissä oleviin asuntoihin liittyvistä rajoituksista kohdassa ”*Kojamon liiketoiminta — Kojamon liiketoimintasegmentit*” ja ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”). VVO-segmentti tarjoaa Kojamon ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan VVO-segmentin asunnoista kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia (lisätietoa on esitetty VVO-segmentissä oleviin asuntoihin liittyvistä rajoituksista kohdassa *”Kojamon liiketoiminta — Kojamon liiketoimintasegmentit*” ja ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely”*).

Kojamo tulee luopumaan jaosta Lumo- ja VVO-segmenttiin vuoden 2019 alusta VVO-segmentin pienentymisen johdosta ja tämä vaikuttaa Kojamon taloudelliseen raportointiin 1.1.2019 lukien.

Lumo-segmentin yhtiöistä yleishyödyllisiksi on tämän Listalleottoesitteen päivämääränä nimetty Lumo 2018 Oy, Lumo 2019 Oy, Lumo 2020 Oy, Lumo 2021 Oy, Lumohousing 2 Oy, Lumohousing 6 Oy, Lumohousing 7 Oy, Lumohousing 10 Oy, Lumohousing 11 Oy ja Lumohousing 12 Oy. Myös Lumo Vuokratalot Oy on nimetty yleishyödylliseksi yhteisöksi, mutta sen asunto-omaisuus on aravalain 15 a §:n 2 momentissa tarkoitettua omaisuutta, jota aravalain 15 a §:n tuotontuloutusrajoitus ei koske. Kaikki kolme VVO-segmentin yhtiötä eli VVOhousing 8 Oy, VVOhousing 9 Oy ja VVO Hoivakiinteistöt Oy on nimetty yleishyödyllisiksi yhteisöiksi.

Kojamon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavia keskeisiä tekijöitä

Kojamon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat monet tekijät, joista osaan se ei voi vaikuttaa. Muun muassa seuraavat tekijät ovat vaikuttaneet tai voivat vaikuttaa Kojamon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen:

- vuokra-asuntojen kysyntään Suomessa vaikuttavat yleiset taloudelliset olosuhteet ja demografinen kehitys;

[183] KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[184] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[185] Perustuu vuokra-asuntojen käypään arvoon 31.3.2018.

[186] Kojamo tulee luopumaan jaosta Lumo- ja VVO-segmenttiin vuoden 2019 alusta VVO-segmentin pienentymisen johdosta.

- vuokratuoton määrä, jonka Kojamo pystyy saavuttamaan markkinoillaan, riippuu markkinavuokrien tasosta, taloudellisesta vuokrausasteesta ja vuokralaisten vaihtuvuuden tasosta;
- Kojamon kiinteistöportfolion kehitys, mukaan lukien uudistuotanto sekä kiinteistöjen ostot ja myynnit;
- Kojamon ajanmukaistamisinvestointien sekä ylläpito- ja korjauskulujen hallinta;
- yleisten ja hallinnollisten kulujen kehitys;
- Kojamon kiinteistöportfolion käyvän arvon muutokset;
- muutokset rahoituskustannuksissa;
- asuntojen siirtäminen VVO-segmentistä Lumo-segmenttiin; ja
- lainsäädännön ja poliittisen ympäristön muutokset.

Näitä tekijöitä kuvataan yksityiskohtaisemmin alla.

Yleiset taloudelliset olosuhteet ja demografinen kehitys

Kojamon liiketoimintaan ja sen liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat monet yleiset taloudelliset ja demografiset tekijät, joihin Kojamo ei voi vaikuttaa. Koska Kojamo keskittyy Suomen asuinkiinteistömarkkinaan, Yhtiöön vaikuttavat erityisesti Suomen asuinkiinteistömarkkinan ja siihen liittyvien tekijöiden kehitys, makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, käytettävissä olevat tulot ja kuluttajahintaindeksi, sekä demografinen kehitys Suomessa. Nämä tekijät vaikuttavat Kojamon vuokratuottoon, Kojamon kiinteistöjen arvoon sekä Kojamon kustannustasoon. Koska Kojamon nykyiset asuinkiinteistöt sijaitsevat pääasiassa Suomen Kasvukeskuksissa, sen liiketoiminta ja liiketoiminnan tulos ovat riippuvaisia myös asuinkiinteistömarkkinan kehityksestä kyseisillä alueilla. Suomen asuinkiinteistömarkkinaan vaikuttavista yleisistä taloudellisista olosuhteista ja demografisesta kehityksestä on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Markkinakatsaus*”.

BKT:tä pidetään yleisten taloudellisten olosuhteiden ja elintason mittarina. Suomen BKT on kehittynyt tarkastelujaksoilla positiivisesti: BKT oli lievässä kasvussa 0,1 prosenttia vuonna 2015, 2,1 prosenttia vuonna 2016 ja 2,6 prosenttia vuonna 2017.[187] Myös kuluttajien luottamus, työllisyysaste ja kotitalouksien ostovoima ovat kehittyneet Suomessa positiivisesti viime vuosina.[188] Vertailuna Ruotsin BKT kasvoi 4,5 prosenttia vuonna 2015, 3,2 prosenttia vuonna 2016 ja 2,4 prosenttia 2017. Norjan BKT kasvoi 2,0 prosenttia vuonna 2015, 1,1 prosenttia vuonna 2016 ja 1,8 prosenttia vuonna 2017. Tanskan BKT kasvoi 1,6 prosenttia vuonna 2015, 2,0 prosenttia vuonna 2016 ja 2,1 prosenttia vuonna 2017. Saksan BKT kasvoi 1,8 prosenttia vuonna 2015, 1,9 prosenttia vuonna 2016 ja 2,2 prosenttia vuonna 2017.[189]

Kuluttajaluottamus on luottamusindikaattori, joka kuvaa kuluttajien optimismia taloustilannetta kohtaan, ja kuluttajat ilmaisevat tätä optimismia säästämis- ja kulutustoiminnallaan. Siten kuluttajaluottamus mittaa myös vuokra- ja omistusasuntomarkkinoiden yleistä vilkkautta. Kuluttajien luottamus on tällä hetkellä Suomessa korkeimmalla tasollaan sitten vuoden 2010, ja se on myös korkeampi kuin EU-maissa (yhteenlaskettuna), Pohjoismaissa (yhteenlaskettuna) ja Saksassa.[190]

Demografisella kehityksellä on myös erityinen yhteys vuokra-asuntojen kysyntään ja markkinoihin, joilla Kojamo toimii, ja tätä kautta Kojamon vuokra-asuntojen määrään ja niiden vuokratasoon. Tällaisia demografisia tekijöitä ovat muun muassa kotitalouksien keskimääräinen koko, omistusasuntojen määrä ja muuttoliikkeen rakenne. Kojamon kannalta tärkeimpiä demografisia trendejä Suomessa ovat olleet muuttoliike maaseudulta suuriin kaupunkeihin ja kotitalouksien koon pienentyminen. Nämä muut trendit muodostavat perustan Kojamon strategialle keskittyä Suomen Kasvukeskuksiin ja tarjota asuntoja, jotka vastaavat pienempien asuntojen kysynnän kasvuun.

Eteenpäin katsottaessa tilastokeskuksen ennusteen mukaan asukasmäärä kasvaa Suomen Kasvukeskuksissa voimakkaammin kuin muualla Suomessa. Asukasmäärän kasvun odotetaan näkyvän vuokra-asuntojen kysynnässä Suomen Kasvukeskuksissa. Esimerkiksi lyhytaikaisten (MAL) asuntotuotantotavoitteiden ja pitkän aikavälin (VTT) asuntojen kysyntäennusteiden perusteella uusia asuntoja rakennetaan tällä hetkellä Helsingin seudulla liian hitaasti aikaisemmin syntyneen asuntovajeen kattamiseksi.[191] Lisäksi Rakennusteollisuus RT odottaa vuosina 2018–2019 vuosittain valmistuvien uusien asuintalojen määrän

[187] Valtiovarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018.

[188] Suomen Pankki, 18.12.2017, Suomen Pankki 11.1.2018.

[189] OECD (2018): Quarterly GDP (indicator).

[190] Eurostat: Sentiment indicators (monthly data); IECONOMICS: Norway consumer confidence.

[191] Teknologian tutkimuskeskus VTT (2016): Asuntotuotantotarve 2015-2040.

laskevan verrattaessa vuosien 2016–2017 tasoon, mikä voi kasvattaa vajetta entisestään.[192] Lisäksi Tampereen, Turun ja Oulun alueilla valmistuneiden asuntojen historiallinen taso vuosina (1995–2015) ei riitä kattamaan VTT:n vuosia 2016–2040 koskevan kaupungistumisskenaarion mukaista uusien asuntojen vuotuista tarvetta.[193] Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun alueilla on 86,4 prosentin osuus Kojamon kiinteistöportfoliosta käyvällä arvolla 31.3.2018 laskettuna, ja tämän perusteella Yhtiö uskoo, että se on hyvässä asemassa hyötyäkseen kysynnän ja tarjonnan ennustetusta kehityksestä.

Demografiset trendit ovat vaikuttaneet tarkastelujaksoilla positiivisesti Kojamon liikevaihtoon ja tulokseen kasvattamalla Kojamon asuntojen kysyntää, kun potentiaalisia vuokralaisia on muuttanut lisää Suomen Kasvukeskuksiin. Yleisten taloudellisten olosuhteiden paraneminen ja kuluttajien vahvistunut luottamus ovat myös kasvattaneet käytettävissä olevia tuloja, mikä on mahdollistanut Kojamon bruttovuokrien noston (13,45 euroa neliömetriltä kuukaudessa vuonna 2015 ja 14,92 euroa neliömetriltä kuukaudessa vuonna 2017).

Vuokratuotto, markkinavuokrat, taloudellinen vuokrausaste ja vuokralaisten vaihtuvuus

Kojamon vuokratuoton kehitykseen vaikuttavat pääasiassa markkinavuokrat, taloudellinen vuokrausaste ja vuokralaisten vaihtuvuus. Lisäksi muutokset vuokrattavissa olevien neliömetrien määrässä vaikuttavat vuokratuottoon (katso ” — *Kehitysinvestointeihin sekä kiinteistöjen ostoihin ja myynteihin perustuva kasvu*”). Kojamon vuokratuottojen muutokset ovat johtuneet tarkastelujaksoilla pääasiassa kiinteistöjen myynneistä ja hankinnoista.

Kojamo on onnistunut tarkastelujaksolla nostamaan vuokriaan. Lumo-segmentin vuokrankorotukset perustuvat kaupallisesti kysyntään ja tarjontaan, kun taas VVO-segmentin vuokrankorotukset ovat säänneltyjä (katso ”*Kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”). Yleisten vuokraehtojensa mukaan Yhtiö voi korottaa Lumo-asuntojen vuokria vuosittain enintään kuluttajahintaindeksin muutoksella lisättynä viidellä prosenttiyksiköllä. Tämän ansiosta Kojamo on pystynyt pitämään kiinteistöportfolionsa vuokrat markkinavuokrien tasolla ja korottamaan niitä kustannusten nousua vastaavalla tavalla. Vuokrat ovat nousseet Suomen Kasvukeskuksissa koko maan keskiarvoa nopeammin vuosina 2010–2017[194]. Vuokra-asuntojen kysyntä on vaikuttanut positiivisesti vallitsevaan vuokratasoon Suomen Kasvukeskuksissa, joissa Kojamo toimii.

Kojamon liiketoiminnan tulokseen vaikuttaa myös sen taloudellinen vuokrausaste[195]. Kojamon vuokratuotto perustuu vuokrattujen asuntojen määrään, siinä missä liiketoiminnan kulut perustuvat pääosin asuntojen kokonaismäärään riippumatta siitä, onko asunto vuokrattuna vai tyhjillään. Kojamon taloudellinen vuokrausaste on pysynyt tarkastelujaksoilla suhteellisen vakaana 96–98 prosentissa. Taloudelliseen vuokrausasteeseen vaikuttavat yleiset makrotaloudelliset olosuhteet (katso ” — *Yleiset taloudelliset olosuhteet ja demografinen kehitys*”), vuokrat, jotka Kojamo kykenee perimään, asuntojen tarjonnan määrä tietyllä alueella ja vuokralaisten vaihtuvuus.

Vuokralaisten vaihtuvuus[196] lisää sekä kysyntää että tarjontaa vuokramarkkinoilla. Erityisesti vuokralaisten suuri vaihtuvuus voi pienentää taloudellista vuokrausastetta, koska asuntoja ei aina voida vuokrata uudelleen lyhyessä ajassa. Lisäksi vuokralaisten suuri vaihtuvuus voi usein lyhentää vuokrasuhteiden keskimääräistä kestoa, mikä voi kasvattaa asuntojen uudelleen vuokraamisen aiheuttamia kustannuksia, kuten mainoskuluja, mutta tarjoaa samalla tilaisuuden korottaa vuokria enemmän kuin mitä olisi voitu tehdä edellisen vuokralaisen tapauksessa. Vuokralaisten vaihtuvuus on pysynyt kuitenkin tarkastelujaksoilla suhteellisen vakaana, eikä sillä ole ollut merkittävää vaikutusta Kojamon liikevaihtoon.

Kehitysinvestointeihin sekä kiinteistöjen ostoihin ja myynteihin perustuva kasvu

Kojamo on toteuttanut tarkastelujaksoilla useita kiinteistökauppoja, joiden seurauksena Kojamon liiketoiminnan tulos ei välttämättä ole suoraan vertailukelpoinen edellisten tai seuraavien jaksojen kanssa. Kojamo tavoittelee Suomen Kasvukeskuksissa sijaitsevia kiinteistöjä, joiden ominaisuudet sopivat Yhtiön kiinteistöportfolioon. Yhtiö tarvitsee kullakin markkinallaan riittävän määrän asuntoja toiminnan synergioiden saavuttamiseksi ja

[192] Rakennusteollisuus RT: tutkimus, maaliskuu 2018.

[193] Lahtinen 2017: Asuntotuotanto ei vastaa tulevaisuuden tavoitteisiin. www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2017/asuntotuotanto-ei-vastaa-tulevaisuuden-tavoitteisiin/, vierailtu 1.6.2018.

[194] Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

[195] Taloudellinen vuokrausaste = (Vuokratuotto) / (Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella) x 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.

[196] Vuokralaisten vaihtuvuus = (Päättyneet vuokrasopimukset poislukien sisäiset siirrot) / (Asuntojen keskimääräinen kokonaismäärä) x 100.

katteiden parantamiseksi. Lisäksi paikallisilla markkinoilla tarvitaan riittävä määrä asuntoja kestäviin ja arvoa parantaviin investointeihin sekä omaisuudenhoitovalmiuksien ja brändin hyödyntämiseen.

Kehitysinvestoinnit

Kojamon kiinteistökehitykseen kuuluvat sekä uusien kiinteistöjen rakennuttaminen että olemassa olevien kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen. Kojamo käyttää kiinteistökehityksessä kahta menetelmää: (i) tarjouskilpailuja rakennusten rakentamisesta sen omalle tonttivarannolle ja (ii) rakennusyhtiöiden avaimet käteen -rakennushankkeita. Katso lisää tietoa Kojamon kiinteistöjen kehityksestä kohdasta ”*Kojamon liiketoiminta — Kojamon kiinteistöportfolio — Kiinteistöportfolion kehittäminen*”.

Tarkastelujaksoilla Kojamon uudet rakennushankkeet keskittyvät pääasiassa Suomen Kasvukeskuksiin kun taas muuntohankkeet suuntautuivat lähinnä Helsingin seudulle.

Kiinteistöjen hankinnat ja myynnit

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon kiinteistöjen myynnit ja ostot esitetyillä ajanjaksoilla:

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastamaton)**		
Ostot ja myynnit					
Ostot	158,9	10,4	10,4	468,9	22,2[(1)]
Myynnit	-2,9	-69,1	-82,1	-559,8	-14,9

(1) Ostot ja uudistuotanto on alettu kirjata eri tileille vuonna 2016, joten vuoden 2015 luku sisältää myös uudistuotannon.

Kojamo osti heinäkuussa 2016 ICECAPITAL Housing Fund II:n, jonka omistamista 2.274 markkinaehtoisesta vuokra-asunnosta suurin osa sijaitsee Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Tampereella. Kauppaan sisältyi myös Jyväskylässä, Keravalla, Kuopiossa, Lahdessa, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Oulussa ja Turussa sijaitsevia asuntoja. Lisäksi Kojamo osti yhteensä 981 asuntoa OP Ryhmään kuuluvilta rahastoilta helmikuussa 2018. Nämä asunnot sijaitsevat 22 eri alueella Helsingissä, Vantaalla, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Hämeenlinnassa, Lahdessa, Oulussa ja Naantalissa. Molemmat kaupat tukevat Kojamon kasvustrategiaa.

Kojamo myi vuoden 2016 ensimmäisellä vuosipuoliskolla 8.571 asuntoa Y-Säätiön omistamalle Kiinteistö Oy M2-Kodeille. Kaupan ensimmäinen vaihe toteutettiin 31.3.2016 ja toinen eli viimeinen vaihe 20.6.2016. Lisäksi Kojamo myi 31.1.2017 Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle 1.344 asuntoa. Tarkastelujakson aikana toteutetut myynnit ovat vaikuttaneet negatiivisesti Kojamon nettovuokratuottoon. Kojamo pyrkii myymään strategiansa ulkopuolelle jäävät asunnot vuoden 2021 loppuun mennessä. Kojamon myynnit keskittyvät Suomen Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitseviin asuntoihin. Kojamolla on tällä hetkellä noin 500 asuntoa, jotka eivät ole sen strategian mukaisia ja jotka se aikoo myydä seuraavan kahden vuoden aikana.

Ajanmukaistamisinvestoinnit sekä korjaus- ja ylläpitokulut

Osana kiinteistöportfolionsa strategista kehittämistä Kojamo pyrkii parantamaan vuokra-asuntojensa ja kiinteistöjensä arvoa ja niiden houkuttelevuutta vuokralaisten keskuudessa järjestelmällisellä peruskorjaus- ja ylläpito-ohjelmalla. Kiinteistöjen ylläpitokulut riippuvat pääasiassa inflaatiosta ja energian hinnasta sekä Kojamon kiinteistöportfolion koosta ja kunnosta.

Ajanmukaistamisinvestoinnit

Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat suhteellisen suuria korjausrakennushankkeita, joihin voi kuulua rakennusten, rakennuskomponenttien, putkistojen, julkisivun, ulkokaton, ikkunoiden ja parvekkeiden tai rakennusten teknisten järjestelmien tai laitteistojen suuria peruskorjauksia. Näillä hankkeilla pyritään säilyttämään rakennuksen laatutaso ja pitkän aikavälin arvo tai parantamaan niitä. Joissakin tapauksissa ajanmukaistamisinvestoinneilla voidaan nostaa rakennuksen laatutasoa olennaisesti alkuperäiseen tilanteeseen verrattuna. Ajanmukaistamishankkeeseen voi sisältyä esimerkiksi hissin asentaminen tai rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen rakenteellisilla tai teknisillä menetelmillä. Kiinteistöjen putkistojen, julkisivujen, ulkokattojen ja parvekkeiden odotetut keskimääräiset tekniset käyttöiät vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun. Yhtiön ajanmukaistamisinvestoinnit laskivat 46 miljoonasta eurosta vuonna 2015 25 miljoonaan euroon vuonna 2017. Ajanmukaistamisinvestoinnit per neliömetri laskivat 1,7 eurosta neliömetriltä vuonna 2015 1,1 euroon neliömetriltä vuonna 2017.

Ajanmukaistamisinvestoinnit aktivoidaan taseeseen, ja ne vaikuttavat tuloslaskelmassa esitettyihin käyvän arvon muutoksiin.

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)		
Ajanmukaistamisinvestoinnit (miljoonaa euroa)	2,9	3,3	25,4[1]	29,3[1]	45,8[1]
Ajanmukaistamisinvestoinnit (euroa neliömetriltä)	0,5	0,6	1,1	1,2	1,7

(1) Tilintarkastettu.

Korjauskulut

Korjauskulut liittyvät pienempiin remontteihin, joiden tarkoituksena on pitää rakennukset ja kiinteistöt yleisesti hyvässä kunnossa ja asiakkaita houkuttelevina. Kojamo suunnittelee ja budjetoi korjaukset vuosittain kiinteistöjen budjetoinnin yhteydessä. Rakennusjärjestelmien, välineistön ja pintojen pienempiä korjauksia suoritetaan jatkuvasti. Korjauksia voidaan niputtaa kilpailutusta varten mittakaavaetuja hyödyntäen.

Kiinteistön säännöllisestä ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvat korjauskulut kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)		
Korjauskulut (miljoonaa euroa)	7,6	7,2	35,6[1]	39,1[1]	46,5[1]
Korjauskulut (euroa neliömetriltä)	1,3	1,3	1,6	1,6	1,7

(1) Tilintarkastettu.

Ylläpitokulut

Ylläpito sisältää monenlaisia palveluja, jolla varmistetaan hyvät jokapäiväiset asumisolot Kojamon asunnoissa. Ylläpitopalveluja ovat muun muassa rakennusten ja teknisten järjestelmien yleisen kunnon ja energiatehokkuuden seuranta, sisä- ja ulkoalueiden puhtaanapito ja tekninen huolto sekä pienet korjaukset. Ylläpitokulut budjetoidaan vuosittain, ja ne käsittävät esimerkiksi rakennusten ylläpidon, lämmityksen, sähkön, jätehuollon, veden, kiinteistönhoidon, kiinteistöverot, kiinteistövakuutukset ja muut ylläpitokulut.

Kiinteistöjen ylläpitokulujen muutokset riippuvat pääasiassa Yhtiön omistamien kiinteistöjen määrästä ja kunnosta sekä eri kustannuserien, kuten lämmityksen, veden, jätehuollon ja kiinteistösähkön, yksikkökustannuksista. Lisäksi talvella sääolot ja lumisateiden määrä voivat lisätä ulkoalueiden kunnossapidon tarvetta ja siten vaikuttaa kustannusten määrään. Luottotappiot sisältyvät kiinteistöjen ylläpitokuluihin. Kuluina kirjatut luottotappiot, jotka saadaan myöhemmin perittyä, hyvitetään liiketoiminnan muista kuluista tuloslaskelmassa. Myös kiinteistöverot kirjataan ylläpitokuluihin. Kojamon ylläpitokulut laskivat tarkastelujaksolla 6,2 prosenttia vuodessa asuntomäärän laskun johdosta.

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)		
Ylläpitokulut (miljoonaa euroa)	25,2	23,7	85,4[1]	90,3[1]	97,0[1]
Ylläpitokulut (euroa neliömetriltä)	4,3	4,2	3,8	3,6	3,5

(1) Tilintarkastettu.

Kojamon asuinrakennuksia on pidetty kunnossa ajanmukaistamisinvestoinneilla ja korjauksilla, joiden taso on ollut historiallisesti vakaa. Kojamon asunnot ovat nuorempia kuin alueella keskimääräisesti. Asuinrakennusten keskimääräinen ikä on Suomen Kasvukeskuksissa vuonna 2016 40,9 vuotta (koko Suomessa 41,2 vuotta)[197] verrattuna Kojamon asuinrakennusten keskimääräiseen ikään 31,2 vuonna 31.12.2017.

Yleiset ja hallinnon kulut

Henkilöstökulut ovat suurin kustannuserä Kojamon hallinnon kuluissa. Henkilöstökulut riippuvat pääasiassa inflaatiosta, palkkatason ja bonusten kehityksestä, henkilöstömäärästä sekä eläke- ja sosiaalikuluja koskevan lainsäädännön muutoksista. Kojamon keskimääräinen henkilöstömäärä laski 364 henkilöstä vuonna 2015 yhteensä 310 henkilöön vuonna 2017. Kojamon henkilöstökulujen kokonaismäärä muodostuu lyhytaikaisista

[197] Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot.

etuuksista, työsuhteen jälkeen maksettavista etuuksista, työsuhteen päättymiseen liittyvistä etuuksista ja muista pitkän aikavälin etuuksista.

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)		
Hallinnon kulut (miljoonaa euroa)	9,1	8,5	37,2[(1)]	37,4[(1)]	39,7[(1)]
Hallinnon kulut (euroa neliömetriltä)	1,6	1,5	1,6	1,5	1,4

(1) Tilintarkastettu.

Yleiset taloudelliset olosuhteet vaikuttavat olennaisesti Kojamon kokonaiskustannuksiin. Yhtiön kulut ovat myös alttiita inflaatioliitännäisille hinnannousuille. Kustannusten nousu siirretään vuokriin vuokrasopimusehtojen ja vuokrasopimusten mukaisesti ja ottaen huomioon markkinaympäristö ja/tai kirjataan muihin kuluihin. Kojamon hallinnon kulut laskivat 3,2 prosenttia vuodessa vuosina 2015–2017, mikä johtui pääasiassa 66 työntekijän siirtymisestä Y-Säätiölle Kojamon myydessä vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla 8.571 asuntoa Kiinteistö Oy M2-kodeille.

Kiinteistöportfolion arvostus

Asuntomarkkinoiden hintatrendit vaikuttavat kiinteistöjen käypään arvoon. Muutokset Kojamon sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa ovat merkittävin Kojamon liiketoiminnan tulokseen vaikuttava tekijä. Kojamo arvostaa sijoituskiinteistönsä IAS 40 — *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisesti käypään arvoon, ja käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla ne muodostuvat. Kojamon kiinteistöportfolioon kuuluvien sijoituskiinteistöjen käypä arvo[198] oli 4,9 miljardia euroa 31.3.2018, ja se oli 4,7 miljardia euroa 31.12.2017 verrattuna 4,3 miljardiin euroon 31.12.2016 ja 4,0 miljardiin euroon 31.12.2015. Kojamon kiinteistöportfolioon kuuluvien sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään neljännesvuosittain Kojamon omalla arvonmäärityksellä, jossa käytetään useita arvonmääritystapoja: (i) kauppa-arvoa (ii) tuottoarvoa tai (iii) hankintamenoa (tasearvoa). Realia Management Oy on ensisijaisesti antanut lausunnon Kojamon sijoituskiinteistöjen sisäisestä arvonmääritysmallista ja -menetelmästä sekä lisäksi vahvistanut Kojamon kauppa-arvomenetelmällä arvostettujen kiinteistöjen arvot otannan perusteella.

Lisäksi Realia Management Oy määritti 31.3.2018 Kojamon sijoituskiinteistöjen arvon 31.3.2018 kiinteistökohtaisesti Kiinteistöarviointiraportissaan. Katso lisätietoja kohdasta ”*Realia Management Oy:n kiinteistöarviointiraportti ja markkinatutkimus*”.

Kojamo arvostaa kauppa-arvoon kiinteistöt, jotka Kojamo voi myydä vapaasti ilman rajoituksia (tällaisia ovat pääasiassa Lumo-segmenttiin kuuluvat asunnot). Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta ottaen huomioon erilaiset rakennuksen tasoon perustuvat oikaisut.

Kojamo arvostaa tuottoarvoon kiinteistöt, joihin kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvia velvoitteita pitää kiinteistö vuokrakäytössä. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot aluekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla.

Kojamo soveltaa hankintamenoa rakenteilla oleviin kiinteistöihin sekä arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisiin kiinteistöihin, joiden myyntihintaa on rajoitettu lainsäädännön enimmäisluovutuskorvauksella. Raportoitu hankintameno on alkuperäinen hankintameno mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää (1.1.2015) kertyneillä poistoilla vähennettynä.

[198] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon kiinteistöportfolion käyvän arvon[199] jakautuminen edellä kuvattujen kolmen arvostustekniikan välillä esitettyinä päivinä:

(miljoonaa euroa)	31.3.		31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Arvostusmenetelmä					
Kauppa-arvo	4.078,7	3.372,1	3,787,1	3.287,7	2.417,6
Tuottoarvo	381,2	520,1	395,3	602,9	697,2
Hankintameno	470,8	426,1	527,8	408,3	884,4
Yhteensä	**4.930,8**	**4.318,3**	**4.710,2**	**4.298,9**	**3.999,2**

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset voidaan jakaa eri komponentteihin seuraavassa taulukossa esitetyn mukaisesti:

(miljoonaa euroa)	31.3.		31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Käyvän arvon muutoksen komponentit					
Hankitut sijoituskiinteistöt	200,0	61,1	338,6	664,9	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	2,9	3,3	25,4	29,3	45,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-3,9	-69,1	-82,2	-559,0	-14,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	0,6	3,3	1,7	2,0
Siirrot omaan käyttöön			0,0	-0,7	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	20,7	23,5	126,2	163,3	70,3
Yhteensä[(1)]	**220,6**	**19,4**	**411,3**	**299,7**	**290,4**

(1) Sijoituskiinteistöt sisältäen myytävänä olevat pitkäaikaiset varat jakson alussa ja jakson lopussa ja näiden kahden erotus.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat Kojamon tuloslaskelmaan, mutta niillä ei ole suoraa vaikutusta rahavirtaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin vaikuttavat muun muassa yleinen korkokehitys, asuntojen alueellisen kysynnän ja tarjonnan kehitys sekä yleinen talouskehitys Suomessa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

Seuraavassa taulukossa esitetään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kehitys[200] segmenteittäin ilmoitettuina päivinä:

(miljoonaa euroa)	31.3.		31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Sijoituskiinteistöt					
Lumo-segmentti	4.875,9	4.192,8	4.584,4	4.159,5	3.331,7
VVO-segmentti	54,9	124,6	124,9	138,5	667,3
Konsernin eliminoinnit[(1)]	0,0	0,9	0,9	0,9	0,2
Konserni yhteensä	**4.930,8**	**4.318,3**	**4.710,2**	**4.298,9**	**3.999,2**

(1) Konsernin sisäinen kate (segmenttien välisen voiton eliminointi).

Korkotason yleinen nousu vaikuttaa sijoittajien vaatimaan tuottotasoon kiinteistömarkkinoilla, mutta ei vaikuta suoraan Kojamoon, koska pääarvostusmenetelmänä käytetään kauppa-arvomenetelmää, joka ei ole tuottovaatimuspohjainen. Vaaditut tuottotasot vaihtelevat sijoituskiinteistöjen maantieteellisestä sijainnista riippuen. Korkotason nousu saattaa nostaa sijoittajien vaatimaa tuottotasoa joillain tai kaikilla alueilla, joissa Kojamolla on asuntoja.

Rahoituskulut

Asuinkiinteistöliiketoiminta vaatii suuria investointeja, ja Kojamon kyky saada rahoitusta kilpailukykyisin ehdoin on olennaista sen liiketoiminnalle. Viime vuosina Kojamo on rahoittanut liiketoimintansa ja investointinsa liiketoiminnan rahavirralla sekä pitkäaikaisella rahoituksella eri lähteistä, muun muassa

[199] Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

[200] Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

vuosina 2016 ja 2013 liikkeeseen lasketuilla vakuudellisilla joukkovelkakirjalainoilla sekä vuosina 2018 ja 2017 liikkeeseen lasketuilla vakuudettomilla joukkovelkakirjalainoilla. Kojamo on vahvistanut ja hajauttanut rahoituslähteitään viime vuosina. Rahoituspohjan laajentaminen ja pitkä-aikaisten lainojen erääntymisten hallinta tukee myös vastapuoli- ja uudelleenrahoitusriskien hallintaa. Osana rahoituspohjansa laajentamista Kojamo on kasvattanut joukkovelkakirjalainojen osuutta ja siirtynyt suurelta osin vakuudettomaan rahoitukseen. Vapaiden vakuuksien määrä oli 31.3.2018 noin 62 prosenttia koko lainaportfoliosta, ja vakuudet kattoivat noin 38 prosenttia koko lainaportfoliosta.

Suurimpaan osaan Kojamon kiinteistöistä kohdistuu useita tavanomaisia rasitteita, kuten esimerkiksi rakennus-, johto-, seinä- ja käyttörasitteita sekä yhteisjärjestelyjä. Lisäksi suurimpaan osaan kiinteistöistä kohdistuu tavanomaisia rasituksia. Kojamo käyttää toimintansa rahoittamisessa myös lainoja rahoituslaitoksilta, ja siten Kojamon rahoituksen hintaan vaikuttavat pääasiassa yleiset taloustrendit. Myös korkojen nousu voi kasvattaa rahoituksen hintaa ja Kojamon rahoituskuluja. Lisäksi rahoitusmarkkinoiden epävakaus tai pankkisääntelyn tiukentuminen voivat nostaa Kojamon liiketoiminnassa ja erityisesti sen kasvustrategian toteuttamisessa sekä investoinneissa ja kiinteistöjen ylläpidossa tarvittavan rahoituksen hintaa sekä heikentää tällaisen rahoituksen saatavuutta. Nykyisen Eurobondi-ratingin vuoksi vakuudeton rahoitus, joka sisältää aina taloudellisia kovenantteja, on hinnaltaan vertailukelpoista vakuudellisen rahoituksen kanssa. Lisäksi vakuudettoman rahoituksen osuuden kasvattaminen parantaa Yhtiön mahdollisuutta hankkia rahoitusta tulevaisuudessa sekä mahdollistaa vapaiden vakuuksien käyttämisen vakuudellisen rahoituksen ottamiseen tarvittaessa.

Kojamon lainat rahoituslaitoksilta 31.3.2018 olivat 1.131,3 miljoonaa euroa eli 41 prosenttia sen kaikista korollisista veloista. Kojamo pyrkii kasvattamaan vakuudettoman rahoituksen osuutta tulevaisuudessa, ja uusien pankkilainojen odotetaan olevan pääosin vakuudettomia.

Kojamon omavaraisuusaste 31.3.2018 oli 37,5 prosenttia ja luototusaste (LTV) 49,2 prosenttia. Katso tietoja lainarahoituksen kustannuksiin liittyvistä riskeistä kohdasta ”*Riskitekijät — Rahoitukseen liittyviä riskejä — Kojamo ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta tai uudelleenrahoittamaan sen olemassa olevia velkoja kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa*”.

Korkojen ja korkomarginaalien kehitys vaikuttaa Kojamon liiketoiminnan tulokseen. Kehityksen vaikutukset voivat olla kaksitahoisia, ja ne koskevat sekä Kojamon nykyistä että tulevaa rahoitusta.

47 prosenttia Kojamon rahoitusjärjestelyistä oli vaihtuvakorkoista ja 53 prosenttia kiinteäkorkoista 31.3.2018. Yhtiö suojautuu korkojen muutoksen vaikutukselta korkojohdannaisilla. Kojamon rahoituspolitiikan mukaan suojausasteen tavoite on 50–100 prosenttia. Suojausaste 31.3.2018 oli 87 prosenttia. Kojamon lainaportfolion (korkojohdannaiset mukaan lukien) keskimääräinen korko on pysynyt suhteellisen vakaana: se oli 1,8 prosenttia 31.3.2018, ja 2,0 prosenttia 31.12.2017 ja 2,0 prosenttia 31.12.2016.

Asuntojen siirtäminen VVO-segmentistä Lumo-segmenttiin

Kojamo pyrkii vuosittain siirtämään VVO-segmentistä Lumo-segmenttiin sellaiset asunnot, joihin kohdistuvat vuokratasoa koskevat rajoitukset ovat voimassa enintään kaksi vuotta kyseisen tilikauden ensimmäisestä päivästä. 2.474 asuntoa vapautui kaikista arava- ja korkotukilainsäädännön mukaisista rajoituksista vuonna 2017 (mistä aiheutui vuosittainen arvonmuutos 89 miljoonaa euroa vuonna 2017). 2.102 asuntoa vapautui rajoituksista vuonna 2016 (mistä aiheutui vuosittainen arvonmuutos 141 miljoonaa euroa vuonna 2016). 1.819 asuntoa vapautui rajoituksista vuonna 2015 (mistä aiheutui vuosittainen arvonmuutos 83 miljoonaa euroa vuonna 2015). Katso edellä kohdassa ” — *Kiinteistöportfolion arvostus*” taulukko nimeltä Käyvän arvon muutoksen komponentit ja taulukon rivi ”Arvostusmenetelmän muutokset”.

Muutokset lainsäädännössä ja poliittisessa ympäristössä

Kiinteistöalaa koskevan lainsäädännön muutoksilla voi olla olennainen vaikutus Kojamon liiketoimintaan. Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavista tekijöistä on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Kiinteistö ja vuokrausliiketoimintaa koskeva sääntely*”. Muutoksiin voi sisältyä esimerkiksi rakennusstandardeihin, energiatehokkuuteen tai asuntojen varustetasoon liittyviä uusia vaatimuksia, jotka voivat kasvattaa Kojamon rakennus- tai remonttikuluja. Lisäksi muutokset kaavoitusvaatimuksissa voivat lisätä tonttien tarjontaa (mikä voi lisätä vuokra-asuntojen tarjontaa ja siten kiristää kilpailua vuokralaisista) tai rajoittaa kehitettävien tonttien määrää (mikä voi nostaa kiinteistöjen ostohintaa). Kojamon tiedossa ei ole lainsäädäntöön valmisteltavia muutoksia, joilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoiminnan tulokseen.

Viimeaikaiset tapahtumat

Alla esitettyä lukuun ottamatta Kojamon taloudellisessa tai liiketoiminnallisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.3.2018 ja tämän Listalleottoesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Kojamo sopi 29.3.2018 myyvänsä yhteensä 1.594 asuntoa 15 paikkakunnalta Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille. Kauppa toteutettiin 30.4.2018. Myyntihinta oli 97 miljoonaa euroa. Myyntihinta ylittää asuntojen 31.12.2017 mukaisen käyvän hinnan noin viidellä miljoonalla eurolla. Asunnoista luovuttiin pääosin teknisen kunnon takia ja Kojamon kasvun tukemiseksi Suomen Kasvukeskuksissa.

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke. Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous on 25.5.2018 päättänyt poistaa lunastuslausekkeen yhtiöjärjestyksestä ehdollisena Listautumiselle. Lunastuslausekkeen poistaminen ilmoitetaan rekisteröitäväksi Kaupparekisteriin Listatumisen yhteydessä siten, että sen poistaminen tulisi voimaan aikaisempana seuraavista ajankohdista: joko kaupankäynnin alkamista Yhtiön osakkeilla Nasdaq Helsingin pre-listalla välittömästi edeltävänä päivänä tai Kojamon hallitukselle samassa ylimääräisessä yhtiökokouksessa annetun osakeantivaltuutuksen perusteella Listautumisannissa annettavien Uusien Osakkeiden rekisteröinnin yhteydessä.

Yhtiöllä oli kaksi osakesarjaa, A-sarjan Osakkeet ja B-sarjan Osakkeet (ei liikkeeseenlaskettuja B-sarjan osakkeita). Ylimääräinen yhtiökokous päätti 25.5.2018 muuuttaa yhtiöjärjestystä muun muassa poistamalla erilajisia osakkeita koskevan määräyksen. Muutos rekisteröitiin Kaupparekisteriin 25.5.2018.

Osakkeiden jakaminen

Hallitus päätti 28.5.2018 ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 antaman valtuutuksen perusteella maksuttoman osakeannin järjestämisestä. Osakeannissa annettiin yhteensä 222.076.800 yhtiön uutta osaketta maksutta osakkeenomistajille heidän osakeomistuksensa mukaisessa suhteessa noudattaen osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta. Kutakin olemassa olevaa osaketta kohden annettiin 30 uutta osaketta. Osakeannin jälkeen Yhtiön osakkeiden määrä oli yhteensä 229.479.360 osaketta.

Tulevaisuudennäkymät

Tämä osio ”Tulevaisuudennäkymät” sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takeita tulevasta kehityksestä, ja Kojamon toteutuvat tulokset voivat poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävissä olevista tuloksista johtuen useista syistä, joista joitakin on kuvattu kohdissa ”Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät”. Kojamo kehottaa sijoittaja suhtautumaan varauksella tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin, jotka pätevät ainoastaan tämän Listalleottoesitteen päivämääränä ja joihin liittyy epävarmuuksia.

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2018 edellisestä vuodesta 3–9 prosenttia. Lisäksi Yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2018 olevan 103–116 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja. Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa.

Tulosennusteen perusta

Jatkossa Yhtiö antaa tulosennusteen liikevaihdon kehityksestä (aiemmin Yhtiön vuoden 2017 tilintarkastettuun tilinpäätökseen sisältyneen nettovuokratuotosta annetun tulosennusteen sijaan), kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) (aiemmin Yhtiön vuoden 2017 tilintarkastettuun tilinpäätökseen sisältyneen operatiivisesta tuloksesta annetun tulosennusteen sijaan) ja bruttoinvestoinneista. FFO poikkeaa operatiivisesta tuloksesta lähinnä maksettavien verojen käsittelyn osalta. Yhtiö arvioi, että tämä uusi tapa selkeyttää Yhtiön tulosennusteen antamista.

Yhtiön tulosennuste vuonna 2018 perustuu Yhtiön liiketoiminnan tulokseen 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, johdon myöhempään toukokuun 2018 aikana raportoimaan tietoon ja Yhtiön vilpittömässä mielessä tehtyihin ennusteisiin ja arvioihin sen vuoden 2018 aikana odotetusta tuloksesta.

Tulosennuste on laadittu Yhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti, jotka vastaavat IFRS:n kirjaamis- ja arvostusmääräysten mukaisesti kaikilta olennaisilta osiltaan muualle tähän asiakirjaan sisällytettyjä Yhtiön IFRS:n mukaisesti laadittuja konsernitilinpäätöksiä. Tulosennuste on laadittu Yhtiön tavanomaisten ennakkoarviointimenettelyjen mukaisesti useiden oletusten ja arvioiden pohjalta, joihin sisältyy lukuisia ja merkittäviä epävarmuustekijöitä. Tietyt tärkeät oletukset ja arviot on esitetty alempana. Näiden oletusten ja arvioiden lisäksi Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa olennaisesti muiden tekijöiden johdosta,

mukaan luettuna, mutta ei ainoastaan niiden, jotka on esitetty kohdassa ”*Riskitekijät*”. Monet näistä tekijöistä ovat johdon hallinnan ulkopuolella. Johto voi esimerkiksi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) Yhtiön oman liiketoiminnan kautta, mutta se ei voi vaikuttaa yleiseen taloudelliseen, demografiseen tai markkinoiden kehitykseen, sääntely-ympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

Tulosennuste ottaa huomioon ennen tämän Listalleottoesitteen päivämäärää toteutuneiden asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset ja vuonna 2018 valmistuvaksi sovittujen asuntojen määrän. Tulosennuste olettaa, että vuokrausasteessa tai vuokralaisten vaihtuvuudessa ei tapahdu merkittäviä muutoksia, ja että vuonna 2018 valmistuvaksi sovituissa asunnoissa saavutetaan Yhtiön keskimääräinen vuokrausaste kohtuullisessa ajassa valmistumisensa jälkeen vuonna 2018. Tulosennuste myös olettaa, että vuokrat kasvavat kohtuullisesti ja että kysyntä pysyy nykyisellä tasolla suomalaisiin Kasvukeskuksiin tapahtuvan muuton johdosta.

Tulosennuste olettaa lisäksi, että pitkän aikavälin korot kasvavat vain kohtuullisesti vuonna 2018, vaikuttaen vähäisesti Yhtiön rahoituskustannuksiin, ja että Suomen kansantalous ja rakennusala kehittyvät suotuisalla tavalla valtiovarainministeriön ja Rakennusteollisuus RT:n esittämien ennusteiden mukaisesti, jotka on sisällytetty muualle tähän Listalleottoesitteen.

Yhtiön kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) koskeva tulosennuste perustuu lisäksi Yhtiön todellisiin liiketoiminnan kuluihin ja veroihin, jotka ovat kertyneet toukokuun 2018 aikana ja budjetoituihin liiketoiminnan kuluihin vuonna 2018. FFO:n vuoden 2018 tulosennusteen osalta kertynyt tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero sisältää myös myyntien vaikutukset, sisältäen arviolta 14 miljoonan euron kertaluonteisen tuloveroerän 1.594 asunnon myynnistä Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimille kiinteistörahastoille huhtikuussa 2018.[201] FFO:n täsmäytys operatiiviseen tulokseen on esitetty kohdassa ”*Eräitä taloudellisia tietoja — Eräiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäyttäminen*”.

Tuloslaskelman tärkeimmät erät

Liikevaihto

Vuokratuotot tuloutetaan kuukausittain voimassa olevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrasopimuksiin liittyen Kojamo veloittaa käyttökorvauksia, jotka kertyvät pääasiassa vesi- ja saunamaksuista sekä autopaikkamaksuista. Nämä tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Kiinteistöjen ylläpitokulut

Kiinteistöjen ylläpitokuluja ovat kiinteistöjen säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvat ylläpitokulut, ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan. Ylläpitokulut liittyvät pääasiassa lämmitykseen, sähköön, jätehuoltoon, veteen, kiinteistöhuoltoon, kiinteistöveroihin, kiinteistövakuutuksiin ja muihin ylläpitokuluihin, joita Kojamo maksaa.

Korjauskulut

Näitä kuluja ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvat huolto- ja korjauskulut, ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto saadaan vähentämällä liikevaihdosta kiinteistöjen ylläpitokulut ja korjauskulut.

Hallinnon kulut

Nämä kulut sisältävät työsuhde-etuudet, IT-, markkinointi- ja viestintäkulut, asiantuntijapalvelut, matkakulut sekä vakuutus- ja toimistokulut, mukaan lukien vuokrattujen toimitilojen vuokrat.

Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät muut kuin Kojamon asuinkiinteistöliiketoimintaan liittyvät tuotot. Tällaisia eriä ovat muun muassa aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja perintätoiminnan tuotot.

[201] FFO:ta koskevaan tulosennusteeseen ei sisälly kertaluonteisia kuluja, joita voivat olla erityisesti mahdolliseen Yhtiön Listautumiseen liittyvät kulut.

Liiketoiminnan muut kulut

Nämä kulut sisältävät rakennusurakoinnin kulut ja muut kulut, joita ei voida esittää muissa tuloslaskelman erissä.

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

Kiinteistön myynnistä saatu voitto tai tappio esitetään tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen luovutusvoittona tai -tappiona. Olemassa oleva Kojamon omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet Kojamolta ostajalle.

Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot

Myytävänä olevien vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnistä saatu voitto tai tappio esitetään tuloslaskelmassa vaihto-omaisuuden luovutusvoittona tai -tappiona.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos

Sijoituskiinteistöt arvostetaan Kojamon taseessa käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisesti käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

Liikevoitto

Kojamo määrittelee liikevoiton nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, poistot ja arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista, käypään arvoon arvostamisesta ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

Poistot ja arvonalentumiset

Poistot liittyvät pääkonttorirakennukseen, toimistolaitteisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin.

Rahoituskulut

Nämä kulut sisältävät korkokulut, johdannaisten korkokulut ja muut rahoituskulut (kuten järjestely- ja sitoutumispalkkiot).

Rahoitustuotot

Nämä tuotot muodostuvat korkotuloista, johdannaisinstrumenttien korkotuloista sekä muista rahoitustuotoista (osingoista).

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero

Nämä kulut liittyvät tuloveroihin tilikaudelta.

Laskennallisten verojen muutos

Laskennallisten verojen muutos kattaa laskennallisten verosaamisten ja -velkojen nettomuutoksen.

Liiketoiminnan tulos

Seuraavassa katsauksessa kuvataan Kojamon liiketoiminnan tulosta 31.3.2018 ja 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla sekä 31.12.2017, 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneillä tilikausilla. Alla esitetty katsaus 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta verrattuna 31.3.2017 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon perustuu IFRS:n mukaisesti laadittuihin Kojamon osavuositietoihin. Katsaukset 31.12.2017 päättyneestä tilikaudesta verrattuna 31.12.2016 päättyneeseen tilikauteen ja 31.12.2016 päättyneestä tilikaudesta verrattuna 31.12.2015 päättyneeseen tilikauteen perustuvat IFRS:n mukaisesti laadittuihin Kojamon konsernitilinpäätöksiin.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon konsernituloslaskelma ilmoitetuilla ajanjaksoilla:

(miljoonaa euroa)	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
KONSERNIN TULOSLASKELMA					
Liikevaihto	**88,2**	**83,6**	**337,0**	**351,5**	**370,9**
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-25,2	-23,7	-85,4	-90,3	-97,0
Korjauskulut	-7,6	-7,2	-35,6	-39,1	-46,5
Nettovuokratuotto	**55,5**	**52,6**	**216,0**	**222,0**	**227,4**
Hallinnon kulut	-9,1	-8,5	-37,2	-37,4	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,5	2,0	2,3	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2	-0,9	-1,3	-3,1	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja-tappiot	0,6	0,7	2,5	-10,4	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja-tappiot	0,0	-	0,0	0,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	20,7	23,5	126,2	163,3	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,3	-1,1	-1,2	-1,2
Liikevoitto	**67,8**	**67,6**	**307,0**	**335,6**	**261,2**
Rahoitustuotot	0,9	1,4	5,0	2,4	7,8
Rahoituskulut	-12,4	-10,6	-45,5	-48,4	-44,8
Rahoitustuotot ja-kulut	**-11,5**	**-9,3**	**-40,5**	**-46,0**	**-37,1**
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-	-	0,1	0,1	0,6
Voitto ennen veroja	**56,3**	**58,3**	**266,7**	**289,7**	**224,7**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-7,1	-12,5	-28,6	-35,4	-22,1
Laskennallisten verojen muutos	-4,6	1,1	-25,1	-22,1	-23,2
Tilikauden voitto	**44,6**	**46,9**	**212,9**	**232,3**	**179,4**
Tilikauden voiton jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille	44,6	46,9	212,9	232,3	179,3
Määräysvallattomille omistajille	-	-	-	0,0	-0,1

31.3.2018 päättynyt kolmen kuukauden jakso verrattuna 31.3.2017 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon

Liikevaihto

Konserni

Kojamon liikevaihto 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 88,2 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 4,6 miljoonaa euroa eli 5,5 prosenttia verrattuna 83,6 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja alkuvuodesta 2018 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista. Kojamon asuntojen lukumäärä 31.3.2018 oli 35.697 verrattuna 33.843 asuntoon 31.3.2017.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liikevaihto ja sen muutos liiketoimintasegmenteittäin ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.3.		Muutos	
	2018	2017	määrä	%
	(tilintarkastamaton)			
Liikevaihto				
Lumo	85,5	76,2	9,3	12,2
VVO	2,8	7,5	-4,7	-62,7
Konserni yhteensä	**88,2**	**83,6**	**4,6**	**5,5**

Lumo

Lumo-segmentin liikevaihto 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 85,5 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 9,3 miljoonaa euroa eli 12,2 prosenttia verrattuna 76,2 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja alkuvuodesta 2018 valmistuneista

vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista. Lisäksi kasvuun vaikutti vuokra-asuntojen segmenttisiirrot VVO-segmentistä Lumo-segmenttiin.

VVO

VVO-segmentin liikevaihto 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 2,8 miljoonaa euroa, ja se laski 4,7 miljoonaa euroa eli 62,7 prosenttia verrattuna 7,5 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääasiassa segmenttisiirroista VVO-segmentistä Lumo-segmenttiin.

Kiinteistöjen ylläpitokulut

Kojamon kiinteistöjen ylläpitokulut 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat 25,2 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 1,4 miljoonaa euroa eli 6,0 prosenttia verrattuna 23,7 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kiinteistöjen ylläpitokulut muodostuivat pääasiassa energiakuluista ja muista hoitokuluista. Kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu johtui pääasiassa vuokra-asuntokannan kasvusta.

Korjauskulut

Kojamon korjauskulut 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat 7,6 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 0,4 miljoonaa euroa eli 5,6 prosenttia verrattuna 7,2 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa korjaushankkeiden määrän kasvusta.

Nettovuokratuotto

Konserni

Kojamon nettovuokratuotto 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 55,5 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 2,9 miljoonaa euroa eli 5,4 prosenttia verrattuna 52,6 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa vuokra-asuntokannan kasvusta.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon nettovuokratuotto ja sen muutos liiketoimintasegmenteittäin ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.3.		Muutos	
	2018	2017	määrä	%
	(tilintarkastamaton)			
Nettovuokratuotto				
Lumo	53,9	48,4	5,6	11,5
VVO	1,6	4,4	-2,8	-63,5
Konserni yhteensä	**55,5**	**52,6**	**2,9**	**5,4**

Lumo

Lumo-segmentin nettovuokratuotto 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 53,9 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 5,6 miljoonaa euroa eli 11,5 prosenttia verrattuna 48,4 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja alkuvuodesta 2018 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista, joiden tuotot ovat olleet suuremmat kuin kulut.

VVO

VVO-segmentin nettovuokratuotto 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 1,6 miljoonaa euroa, ja se laski 2,8 miljoonaa euroa eli 63,5 prosenttia verrattuna 4,4 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääasiassa segmenttisiirroista VVO-segmentistä Lumo-segmenttiin.

Hallinnon kulut

Kojamon hallinnon kulut 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat 9,1 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 0,6 miljoonaa euroa eli 7,1 prosenttia verrattuna 8,5 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa palkkakulujen noususta henkilöstömäärän kasvun vuoksi.

Liiketoiminnan muut tuotot

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liiketoiminnan muut tuotot ja niiden muutos ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.3.		Muutos	
	2018	2017	määrä	%
	(tilintarkastamaton)			
Rakennuttamisen tuotot	0,0	0,1	0,0	-51,4
Käyttöomaisuuden ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0	-
Perintätoiminnan tuotot	0,4	0,3	0,1	28,7
Muut tuotot	0,0	0,1	-0,1	-89,3
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	0,5	0,5	0,0	-4,0

Liiketoiminnan muut kulut

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liiketoiminnan muut kulut ja niiden muutos ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.3.		Muutos	
	2018	2017	määrä	%
	(tilintarkastamaton)			
Rakennuttamisen kulut	-0,2	0,0	-0,1	-448,1
Liiketoiminnan muut kulut	-0,0	-0,9	0,9	100
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-0,2	-0,9	0,8	82,3

Kojamon liiketoiminnan muut kulut 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat 0,2 miljoonaa euroa verrattuna 0,9 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Liiketoiminnan muut kulut muodostuivat pääasiassa rakennuttamisen kuluista. Liiketoiminnan muiden kulujen lasku johtui pääasiassa vuonna 2017 kirjatusta edellisen vuoden myyntitappiokirjauksesta.

Poistot ja arvonalentumiset

Kojamon poistot ja arvonalentumiset 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat 0,2 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 0,1 miljoonaa euroa eli 24 prosenttia verrattuna 0,3 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla.

Liikevoitto

Konserni

Edellä kuvatuista syistä johtuen Kojamon liikevoitto 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 67,8 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 0,2 miljoonaa euroa verrattuna 67,6 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liikevoitto, sen muutos ja liikevoittoprosentti liiketoimintasegmenteittäin ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.3.		Muutos		%-osuus segmentin liikevaihdosta	
	2018	2017	määrä	%	2018	2017
	(tilintarkastamaton)					
Liikevoitto						
Lumo	67,5	64,2	3.3	5,1	79,0	84,3
VVO	1,2	3,4	-2,2	-64,9	42,7	45,4
Konserni yhteensä	**67,8**	**67,6**	**0,2**	**0,2**	**76,8**	**80,9**

Rahoitustuotot

Kojamon rahoitustuotot 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat 0,9 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 0,5 miljoonaa euroa eli 35,7 prosenttia verrattuna 1,4 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa korkojohdannaistuottojen laskusta.

Rahoituskulut

Kojamon rahoituskulut 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat 12,4 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 1,7 miljoonaa euroa eli 16,4 prosenttia verrattuna 10,6 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa lainaportfolioon kuuluvien lainojen määrän kasvusta.

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero

Kojamon tilikauden tulokseen perustuva vero 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 7,1 miljoonaa euroa, ja se laski 5,4 miljoonaa euroa eli 43,2 prosenttia verrattuna 12,5 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Verojen lasku johtui vertailukauden alussa kirjatusta luovutusvoiton verosta liittyen siihen, että Kojamo myi 1.344 asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle.

Tilikauden voitto/tappio

Edellä kuvatuista syistä johtuen Kojamon tilikauden voitto 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 44,6 miljoonaa euroa, ja se laski 2,3 miljoonaa euroa eli 4,9 prosenttia verrattuna 46,9 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla.

31.12.2017 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2016 päättyneeseen tilikauteen

Liikevaihto

Konserni

Kojamon liikevaihto 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella oli 337,0 miljoonaa euroa, ja se laski 14,5 miljoonaa euroa eli 4,1 prosenttia verrattuna 351,5 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa 1.603 vuokra-asunnon myynnistä vuonna 2017 ja 9.011 vuokra-asunnon myynnistä vuonna 2016 (ja saadun vuokratuoton laskusta tämän seurauksena) osana Yhtiön strategiaa keskittyä Suomen Kasvukeskuksiin ja kaupalliseen markkinaehtoiseen toimintaan. Laskua tasoitti se, että heinäkuussa 2016 Lumo Kodit Oy osti ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omisti 2.274 markkinaehtoista vuokra-asuntoa. Myös vuokrien nousu tasoitti laskua. Lisäksi vuoden 2017 aikana valmiiksi rakennetut 983 asuntoa osin tasoittivat laskua. Kojamon kiinteistöportfoliossa oli 34.383 asuntoa 31.12.2017 verrattuna 34.974 asuntoon 31.12.2016. Lisäksi konsernin taloudellinen vuokrausaste laski hieman tilikauden aikana, mikä vähensi liikevaihtoa.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liikevaihto ja sen muutos liiketoimintasegmenteittäin ilmoitetuilla jaksoilla:

	1.1.–31.12.		Muutos	
(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	**2017**	**2016**	**määrä**	**%**
	(tilintarkastettu)			
Liikevaihto				
Lumo	307,2	291,1	16,1	5,5
VVO	30,4	61,5	-31,2	-50,6
Konsernin yhdistelytoimenpiteet	-0,6	-1,2	0,6	50,0
Konserni yhteensä	**337,0**	**351,5**	**-14,5**	**-4,1**

Lumo

Lumo-segmentin liikevaihto 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella oli 307,2 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 16,1 miljoonaa euroa eli 5,5 prosenttia verrattuna 291,1 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui vuokrankorotuksista kaikilla alueilla ja 501 asunnon siirrosta VVO-segmentiltä Lumo-segmenttiin huhtikuussa 2017. Heinäkuussa 2016 Lumo Kodit Oy osti ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omisti 2.274 markkinaehtoista vuokra-asuntoa. Kasvuun vaikuttivat myös vuonna 2017 valmistuneet 983 uutta asuntoa ja tammikuussa 2017 ostetut 75 uutta asuntoa. Kasvua tasoitti osittain se, että Kojamo myi 1.344 asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle tammikuussa 2017. Myydyt asunnot sijaitsevat eri puolilla Suomea.

VVO

VVO-segmentin liikevaihto 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella oli 30,4 miljoonaa euroa, ja se laski 31,2 miljoonaa euroa eli 50,6 prosenttia verrattuna 61,5 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa 8.571 asunnon myynnistä Y-Säätiön omistamalle Kiinteistö Oy

M2-Kodeille vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla ja toisaalta 501 asunnon siirrosta VVO-segmentistä Lumo-segmenttiin huhtikuussa 2017. Kaikilla alueilla tehdyt vuotuiset vuokrankorotukset tasoittivat laskua osittain.

Kiinteistöjen ylläpitokulut

Kojamon kiinteistöjen ylläpitokulut 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella olivat 85,4 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 4,9 miljoonaa euroa eli 5,5 prosenttia verrattuna 90,3 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa 8.571 asunnon myynnistä vuonna 2016 ja 1.603 asunnon myynnistä vuonna 2017, mikä johti kiinteistöjen ylläpitokulujen vastaavaan laskuun. Vuonna 2017 valmistui 983 uutta asuntoa ja ostettiin 75 uutta asuntoa, mikä osittain tasoitti ylläpitokustannusten laskua. Laskua tasoitti myös ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston ostaminen vuonna 2016, joka omisti 2.274 markkinaehtoista vuokra-asuntoa vuonna 2016, joka puolestaan nosti ylläpitokuluja. Laskuun vaikutti osittain myös kiinteistöverojen sekä vesi- ja jätemaksujen nousu.

Korjauskulut

Kojamon korjauskulut 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella olivat 35,6 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 3,5 miljoonaa euroa eli 9,0 prosenttia verrattuna 39,1 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että eräät korjaushankkeet luokiteltiin ajanmukaistamisinvestoinneiksi ja kirjattiin tuloslaskelmaan käyvän arvon muutoksen kautta.

Nettovuokratuotto

Konserni

Kojamon nettovuokratuotto 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella oli 216,0 miljoonaa euroa, ja se laski 6,1 miljoonaa euroa eli 2,7 prosenttia verrattuna 222,0 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa edellä kuvatusta vuokra-asuntojen myynnistä vuonna 2016 ja vuoden 2017 alussa. Laskua pienensivät edellisvuotta pienemmät kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskulut asuntojen myynnin seurauksena. Valmistuneet ja ostetut uudet asunnot eivät kumonneet laskua, kun uudistuotannon valmistuminen ajoittui vuoden 2017 loppupuolelle.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon nettovuokratuotto sekä sen muutos ja prosenttiosuus segmentin liikevaihdosta ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.12.		Muutos		%-osuus segmentin liikevaihdosta	
	2017	2016	määrä	%	2017	2016
	(tilintarkastettu)					
Nettovuokratuotto						
Lumo	201,2	190,3	10,9	5,7	65,5	65,4
VVO	15,4	32,8	-17,4	-53,2	50,6	53,3
Konsernin konsolidointimenetelmät	-0,6	-1,0	0,4	40,0	-	-
Konserni yhteensä	**216,0**	**222,0**	**-6,1**	**-2,7**	**64,1**	**63,2**

Lumo

Lumo-segmentin nettovuokratuotto 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella oli 201,2 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 10,9 miljoonaa euroa eli 5,7 prosenttia verrattuna 190,3 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui vuokrankorotuksista ja siitä, että vuonna 2017 rakennettiin 983 uutta asuntoa ja ostettiin 75 asuntoa. Vuonna 2017 VVO-segmentistä siirrettiin 501 asuntoa Lumo-segmenttiin, mikä vaikutti osaltaan kasvuun. Kasvua tasoitti osittain se, että Kojamo myi 1.344 asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle tammikuussa 2017. Myydyt asunnot sijaitsevat eri puolilla Suomea.

VVO

VVO-segmentin nettovuokratuotto 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella oli 15,4 miljoonaa euroa, ja se laski 17,4 miljoonaa euroa eli 53,2 prosenttia verrattuna 32,8 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että Kojamo myi 8.571 asuntoa Y-Säätiön omistamalle Kiinteistö Oy M-Kodeille vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla ja siirsi 501 asuntoa VVO-segmentistä Lumo-segmenttiin vuonna 2017.

Hallinnon kulut

Kojamon hallinnon kulut 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella olivat 37,2 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 0,2 miljoonaa euroa eli 0,5 prosenttia verrattuna 37,4 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa henkilöstön siirtymisestä Y-Säätiölle Kojamon myydessä vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla 8.571 asuntoa Kiinteistö Oy M2-kodeille. Siirtyneiden työntekijöiden palkat sisältyivät Kojamon kuluihin vielä vuoden 2016 alussa. Laskua tasoitti osittain Lumo-brändin rakentamisesta johtunut markkinointikulujen kasvu.

Liiketoiminnan muut tuotot

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liiketoiminnan muut tuotot ja niiden muutos ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.12.		Muutos
	2017	2016	määrä
	(tilintarkastettu)		
Rakennuttamisen tuotot	0,2	0,1	0,1
Perintätoiminnan tuotot	1,5	1,5	0,1
Muut	0,3	0,8	-0,5
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	**2,0**	**2,3**	**-0,3**

Kojamon liiketoiminnan muut tuotot 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella olivat 2,0 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 0,3 miljoonaa euroa verrattuna 2,3 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa arvolisäveron palautuksista, jotka olivat 0,4 miljoonaa euroa vuonna 2016 ja 0,1 miljoonaa euroa vuonna 2017.

Liiketoiminnan muut kulut

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liiketoiminnan muut kulut ja niiden muutos ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.12.		Muutos
	2017	2016	määrä
	(tilintarkastettu)		
Rakennuttamisen kulut	-0,4	-0,6	0,2
Myyntitappiot	-	-2,5	2,5
Liiketoiminnan muut kulut	-0,9	-	-0,9
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	**-1,3**	**-3,1**	**1,8**

Kojamon liiketoiminnan muut kulut 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella olivat 1,3 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 1,8 miljoonaa euroa verrattuna 3,1 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui yksittäisen osakkuusyhtiön osakkeiden myyntitappiosta osana Y-Säätiön kanssa toteutettua kiinteistökauppaa.

Poistot ja arvonalentumiset

Kojamon poistot ja arvonalentumiset 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella olivat 1,1 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 0,1 miljoonaa euroa eli 8,3 prosenttia verrattuna 1,2 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella.

Liikevoitto/-tappio

Konserni

Edellä kuvatuista syistä johtuen Kojamon liikevoitto 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella oli 307,0 miljoonaa euroa, ja se laski 28,6 miljoonaa euroa eli 8,5 prosenttia verrattuna 335,6 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liikevoitto, sen muutos ja prosenttiosuus segmentin liikevaihdosta ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.12.		Muutos		%-osuus segmentin liikevaihdosta	
	2017	2016	määrä	%	2017	2016
	(tilintarkastettu)					
Liikevoitto/-tappio						
Lumo	295,2	316,8	-21,6	-6,8	96,1	108,8
VVO	11,8	18,1	-6,3	-34,8	38,8	29,4
Konsernin yhdistelytoimenpiteet	0,0	0,7	-0,7	-	-	-
Konserni yhteensä	**307,0**	**335,6**	**-28,6**	**-8,5**	**91,1**	**95,5**

Liiketoimintasegmenttien ja konsernin liikevoittoprosentin laskuun vaikutti se, että sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 126,1 miljoonaa euroa vuonna 2017 verrattuna 163,3 miljoonaan euroon vuonna 2016.

Rahoitustuotot

Kojamon rahoitustuotot 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella olivat 5,0 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 2,6 miljoonaa euroa eli 108,3 prosenttia verrattuna 2,4 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa siitä, että korkojohdannaisista saadut tuotot olivat vuonna 2017 suuremmat kuin vuonna 2016.

Rahoituskulut

Kojamon rahoituskulut 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella olivat 45,5 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 2,9 miljoonaa euroa eli 6,0 prosenttia verrattuna 48,4 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että johdannaisten tappiot olivat vuonna 2017 pienemmät kuin vuonna 2016.

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero

Kojamon tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella oli 28,6 miljoonaa euroa, ja se laski 6,8 miljoonaa euroa eli 19,2 prosenttia verrattuna 35,4 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa vertailuvuoden 2016 poistoeron muutoksesta liittyen Y-Säätiön kanssa toteutettuun 8.571 asunnon kiinteistökauppaan.

Tilikauden voitto/tappio

Edellä kuvatuista syistä johtuen Kojamon voitto 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta oli 212,9 miljoonaa euroa, ja se laski 19,3 miljoonaa euroa eli 8,3 prosenttia verrattuna 232,3 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella.

31.12.2016 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2015 päättyneeseen tilikauteen

Liikevaihto

Konserni

Kojamon liikevaihto 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella oli 351,5 miljoonaa euroa, ja se laski 19,5 miljoonaa euroa eli 5,3 prosenttia verrattuna 370,9 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui Kojamon VVO-segmentistä myymistä 8.571 asunnosta Kiinteistö Oy M2-Kodit -yhtiölle vuoden 2016 alkupuoliskolla (asunnot olivat pääosin Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Oulussa), mikä johti vuokratuoton kokonaismäärän vastaavaan laskuun kaikilla alueilla. Laskua tasoitti osittain se, että Lumo-segmentti osti vuonna 2016 ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omisti 2.274 markkinaehtoista vuokra-asuntoa, ja että 649 uutta asuntoa valmistui vuonna 2016. Kojamon kiinteistöportfoliossa oli 34.974 asuntoa 31.12.2016 verrattuna 41.153 asuntoon 31.12.2015.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liikevaihto ja sen muutos liiketoimintasegmenteittäin ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.12.		Muutos	
	2016	2015	määrä	%
	(tilintarkastettu)			
Liikevaihto				
Lumo	291,1	208,8	82,3	39,4
VVO	61,5	165,8	-104,2	-62,9
Konsernin yhdistelytoimenpiteet	-1,2	-3,6	2,4	66,7
Konserni yhteensä	**351,5**	**370,9**	**-19,5**	**-5,3**

Lumo

Lumo-segmentin liikevaihto 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella oli 291,1 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 82,3 miljoonaa euroa eli 39,4 prosenttia verrattuna 208,8 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa 649 uuden asunnon valmistumisesta vuonna 2016 ja ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston ostosta vuonna 2016, jotka kasvattivat vuokratuottoa.

VVO

VVO-segmentin liikevaihto 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella oli 61,5 miljoonaa euroa, ja se laski 104,2 miljoonaa euroa eli 62,9 prosenttia verrattuna 165,8 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että Kojamo myi 8.571 asuntoa Kiinteistö Oy M2-Kodeille vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla.

Kiinteistöjen ylläpitokulut

Kojamon kiinteistöjen ylläpitokulut 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella olivat 90,3 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 6,7 miljoonaa euroa eli 6,9 prosenttia verrattuna 97,0 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että Kojamo myi vuoden 2016 alkupuoliskolla 8.571 asuntoa Kiinteistö Oy M2-Kodeille ja 440 asuntoa muille osapuolille vuonna 2016. Laskua tasoitti myös 2.274 markkinaehtoista vuokra-asuntoa omistaneen ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston ostaminen vuonna 2016, mikä puolestaan nosti ylläpitokuluja. Laskuun vaikutti osittain myös kiinteistöverojen sekä vesi- ja jätemaksujen nousu.

Korjauskulut

Kojamon korjauskulut 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella olivat 39,1 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 7,4 miljoonaa euroa eli 16,0 prosenttia verrattuna 46,5 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että Kojamo myi 8.571 asuntoa Kiinteistö Oy M2-Kodeille vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla sekä 440 asuntoa muille osapuolille koko vuoden 2016 aikana. Laskua tasoitti osittain rakennuskustannusten yleinen nousu.

Nettovuokratuotto

Konserni

Kojamon nettovuokratuotto 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella oli 222,0 miljoonaa euroa, ja se laski 5,4 miljoonaa euroa eli 2,4 prosenttia verrattuna 227,4 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa 9.011 asunnon myynnistä vuonna 2016. Lisäksi 649 uutta asuntoa valmistui Helsingin seudulla[202] ja 2.274 uutta asuntoa ostettiin pääasiassa Helsingin seudulla, mikä oli enemmän kun vuonna 2015 valmistuneet 736 asuntoa ja ostetut 64 asuntoa.

[202] Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon nettovuokratuotto sekä sen muutos ja prosenttiosuus segmentin liikevaihdosta ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.12.		Muutos		%-osuus segmentin liikevaihdosta	
	2016	2015 (tilintarkastettu)	määrä	%	2016	2015
Nettovuokratuotto						
Lumo	190,3	134,6	55,6	41,3	65,4	64,5
VVO	32,8	94,9	-62,1	-65,5	53,3	57,3
Konsernin yhdistelytoimenpiteet	-1,0	-2,2	1,2	54,5	-	-
Konserni yhteensä	**222,0**	**227,4**	**-5,4**	**-2,4**	**63,2**	**61,3**

Lumo

Lumo-segmentin nettovuokratuotto 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella oli 190,3 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 55,6 miljoonaa euroa eli 41,3 prosenttia verrattuna 134,6 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa 649 uuden asunnon valmistumisesta ja 2.274 asunnon ostamisesta vuonna 2016. Nettovuokratuottoa kasvattivat asuntojen lukumäärän kasvun lisäksi vuokrankorotukset vuonna 2016 verrattuna vuoteen 2015.

VVO

VVO-segmentin nettovuokratuotto 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella oli 32,8 miljoonaa euroa, ja se laski 62,1 miljoonaa euroa eli 65,5 prosenttia verrattuna 94,9 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että Kojamo myi vuoden 2016 ensimmäisellä puoliskolla 8.571 asuntoa Kiinteistö Oy M2-Kodeille.

Hallinnon kulut

Kojamon hallinnon kulut 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella olivat 37,5 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 2,2 miljoonaa euroa eli 5,5 prosenttia verrattuna 39,7 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa 66 työntekijän siirtymisestä Y-Säätiölle Kojamon myydessä vuoden 2016 alkupuoliskolla 8.571 asuntoa Kiinteistö Oy M2-kodeille.

Liiketoiminnan muut tuotot

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liiketoiminnan muut tuotot ja niiden muutos ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.12.		Muutos
	2016	2015 (tilintarkastettu)	määrä
Käyttöomaisuuden myyntituotot	0,0	0,3	-0,3
Perintätoiminnan tuotot	1,5	1,3	0,2
Muut tuotot	0,8	0,5	0,4
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	**2,3**	**2,1**	**0,2**

Kojamon liiketoiminnan muut tuotot 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella olivat 2,3 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 0,2 miljoonaa euroa verrattuna 2,1 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella.

Liiketoiminnan muut kulut

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liiketoiminnan muut kulut ja niiden muutos ilmoitetuilla jaksoilla:

(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	1.1.–31.12.		Muutos
	2016	2015 (tilintarkastettu)	määrä
Rakennuttamisen kulut	-0,6	-0,4	-0,3
Myyntitappiot	-2,5	-0,0	-2,4
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	**-3,1**	**-0,4**	**-2,7**

Kojamon liiketoiminnan muut kulut 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella olivat 3,1 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 2,7 miljoonaa euroa verrattuna 0,4 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui yksittäisen osakkuusyhtiön osakkeiden myyntitappiosta 8.571 asunnon myynnin yhteydessä Kiinteistö Oy M2-Kodeille vuoden 2016 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Poistot ja arvonalentumiset

Kojamon poistot ja arvonalentumiset 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella olivat 1,2 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 0,0 prosenttia verrattuna 1,2 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella.

Liikevoitto/-tappio

Konserni

Edellä kuvatuista syistä johtuen Kojamon liikevoitto 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella oli 335,6 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 74,4 miljoonaa euroa eli 28,5 prosenttia verrattuna 261,2 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon liikevoitto sekä sen muutos ja prosenttiosuus segmentin liikevaihdosta ilmoitetuilla jaksoilla:

	1.1.–31.12.		Muutos		%-osuus segmentin liikevaihdosta	
(miljoonaa euroa, paitsi %-osuudet)	**2016**	**2015**	**määrä**	**%**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastettu)					
Liikevoitto/-tappio						
Lumo	316,8	145,1	171,7	118,4	108,8	69,5
VVO	18,1	116,7	-98,6	-84,5	29,4	70,4
Konsernin yhdistelytoimenpiteet	0,7	-0,6	1,3	-	-	-
Konserni yhteensä	**335,6**	**261,2**	**74,4**	**28,5**	**95,5**	**70,4**

Liiketoimintasegmenttien ja Kojamo-konsernin liikevoittoprosentin kasvua ohjasi se, että sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli vuonna 2016 suurempi kuin vuonna 2015.

Rahoitustuotot

Kojamon rahoitustuotot 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella olivat 2,4 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 5,3 miljoonaa euroa eli 68,6 prosenttia verrattuna 7,8 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että korkojohdannaisten tuotot olivat vuonna 2016 pienemmät kuin vuonna 2015.

Rahoituskulut

Kojamon rahoituskulut 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella olivat 48,4 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 3,6 miljoonaa euroa eli 8,0 prosenttia verrattuna 44,8 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa siitä, että korkojohdannaisten tuotot olivat vuonna 2016 suuremmat kuin vuonna 2015.

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero

Kojamon tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella oli 35,4 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 13,3 miljoonaa euroa eli 60,1 prosenttia verrattuna 22,1 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa poistoeron muutoksesta liittyen Y-Säätiön kanssa toteutettuun 8.571 asunnon kiinteistökauppaan.

Tilikauden voitto/tappio

Edellä kuvatuista syistä johtuen Kojamon voitto 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta oli 232,3 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 52,9 miljoonaa euroa eli 29,5 prosenttia verrattuna 179,4 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella.

Maksuvalmius ja pääomanlähteet

Yleistä

Kojamon maksuvalmius perustuu liiketoiminnan rahavirtoihin ja lainarahoitukseen. Kojamon maksuvalmiustarpeet liittyvät pääasiassa investointeihin, kiinteistöjen kehityshankkeisiin ja ostoihin, lainojen takaisinmaksuun ja korkoihin sekä osakkeenomistajille maksettaviin osinkoihin.

Kojamon rahavarat 31.3.2018 olivat 354,4 miljoonaa euroa. Kojamon 7.3.2018 liikkeeseen laskemasta 500 miljoonan euron vakuudettomasta joukkovelkakirjalainasta noin 300 miljoonaa euroa on tarkoitus käyttää vakuudellisten lainojen takaisinmaksuun. Lainoja maksetaan pois vaiheittain takaisinmaksukulujen minimoimiseksi. Tämän takia Kojamolla oli 31.3.2018 poikkeuksellinen määrä rahavaroja.

Kojamon 250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli 31.3.2018 käytössä 132,0 miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka ovat tämän Listalleottoesitteen päivämääränä kokonaan käyttämättä.

Rahavirrat

Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto Kojamon rahavirtatiedoista ilmoitetuilla jaksoilla:

	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
KONSERNIN RAHAVIRTATIETOJA					
Liiketoiminnan nettorahavirta	23,5	30,0	110,4	102,4	121,3
Investointien nettorahavirta	-243,0	-4,2	-258,5	-345,1	-199,8
Rahoituksen nettorahavirta	456,0	-35,6	113,9	256,1	82,7
Rahavarojen muutos	236,5	-9,7	-34,2	13,4	4,2
Rahavarat kauden alussa	117,8	152,0	152,0	118,6	114,4
Rahavarat kauden lopussa	354,4	142,3	117,8	132,0[(1)]	118,6[(1)]

(1) 1.1.2017 on 20,0 miljoonaa euroa likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Liiketoiminnan rahavirta

Kojamon liiketoiminnan nettorahavirta oli 23,5 miljoonaa euroa 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, ja se laski 6,6 miljoonaa euroa eli 21,8 prosenttia verrattuna 30,0 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Lasku johtui pääasiassa verojen aiheuttamasta suuremmasta negatiivisesta kassavirrasta verrattuna vertailukauteen.

Kojamon liiketoiminnan nettorahavirta oli 110,4 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella, ja se kasvoi 8,0 miljoonaa euroa eli 7,8 prosenttia verrattuna 102,4 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa pienemmistä tuloveroista sekä nettorahoituskuluista verrattuna vuoteen 2016.

Kojamon liiketoiminnan nettorahavirta oli 102,4 miljoonaa euroa 31.12.2016 tilikaudella, ja se laski 18,9 miljoonaa euroa eli 15,6 prosenttia verrattuna 121,3 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Lasku aiheutui pääasiassa korkeammista tuloveroista sekä matalammista tuotoista, johtuen 8.571 asunnon myynnistä Kiinteistö Oy M2-Kodeille vuoden 2016 ensimmäisen puoliskon aikana.

Investointien rahavirta

Kojamon investointien nettorahavirta oli 243,0 miljoonaa euroa 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, ja se kasvoi 238,8 miljoonaa euroa eli 5.685,7 prosenttia verrattuna 4,2 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa suuremmista investoinneista sijoituskiinteistöihin 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 31.3.2017 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon.

Kojamon investointien nettorahavirta oli 258,5 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella, ja se laski 86,6 miljoonaa euroa eli 25,1 prosenttia verrattuna 345,1 miljoonan euron 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Lasku johtui pääasiassa ostettujen sijoituskiinteistöjen pienemmästä määrästä vuonna 2017 verrattuna vuoteen

2016 sekä suuremmista rahoitusvarojen ostoista ja rahoitusvarojen myyntivoitoista vuonna 2017 verrattuna vuoteen 2016.

Kojamon investointien nettorahavirta oli 345,1 miljoonaa euroa 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella, ja se kasvoi 145,3 miljoonaa euroa eli 72,8 prosenttia verrattuna 199,8 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Kasvu johtui pääasiassa ostettujen sijoituskiinteistöjen suuremmasta määrästä vuonna 2016 vuoteen 2015 verrattuna sekä suuremmista rahoitusvarojen ostoista ja rahoitusvarojen myyntivoitoista vuonna 2016 verrattuna vuoteen 2015.

Rahoituksen rahavirta

Kojamon rahoituksen nettorahavirta oli 456,0 miljoonaa euroa 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, ja se kasvoi 491,6 miljoonaa euroa eli 1.380,9 prosenttia verrattuna 35,6 miljoonaan euroon 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa 500 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjan liikkeeseenlaskusta maaliskuussa 2018. Joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta saatujen varojen käyttötarkoitus oli noin 300 miljoonan euron määräinen yhden tai useamman vakuudellisen lainan takaisinmaksu, yleiset yritystoimintaan liittyvät käyttötarkoitukset ja Yhtiön kasvutavoitteiden tukeminen.

Kojamon rahoituksen nettorahavirta oli 113,9 miljoonaa euroa 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella, ja se laski 142,2 miljoonaa euroa eli 55,5 prosenttia verrattuna 256,1 miljoonaan euroon 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella. Vuoden 2017 nettorahavirta 113,9 miljoonaa euroa johtui pääasiassa Yhtiön lainojen ja velkojen uudelleenrahoituksesta ja pienemmistä osingoista vuonna 2017 verrattuna vuoteen 2016. Lasku johtui vuonna 2016 jaetusta lisäosingosta. Yhtiö jälleenrahoitti lainansa rahoituslaitoksilta tuotoilla, jotka saatiin 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskusta. Katso ” — *Lainat ja velat — Joukkovelkakirjalainat — Vakuudettomat velkakirjalainat*”.

Kojamon rahoituksen nettorahavirta oli 256,1 miljoonaa euroa 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella, ja se kasvoi 173,4 miljoonaa euroa eli 209,7 prosenttia verrattuna 82,7 miljoonaan euroon 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella. Vuoden 2017 nettorahavirta 256,1 miljoonaa euroa johtui pääasiassa uusien rahoitusjärjestelyiden myötä nostetuista lainoista, minkä vaikutusta osittain tasoitti suurempi osingonjako vuonna 2016 verrattuna vuoteen 2015. Lisäksi Kojamo laski liikkeeseen 200 miljoonan euron etuoikeutetun vakuudellisen joukkovelkakirjalainan. Katso ” — *Lainat ja velat — Joukkovelkakirjalainat — Etuoikeutetut vakuudelliset velkakirjalainat*”.

Lainat ja velat

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon korolliset velat ilmoitettuina päivämäärinä:

	31.3.		31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
Pitkäaikaiset velat					
Lainat rahoituslaitoksilta	1.081,8	1.237,9	1.125,3	1.163,3	864,9
Joukkovelkakirjalainat	1.288,1	299,7	793,8	297,9	99,6
Korkotukilainat ja vuosimaksulainat	141,1	330,9	188,1	331,5	291,7
Muut lainat	2,6	3,3	2,6	3,4	3,6
Lyhytaikaiset velat					
Lainat rahoituslaitoksilta	49,4	71,9	48,4	123,6	41,6
Korkotukilainat ja vuosimaksulainat	31,4	49,1	64,9	54,9	77,0
Yritystodistukset	132,0	87,9	52,9	141,3	108,8
Muut lainat	8,2	6,9	7,0	7,0	7,3
Korolliset velat yhteensä	**2.734,7**	**2.087,6**	**2.283,0**	**2.122,8**	**1.494,6**

Kojamon lainojen ja velkojen (sisältäen korkojohdannaisten kulut) keskimääräinen korkotaso on ollut suhteellisen vakaa ollen 1,8 prosenttia 31.3.2018, 2,0 prosenttia 31.12.2017 ja 2,0 prosenttia 31.12.2016.

Seuraavassa taulukossa esitetään tietoja Yhtiön lainojen, velkojen ja johdannaisten sopimusperusteisista takaisinmaksuista ja korkorahavirroista 31.3.2018:

(miljoonaa euroa)	2018	2019–2022	2023–2027	2028–2032	2033–
			(tilintarkastamaton)		
Lainat rahoituslaitoksilta	-52,0	-486,3	-518,3	-86,5	-58,3
Joukkovelkakirjalainat	-14,0	-182,0	-1.242,6	0,0	0,0
Korkotukilainat	-28,1	-117,1	-3,2	-4,2	-26,4
Vuosimaksulainat	0,0	-0,3	-0,1	0,0	0,0
Muut lainat	-0,1	-2,6	-6,2	0,0	0,0
Yritystodistukset	-132,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	-10,4	-46,2	-33,7	-8,0	-2,7
Yhteensä	**-236,7**	**-834,5**	**-1.804,2**	**-98,7**	**-87,4**

Lainat ja rahoitusjärjestelyt

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Kojamon korolliset velat koostuvat pääosin lainoista rahoituslaitoksilta, joukkovelkakirjalainoista, korkotukilainoista ja yritystodistuksista.

Lainat rahoituslaitoksilta

Lainat rahoituslaitoksilta olivat 1.131,3 miljoonaa euroa 31.3.2018, ja niiden osuus kaikista veloista oli 41 prosenttia. Kaikki lainat rahoituslaitoksilta ovat lainoja pankeilta tai muilta rahoituslaitoksilta, eivätkä alla kuvatut Kojamon liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat sisälly niihin. Kojamon rahoituslaitoslainoihin sisältyy taloudellisia kovenantteja, jotka mittaavat velkaantumisastetta, vakuudellisten lainojen osuutta sekä liiketoiminnan kykyä selvitä koroista. Kovenantteja tarkastellaan neljännesvuosittain. Kojamo on aina täyttänyt kovenanttiehdot.

Kojamo ja Euroopan investointipankki (”**EIP**”) allekirjoittivat 7.3.2018 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 rakentamiseen.

Monet Kojamon konserniyhtiöt ovat tehneet kahdenvälisiä lainasopimuksia Suomen markkinoilla toimivien rahoituslaitosten kanssa. Näiden lainojen kokonaismäärä 31.3.2018 oli 1.131,3 miljoonaa euroa. Kojamo Oyj:n osuus rahoituslaitoslainoista 31.3.2018 oli 32,1 miljoonaa euroa, Lumo Kodit Oy:n 754,5 miljoonaa euroa ja muiden tytäryhtiöiden 344,7 miljoonaa euroa. Nämä lainasopimukset perustuvat pääasiassa kunkin luotonantajan vakioehtoihin. Lainojen vakuuksina on muun muassa kiinteistökiinnityksiä ja tytäryhtiöiden osakkeita, minkä lisäksi Lumo Kodit Oy ja Kojamo Oyj ovat antaneet takauksia joillekin lainoille.

Luottolimiittisopimukset

Kojamo on solminut viisi sitovaa luottolimiittisopimusta, joiden kokonaismäärä on 300 miljoonaa euroa. Luottolimiitit on otettu Danske Bank A/S:n Helsingin sivuliikkeeltä, Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeeltä, OP Yrityspankki Oyj:ltä, Svenska Handelsbanken AB (publ.), Suomen sivukonttoritoiminnalta ja Swedbank AB (publ.):ltä. Luottolimiittien korko on euribor lisättynä sovitulla marginaalilla. Luottolimiitteihin sisältyy marginaali, minkä lisäksi luottolimiiteistä veloitetaan sitoutumis- ja käyttömaksuja. Luottolimiitit sisältävät määräysvallan vaihtumista koskevan ehdon, jonka mukaan Kojamon on ilmoitettava luotonantajalle viivytyksettä, mikäli yksi tai useampi taho saa suoran tai välillisen omistusoikeuden yli 50 prosenttiin Kojamon äänistä tai osakepääomasta.

Luottolimiittisopimukset on solmittu eri ajanhetkinä alun perin 3–5 vuoden maturiteeteiksi. Yksi 25 miljoonan euron sopimus erääntyy joulukuussa 2018, ja Yhtiö aikoo uudistaa sen ennen erääntymistä. Sopimukset joilla on pisimmälle ulottuvat eräpäivät ja joiden pääomat ovat yhteensä 200 miljoonaa euroa, ovat voimassa kevääseen 2022 asti. Kojamon vakuudettomiin luottolimiitteihin sisältyy taloudellisia kovenantteja, jotka mittaavat velkaantumisastetta, vakuudellisten lainojen osuutta sekä liiketoiminnan kykyä selvitä koroista. Eräiden luottolimiittien ehtojen mukaan Kojamo-konsernin luototusasteen (LTV) tulee olla alle 60 prosenttia ja korkokatteen yli 1,8. Kovenantteja tarkastellaan neljännesvuosittain. Kojamo on aina täyttänyt kovenanttiehdot.

Lisäksi Kojamolla on Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeeltä 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jolla ei ole määrättyä eräpäivää ja jolle ei ole asetettu kovenantteja tai vakuuksia.

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä kaikki luottolimiitit ovat käyttämättömiä.

Joukkovelkakirjalainat

Vakuudettomat joukkovelkakirjalainat

Kojamo Oyj laski 7.3.2018 liikkeeseen 500 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, joka erääntyy 7.3.2025 (”**Joukkovelkakirjalaina 2025**”). Kojamo Oyj laski 19.6.2017 liikkeeseen 500 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, joka erääntyy 19.6.2024 (”**Joukkovelkakirjalaina 2024**”, ja yhdessä Joukkovelkakirjalainan 2025 kanssa ”**Vakuudettomat Joukkovelkakirjalainat**”). Vakuudettomat Joukkovelkakirjalainat on listattu Irlannin arvopaperipörssin päälistalle, ja Moody’s Investor Servicen niille myöntämä luottoluokitus on Baa2 vakain näkymin. Joukkovelkakirjalainan 2025 korko on 1,625 prosenttia vuodessa ja Joukkovelkakirjalainan 2024 korko on 1,500 prosenttia vuodessa.

Vakuudettomilla Joukkovelkakirjalainoilla ei ole vakuutta, mutta niiden ehdoissa on panttauskielto, jonka mukaan Kojamo ja sen tytäryhtiöt eivät saa pantata omaisuuttaan muutoin kuin Vakuudettomien Joukkovelkakirjalainojen ehtojen sallimalla tavalla (vakuus voidaan antaa esimerkiksi alla määritellyille ja kuvatuille Vakuudellisille Joukkovelkakirjalainoille), ellei tällaista vakuutta anneta myös Vakuudettomille Joukkovelkakirjalainoille.

Kojamon Vakuudettomiin Joukkovelkakirjalainoihin sisältyy rahoituskovenantteja, joiden mukaan Kojamo-konsernin vakavaraisuusasteen (solvency ratio) tulee alittaa 0,65, vakuudellisten lainojen osuus taseesta (secured solvency ratio) tulee olla alle 0,45 ja korkokatteen (coverage ratio) tulee olla vähintään 1,8. Näitä raja-arvoja tarkastellaan neljännesvuosittain. Kojamo on aina täyttänyt kovenanttiehdot.

Vakuudettomat Joukkovelkakirjalainat voidaan lunastaa niiden eräpäivänä, minkä lisäksi Yhtiö voi lunastaa ne aikaisemmin, jos tätä tarvitaan maksujen hyödyntämiseen esimerkiksi verotuksellisista syistä tai vapaaehtoisesti. Vapaaehtoisen lunastamisen vähintään kolme kuukautta ennen kyseessä olevien joukkovelkakirjalainojen erääntymisen pitää koskea koko lainamäärää, ja tämän jälkeen tehtävän lunastamisen pitää koskea koko lainapääomaa ja kertyneitä korkoja. Määräysvallan vaihtuessa joukkovelkakirjojen haltijat voivat vaatia Kojamo Oyj:tä lunastamaan tai ostamaan Vakuudettomat Joukkovelkakirjalainat takaisin maksamalla 101 prosenttia lainapääomasta ja kertyneet korot. Määräysvallan vaihtumisella tarkoitetaan, että (i) henkilö tai yhdessä toimivat henkilöt saavat omistukseensa yli 50 prosenttia Kojamo Oyj:n kaikista äänistä, (ii) Yhtiön luottoluokitus putoaa Investment Grade -tason alle ja (iii) luottoluokituksen lasku johtuu kokonaan tai osittain määräysvallan vaihtumisesta. Kojamo Oyj ja sen tytäryhtiöt saavat ostaa Vakuudettomia Joukkovelkakirjalainoja vapaasti millä tahansa tavalla ja mihin tahansa hintaan.

Joukkovelkakirjalainan järjestäjä voi ilmoittaa (ja tietyissä tilanteissa määrätä) Vakuudettomat Joukkovelkakirjalainat välittömästi erääntyviksi, mikäli esiintyy määritelty eräännyttämistapahtuma. Eräännyttämistapahtumia ovat muun muassa Vakuudettomiin Joukkovelkakirjalainoihin perustuvien maksusuoritusten laiminlyönti (jonka voi kuitenkin korjata pääoman osalta 7 päivän kuluessa ja korkojen osalta 14 päivän kuluessa), muiden velvoitteiden rikkominen, muiden lainojen hoitamisen laiminlyönti (yli 20.000.000 euron sitoumusten osalta) sekä Yhtiön tai sen merkittävien tytäryhtiöiden purkaminen, liiketoiminnan lopettaminen, maksukyvyttömyys tai vastaava tapahtuma.

Etuoikeutetut vakuudelliset joukkovelkakirjalainat

Kojamo Oyj laski 29.5.2013 liikkeeseen 100 miljoonan euron etuoikeutetun vakuudellisen joukkovelkakirjalainan, joka erääntyy 29.5.2020 (”**Joukkovelkakirjalaina 2020**”). Kojamo Oyj laski 17.10.2016 liikkeeseen 200 miljoonan euron etuoikeutetun vakuudellisen joukkovelkakirjalainan, joka erääntyy 17.10.2023 (”**Joukkovelkakirjalaina 2023**”, ja yhdessä Joukkovelkakirjalainan 2020 kanssa ”**Vakuudelliset Joukkovelkakirjalainat**”). Joukkovelkakirjalaina 2023 on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle. Joukkovelkakirjalainan 2020 kiinteä korko on 3,25 prosenttia vuodessa ja Joukkovelkakirjalainan 2023 kiinteä korko on 1,625 prosenttia vuodessa. Vakuudelliset Joukkovelkakirjalainat sisältävät määräysvallan vaihtumista koskevan ehdon, joka edellyttää Vakuudellisten Joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksua, mikäli joku saa määräysvallan Kojamossa (tämä on määritelty siten, että joku saa haltuunsa yli 50 prosenttia kaikista äänistä tai on oikeutettu nimittämään tai vapauttamaan tehtävistään hallituksen jäsenten enemmistön). Joukkovelkakirjalaina 2023 sisältää myös Yhtiön lunastusoikeuden ja oikeuden laskea liikkeeseen lisää joukkovelkakirjalainoja samoilla ehdoilla. Kojamo on lainannut Vakuudellisista Joukkovelkakirjalainoista saadun nettotuoton Lumo Kodit Oy:lle.

Vakuudellisten Joukkovelkakirjalainojen vakuuksiksi on annettu vakuuspooleja, jotka koostuvat Yhtiön kokonaan omistaman tytäryhtiön, Lumo Kodit Oy:n omistamista kiinteistöistä, Lumo Kodit Oy:n omistamista kiinteistö- ja taloyhtiöiden osakkeista, Kojamon ja Lumo Kodit Oy:n kaikista talletuksista

määrätyillä pankkitileillä sekä Lumo Kodit Oy:n vuokrasaamisista. Vakuudellisten Joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaan Lumo Kodit Oy voi antaa lisävakuuksia tai vaihtaa kiinteistöjä tai kiinteistö- ja taloyhtiöiden osakkeita uusiin vakuuksiin edellyttäen, että uudet vakuudet täyttävät Vakuudellisten Joukkovelkakirjalainojen ehdoissa vakuuksille asetetut vaatimukset. Vakuuksille vaaditun vähimmäistason (130 prosenttia Joukkovelkakirjalainassa 2020 ja 125 prosenttia Joukkovelkakirjalainassa 2023) lisäksi Vakuudellisten Joukkovelkakirjalainojen ehdot vaativat vakuuksien säännöllistä arvonmääritystä sekä kiinteistöjen ylläpitoa ja vakuuttamista. Eräännyttämistilanteita, joissa joukkovelkakirjojen haltijat voivat vaatia Vakuudellisten Joukkovelkakirjalainojen ennenaikaista takaisinmaksua, ovat maksujen laiminlyönti, vakuustason alittaminen, muiden sitoumusten rikkominen, muiden lainojen hoitamisen laiminlyönti, Vakuudellisten Joukkovelkakirjalainojen etuoikeusaseman heikentyminen suhteessa Yhtiön muihin sitoumuksiin, liiketoiminnan lopettaminen ja selvitysmenettely.

Korkotuki- ja vuosimaksulainat

Korkotuki- ja vuosimaksulainat olivat 172,5 miljoonaa euroa 31.3.2018, 253,0 miljoonaa euroa 31.12.2017, 386,4 miljoonaa euroa 31.12.2016 ja 368,7 miljoonaa euroa 31.12.2015.

Yritystodistusohjelma

Yhtiöllä on 250 miljoonan euron yritystodistusohjelma, jolla tuetaan lyhytaikaisia rahoitustarpeita. Yritystodistusohjelmasta nostetut lainat olivat 132,0 miljoonaa euroa 31.3.2018, 52,9 miljoonaa euroa 31.12.2017, 141,3 miljoonaa euroa 31.12.2016 ja 108,8 miljoonaa euroa 31.12.2015.

Tasetietoja

Pitkäaikaiset varat

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon pitkäaikaiset varat ilmoitettuina päivämäärinä:

	31.3.		31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Pitkäaikaiset varat					
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,7	0,4	0,8	1,1
Sijoituskiinteistöt	4.834,4	4.314,4	4.706,5	4.228,3	3.464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	30,8	30,8	31,0	31,0	31,2
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,8	1,2	1,7	1,2	1,0
Rahoitusvarat	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	5,3	5,7	5,3	5,6	2,2
Johdannaissopimukset	5,3	3,9	6,5	2,0	0,0
Laskennalliset verosaamiset	9,6	13,9	10,9	15,4	12,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	**4.888,1**	**4.371,2**	**4.762,7**	**4.284,8**	**3.513,1**

Kojamon pitkäaikaiset varat muodostuvat pääasiassa sijoituskiinteistöistä ja aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä. Kojamon aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa maa-alueista, liittymämaksuista, rakennuksista sekä koneista ja kalustosta.

Kojamon pitkäaikaiset varat 31.3.2018 olivat 4.888,1 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 516,9 miljoonaa euroa eli 11,8 prosenttia verrattuna 4.371,2 miljoonaan euroon 31.3.2017. Kasvu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen määrän kasvusta.

Kojamon pitkäaikaiset varat 31.12.2017 olivat 4.762,7 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 478,0 miljoonaa euroa eli 11,2 prosenttia verrattuna 4.284,8 miljoonaan euroon 31.12.2016. Kasvu johtui pääasiassa erityisesti Helsingin seudulla ostettujen sijoituskiinteistöjen määrän kasvusta, joka kasvatti sijoituskiinteistöjen käypää arvoa.

Kojamon pitkäaikaiset varat 31.12.2016 olivat 4.284,8 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 771,7 miljoonaa euroa eli 22,0 prosenttia verrattuna 3.513,1 miljoonaan euroon 31.12.2015. Kasvu johtui pääasiassa erityisesti Helsingin seudulla ostettujen sijoituskiinteistöjen määrän kasvusta, joka kasvatti sijoituskiinteistöjen käypää arvoa.

Lyhytaikaiset varat

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon lyhytaikaiset varat ilmoitettuina päivämäärinä:

	31.3.		31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	0,4	0,9	0,6	0,9	1,0
Johdannaissopimukset	0,1	0,2	0,0	0,3	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,0	10,2	0,5	7,7	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,0	15,7	8,8	6,8	8,8
Rahoitusvarat	85,7	49,1	49,3	69,0[1]	54,6[1]
Rahavarat	354,4	142,3	117,8	132,0[1]	116,0[1]
Lyhytaikaiset varat yhteensä	**464,6**	**218,3**	**177,0**	**216,7**	**182,0**

(1) 1.1.2017 on 20,0 miljoonaa euroa likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Kojamon lyhytaikaiset varat 31.3.2018 olivat 464,6 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 246,3 miljoonaa euroa eli 112,8 prosenttia verrattuna 218,3 miljoonaan euroon 31.3.2017. Kasvu johtui pääasiassa maaliskuussa 2018 liikkeeseen lasketusta 500 miljoonan euron vakuudettomasta velkakirjalainasta.

Kojamon lyhytaikaiset varat 31.12.2017 olivat 177,0 miljoonaa euroa, ja ne laskivat 39,6 miljoonaa euroa eli 18,3 prosenttia verrattuna 216,7 miljoonaan euroon 31.12.2016. Lasku johtui pääasiassa rahoitusvarojen sekä rahavarojen pienentymisestä vuonna 2017.

Kojamon lyhytaikaiset varat 31.12.2016 olivat 216,7 miljoonaa euroa, ja ne kasvoivat 34,6 miljoonaa euroa eli 19 prosenttia verrattuna 182,0 miljoonaan euroon 31.12.2015. Kasvu johtui pääasiassa rahoitusvarojen ja rahavarojen sekä sijoitusten kasvusta vuonna 2016.

Investoinnit

Kojamo on tehnyt tarkastelujaksolla merkittäviä investointeja asuntojen ajanmukaistamiseen sekä uusien rakennusten rakentamiseen ja ostamiseen.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon investoinnit ilmoitetuilla jaksoilla:

	31.3.		31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
Hankitut sijoituskiinteistöt[1]	200,0	61,1	338,6	664,9	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	2,9	3,3	25,4	29,3	45,8
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	0,6	3,3	1,7	2,0
Investoinnit yhteensä	**203,7**	**65,0**	**367,3**	**696,0**	**235,0**

(1) Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Käyttöpääoma

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon käyttöpääoma ilmoitettuina päivämäärinä:

	31.3.		31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
Myyntisaamiset	6,6	4,2	6,7	4,2	3,6
Vaihto-omaisuus	0,4	0,9	0,6	0,9	1,0
Ostovelat	6,3	7,3	20,0	19,3	10,6
Saadut ennakot	5,6	5,0	5,1	4,6	5,6
Käyttöpääoma[1]	**-4,9**	**-7,2**	**-17,8**	**-18,9**	**-11,6**

(1) Erät ”Ostovelat” ja ”Saadut ennakot” on tapana esittää positiivisina lukuina, vaikka ne ilmaisevatkin kulueriä, minkä takia ne vähennetään tässä taulukossa erien ”Myyntisaamiset” ja ”Vaihto-omaisuus” summasta.

Kojamon käyttöpääoma 31.3.2018 oli 4,9 miljoonaa euroa negatiivinen, ja se kasvoi 2,3 miljoonaa euroa verrattuna 7,2 miljoonan euron negatiiviseen käyttöpääomaan 31.3.2017. Myyntisaamiset kasvoivat 2,4 miljoonaa euroa. Kasvu johtui pääosin kahden tontin maksuehdoista, jotka myytiin vuoden 2017 aikana. Vaihto-omaisuus pieneni 0,5 miljoonaa euroa. Lasku johtui pääasiassa vaihto-omaisuusosakkeiden myynneistä. Ostovelat laskivat 1,0 miljoonaa euroa. Saadut ennakot kasvoivat 0,6 miljoonaa euroa.

Kojamon käyttöpääoma 31.12.2017 oli 17,8 miljoonaa euroa negatiivinen, ja se kasvoi 1,1 miljoonaa euroa verrattuna 18,9 miljoonan euron negatiiviseen käyttöpääomaan 31.12.2016. Tämä johtui pääosin kahden tontin maksuehdoista, jotka myytiin vuoden 2017 aikana. Myyntisaamiset nousivat 2,5 miljoonaa euroa, vaihto-omaisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt laskivat 0,3 miljoonaa euroa, myyntivelat kasvoivat 0,7 miljoonaa euroa ja saadut ennakot nousivat 0,5 miljoonaa euroa.

Kojamon käyttöpääoma 31.12.2016 oli 18,9 miljoonaa euroa negatiivinen, ja se pieneni 7.3 miljoonaa euroa verrattuna 11.6 miljoonan euron negatiiviseen käyttöpääomaan 31.12.2015. Tämä johtui pääasiassa uusien kehityshankkeiden valmistumisen nopeuttamisesta ja näin ollen nopeutuneista ostoveloista näihin sijoituksiin liittyen. Myyntisaatavat nousivat 0,6 miljoonaa euroa, vaihtoomaisuudeksi luokiteltavat kiinteistöt laskivat 0,1 miljoonaa euroa, myyntivelat nousivat 8,7 miljoonaa euroa ja myyntiennakot laskivat 1,0 miljoonaa euroa.

Oma pääoma

Kojamon oma pääoma 31.3.2018 oli 2.040,2 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 176,9 miljoonaa euroa verrattuna 1.863,3 miljoonaan euroon 31.3.2017. Kasvu johtui kertyneiden voittovarojen kasvusta. Kasvua tasoitti osittain 50,3 miljoonan euron osinko, jonka Yhtiö jakoi vuodelta 2017.

Kojamon oma pääoma 31.12.2017 oli 2.038,6 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 179,1 miljoonaa euroa verrattuna 1.859,5 miljoonaan euroon 31.12.2016. Kasvu johtui kertyneiden voittovarojen kasvusta. Kasvua tasoitti osittain 50,3 miljoonan euron osinko, jonka Yhtiö jakoi vuodelta 2016.

Kojamon oma pääoma 31.12.2016 oli 1.859,5 miljoonaa euroa, ja se kasvoi 120,5 miljoonaa euroa verrattuna 1.739,1 miljoonaan euroon 31.12.2015. Kasvu johtui pääasiassa kertyneiden voittovarojen kasvusta. Kasvua tasoittivat osittain 37,0 miljoonan euron osinko, jonka Yhtiö jakoi vuodelta 2015 ja 66,6 miljoonan euron lisäosinko, jonka Yhtiö jakoi vuonna 2016.

31.3.2018 Kojamon omaan pääomaan sisältyi 20,1 miljoonaa euroa voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa, josta saatiin viimeisimmän ARA:n ilmoittaman laskentaperusteen mukaan tulouttaa enintään 0,3 miljoonaa euroa tilikaudella 2017.

Taseen ulkopuoliset vastuut

Kojamon taseen ulkopuoliset vastuut 31.3.2018 olivat 199,8 miljoonaa euroa, 212,7 miljoonaa euroa 31.12.2017, 359,9 miljoonaa euroa 31.12.2016 ja 276,4 miljoonaa euroa 31.12.2015. Taseen ulkopuoliset vastuut muodostuvat pääasiassa uudistuotannon esisopimuksista ja rakenteilla olevasta uudistuotannosta.

	31.3.		31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
Rakenteilla oleva uudistuotanto	88,4	154,9	99,6	136,8	253,9
Uudistuotannon esisopimukset	101,5	187,7	101,5	206,0	-
Peruskorjaukset	9,9	21,2	11,5	17,1	22,5
Yhteensä	**199,8**	**363,8**	**212,7**	**359,9**	**276,4**

Kojamon antamat takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia, ja näille lainoille on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä. Annetut takaukset olivat 360,7 miljoonaa euroa 31.3.2018, 373,4 miljoonaa euroa 31.12.2017, 479,9 miljoonaa euroa 31.12.2016 ja 433,3 miljoonaa euroa 31.12.2015.

Seuraavissa taulukoissa esitetään muita taseen ulkopuolisiin vastuihin liittyviä tietoja:

(miljoonaa euroa)	31.12. 2017	2016	2015
	(tilintarkastettu)		
Konserni vuokralle ottajana			
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat			
Yhden vuoden kuluessa	3,4	3,3	5,1
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	13,6	13,0	19,6
Yli viiden vuoden kuluttua	117,9	106,7	168,5
Yhteensä	**134,9**	**123,0**	**193,2**

(miljoonaa euroa)	31.12. 2017	2016	2015
	(tilintarkastettu)		
Muut vuokrasopimukset, autot			
Seuraavana tilikautena maksettavat	0,7	0,6	0,7
2–5 vuoden kuluessa maksettavat	1,2	0,9	0,8
Yhteensä	**1,9**	**1,5**	**1,5**

(miljoonaa euroa)	31.3. 2018	2017	31.12. 2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat					
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä	1.534,0	1.962,5	1.656,9	1.986,5	1.849,7
Annetut kiinnitykset	1.661,2	2.349,4	1.851,1	2.446,2	2.551,5
Pantatut osakkeet[1]	273,1	326,4	276,9	312,0	213,6
Pantatut vakuudet yhteensä	1.934,4	2.675,7	**2.127,9**	**2.758,1**	**2.765,1**
Muut annetut vakuudet					
Kiinnitykset ja osakkeet	32,2	5,9	32,0	5,8	12,8
Takaukset[2]	360,7	456,2	373,4	479,9	433,3
Talletusvakuudet	-	0,2	-	0,2	-
Muut annetut vakuudet yhteensä	392,9	462,2	**405,4**	**485,9**	**446,1**

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

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

(miljoonaa euroa)	31.12. 2017	2016	2015
	(tilintarkastettu)		
Arvonlisäveron tarkistusvastuut			
Arvonlisäveron palautusvastuu	2,5	2,6	3,1

(miljoonaa euroa)	31.12. 2017	2016	2015
	(tilintarkastettu)		
Maanhankintavastuut			
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	38,4	4,5	14,3
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	4,1	4,3	4,4

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioituja aikataulumääräyksiä rakentamiselle. Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on Kojamon vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue — 18.217 (18.217) kerrosneliömetriä ja 3. alue — 7.600 (7.600) kerrosneliömetriä. Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Rakentaminen ei ole kaikilta osin toteutunut aikataulussa Kojamon osalta. Viivästyssakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan Espoon kaupunki voi olosuhteiden

muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästyssakkoja. Näiden velvoitteiden täyttäminen rahoitetaan Kojamon toiminnan kassavirralla.

Vantaan Jokiniemen kortteleita 62007 ja 62025 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioituja aikataulumääräyksiä rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuotoihin. Näiden velvoitteiden täyttäminen rahoitetaan Kojamon toiminnan kassavirralla.

Seuraaviin tontteihin sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulumääräys rakentamiselle:

1. Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti (92-70-118-5);
2. Espoon kaupungissa sijaitseva tontti (49-12-220-1); ja
3. Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti (91-20-67-1), Helsingin kaupungissa sijaitseva tontti (91-10-634-2)

Näiden velvoitteiden täyttäminen rahoitetaan Kojamon kassavirralla.

Rahoitusriskien hallinta

Yleiskatsaus

Kojamon liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan Kojamo Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Tavoitteena on suojata Kojamoa rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoitusriskien hallinta on keskitetty Kojamon rahoitusyksikköön.

Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteäkorkoisilla lainoilla sekä korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liittyy rahoituslaitoslainoihin, joiden korkoriskiä suojataan Kojamon rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 prosenttia. Suojausaste 31.3.2018 oli 87 prosenttia verrattuna 79 prosenttiin 31.3.2017. Suojausaste 31.12.2017 oli 111 prosenttia verrattuna 77 prosenttiin 31.12.2016 ja 72 prosenttiin 31.12.2015.

31.3.2018 korkojohdannaisten kokonaisnimellismäärästä 886,7 miljoonaa euroa vain noin 6,2 prosenttia eli 54,6 miljoonaa euroa ei ollut suojauslaskennan piirissä. Kojamo solmii kaikki korkojohdannaissopimukset suojaamistarkoituksessa. Lisäksi IFRS 9 -standardin mukaista suojauslaskentaa sovelletaan aina kun se on mahdollista. Korko-optioita, joihin ei ole voitu soveltaa suojauslaskentaa, oli 31.3.2018 yhteensä 6,9 miljoonaa euroa. Loput suojauslaskennan ulkopuolelle jäävät sopimukset ovat koronvaihtosopimuksia. Eräissä näistä johdannaisista on ollut optionaalisuutta (purkuoikeus), jolloin ne eivät ole helposti soveltuneet suojauslaskentaan. Lisäksi osa suojista on sellaisia, joihin liittyvä laina on tänä vuonna maksettu etukäteen pois eli suojauskohdetta ei ole. Alun perin nämä johdannaiset ovat kuuluneet suojauslaskennan piiriin. Kyseiset johdannaiset ovat lyhyillä maturiteeteilla eli markkina-arvot eivät juuri vaihtele. Vain pieni osuus kaikista korkojohdannaisista on suojauslaskennan ulkopuolella. Useiden sopimusten maturiteetit ovat niin lyhyet, että markkina-arvon kannalta ei ole juuri väliä pidetäänkö ne loppuun asti vai suljetaanko ne etukäteen. Lyhyissä sopimuksissa markkina-arvojen muutokset ovat pieniä, eli riski muutoksien suhteen on vähäinen.

Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla lukuun ottamatta joitakin kymmenen vuoden korkotukilainoja. Vuosimaksulainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutoksiin ja seuraavan vuoden korkokulu on tiedossa edellisenä syksynä. Valtion lainoittamissa kohteissa on käytössä omakustannusperusteinen vuokranmääritys, joten mahdollinen koronmuutos siirretään vuokriin. Rahoituspolitiikkansa mukaisesti Kojamo ei suojaa näitä lainoja korkojohdannaisilla.

Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

Kojamon maksuvalmius turvataan riittävien kassavarojen, yritystodistusohjelman sekä sitä tukevien luottojärjestelysopimusten avulla. Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen ja rahoituksen riittävyyttä seurataan säännöllisesti kassaennusteiden avulla.

Rahamarkkinoiden toimintaan on vaikuttanut kiristynyt pankkisääntely, mikä on heijastunut pankkien lainanantoon ja rahoituksen hintaan. Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste. Rahoituksen saatavuusriskiä pienennetään hajauttamalla lainasalkku maturiteettien ja rahoitusinstrumenttien osalta sekä laajentamalla rahoittajapohjaa. Kojamo valmistautuu suurien lainojen erääntymisiin riittävän ajoissa.

Hintariski

Kojamo käyttää sähköjohdannaisia suojautuakseen sähkön hintariskiltä. Sähköjohdannaisilla suojataan erittäin todennäköisiä tulevia sähköostoja ja suojausten kaupankäynti on ulkoistettu Kojamon ulkopuoliselle asiantuntijalle. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Kojamon ylimääräiset kassavarat voidaan sijoittaa rahapolitiikassa hyväksyttyjen periaatteiden mukaisesti. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kohdistuu hintariskiä, jota hallitaan sijoitusomaisuutta hajauttamalla. Sijoituksiin ei liity valuuttariskiä.

Luottoriski

Kojamolla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisista valtaosa koostuu vuokrasaamisista, jotka ovat hyvin hajautuneet. Vuokrasaatavien luottoriskiä pienentää lisäksi vuokravakuuksien käyttö.

Valuuttariski

Kojamon kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Arviota ja harkintaa edellyttävät laskentaperiaatteet tilinpäätösten valmistelussa

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää Kojamon johdon tekevän sekä harkintaan perustuvia ratkaisuja soveltaessaan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita että arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettäviin liitetietoihin.

Johdon tekemät harkintaan perustuvat ratkaisut vaikuttavat laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen. Tämä koskee erityisesti niitä tapauksia, joissa voimassaolevassa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostamis- tai esittämistapoja. Kojamon johdon täytyy tehdä harkintaan perustuvia ratkaisuja noudattaessaan seuraavia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita: kiinteistöjen luokittelu, pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu, liiketoimintahankinnat ja omaisuuserien hankinnat, laskennalliset verosaamiset, laskennallisten verojen kirjaamisperiaate sekä laskennallisten verojen alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus.

Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat Kojamon aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, kuten tulevaisuuden tapahtumia koskeviin odotuksiin. Näiden katsotaan edustavan johdon parasta näkemystä tarkasteluhetkellä ja olevan kohtuullisia olosuhteet huomioon ottaen. On mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista ja oletuksista. Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden muutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä kyseistä kautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä kyseiselle kaudelle että tuleville kausille. Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät koskevat sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämistä sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen ja arvonalentumisen määrittämistä.

Viimeaikaiset muutokset laskentaperiaatteissa

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Kojamo ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän Listalleottoesitteeseen liitteenä olevien konsernitilinpäätösten laadinnassa. Kojamo ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Uusi IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardi (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla) korvaa nykyisen IAS 39 *Rahoitusinstrumentit*: *kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin. Uuteen 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. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Kojamo alkoi soveltaa IFRS 9:ää 1.1.2018 alkaen, eikä se sovella standardia takautuvasti.

IFRS 9:n mukaisesti rahoitusvara luokitellaan niistä saatavien rahavirtojen luonteen ja sekä määriteltyjen liiketoimintamallien perusteella. Rahoitusvarojen uudelleenluokittelun ja arvostamisen käyttöönotto aiheuttavat joitakin muutoksia nykyisiin kirjauskäytäntöihin, mutta niiden vaikutus omaan pääomaan tai tulokseen on vähäinen. Arvonalentumisperiaatteiden muutoksilla on vähäinen vaikutus myyntisaamisista kirjattaviin odotettavissa oleviin arvonalentumisiin.

IFRS 9 -standardiin siirtymisen vaikutukset:

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

Kojamo on luokitellut rahoitusvarat jaksotettuun hankintamenoon kirjattaviin rahoitusvaroihin ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin. Rahoitusvarojen luokittelu on esitetty alla olevassa taulukossa.

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, arvonmuutokset 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 hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintameno
3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvelat	Johdannaiset, suojauslaskennan alla	Käypä arvo, arvonmuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta

KIINTEISTÖ- JA VUOKRAUSLIIKETOIMINTAA KOSKEVA SÄÄNTELY

Yleistä

Kojamon liiketoimintaan vaikuttaa merkittävästi kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö. Näistä keskeisimmät ovat huoneenvuokrausta koskeva lainsäädäntö, valtion asuntorahastosta myönnettyjä asuntolainoja (”**aravalaina**”) koskeva lainsäädäntö sekä valtion varoista myönnettyä korkotukea koskeva lainsäädäntö. Huoneenvuokrausta koskeva lainsäädäntö koskee kaikkia Kojamon omistamia vuokra-asuntoja. Sen sijaan aravalainoja koskeva lainsäädäntö ja valtion varoista myönnettyä korkotukea koskeva lainsäädäntö koskee vain pientä osaa kaikista Kojamon omistamista asunnoista. Suurin osa Lumo-segmenttiin kuuluvista asunnoista on tästä sääntelystä vapaata, kun taas kaikki VVO-segmenttiin kuuluvat asunnot kuuluvat tämän sääntelyn piiriin. Lumo-segmentti muodostaa 97 prosenttia Kojamon liiketoiminnasta asuntojen määrällä mitattuna 31.3.2018. Lisäksi Kojamon on liiketoiminnassaan otettava huomioon muun muassa kiinteistöjen luovutusta ja kirjausta sekä maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö.

Huoneenvuokralaki

Yleistä

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, muutoksineen) (”**Huoneenvuokralaki**”) sisältää säännöksiä muun muassa vuokrahuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sekä vuokrasuhteen kestosta ja päättämisestä sekä vuokran määrästä. Huoneenvuokralain säännökset ovat osin pakottavia, jolloin niistä ei voida poiketa vuokralaisen vahingoksi ja osin tahdonvaltaisia, eli niistä voidaan sopia vapaasti.

Vuokran määrä ja korottaminen

Vuokran määrä määräytyy lähtökohtaisesti sen mukaan, mitä vuokranantaja ja vuokralainen ovat sopineet. Huoneenvuokralain mukaan vuokranantaja voi myös yksipuolisesti korottaa vuokraa tai muuta käyttökorvausta, mikäli tätä koskeva ehto on kirjattu vuokrasopimukseen. Korottamisen määrä, peruste sekä ajankohta tulee käydä selkeästi ilmi vuokrasopimuksesta. Siten esimerkiksi Kojamon vuokrasopimuksissaan käyttämä vuokran korotuksen sitominen soveltuvan indeksin kehitykseen on mahdollista Huoneenvuokralain nojalla. Vuokran kohtuullisuus voidaan kuitenkin saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi ja tuomioistuin voi alentaa tai korottaa vuokraa.

Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain tai Korkotukilain (kuten määritelty alempana) säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokranantaja voi korottaa vuokraa ilmoittamalla korotuksesta, sen perusteesta ja uudesta vuokrasta vuokralaiselle kirjallisesti. Korotettu vuokra tulee voimaan aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua ilmoituksen tekemistä lähinnä seuraavan vuokranmaksukauden alusta. Vuokraa korotettaessa on kuitenkin otettava huomioon aravarajoituslain ja Korkotukilain (kuten määritelty alempana) vuokran määrää koskevat rajoitukset (katso lisää ” — *Valtion Asuntotuotantoa Sääntelevä Lainsäädäntö — Aravarajoituslaki — Rajoitukset — Vuokran määrä* sekä — *Valtion Asuntotuotantoa Sääntelevä Lainsäädäntö — Korkotukilaki — Käyttö-ja Luovutusrajoitukset”).*

Vuokrasopimuksen voimassaolo ja päättyminen

Huoneenvuokralain mukaan vuokrasopimus on joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai muusta laista muuta johdu. Jos vuokrasopimuksesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva.

Vuokrasuhde voi päättyä irtisanomalla, purkamalla tai lakkaamalla. Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, ellei muuta ole sovittu. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen ovat lakisääteiset irtisanomisajat alle vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kolme kuukautta ja yhtäjaksoisesti vähintään vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kuusi kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokrasuhteen kestosta riippumatta yksi kuukausi. Vuokrasopimuksen ehto, jolla vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennetään tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennetään, on mitätön. Irtisanomisilmoitus on aina tehtävä kirjallisesti. Huoneenvuokralain mukaan irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä lukien, jonka aikana irtisanomisilmoitus on vastaanotettu.

Tuomioistuin voi oikeuttaa määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisen tietyissä Huoneenvuokralaissa esitetyissä tilanteissa. Oikeus irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus voidaan antaa vuokralaiselle sairauden tai vamman aiheuttaman asunnontarvetilanteen olennaisen muuttumisen johdosta, toiselle paikkakunnalle opiskelun

tai työn puolesta muuttamisen tai jos muista näihin verrattavista syistä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta. Oikeus irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus voidaan antaa vuokranantajalle, jos hän tarvitsee huoneiston omaan tai perheenjäsenensä käyttöön odottamattomasta syystä tai jos muusta tähän verrattavasta syystä sopimuksen pysyminen voimassa sovitun määräajan loppuun olisi vuokralaisen kannalta ilmeisen kohtuutonta. Vuokrasopimuksen osapuolella, joka ei ole irtisanonut sopimusta, on oikeus kohtuulliseen korvaukseen sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuneesta vahingosta.

Tietyissä laiminlyöntitilanteissa vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus purkamisilmoituksella päättymään välittömästi ilman irtisanomisaikaa. Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen silloin, jos vuokralainen laiminlyö suorittaa vuokran ajallaan, tai jos vuokraoikeus siirretään tai huoneisto luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin Huoneenvuokralain säännöksiä. Tämän lisäksi vuokranantaja voi purkaa sopimuksen, jos huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimuksessa on edellytetty, vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää, vuokralainen on hoitanut huoneistoa huonosti tai vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ole. Vuokranantaja ei myöskään voi purkaa vuokrasopimusta, ellei vuokralaiselle ole todistettavasti toimitettu kirjallista varoitusta, josta ilmenee varoituksen syy. Varoituksen antamisen jälkeen vuokralaiselle tulee antaa mahdollisuus täyttää sopimuksenmukaiset velvoitteet tai korjata toimintansa. Myös vuokralaisella on Huoneenvuokralain mukaan oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralainen voi purkaa sopimuksen esimerkiksi silloin, jos vuokrattavan tilan käytöstä aiheutuu ilmeistä vaaraa vuokralaiselle tai hänen perheenjäsenelleen.

Vuokrasopimus lakkaa, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomainen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen. Jos tämä aiheutuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, vuokralaisella on oikeus saada korvaus näin aiheutuneesta vahingosta.

Vuokravakuus

Huoneenvuokralaki sääntelee myös vuokravakuuksia, jonka avulla vuokranantaja pyrkii varmistamaan vuokralaisen vuokranmaksun sekä muiden lainmukaisten velvollisuuksien toteutumisen. Lain mukaan vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhdessä sopia kohtuullisesta vuokravakuudesta, joka voidaan asettaa siltä varalta, että vuokralainen laiminlyö vuokrasopimuksen mukaisien velvollisuuksien täyttämisen. Vakuus voi olla enimmillään kolmen kuukauden vuokran suuruinen. Huoneenvuokralain mukaan sopimusehto, jonka mukaan sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus, on mitätön. Vuokrasuhteen päätyttyä vuokravakuus on palautettava vuokralaiselle, ellei vuokranantajalla ole saatavia vuokralaiselta. Kojamo on päättänyt olla ottamatta vuokravakuuksia vuokrasaamisilleen tai vahingoille tiettyjen Lumo-asuntojen osalta perustuen Kojamon pitkäaikaiseen kokemukseen vuokralaisten hallinnasta, asuntojen suureen määrään sekä näihin perustuvaan tilastolliseen analyysiin.

Valtion asuntotuotantoa sääntelevä lainsäädäntö

Yleistä

Aravalainoja ja valtion varoista myönnettyä korkotukea koskeva lainsäädänto pyrkii edistämään yhteiskunnallisia tavoitteita. Valtio pyrkii lainsäädännöllä vaikuttamaan asuntojen käyttöön. Tuettuja asuntoja halutaan suunnata niitä eniten tarvitseville ja vuokrien tasoa säännellään. Tärkeänä tavoitteena on pidetty myös asuntotuotannon pääomatarpeen tyydyttämistä valtion korkotuetuin lainoin. Asuntojen omistus ja luovutus on myös säänneltyä, jotta asunnon käyttöön liittyviä tavoitteita voitaisiin toteuttaa pidemmällä aikavälillä. Uusia aravalainoja ei enää myönnetä, vaan valtion tuki asumiseen ohjataan korkotuen kautta.

Aravalaki

Yleistä

Aravalaki (1189/1993, muutoksineen) on säädetty aravalainojen sääntelyä varten. Aravalain mukaan valtion asuntorahastosta on myönnetty lainoja omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudisrakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. Uusia aravalainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen, mutta niitä koskeva sääntely on edelleen voimassa aiemmin myönnettyjen lainojen osalta.

Aravalainat voidaan jakaa omistus- ja vuokra-aravalainoihin. Vuokra-aravalainoja on myönnetty kunnille tai muille julkisyhteisöille ja ARA:n nimeämille yhteisöille, jotka täyttivät tietyt aravalaissa säädetyt yleishyödyllisyyden edellytykset sekä toimivat niiden mukaisesti. Aravalaina voidaan irtisanoa kokonaan tai

osittain heti takaisinmaksettavaksi muun muassa, jos lainansaaja laiminlyö lainan takaisinmaksun, käyttää lainaa muuhun tarkoitukseen kuin mihin laina on myönnetty tai jättää noudattamatta aravarajoituslain määräyksiä. Aravalainsäädännön mukaiset asukasvalintaa, vuokranmääritystä sekä käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset ovat aina kohdekohtaista sääntelyä.

Aravalain tarkoittama yleishyödyllisyys

Yhteisö voi hakea ARA:lta nimeämistä yleishyödylliseksi yhteisöksi. Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen on edellytys aravalainan saamiselle. Yleishyödyllisyysasemasta johtuva sääntely kohdistuu vuokra-asunnot tai -talot omistavaan yhteisöön, kun taas kohdekohtaiset aravarajoituslakiin perustuvat rajoitukset kohdistuvat erikseen kuhunkin vuokra-asuntoon tai -taloon. Aravalain tarkoittama yleishyödyllisyys ei ole sama asia kuin verolainsäädännön tarkoittama yleishyödyllisyys ja siten Aravalain mukainen yleishyödyllisyys ei muun muassa vapauta tuloveron maksuvelvollisuudesta. Ne Kojamo-konsernin tytäryhtiöt, jotka omistavat aravavuokra-asuntoja ja/tai aravavuokrataloja ovat aravalaissa tarkoitettuja yleishyödyllisiä yhteisöjä.

Ollakseen aravalain mukainen yleishyödyllinen yhteisö, sen toimialan tulee olla vuokra- ja asumisoikeusasuntojen hankkiminen ja rakennuttaminen, sekä niiden vuokraaminen sosiaalisin perustein tai tarjoaminen käytettäväksi asumisoikeusasuntona tavoitteena asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Tämän lisäksi yhteisön tulee ilmoittaa asunnot julkisesti haettaviksi.

Yleishyödyllinen yhteisö ei saa tulouttaa omistajilleen muuta kuin omistajan yhteisöön sijoittamille varoille lasketun kohtuullisen tuoton. Arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016) annetun asetuksen mukaan sijoitettujen varojen tuoton laskentaperusteena ovat ne rahana tai muuna yhteisön toimintaan tarvittavana omaisuutena yhteisöön sijoitetut varat, jotka omistaja on tosiasiallisesti itse sijoittanut osakepääomana, osuuspääomana tai muuna niihin rinnastettavana eränä. Omistajan sijoittamien varojen tuoton laskentaperusteeseen luetaan myös sellainen tuotto, jonka olisi asetuksen nojalla saanut tulouttaa omistajalle, mutta joka on jätetty tulouttamatta. Hyväksyttävä tuotto saa asetuksen mukaan olla enintään neljä prosenttia laskentaperusteesta.

Tuotontuloutusta koskeva rajoitus ei kuitenkaan koske niiden varojen tuottoa, jotka omistaja on sijoittanut ennen 1.1.1980 lainoitettuihin aravavuokra-asuntoihin eikä näitä varoja lisäksi lasketa kyseisen tuoton laskentaperusteeseen. Tätä tuottoa on kuitenkin käytettävä siten, että voidaan turvata yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan yleishyödyllisen yhteisön vuokra-asuntojen uustuotantoon ja perusparannukseen tarvittavien omien varojen rahoitus. Tämän lisäksi aravalaissa edellytetään, että tuloutus ei saa vaarantaa yhteisön tai sen kanssa samaan konserniin kuuluvan yleishyödyllisen yhteisön taloudellista tilannetta eikä vuokra-asuntokannan ylläpitoa.

Yleishyödyllisyyssäännösten mukaan yhteisön tulee järjestää asuntojen omistus siten, että vuokrien tai käyttövastikkeiden tasaus on mahdollista, eikä yhteisö voi järjestellä rakennettaan siten, että vastuun kantaminen taloudellisiin vaikeuksiin joutuneista vuokra- ja asumisoikeustaloista vaarantuu. Lisäksi yleishyödyllinen yhteisö ei saa ottaa muita kuin toimialansa mukaiseen toimintaan, käytännössä vuokraus- ja rakennutustoimintaan, liittyviä riskejä eikä se saa antaa lainaa tai vakuutta muulle kuin samaan konserniin kuuluvalle yleishyödylliselle yhteisölle. Näin ollen aravalain puitteissa yleishyödylliset yhteisöt voivat halutessaan antaa lainaa ja vakuuksia toiselle yleishyödylliselle samaan konserniin kuuluvalle yhteisölle.

ARA valvoo yleishyödyllisyysedellytysten toteutumista käytännössä ja se voi tarvittaessa tiettyjen edellytysten täyttyessä peruuttaa yhteisön yleishyödyllisyysstatuksen. Mikäli yhteisön yleishyödyllisyysasema peruutetaan, tulee kaikki aravalainat maksaa takaisin ja korkotuen maksaminen loppuu. Yleishyödyllisyysaseman peruuttaminen ei kuitenkaan poista kohdekohtaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia, jotka jatkuvat alkuperäisten rajoitusaikojen päättymiseen saakka.

Aravarajoituslaki

Yleistä

Aravarajoituslaki (1190/1993, muutoksineen) sääntelee aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käyttöä ja luovuttamista sekä aravavuokra-asuntojen omaksilunastamista. aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja ovat aravalain sekä tiettyjen sitä edeltävien lakien nojalla lainoitetut vuokra-asunnot ja vuokratalot.

Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat kohdekohtaiset rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen ennen 1.1.1980 lainoitettuihin aravavuokrataloihin ja -asuntoihin kohdistuivat vielä vuonna 1997 säädetyt kymmenen vuoden käyttö- ja luovutusrajoitukset (ns. jatkorajoitukset). Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämisestä lähtien, mikäli kyseinen laina on myönnetty 1.1.1980 jälkeen mutta ennen

1.9.2004. Mikäli laina on myönnetty 1.9.2004 jälkeen, rajoitukset ovat voimassa laina-ajasta riippumatta 40 vuotta lainan myöntämisestä lähtien. Katso lisätietoja Kojamon vuokra-asuntoihin kohdistuvien rajoitusten päättymisestä kohdassa ”*Kojamon liiketoiminta — Kojamon kiinteistöportfolio — Tuettu asuminen*”.

ARA myöntää vapautuksia aravarajoituslain rajoituksiin hakemuksesta, asettamillaan ehdoilla osaksi tai kokonaan silloin, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjillään olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, tai muusta erityisestä syystä. ARA:n on myönnettävä rajoituksista vapautus myös silloin, jos rajoitusten jatkuminen alkuperäisen laina-ajan jälkeen kymmenellä vuodella loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön, tai jos rajoitus muodostuu muulla tavoin ilmeisen kohtuuttomaksi. Lisäksi ARA:n on hakemuksesta myönnettävä vapautus aravarajoituslain mukaisista rajoituksista, jos muun kuin vuosimaksulainan myöntämisestä on kulunut 35 vuotta ja lainaa on myönnetty 1.1.1980 tai sen jälkeen. Samoin ARA:n on hakemuksesta myönnettävä vapautus aravarajoituslain mukaisista rajoituksista, jos vuosimaksulainan myöntämisestä on kulunut 40 vuotta ja lainaa on myönnetty 1.1.1990 tai sen jälkeen mutta ennen 1.9.2004. Tällöin kuitenkin edellytetään, että valtion asuntolaina tai aravalaina maksetaan kokonaan takaisin tai valtio vapautetaan takausvastuusta vapautettavan asunnon tai talon osalta.

Rajoitukset

Vuokralaisten valinta

Asukasvalinta aravavuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen ja näin ollen asukkaaksi valittaessa huomioidaan hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalle asukasvalinnassa asetetaan asunnottomat sekä muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Valintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä tai vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Poikkeamisen on kuitenkin oltava asukasvalinnan tavoitteet huomioiden yhteiskunnalliselta ja hakijan aseman tai talon ylläpidon kannalta perusteltua. Poikkeaminen ei lisäksi saa olennaisesti haitata etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia. Kunta valvoo asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Asukasvalintaa koskevat tarkemmat säännökset ovat asukkaiden valinnasta arava ja korkotukivuokra-asuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksesta (166/2008, muutoksineen).

Vuokran määrä

Aravarajoituslain mukaiset vuokran määrää koskevat säännökset rakentuvat ns. omakustannusperiaatteelle. Aravarajoituslain säännösten mukaan vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat muun muassa sellaiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja asunnon rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista, kiinteistöjen ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta, asunnon vuokrauksesta ja hallinnoinnista ja omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista. Omakustannusvuokran ei tarvitse toteutua asunto- tai kohdetasolla, vaan saman omistajan omistamien aravavuokratalojen ja aravavuokra-asuntojen sekä Korkotukilain (kuten määritelty alempana) nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata lukuun ottamatta tiettyjä aravarajoituslaissa säädettyjä poikkeuksia.

Luovutus

Arava-rajoituslaki asettaa tarkat säännöt aravavuokra-asunnon tai aravavuokratalon luovuttamiselle. Muille kuin aravarajoituslaissa säädetyille tahoille tehdyt luovutukset ovat mitättömiä. Aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet voidaan luovuttaa suoraan kunnalle tai ARA:n nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää aravalain mukaisesti vuokra-aravalaina tai muulle ARA:n nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan luovuttajaa tai sellaiselle ARA:n nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen silloin, kun kyseessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat tietyt aravarajoituslaissa määritellyt rajoitukset. Tämän lisäksi osakkeet voidaan myydä konkurssilain (120/2004, muutoksineen) tai ulosottokaaren (705/2007, muutoksineen) mukaisessa julkisessa huutokaupassa tai pantatut osakkeet panttaussopimuksen määräysten mukaisesti.

Aravavuokra-asunnon tai — talon tai näiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden korkein sallittu luovutushinta on aravarajoituslain mukaan laskettu luovutuskorvaus. Asuntojen perusparantamisesta annetun lain mukaan lainoitetun vuokra-asunnon tai vuokratalon tai näiden hallintaan oikeuttavien osakkeiden korkein sallittu

luovutushinta on aravarajoituslain mukaan laskettu enimmäishinta. ARA määrää sekä luovutuskorvauksen että enimmäishinnan, jotka lasketaan aravarajoituslain määräysten mukaisesti.

Aravarajoituslain mukaan luovutuskorvauksen laskemisessa otetaan huomioon aravavuokra-asunnon tai -talon omistajan sijoittama oma pääoma, joka on tarvittu asunnon tai kiinteistön vahvistetun hankinta-arvon rahoittamiseksi, valtion asuntolainan tai aravalainan sekä sitä paremmalla oikeudella hyväksytyn lainan lisäksi. Tämän lisäksi luovutuskorvauksen määrän laskennassa huomioidaan rakennuskustannusindeksin muutoksen mukaan tilastokeskuksen kuukausittain vahvistamien kertoimien perusteella laskettu indeksitarkastus omalle pääomalle. Samoin huomioidaan valtion asuntolaina tai aravalaina sekä sitä paremmalla etuoikeudella hyväksytty laina siltä osin kuin laina jää luovuttajan vastattavaksi. Laskelmissa huomioidaan myös perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi sekä oman pääoman lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi. aravarajoituslain mukainen enimmäishinta muodostuu perushinnasta, joka on asunnon tai talon vahvistettu hankinta-arvo, ja siihen lisättävästä indeksitarkistuksesta sekä mahdollisesta parannusten arvosta ja vähennyksistä.

Korkotukilaki

Yleistä

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämille lainoille korkotukea (”**Korkotukilaina**”) vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) (”**Korkotukilaki**”) sekä sen nojalla annetuissa valtioneuvoston asetuksissa säädetyin edellytyksin.[203] Korkotukilainsäädännön mukaiset asukasvalintaa, vuokranmääritystä sekä käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset ovat aina kohdekohtaista sääntelyä.

Laina voidaan hyväksyä Korkotukilainaksi, kun se myönnetään vuokratalon uudisrakentamista, taikka vuokratalon tai vuokra-asunnon hankintaa tai perusparannusta varten. Korkotukilainan hyväksymisperusteista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksessa vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, muutoksineen) (”**Korkotukiasetus**”). Kohteiden uudisrakentamis-, hankinta- ja perusparannuskustannusten tulee olla kohtuullisia. Pääsääntöisesti uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, ellei ARA erityisestä syystä myönnä poikkeusta siitä.

Korkotukilainan saaja voi Korkotukilain mukaan olla kunta, julkisyhteisö tai ARA:n nimeämä yleishyödyllinen yhteisö, tai tällaisen yhteisön välittömässä määräysvallassa oleva yhtiö. Ollakseen yleishyödyllinen yhteisö, tulee kyseisen yhteisön täyttää Korkotukilain mukaiset yleishyödyllisyysedellytykset, jotka vastaavat edellä mainittuja aravalain yleishyödyllisyysedellytyksiä, jotka on kuvattu edellä kohdassa ” — *Aravalaki — Aravalain Tarkoittama Yleishyödyllisyys*”. Vuokra-asuntojen osalta Korkotukilainan saajana voi olla myös yleishyödylliseksi nimeämätön kiinteistöosakeyhtiö, joka täyttää Korkotukilaissa säädetyt edellytykset yhtiön toimialasta, toiminnasta ja vakavaraisuudesta.

Valtiokonttori voi lakkauttaa korkotuen maksamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan ARA:lle sen korkotuen, jonka valtio on lainasta jo maksanut muun muassa, jos lainansaaja käyttää lainavaroja muuhun Korkotukilaissa määriteltyyn tarkoitukseen tai rikkoo tiettyjä Korkotukilain säännöksiä liittyen esimerkiksi luovutusrajoituksiin.

Korkotukilaina

Korkotukilainan enimmäislaina-aika on 45 vuotta ja siihen liittyy aina valtion täytetakaus. Korkotukilainat voivat olla kiinteälyhenteisiä tai kokonaispääomamenoon perustuvia. Korkotukilainan lyhennysohjelmaa, korkoa tai muuta lainaehtoa voidaan muuttaa kesken laina-ajan, mikäli Valtiokonttori hyväksyy kyseisen muutoksen. Vuokra-asuntojen Korkotukilainan suuruus voi olla enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista tai hyväksytystä hankintahinnasta ja enintään 80 prosenttia perusparannuskustannuksista. Vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina voi olla myös kohdekohtainen euromääräinen enimmäislaina.

[203] Korkotukilailla kumottiin vuokra-asuntojen korkotuesta annettu laki (867/1980, muutoksineen, ns. vanha korkotukilaki). Vanhan korkotukilain mukaiset rajoitukset jäivät kuitenkin voimaan ennen korkotukilain voimaantuloa korkotuella rahoitetuissa kohteissa.

Korkotuen määrä

Korkotukea maksetaan tietty prosenttiosuus lainansaajan maksettavaksi jäävän perusomavastuun ylittävästä määrästä. Prosenttiosuus laskee asteittain nollaan 23 vuoden kuluessa, jos kyse on vuokra-asuntojen rakentamisesta tai hankinnasta ja 16 vuoden kuluessa, jos kyse on perusparannuslainoista. Lainansaajan maksettavaksi jää perusomavastuu, joka on vuokra-asuntojen osalta 3,4 prosenttia Korkotukilainan korosta. Korkotukiasetukseen vuonna 2016 tehdyn lisäyksen mukaan lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu on kuitenkin 1,7 prosenttia Korkotukilainan korosta niiden lainojen osalta, jotka hyväksytään Korkotukilainoiksi 1.8.2016 ja 31.12.2019 välisenä aikana. Lainanmyöntäjän Korkotukilainasta perimä korko saa olla enintään sen koron suuruinen, mitä yleisesti kulloinkin sovelletaan vastaaviin lainoihin riskeiltään ja muilta ehdoiltaan.

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Korkotukilain mukaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset vastaavat edellä mainittuja aravarajoituslain mukaisia rajoituksia, joita on kuvattu tarkemmin kohdassa ” — *Aravarajoituslaki — Rajoitukset*”. Korkotukilain mukaiset rajoitukset ovat voimassa 40–45 vuotta lainan hyväksymisestä riippuen siitä, milloin laina on hyväksytty. Perusparannuskorkotukilainojen osalta rajoitukset ovat voimassa kuitenkin vain 30 vuotta.

Niin kutsutun vanhan korkotukilain (867/1980, muutoksineen, kumottu) mukaan asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona. Tämä käyttöä koskeva rajoitus päättyy ns. pitkän korkotuen osalta 20 vuoden kuluttua ensimmäisen lainaerän nostamisesta.

ARA voi myöntää hakemuksesta osaksi tai kokonaan vapautuksen Korkotukilain mukaisista rajoituksista, jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen vajaakäyttöä ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä, tai muusta erityisestä syystä. Edellytyksenä on, että rajoituksista vapautettavan asunnon tai talon osuus Korkotukilainasta maksetaan takaisin tai lainanmyöntäjä vapauttaa valtion takausvastuusta.

Kuten aravarajoituslaissa myös Korkotukilaissa on asukasvalintaa ja vuokran määrää koskevia rajoituksia. Myös korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen ja vuokran tulee määräytyä omakustannusperiaatteen mukaan (katso lisää ” — *Aravarajoituslaki — Rajoitukset*”).

Kuten aravarajoituslaki myös Korkotukilaki asettaa rajoituksia asunnon luovuttamiselle. Muille kuin Korkotukilaissa säädetyille tahoille tehdyt luovutukset ovat mitättömiä. Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa kunnalle tai ARA:n nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää Korkotukilaina. Tämän lisäksi osakkeet voidaan myydä konkurssilain (120/2004, muutoksineen) tai ulosottokaaren (705/2007, muutoksineen) mukaisessa julkisessa huutokaupassa tai pantatut osakkeet panttaussopimuksen määräysten mukaisesti.

Korkotukivuokra-asunnon tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai korkotukivuokratalon tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeiden korkein sallittu luovutushinta on Korkotukilain mukaan laskettu luovutuskorvaus, jonka ARA vahvistaa. Luovutuskorvauksen laskemisessa otetaan huomioon omistajan sijoittamat omat varat, jotka on tarvittu asunnon tai kiinteistön hyväksyttyjen rakennus-, hankinta- tai perusparannuskustannusten rahoittamiseksi Korkotukilainan lisäksi, indeksitarkistus omille varoille, Korkotukilaina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi, perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi otettu laina siltä osin kuin se jää luovuttajan vastattavaksi sekä omien varojen lisäys, joka on tehty perusparannusten tai muiden hyväksyttävien menojen rahoittamiseksi.

Kiinteistön luovutus ja kirjaus

Maakaari (540/1995, muutoksineen) sääntelee laaja-alaisesti kiinteistöjen saantoa ja omistusoikeutta sekä erityisten oikeuksien kirjaamista, kiinteistöpanttioikeutta, lainhuutoja ja kiinnitysrekisteriä. Kiinteistön luovutusta koskee maakaaressa ilmenevät tarkat muotovaatimukset, jotta luovutus on pätevä. Kiinteistön kauppa tulee tehdä kirjallisesti, myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on toimitettava kaupanvahvistus kaikkien osapuolten läsnä ollessa. Ilman kaupanvahvistajan todistuslausumaa luovutus on mitätön, eikä ostaja voi saada lainhuutoa kiinteistöön. Luovutuksensaajan on haettava kiinteistöön lainhuuto, jolloin omistus kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kirjataan lainhuutojen lisäksi kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset sekä erityiset oikeudet kuten kiinteistöön kohdistuvat käyttöoikeudet. Rekisterin tiedot ovat julkisia, ja

kirjaamisviranomaisen on pyynnöstä annettava rekisteri todistuksista. Kiinteistöjen kannalta olennainen rekisteri on myös kiinteistörekisteri. Kiinteistörekisteri sisältää kiinteistöjen ja muiden maa- ja vesialueiden sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartan sekä ominaisuustiedot. Kiinteistörekisteriä ylläpitävät Maanmittauslaitoksen lisäksi myös monet kunnat. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri on julkisesti luotettava rekisteri, mikä tarkoittaa sitä, että vilpittömässä mielessä toimivalla henkilöllä on oikeus luottaa rekisteriin merkittyjen tietojen oikeellisuuteen. Toisaalta henkilöllä on myös oikeus luottaa siihen, että kiinteistöön ei kohdistu rekisteriin merkitsemättömiä oikeuksia tai rasituksia.

Maankäyttö ja rakentaminen

Suomessa alueiden käytön sekä rakentamisen sääntelyn suunnitteluvälineenä käytetään kaavoitusta. Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, muutoksineen) sääntelee yleisesti alueiden suunnittelua, rakentamista ja käyttöä ja sisältää erilaisia ja eritasoisia kaavoitusratkaisuja koskevat määräykset. Tämän lisäksi kyseinen laki sisältää määräyksiä rakentamiseen liittyen. Suomessa kaavoitusjärjestelmä on kolmiportainen, ja sen perusperiaatteen mukaisesti yleispiirteisempi kaava ohjaa aina yksityiskohtaisempaa kaavaa. Kaavatyypit jaetaan maakuntakaavoiksi, yleiskaavoiksi ja asemakaavoiksi. Maakuntakaava ohjaa yleisesti maakunnan alueiden käytön suunnittelua sekä alueellista kehittämisohjelmaa. Yleiskaava määrittelee alueiden käytön pääpiirteet jokaisessa kunnassa ja asemakaava määrittelee kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestämisen. Kukin kunta vastaa itsenäisesti omasta yleis- ja asemakaavoituksestaan.

Kaavoihin sekä niihin liittyvän lainsäädännön lisäksi jokaisella kunnalla tulee olla oma rakennusjärjestyksensä, jossa on tarkempia määräyksiä liittyen rakentamiseen kyseisessä kunnassa, ottaen huomioon paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri-, luonnon- ja maisema-arvojen huomioimisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja. Tämän lisäksi erilaiset rakennuksien muutostyöt ovat yleensä luvanvaraisia toimenpiteitä ja rakennusprojektin jälkeen rakennus voidaan ottaa käyttöön vasta sen jälkeen, kun asianomaisen kunnan rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut loppukatselmuksensa.

HALLINTO

Yleistä

Osakeyhtiölain ja Kojamon yhtiöjärjestyksen mukaisesti Yhtiön hallinto ja johtaminen on jaettu osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Yhtiön toiminnan päivittäisessä johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Osakkeenomistajat osallistuvat Yhtiön valvontaan ja hallintoon yhtiökokouksissa tehtävien päätösten kautta. Yhtiökokous kokoontuu yleensä hallituksen kutsusta. Tämän lisäksi yhtiökokous on pidettävä, mikäli Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista Yhtiön liikkeeseen lasketuista osakkeista, kirjallisesti vaativat yhtiökokouksen koollekutsumista.

Hallitus vastaa Yhtiön hallinnosta sekä Yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Kojamon yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kahdeksan varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta taloudelliseen raportointiin ja valvontaan liittyvissä asioissa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemassa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodissa 2015 ("**Hallinnointikoodi**") tarkastusvaliokunnalle osoitettujen velvoitteiden mukaisesti. Tarkastusvaliokunnan tarkoitus on avustaa hallitusta hallinnon, valvonnan ja riskienhallinnan asianmukaisen järjestämisen varmistamisessa osakeyhtiölain mukaisesti. Hallituksen palkitsemisvaliokunta on vastuussa johtohenkilöiden, mukaan lukien toimitusjohtajan, nimityksien suosittamisesta ja arvioinnista sekä palkitsemisesta, toimitusjohtajan suoriutumisen arvioinnista, sekä suositusten tekemisestä hallitukselle johdon palkitsemisasioissa.

Toimitusjohtaja vastaa Yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain, Yhtiön hallinnointiohjesäännön sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja ohjeistusten mukaisesti. Kojamon hallitus nimittää toimitusjohtajan ja päättää tämän toimisuhteen ehdoista, jotka on määritelty kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa.

Kojamon hallinnoinnissa noudatetaan osakeyhtiölakia sekä Hallinnointikoodia.

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän osoite on Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki.

Kojamon hallinto

Hallitus

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön hallitukseen kuuluvat Riku Aalto (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Olli Luukkainen, Jorma Malinen, Reima Rytsölä, Jan-Erik Saarinen ja Ann Selin. Olli Luukkainen, Jorma Malinen ja Ann Selin ovat ilmoittaneet Yhtiölle eroavansa hallituksesta siten, että eroaminen on ehdollinen kaupankäynnin alkamiselle Yhtiön osakkeilla Nasdaq Helsingin päälistalla ja tulee voimaan välittömästi sanotun kaupankäynnin alkamisesta.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon hallituksen jäsenet tämän Listalleottoesitteen päivämääränä, eroavia hallituksen jäseniä lukuun ottamatta:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Hallituksessa vuodesta
Riku Aalto	1965	Hallituksen puheenjohtaja	Hallituksen jäsen vuodesta 2003, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007
Mikko Mursula . . .	1966	Hallituksen varapuheenjohtaja	Hallituksen jäsen vuodesta 2016, hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2016
Matti Harjuniemi . .	1958	Hallituksen jäsen	2010
Reima Rytsölä . . .	1969	Hallituksen jäsen	2014
Jan-Erik Saarinen .	1967	Hallituksen jäsen	2013

Riku Aalto on toiminut Kojamon hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2007, Kojamon hallituksen jäsenenä vuodesta 2003, Kojamon palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajana vuodesta 2007 ja Kojamon tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana 2007–2016. Lisäksi Aalto on toiminut Teollisuusliiton puheenjohtajana vuodesta 2017. Aikaisemmin Aalto on toiminut muun muassa Metallityöväen Liiton puheenjohtajana vuosina 2008–2017 ja Metallityöväen Liiton talousjohtajana vuosina 2003–2008. Aallolla on hallintotieteiden maisterin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Mikko Mursula on toiminut Kojamon hallituksen varapuheenjohtajana sekä jäsenenä vuodesta 2016 ja Kojamon tarkastusvaliokunnan jäsenenä ja puheenjohtajana vuodesta 2016. Lisäksi Mursula on toiminut Keskinäinen

Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen sijoitusjohtajana vuodesta 2015. Aikaisemmin Mursula on toiminut FIM Oyj:n toimitusjohtajana ja S-Pankin varainhoidon ja välitysliiketoiminnan johtajana vuosina 2013–2015 ja FIM Varainhoidon toimitusjohtajana vuosina 2010–2015. Mursula on myös toiminut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen salkunhoitajana, osakejohtajana ja arvopaperisijoitusjohtajana vuosina 2000–2010. Mursulalla on kauppatieteiden maisterin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Matti Harjuniemi on toiminut Kojamon hallituksen jäsenenä vuodesta 2010 ja Kojamon tarkastusvaliokunnan jäsenenä vuodesta 2010. Lisäksi Harjuniemi on ollut Rakennusliiton puheenjohtaja vuodesta 2005. Harjuniemellä on filosofian maisterin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Reima Rytsölä on toiminut Kojamon hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 ja palkitsemisvaliokunnan jäsenenä vuodesta 2015. Rytsölä on myös ollut tarkastusvaliokunnan jäsen vuosina 2014–2015. Lisäksi Rytsölä on toiminut Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtajana vuodesta 2015 ja sijoitusjohtajana vuodesta 2014. Aikaisemmin Rytsölä on toiminut vuosina 2008–2013 Pohjola Pankki Oyj:ssä pankkitoiminnan johtajana, sisältäen konsernitasoisen vastuun suurista yritys- ja instituutioasiakkaista sekä Pohjola Pankki Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden johto- ja sijoitustehtävissä vuosina 1998–2007. Rytsölällä on valtiotieteiden maisterin tutkinto sekä CEFA-tutkinto ja hän on suorittanut AMP-tutkinnon Harvard Business Schoolissa. Rytsölä on Suomen kansalainen.

Jan-Erik Saarinen on toiminut Kojamon hallituksen jäsenenä vuodesta 2013 ja Kojamon tarkastusvaliokunnan jäsenenä vuodesta 2015. Lisäksi Saarinen on toiminut Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL:n talousjohtajana vuodesta 2013. Aikaisemmin Saarinen on toiminut Ajanta Oy:n sijoitusjohtajana vuosina 2010–2013 ja työskennellyt yritysjohto- ja taloustehtävissä useassa yhtiössä, muun muassa Aurator Varainhoito Oy:ssä (hallituksen puheenjohtajana 2010–2013), Evli Pankki Oyj:ssä ja 3C Asset Management Oy:ssä. Saarisella on MBA-tutkinto rahoituksesta ja hän on Suomen kansalainen.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon hallituksen jäsenet, jotka ovat ilmoittaneet Yhtiölle eroavansa hallituksesta ehdollisesti:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Hallituksessa vuodesta
Olli Luukkainen	1957	Hallituksen jäsen	2011
Jorma Malinen	1959	Hallituksen jäsen	2015
Ann Selin	1960	Hallituksen jäsen	2006

Olli Luukkainen on toiminut Kojamon hallituksen jäsenenä vuodesta 2011 ja Kojamon palkitsemisvaliokunnan jäsenenä vuodesta 2016. Lisäksi Luukkainen on toiminut Opetusalan Ammattijärjestön puheenjohtajana vuodesta 2010. Aikaisemmin Luukkainen on toiminut Opetusalan Ammattijärjestön koulutusasiainpäällikkönä vuosina 2009–2010 ja kehittämispäällikkönä vuosina 2007–2009. Lisäksi Luukkainen on toiminut Hämeen Ammattikorkeakoulun (HAMK) Ammatillisen opettajakorkeakoulun johtajana vuosina 2004–2007. Luukkaisella on kasvatustieteiden tohtorin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Jorma Malinen on toiminut Kojamon hallituksen jäsenenä vuodesta 2015 ja Kojamon tarkastusvaliokunnan jäsenenä vuodesta 2015. Lisäksi Malinen on toiminut Ammattiliitto Pron puheenjohtajana vuodesta 2014. Aikaisemmin Malinen on toiminut STX Finlandin suunnittelukoordinaattorina vuosina 1997–2014. Malisella on automaatiotekniikan tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Ann Selin on toiminut Kojamon hallituksen jäsenenä vuodesta 2006 ja Kojamon palkitsemisvaliokunnan jäsenenä vuodesta 2013. Lisäksi Selin on toiminut Palvelualojen ammattiliitto PAM:n puheenjohtajana vuodesta 2002. Selinillä on Ay-toimihenkilötutkinto ja eMBA-tutkinto. Selin on Suomen kansalainen.

Yhtiön 25.5.2018 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valitsi uusiksi hallituksen jäseniksi Anne Leskelän ja Minna Metsälän. Uusien hallituksen jäsenten valinta on ehdollinen Listautumisannin ja -myynnin toteuttamiselle, ja se tulee voimaan välittömästi, kun kaupankäynti Yhtiön osakkeilla alkaa Nasdaq Helsingin päälistalla. Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön 25.5.2018 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen valitsemat uudet hallituksen jäsenet:

Nimi	Syntymävuosi
Anne Leskelä	1962
Minna Metsälä	1967

Anne Leskelä on toiminut Nokian Renkaat Oyj:n talousjohtajana sekä Finance & Control ja sijoittajasuhteiden johtajana vuodesta 2006. Hänellä on kauppatieteiden maisterin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Minna Metsälä on toiminut Keskinäinen Vakuutusyhtiö Turvan toimitusjohtajana vuodesta 2008. Aikaisemmin Metsälä on ollut Nokian Renkaat Oyj:n konsernilogistiikkajohtaja (Group Logistics Manager) ja toimitusketjupäällikkö (Supply Chain Manager) sekä asiakaspalvelupäällikkö vuosina 2000–2008. Metsälällä on kauppatieteiden maisterin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Toimitusjohtaja ja johtoryhmä

Toimitusjohtaja vastaa Yhtiön päivittäisten toimintojen johtamisesta ja valvonnasta osakeyhtiölain sekä hallitukselta saamiensa valtuuksien ja suuntaviivojen mukaisesti.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon johtoryhmän jäsenet tämän Listalleottoesitteen päivämääränä:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Aloittamisvuosi johtoryhmässä
Jani Nieminen	1968	Toimitusjohtaja	2011
Erik Hjelt	1961	Talousjohtaja, toimitusjohtajan sijainen	2015
Irene Kantor	1968	Markkinointi- ja viestintäjohtaja	2013
Mikko Suominen	1971	Investointijohtaja	2013
Kim Jolkkonen	1971	Kiinteistökehitysjohtaja	2013
Teemu Suila	1970	Kehitysjohtaja	2017

Jani Nieminen on toiminut Kojamon toimitusjohtajana vuodesta 2011. Aikaisemmin Nieminen on toiminut Realia Group Oy:n liiketoiminnanjohtajana ja toimitusjohtajan sijaisena vuosina 2006–2011 sekä Sato Oyj:n yksikönjohtajana vuosina 1997–2006. Niemisellä on diplomi-insinöörin tutkinto sekä MBA. Nieminen on Suomen kansalainen.

Erik Hjelt on toiminut Kojamon talousjohtajana ja toimitusjohtajan sijaisena vuodesta 2015. Aikaisemmin Hjelt on toiminut Sponda Oyj:n talous- ja rahoitusjohtajana (CFO) vuosina 2009–2015 sekä johtajana (Treasury ja lakiasiat) vuosina 2007–2009. Lisäksi Hjelt on toiminut Kapiteeli Oyj:n johtajana (rahoitus, lakiasiat, HR ja viestintä) vuosina 1999–2006. Hjelt on oikeustieteen lisensiaatti ja hänellä on eMBA-tutkinto. Hjelt on Suomen kansalainen.

Irene Kantor on toiminut Kojamon markkinointi- ja viestintäjohtajana vuodesta 2013. Aikaisemmin Kantor on toiminut DNA Oy:n viestintäjohtajana vuosina 2012–2013, SEK Public Oy:n toimitusjohtajana vuosina 2010–2012, Aidema Oy:n toimitusjohtajana ja omistajana 2006–2010 ja BNL Euro RSCG:n viestintäkonsulttina 2001–2006. Kantorilla on filosofian maisterin tutkinto sekä eMBA-tutkinto. Kantor on Suomen kansalainen.

Mikko Suominen on toiminut Kojamon investointijohtajana vuodesta 2013. Aikaisemmin Suominen on toiminut Kojamon investointiyksikön johtajana vuosina 2009–2013, investointineuvottelijana 2007–2009 ja lakimiehenä 2002–2007. Suomisella on oikeustieteen kandidaatin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Kim Jolkkonen on toiminut Kojamon kiinteistökehitysjohtajana vuodesta 2013. Aikaisemmin Jolkkonen on toiminut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n toimitusjohtajana vuosina 2012–2013, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n teknisenä päällikkönä vuosina 2011–2012 ja Vahanen-yhtiöiden liiketoiminta-alueen johtaja vuosina 2008–2011 sekä Sato Oyj:n kiinteistöpäällikkönä vuosina 2003–2008. Jolkkosella on tekniikan lisensiaatin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Teemu Suila on toiminut Kojamon kehitysjohtajana vuodesta 2017. Aikaisemmin Suila on toiminut Responda 113 Oy:n toimitusjohtajana vuosina 2016–2017 ja Rovio Entertainment Oy:n operatiivisena johtajana 2013–2016. Lisäksi Suila on toiminut mm. Nokia Oyj:n konsernistrategian kehitysjohtajana vuosina 2010–2012, Nokia Siemens Networksin Consulting and Systems Integration -liiketoiminnan kehitys- ja portfoliojohtajana (CSI) vuosina 2007–2010 sekä Nokia Networksin Consulting and Integration- liiketoiminnan kuluttajaratkaisujen ja liiketoimintainnovaatioiden johtajana vuosina 2005–2007. Suilalla on diplomi-insinöörin tutkinto ja hän on Suomen kansalainen.

Kojamon johdon taustat ja perhesuhteet

Ketään Kojamon hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä ei ole viimeisen viiden vuoden aikana tuomittu petoksellisista rikoksista tai rikkomuksista eikä kukaan heistä ole ollut oikeus- ja valvontaviranomaisten esittämien virallisten syytteiden ja/tai määräämien seuraamusten kohteena. Lisäksi kenestäkään heistä ei tuomioistuin ole todennut viimeisen viiden vuoden aikana, ettei kyseinen henkilö saa toimia jonkun yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai hoitaa sen liiketoimintaa. Teemu Suila on ollut hallituksen jäsenenä vuosina 2013–2015 Leia Media Oy:ssä, joka purettiin huhtikuussa 2016. Lisäksi Kojamo-konsernissa on toteutettu konsernirakennetta selkeyttäviä järjestelyitä. Näitä lukuun ottamatta kukaan hallituksen tai

johtoryhmän jäsenistä ei ole ollut osallisena konkursseissa, selvitystiloissa taikka pesänhoidossa viimeisen viiden vuoden aikana.

Yhtiön hallituksen ja/tai johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

Eturistiriidat

Osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön johdon eturistiriidoista. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 pykälän mukaan hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn. Hän ei myöskään saa ottaa osaa yhtiön ja kolmannen henkilön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, mikäli hänellä on siitä odotettavana olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Mitä edellä on sanottu sopimuksesta, on vastaavasti sovellettava muihin oikeustoimiin, oikeudenkäynteihin ja muuhun puhevallan käyttämiseen. Osakeyhtiölaissa ei ole säännöksiä johtoryhmän jäsenten eturistiriidoista.

Kojamon hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä tai toimitusjohtajalla ei ole eturistiriitoja niiden tehtävien, joita heillä on Yhtiössä, ja heidän yksityisten etujensa ja/tai heidän muiden tehtäviensä välillä.

Riippumattomuusarvioinnin perusteella Kojamon hallituksen jäsenistä Jan-Erik Saarisen, Matti Harjuniemen, Jorma Malisen ja Olli Luukkaisen katsotaan olevan riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Myös uusien hallituksen jäsenien Anne Leskelän ja Minna Metsälän katsotaan olevan riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Riku Aalto ja Ann Selin ovat tämän Listalleottoesitteen päivämääränä toimineet hallituksen jäseninä yli kymmenen peräkkäistä vuotta ja näin ollen heidän voidaan Hallinnointikoodin mukaan katsoa olevan riippuvaisia Yhtiöstä. Riku Aalto toimii Teollisuusliiton puheenjohtajana, Mikko Mursula Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen sijoitusjohtajana ja Reima Rytsölä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman varatoimitusjohtajana ja sijoitusjohtajana, ja siksi heidän katsotaan olevan riippuvaisia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallituksen työskentely

Hallitus valvoo Kojamon toimintoja ja hallintoa ja päättää merkittävistä asioista koskien Yhtiön strategiaa, investointeja, järjestäytymistä ja rahoitusta osakeyhtiölain mukaisesti. Hallituksen yleisenä tehtävänä on toimia kaikkien osakkeenomistajien edustajana ohjaamalla Yhtiön toimintaa yhtiöjärjestyksen mukaisesti niin, että se tuottaa pitkällä aikavälillä mahdollisimman suuren lisäarvon ottaen samalla huomioon eri sidosryhmien odotukset.

Lisäksi hallituksen tehtäviin kuuluvat mm. seuraavat:

- tilinpäätösten, konsernitilinpäätösten ja osavuosikatsausten hyväksyminen,
- Kojamo-konsernin strategiasuunnitelman, vuosibudjetin sekä investointi- ja realisointisuunnitelmien hyväksyminen,
- suurista ja strategisesti merkittävistä liiketoiminnallisista asioista sekä investoinneista ja realisoinneista päättäminen,
- lainan ottamisesta Kojamo-konsernille, lainojen myöntämisestä sekä annettavista takauksista päättäminen,
- Kojamo-konsernissa noudatettavien politiikkojen, mm. henkilöstö-, rahoitus- ja riskienhallintapolitiikat, vahvistaminen,
- Kojamo-konsernin riskienhallinnan ja sisäisen tarkastuksen asianmukaisesta järjestämisestä vastaaminen.

Lisäksi hallitus nimittää Kojamon toimitusjohtajan, tämän sijaisen sekä johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän palvelussuhteidensa ehdoista. Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työskentelytapojaan ja kehittää toimintaansa arvioinnin tulosten perusteella. Hallitusarvioinnin tulokset otetaan huomioon valmisteltaessa ehdotusta uuden hallituksen kokoonpanoksi.

Valiokunnat

Yleistä

Kojamolla on kaksi hallituksen asettamaa valiokuntaa, tarkastus- ja palkitsemisvaliokunta. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa, vaan niiden tehtävä on valmistella vastuulleen kuuluvia asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi. Valiokunnat raportoivat toimistaan säännöllisesti hallitukselle. Lisäksi Kojamolla on osakkeenomistajien nimitystoimikunta.

Tarkastusvaliokunta

Hallitus on vahvistanut tarkastusvaliokunnalle kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään tarkastusvaliokunnan tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallitus nimittää tarkastusvaliokunnan jäsenet keskuudestaan. Tarkastusvaliokunnassa on neljä jäsentä.

Tarkastusvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on:

- seurata tilinpäätösraportoinnin prosessia,
- seurata Yhtiön sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta,
- käsitellä Yhtiön hallinto- ja ohjausjärjestelmistä annettavaan selvitykseen sisältyvää kuvausta taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä,
- seurata tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen lakisääteistä tilintarkastusta,
- arvioida lakisääteisen tilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalvelujen tarjoamista Yhtiölle,
- seurata Yhtiön taloudellista tilannetta,
- valvoa taloudellista raportointiprosessia,
- arvioida lakien ja säännösten noudattamista, ja
- pitää yhteyttä tilintarkastajaan ja käsitellä tilintarkastajan raportti.

Tarkastusvaliokunnan nykyiset jäsenet ovat Mikko Mursula (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Jorma Malinen ja Jan-Erik Saarinen. Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden 2017 aikana neljä kertaa ja kokouksissa läsnäolo oli 100 prosenttia.

Palkitsemisvaliokunta

Hallitus on vahvistanut palkitsemisvaliokunnalle kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään palkitsemisvaliokunnan tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallitus nimittää palkitsemisvaliokunnan jäsenet keskuudestaan. Palkitsemisvaliokunnassa on neljä jäsentä.

Palkitsemisvaliokunnan keskeisenä tehtävänä on Kojamon toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen palkkauksen ja muiden etuuksien valmistelu. Lisäksi, valiokunta valmistelee Yhtiön muuhun johtoon kuuluvien henkilöiden palkitsemisasiat sekä palkitsemisjärjestelmiä koskevat asiat.

Palkitsemisvaliokunnan tämän hetkisinä jäseninä toimivat Riku Aalto (puheenjohtaja), Olli Luukkainen, Reima Rytsölä ja Ann Selin. Palkitsemisvaliokunta kokoontui tilikauden 2017 aikana kuusi kertaa ja läsnäolo kokouksissa oli 92 prosenttia.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Kojamon ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 hyväksyi uuden kirjallisen osakkeenomistajien nimitystoimikunnan (**"Nimitystoimikunta"**) työjärjestyksen, jonka mukaisesti Nimitystoimikunta koostuu kolmesta suurimman osakkeenomistajan nimeämästä jäsenestä sekä hallituksen puheenjohtajasta asiantuntijana. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on vuosittain niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus Yhtiön kaikkien Osakkeiden tuottamista äänistä on suurin kunkin syyskuun 1. työpäivänä.

Nimitystoimikunta on Yhtiön osakkeenomistajien toimielin, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista sekä hallituksen valiokuntien jäsenten palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle sekä tarvittaessa ylimääräiselle yhtiökokoukselle. Nimitystoimikunnan päätehtävänä on varmistaa, että hallituksella ja sen jäsenillä on Yhtiön tarpeita vastaava riittävä asiantuntemus, osaaminen ja kokemus.

Hallituksen puheenjohtaja ei osallistu Nimitystoimikunnan päätöksentekoon. Nimitystoimikunnan puheenjohtajaksi valitaan suurimman osakkeenomistajan edustaja, ellei Nimitystoimikunta toisin nimenomaisesti päätä. Hallituksen puheenjohtaja ei voi olla Nimitystoimikunnan puheenjohtaja.

Nimitystoimikunnan nykyiset jäsenet on nimitetty Nimitystoimikunnan edellisen työjärjestyksen mukaisesti. Edellisen työjärjestyksen mukaan yhtiökokouksen tehtävä oli nimittää Nimitystoimikunta, joka koostuu yhtiökokouksessa valituista neljästä jäsenestä sekä hallituksen puheenjohtajasta asiantuntijana, ja nimitystoimikunta valitsi keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitystoimikunnan nykyiset jäsenet ovat Jarkko

Eloranta (puheenjohtaja, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry:n johtaja), Ville-Veikko Laukkanen (Varman varatoimitusjohtaja), Pasi Pesonen (OAJ:n järjestöjohtaja) ja Esko Torsti (Ilmarisen johtaja). Nimitystoimikunta kokoontui 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella kaksi kertaa ja kokouksissa oli läsnä 100 prosenttia valiokunnan jäsenistä.

Corporate Governance

Kojamo sitoutuu hyvään hallintotapaan noudattamalla kaikessa toiminnassaan lakeja ja säädöksiä sekä toteuttamalla suosituksia hyvästä hallintotavasta. Kojamon konsernihallinnoinnissa noudatetaan Yhtiön yhtiöjärjestystä, Suomen lainsäädäntöä, erityisesti osakeyhtiölakia, kirjanpitolakia, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä ja muita julkisen osakeyhtiön hallinnointiin liittyviä säädöksiä ja määräyksiä. Kojamon toimintaa ohjaavat lisäksi Yhtiössä vahvistettavat arvot ja sisäiset toimintaperiaatteet.

Kojamo noudattaa hallinnoinnissaan lisäksi Hallinnointikoodia. Jos Kojamo poikkeaa jostakin Hallinnointikoodin suosituksesta, se selostaa poikkeuksen ja perustelee sen. Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiö ei poikkea mistään Hallinnointikoodin suosituksesta. Koodiin voi tutustua internetissä osoitteessa www.cgfinland.fi.

Hallituksen ja johtoryhmän omistukset ja optiot

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä eivät Kojamon hallituksen eikä johtoryhmän jäsenet omista Osakkeita tai Osakkeisiin oikeuttavia optioita.

Hallituksen ja johtoryhmän palkkiot ja etuudet

Hallituksen jäsenten palkkiot

Osakeyhtiölain mukaisesti Kojamon hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Kojamon 15.3.2018 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajan palkkio on 26.000 euroa vuodessa, hallituksen varapuheenjohtajan palkkio on 15.000 euroa vuodessa ja hallituksen jäsenen palkkio on 9.000 euroa vuodessa. Lisäksi varsinainen yhtiökokous päätti, että hallitukselle maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kultakin hallituksen kokoukselta.

Kojamon ylimääräinen yhtiökokous päätti 25.5.2018 ehdollisena yhtiön Listautumiselle Nasdaq Helsingin päälistalle, että hallituksen jäsenille maksetaan seuraavat vuosipalkkiot: hallituksen puheenjohtajalle 60.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36.000 euroa, hallituksen muille jäsenille 30.000 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 36.000 euroa. Päätös korvaa 15.3.2018 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen hallituksen vuosipalkkioiden osalta yhtiön ensimmäisestä listautumiskuukaudesta alkaen.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten palkkiot

Hallituksen palkitsemisvaliokunta on vastuussa johtohenkilöiden, mukaan lukien toimitusjohtajan, nimityksien suosittamisesta ja arvioinnista sekä palkitsemisesta, toimitusjohtajan suoriutumisen arvioinnista, sekä suositusten tekemisestä hallitukselle johdon palkitsemisasioissa. Hallitus nimittää toimitusjohtajan ja hyväksyy tämän palkkion samoin kuin muiden johtoryhmän henkilöiden nimitykset ja palkkiot. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän muiden jäsenten palkitseminen muodostuu kiinteästä kuukausipalkasta, luontoiseduista sekä pitkän- ja lyhyen aikavälin kannustinohjelmista.

Toimitusjohtajan palkka ja muut etuudet 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella olivat 739 tuhatta euroa ja muulle johtoryhmälle kertyneet palkat ja muut etuudet olivat samalla tilikaudella 1,4 miljoonaa euroa. Mukaan on laskettu palkat ja palkkiot Kojamolta ja kaikilta sen tytäryhtiöiltä siltä osin kuin edellä todetut henkilöt ovat Yhtiön palveluksessa.

Toimitusjohtajan lakisääteiset eläkekulut ja lisäeläkekulut olivat 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 156 tuhatta euroa, 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella 150 tuhatta euroa ja 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 169 tuhatta euroa. Muun johtoryhmän lakisääteiset eläkekulut ja lisäeläkekulut olivat 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 396 tuhatta euroa, 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella 375 tuhatta euroa ja 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 411 tuhatta euroa.

Irtisanomisedut

Toimitusjohtajan sopimuksen irtisanomisaika on Yhtiön puolelta 12 kuukautta, jonka aikana toimitusjohtajalla ei ole työntekovelvollisuutta. Toimitusjohtajan puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta. Toimitusjohtajan sopimuksessa ei ole sovittu erillisestä irtisanomiskorvauksesta.

Muiden Yhtiön johtoryhmän jäsenten irtisanomisaika on Yhtiön puolelta kuusi kuukautta, jonka aikana johtajalla ei ole työntekovelvollisuutta. Johtoryhmän jäsenen puolelta irtisanomisaika on kolme kuukautta.

Palkitsemisjärjestelmät

Kojamo Oyj:llä on käytössä pitkän aikavälin kannustinjärjestelmät 2015 ja 2018 konsernin avainhenkilöille. Kannustinjärjestelmät eivät ole osakeliitännäisiä ja ne tarjoavat Yhtiön hallituksen valitsemille avainhenkilöille mahdollisuuden ansaita rahapalkkioita hallituksen asettamien ansaintakriteerien saavuttamisen perusteella. Kannustinjärjestelmät koostuvat vuosittain käynnistyvistä kolmen vuoden ansaintajaksoista.

Kojamo Oyj:n hallitus on päättänyt muuntaa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien 2015 ja 2018 meneillään olevat ansaintajaksot (2016–2018, 2017–2019 ja 2018–2020) ja tulevat ansaintajaksot (2019–2021 ja 2020–2022) osakepohjaisiksi, edellyttäen että osakkeen suunniteltu listaaminen toteutuu. Tällöin kullekin ansaintajaksolle ilmaistu euromääräinen ansaintamahdollisuus muuntuu mahdollisuudeksi ansaita palkkiona Kojamo Oyj:n osakkeita. Ansaintakriteereihin tai kullekin kriteerille asetettuihin tavoitteisiin ei tehdä muutoksia.

Kannustinjärjestelmän tarkoituksena on yhdistää Kojamon omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet Yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt toteuttamaan Yhtiön strategiaa ja tarjota heille kilpailukykyinen Yhtiön osakkeiden ansaintaan ja kertymiseen perustuva palkkiojärjestelmä. Järjestelmän kohderyhmään ansaintajaksoilla 2016–2018, 2017–2019 ja 2018–2020 kuuluvat konsernin johtoryhmän jäsenet sekä yksittäiset valikoidut avainhenkilöt.

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 2016–2018 nettovuokratuottoon, käyttökatteeseen, pääoman tuottoprosenttiin ja velankäyttöön;
- ansaintajaksolta 2017–2019 nettovuokratuottoon, operatiiviseen tulokseen ja pääoman tuottoprosenttiin ja
- ansaintajaksolta 2018–2020 operatiiviseen tulokseen ja pääoman tuottoprosenttiin.

Yhtiön hallitus päättää ansaintajaksojen 2019–2021 ja 2020–2022 ansaintakriteerit, kullekin kriteerille asetettavat tavoitteet, kohderyhmän ja kohderyhmään kuuluvien avainhenkilöiden ansaintamahdollisuuden ansaintajaksolta kunkin ansaintajakson alussa.

Mahdollinen palkkio kultakin ansaintajaksolta maksetaan ansaintajakson päättymistä seuraavana vuonna osittain Yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella pyritään kattamaan palkkiosta avainhenkilölle aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja. Jos avainhenkilön työ- tai toimisuhde päättyy ennen palkkion maksamista, palkkiota ei pääsääntöisesti makseta.

Konsernin toimitusjohtajan on omistettava 50 prosenttia koko järjestelmän perusteella hänelle maksetuista nettomääräisistä osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa Yhtiössä yhteensä vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Muiden osallistujien on omistettava 50 prosenttia koko järjestelmän perusteella osallistujalle maksetuista nettomääräisistä osakkeista, kunnes osallistujan osakeomistus Yhtiössä yhteensä vastaa 50 prosenttia osallistujan bruttovuosipalkan arvosta. Tämä osakemäärä on omistettava niin kauan kuin osallistujan työ- tai toimisuhde Kojamo-konserniin kuuluvassa Yhtiössä jatkuu.

Yhtiöllä ei ole tällä hetkellä käytössä muita avainhenkilöiden kannustinjärjestelmiä. Kojamo Oyj:n hallitus on päättänyt ottaa käyttöön vuositulospalkkiojärjestelmän konsernin johtoryhmän jäsenille tilikauden 2019 alusta alkaen. Vuositulospalkkiojärjestelmä tullaan suunnittelemaan vuoden 2018 aikana.

Kertaluontoinen palkkio

Hallitus on päättänyt kertaluotoisen palkkion maksamisesta toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle Listautumisen yhteydessä. Toimitusjohtajalle maksettavan palkkion suuruus on 150.000 euroa ja talousjohtajalle maksettavan palkkion suuruus on 110.000 euroa. Toimitusjohtaja ja talousjohtaja ovat sitoutuneet henkilökohtaisesti sijoittamaan 50 prosenttia kertaluontoisesta palkkiosta (nettomääräisesti, verojen vähennysten jälkeen) Yhtiöön merkitsemällä Osakkeita Henkilöstöannissa.

Jäsenyydet ja yhtiömiesasemat

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä on tällä hetkellä tai heillä on ollut viiden vuoden aikana ennen tämän Listalleottoesitteen päivämäärää seuraavat jäsenyydet ja/tai he ovat olleet yhtiömiehenä seuraavissa henkilöyhtiöissä:

Hallituksen jäsenet	Nykyiset jäsenyydet/yhtiömiesasemat	Aikaisemmat jäsenyydet/yhtiömiesasemat
Riku Aalto	Teollisuusliitto ry	VR-group
	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	
Matti Harjuniemi	Rakennusliitto ry	
	Y-Säätiö	
	SKK Oy	
Olli Luukkainen	Valtion eläkerahasto	Keskinäinen vakuutusyhtiö Kaleva
	Korkeakoulutettujen työmarkkinajärjestö AKAVA	
	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	
	Pohjoismaisten opettajajärjestöjen yhteistyöneuvosto	
	Julkisalan koulutettujen neuvottelujärjestö JUKO ry	
	Maanpuolustuskoulutusyhdistys	
Jorma Malinen	Ammattiliitto PRO	Meyer Turku Oy
	Keskinäinen vakuutusyhtiö Turva	
	Palkansaajien tutkimuslaitos	
	Toimihenkilökeskusjärjestö STTK	
	Teollisuuden palkansaajat neuvottelukunta	
	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo	
	Työttömyysvakuutusrahasto	
	STTK-Lomat Oy	
	Kustavin Matkailu Oy	
	Majvik Oy	
	Levin Matkailukeskus Oy	
	Levihotelli Oy	
	Industrianställda i Norden	
	IndustrialALL Eurooppa	
	IndustrialALL Global	
Mikko Mursula	Tornator Oyj	-
	Jane ja Aator Erkon säätiö	
Reima Rytsölä	Technopolis Oyj	-
	Oy HYY-yhtiöt Ab	
	Kiinteistö Oy Pickalanrinne	
	Nordea Funds Oy	
Jan-Erik Saarinen	Sijoitusyhtiö 53th Oy	-
Ann Selin	Palvelualojen ammattiliitto PAM	UNI Europa
	UNI Global Union	SAK
	Nordiska Kommittén för Handelsanställdas Förbund	Helsingin kaupunginvaltuusto
		Visit Finland
	Koulutusrahasto	Vanajavesisäätiö
	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo	SDP Puoluetoimikunta
	Työttömyysvakuutusrahasto	Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Tapiola
	Syöpäklinikoiden ja syöpätutkimuksen tuki ry	Helsingin kaupungin työllistämistoimikunta
		Eläketurvakeskus
	Palvelualojen Unioni	
Anne Leskelä	Componenta Oyj	Nokian Rotaryklubi ry
	Vianor Oy	
	Nokian Raskaat Renkaat Oy	
	Nokian Renkaat Holding Oy	
	Hakka Invest Oy	
	Vianor Holding Oy	
	Vianor Russia Holding Oy	
	NT Tyre Machinery Oy	
	Tammer Tukku Oy	
	Sammaliston Sauna Oy	
	Direnic Oy	
	Posiber Oy	
	SHB konttorihallitus	
Minna Metsälä	Tampereen Ensi- ja turvakoti ry	Veikkaus Oy
	Tampereen kauppakamari	Tampereen työväen Teatteri
	Tampereen Hallituspartnerit ry	Kansan Sivistysrahasto
	DIF ry (Hallitusammattilaiset)	TBS Tampere Business Campus

Hallituksen jäsenet	Nykyiset jäsenyydet/yhtiömiesasemat	Aikaisemmat jäsenyydet/yhtiömiesasemat
	LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Finanssiala ry, vahinkovakuutusjohtokunta	
Johtoryhmän jäsenet		
Jani Nieminen	ARY (Asuntoreformiyhdistys)	Rakli ry SFHP (Suomi-Finland Housing and Planning ry) Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy / Kiinteistöalan koulutussäätiö KIINKO
Erik Hjelt	Asunto Oy Kruununmetsäntie 10	Sponda Kiinteistöt Oy Sponda Russia Oy Ltd Hextagon Oy Russia Europe Oy Sponda Asset Management Oy Sponda Asset Management II Oy Sponda Russia Finance Oy Ltd MOW Mothership of Work Oy Sivuston Vounamo Oy
Irene Kantor	-	-
Mikko Suominen	Forensis Oy Evelien Oy	Sivuston Vounamo Oy
Kim Jolkkonen	-	-
Teemu Suila	Asunto Oy Espoon Taavilantie 10 Rakli ry (varajäsen)	Leia Media Oy Dicor Oy (varajäsen) Collob Oy (varajäsen)

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Yleistä

Kojamon lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiöt, osakkuusyhtiöt ja yhteisjärjestelyt. Muita lähipiiriin kuuluvia ovat johtoon kuuluvat henkilöt, sisältäen hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtajan ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä näiden määräysvallassa olevat yhteisöt. Lähipiiriin kuuluvat osapuolet, jotka omistavat 20 prosenttia tai enemmän Osakkeista. Osakkeenomistajat, jotka omistavat alle 20 prosenttia kuuluvat lähipiiriin, mikäli heillä katsotaan muutoin olevan huomattava vaikutusvalta.

Listalleottoesitteen päivämääränä kukaan Kojamon osakkeenomistajista ei omista 20 prosenttia tai enempää Osakkeista.

Kojamo-konsernin emoyhtiön, tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden suhde on esitetty kohdassa ”*Kojamon Liiketoiminta — Konsernin oikeudellinen rakenne*”.

Liiketoimet lähipiirin kanssa

Kojamon ja sen lähipiirin välillä ei ollut mitään liiketoimia 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella tai sen jälkeen tämän Listalleottoesitteen päivämäärään mennessä.[204] Kojamon liiketoimet sen lähipiirin kanssa 31.12.2016 ja 31.12.2015 päättyneillä tilikausilla muodostuivat vuokra- ja vakuutussopimuksista sekä yhdestä 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella lähipiiriin kuuluvan osakkeenomistajan kanssa tehdystä kiinteistöosakeyhtiön kaupasta.

Lähipiiriliiketoimet tehdään samoin ehdoin kuin liiketoimet tavanomaisin markkinaehdoin.

Seuraavassa taulukossa esitetään liiketoimet osakkeenomistajien kanssa ilmoitetuilla ajanjaksolla:

	31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. päättynyt vuosi		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
LIIKETOIMET OSAKKEENOMISTAJIEN KANSSA					
Vuokrasopimukset	-	-	-	-	0,1
Vakuutusmaksut	-	-	-	4,5	3,9
Yhteensä	-	-	-	**4,5**	**4,0**

Seuraavassa taulukossa esitetään avoimet saldot muiden lähipiiriläisten kanssa ilmoitettuina päivämäärinä:

	31.3.		31.12.		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
AVOIMET SALDOT MUIDEN LÄHIPIIRILÄISTEN KANSSA					
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	0,1	0,2	0,3

Johdon palkitseminen

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon johtoryhmän palkat ja muut työsuhde-etuudet ilmoitetuilla ajanjaksoilla:

	31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. päättynyt vuosi		
(miljoonaa euroa)	**2018**	**2017**	**2017**	**2016**	**2015**
	(tilintarkastamaton)		**(tilintarkastettu)**		
Johtoryhmä (pois lukien toimitusjohtaja)					
Palkat ja muut lyhyen ajan työsuhde-etuudet	0,7	0,7	1,4	1,3	1,5

[204] Kojamo on vuonna 2017 tarkentanut lähipiirin määritelmää. Ennen vuotta 2017 sellaisen osakkeenomistajan, jonka omistusosuus oli alle 20 prosenttia Kojamon kaikista äänistä, oli katsottu kuuluvan Kojamon lähipiiriin, jos osakkeenomistajalla oli hallituspaikka Kojamossa, mutta vuonna 2017 vaatimus hallituspaikasta poistettiin. Tämän takia sellaisia hallituspaikan omaavien alle 20 prosenttia Kojamon osakkeista omistavien osakkeenomistajien kanssa tehtyjä liiketoimia, jotka on aikaisempina vuosina katsottu tehdyksi lähipiirin kanssa (tietyt vuokra- ja vakuutussopimukset), ei enää 2017 ole katsottu lähipiiriliiketoimiksi. Tämän takia vuoden 2017 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuosien 2016 ja 2015 lukujen kanssa.

Seuraavassa taulukossa esitetään Kojamon hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan palkat ja palkkiot ilmoitetuilla ajanjaksoilla:

(tuhatta euroa)	31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso[1]		31.12. päättynyt vuosi		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)		
Toimitusjohtaja					
Jani Nieminen	400	450	738,7	738,3	744,7
Hallituksen jäsenet					
Riku Aalto	0,6	1,2	36,2	28,4	27,8
Matti Harjuniemi	-	-	16,8	16,4	13,4
Olli Luukkainen	-	-	16,8	15,2	13,4
Jorma Malinen	-	-	15,6	15,8	12,2
Mikko Mursula, 17.3.2016 alkaen	-	-	22,2	17,6	-
Reima Rytsölä	-	-	18,0	14,0	14,0
Jan-Erik Saarinen	-	-	16,8	16,4	14,0
Ann Selin	-	-	16,2	13,4	12,8
Tomi Aimonen, 17.3.2016 asti	-	-	-	1,2	17,0
Hallituksen jäsenet, yhteensä	**0,6**	**1,2**	**158,6**	**138,4**	**124,6**
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta					
Jarkko Eloranta	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Ville-Veikko Laukkanen	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Pasi Pesonen	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
EskoTorsti	1,2	1,2	1,2	1,2	
Timo Ritakallio	-	-	-	-	1,2
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta, yhteensä	**4,8**	**4,8**	**4,8**	**4,8**	**4,8**
Yhteensä	**405,4**	**456,0**	**902,1**	**881,5**	**874,1**

(1) Hallituksen ja hallituksen valiokuntien palkkiot kirjataan maksuperusteisesti. Hallituksen ja valiokuntien jäsenten kokouspalkkiot maksetaan puolivuosittain 30.6. sekä 31.12. ja hallituksen jäsenten vuosipalkkiot maksetaan vuosittain 31.12. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan jäsenille kokouspalkkiot maksetaan kuitenkin kunkin valiokunnan kokouksen jälkeen. Riku Aalto on hallituksen puheenjohtajana asiantuntijajäsenenä osakkeenomistajien nimitystoimikunnassa, minkä takia hänelle on maksettu kokouspalkkioita 31.3.2018 ja 31.3.2017 päättyneillä kolmen kuukauden jaksoilla, toisin kuin muille hallituksen jäsenille.

Kojamon työntekijät eivät saa lisäkorvausta konserniyhtiöiden hallituksen jäseninä tai toimitusjohtajana toimimisesta.

Hallituksen jäsenille ei annettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia 31.12.2017, 2016 ja 2015 päättyneillä tilikausilla.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Johtoryhmän jäsenet kuuluvat maksuperusteiseen eläkejärjestelyyn, jossa kahden kuukauden verotettavaa palkkatuloa vastaava eläkevakuutusmaksu maksetaan vuosittain ryhmäeläkevakuutusjärjestelyyn.

Toimitusjohtajan lakisääteinen eläkejärjestely maksoi 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla 24 tuhatta euroa (24 tuhatta euroa 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla) ja 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 0,1 miljoonaa euroa (0,1 miljoonaa euroa 31.12.2016 päättyneellä tilikaudella ja 0,1 miljoonaa euroa 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella). Toimitusjohtajan vapaaehtoisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset[205] olivat 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 0,1 miljoonaa euroa (31.12.2016 päättyneellä tilikaudella 0,1 miljoonaa euroa ja 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 0,1 miljoonaa euroa).

Johtoryhmän muiden jäsenten lakisääteinen eläkejärjestely maksoi 31.3.2018 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla 61 tuhatta euroa (59 tuhatta euroa 31.3.2017 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla) ja 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 0,2 miljoonaa euroa (31.12.2016 päättyneellä tilikaudella 0,2 miljoonaa euroa ja 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 0,3 miljoonaa euroa). Johtoryhmän muiden jäsenien vapaaehtoisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset[206] olivat 31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 0,2 miljoonaa euroa (31.12.2016 päättyneellä tilikaudella 0,1 miljoonaa euroa ja 31.12.2015 päättyneellä tilikaudella 0,1 miljoonaa euroa).

Johdon palkoissa ja palkkioissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.3.2018 jälkeen. Yllä esitettyjä lakisääteisiä ja vapaaehtoisia eläkekuluja lukuun ottamatta Yhtiöllä ei ole eläkesitoumuksista johtuvia vastuita.

[205] Vapaaehtoisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset maksetaan kerran vuodessa lokakuussa, joten 31.3.2018 ja 31.3.2017 päättyneillä kolmen kuukauden jaksoilla ei ollut tällaisia suorituksia.

[206] Vapaaehtoisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset maksetaan kerran vuodessa lokakuussa, joten 31.3.2018 ja 31.3.2017 päättyneillä kolmen kuukauden jaksoilla ei ollut tällaisia suorituksia.

OMISTUSRAKENNE

Kojamon rekisteröity osakepääoma on tämän Listalleottoesitteen päivämääränä 58.025.136,00 euroa, ja se koostuu 229.479.360 osakkeesta.

Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän osakasluettelon mukaan, Kojamolla oli 36 osakkeenomistajaa 31.5.2018. Yhtiön käsityksen mukaan Euroclear Finland Oy:n ylläpitämällä yhteistilillä on lisäksi 14 osakkeenomistajaa. Kellään Kojamon osakkeenomistajista ei ole määräysvaltaa Kojamossa. Seuraavassa taulukossa luetellaan Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistuksineen 31.5.2018:

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	Prosenttia Osakkeista ja äänistä
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	41.480.356	18,1
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	38.966.411	17,0
Teollisuusliitto ry	37.115.990	16,2
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	20.035.920	8,7
Rakennusliitto ry	19.074.300	8,3
Ammattiliitto Pro	17.254.321	7,5
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	17.179.580	7,5
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	17.126.942	7,5
Tehy ry Tehy rf	3.179.360	1,4
Sähköalojen ammattiliitto ry	2.704.781	1,2
Muut	15.361.399	6,7
Yhteensä	**229.479.360**	**100.00**

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yleistä tietoa

Kojamo on perustettu 9.5.1969 Suomessa ja siihen sovelletaan Suomen lakia. Kojamon toiminimi on Kojamo Oyj ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiö on rekisteröity Kaupparekisteriin y-tunnuksella 0116336-2, ja sen rekisteröity toimipaikka on osoitteessa Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki ja puhelinnumero +358 20 508 3300.

Kojamon yhtiöjärjestyksen kohdan 2 mukaan Kojamon toimialana on asumispalvelujen tarjoaminen ja muu siihen liittyvä liiketoiminta. Yhtiö harjoittaa toimintaansa itse, tytäryhtiöidensä tai yhteisyritystensä välityksellä vuokraamalla asuinhuoneistoja, liikehuoneistoja ja osaomistusasuntoja sekä luovuttamalla asumisoikeusasuntojen hallintaoikeuksia. Yhtiö, sen tytäryhtiö tai yhteisyritys voi harjoittaa myös isännöintitoimintaa, muuta kiinteistönpitoon liittyvää toimintaa, tarjota rakennuttamispalveluita sekä harjoittaa omistusasuntotuotantoa. Toimintaansa varten Yhtiö, sen tytäryhtiö tai yhteisyritys hankkii omistukseensa ja/tai vuokraoikeuden nojalla hallintaansa rakennuskelpoisia maa-alueita, joille se rakennuttaa asuinrakennuksia sekä omistaa ja hallitsee niitä. Yhtiö toimii konsernin emoyhtiönä valvoen ja johtaen tytäryhtiöitään sekä tarjoten niille rahoitus- ja muita palveluja. Yhtiö voi omistaa osakkeita ja kiinteistöjä sekä käydä arvopaperikauppaa. Yhtiö toimii liiketoiminnassaan myös asuntopoliittisena vaikuttajana.

Tiedot Osakepääomasta

Yleistä

Kojamolla on yksi osakesarja, ja kukin Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki Osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Kojamon varojenjakoon (sisältäen varojenjaon Yhtiön purkautumistilanteessa).

Kojamon rekisteröity osakepääoma on tämän Listalleottoesitteen päivämääränä 58.025.136,00 euroa, ja Kojamolla on 229.479.360 täysin maksettua osaketta.

Kojamon hallitus on päättänyt 31.5.2018, että Yhtiö tulee hakemaan Yhtiön Osakkeiden ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin päälistalla. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan Nasdaq Helsingin pre-listalla arviolta 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin päälistalla arviolta 19.6.2018 kaupankäyntitunnuksella ”KOJAMO” ja ISIN-tunnuksella FI4000312251.

Tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiö ei omista omia Osakkeitaan.

Yhtiön osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia 1.1.2015 lähtien tämän Listalleottoesitteen päivämäärään asti. Hallitus päätti 28.5.2018 ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 antaman valtuutuksen perusteella maksuttoman osakeannin järjestämisestä. Osakeannissa annettiin yhteensä 222.076.800 Yhtiön uutta Osaketta maksutta osakkeenomistajille heidän osakeomistuksensa mukaisessa suhteessa noudattaen osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta. Kutakin olemassa olevaa osaketta kohden annettiin 30 uutta Osaketta. Osakeannin jälkeen Yhtiön osakkeiden määrä oli yhteensä 229.479.360 osaketta.

Voimassa olevat valtuutukset

Kojamon 25.5.2018 pidetty ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista Listautumisen yhteydessä.

Valtuutuksen nojalla annettavien Uusien Osakkeiden lukumäärä on enintään 30.000.000, ja Uudet Osakkeet voidaan antaa yhdessä tai useammassa erässä. Osakeanti voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen mukaan lukien osakkeiden tarjoaminen institutionaalisille sijoittajille ja yleisölle, mukaan lukien Yhtiön henkilöstölle ja hallituksen jäsenille.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, ei kuitenkaan pidempään kuin 30.6.2019 asti. Valtuutuksella ei kumota muita aiemmin annettuja osakeantivaltuutuksia.

Ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 valtuutti hallituksen päättämään Järjestämissopimuksen ja Listalleottoesitteen hyväksymisestä sekä listautumishakemuksen jättämisestä Nasdaq Helsingin pre-listalle ja päälistalle sekä muista vastaavista listaamiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 valtuutti hallituksen päättämään omien Osakkeiden hankkimisesta. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 18.163.555 osaketta, ei kuitenkaan yhteensä enempää kuin 7 prosenttia yhtiön kaikista Osakkeista Osakkeiden hankintahetken tilanteen mukaan

laskettuna. Omia Osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla ja hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Omia Osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien Osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, ei kuitenkaan pidempään kuin 30.6.2019 asti.

Kojamon 15.3.2018 pidetty vuotuinen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Osakeanti ja erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien antia voidaan käyttää enintään 1.480.512 Uuden A-sarjan osakkeen[207] antiin Yhtiössä tai enintään 600.978 tällä hetkellä Yhtiön hallussa olevien A-sarjan osakkeiden siirtämiseen.

Valtuutuksen nojalla hallitus voi poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta (suunnattu osakeanti). Etuosto-oikeudesta poikkeaminen voidaan suorittaa, mikäli Yhtiöllä on siihen huomattava taloudellinen syy. Valtuutusta voidaan käyttää parantamaan Yhtiön pääomarakennetta, rahoittamaan kiinteistöostoja tai yhtiökauppoja sekä mahdollistamaan yritysjärjestelyjä ja muun yhtiön toiminnan kehittämiseksi.

Hallitus voi päättää valtuutuksen nojalla Osakeannin sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien kaikista ehdoista. Valtuutus korvaa varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2017 myöntämän valtuutuksen.

Osakassopimukset

Kojamo ei ole tietoinen sen osakkeenomistajien välisistä voimassa olevista osakassopimuksista tämän Listalleottoesitteen päivämääränä.

Osakkeenomistajien oikeudet

Osakkeenomistajien merkintäetuoikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä uusia osakkeita osakeomistuksensa mukaisessa suhteessa. Päätös laskea liikkeeseen uusia osakkeita osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen sekä päätös myöntää optio-oikeuksia ja muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia vaatii vähintään kahden kolmasosan enemmistön yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Lisäksi tällainen päätös edellyttää, että tähän on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakeyhtiölain mukaan päätös maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen edellyttää, että tähän on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Tietyt osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joiden rekisteröity osoite on Suomen ulkopuolella, mukaan lukien Yhdysvalloissa asuvat tai olevat osakkeenomistajat (kuten määritelty Yhdysvaltain Arvopaperilain Regulation S -säännöksessä), eivät välttämättä voi käyttää osakeomistukseensa perustuvaa merkintäetuoikeuttaan, ellei osakkeita ole rekisteröity kyseisen valtion arvopaperilainsäädännön mukaisesti tai ellei poikkeusta rekisteröimisestä tai muista vastaavista vaatimuksista ole mahdollista tehdä asianomaisen valtion arvopaperilainsäädännön mukaisesti.

Yhtiökokous

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksessa. Osakeyhtiölain mukaan yhtiön varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Kojamon yhtiöjärjestyksen mukaan varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä osakkeenomistajien vahvistettavaksi tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja rahavirtalaskelman liitetietoineen sekä konsernitilinpäätöksen. Varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkeenomistajat päättävät muun muassa taseen osoittaman voiton käyttämisestä, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valitsemisesta sekä näiden palkkioista. Ylimääräinen yhtiökokous on kutsuttava koolle tiettyjen asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus pitää sitä tarpeellisena tai kun yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat yhdessä vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat.

[207] Yhtiöllä oli päätöspäivänä kaksi osakesarjaa, A-sarjan osakkeet ja B-sarjan osakkeet (ei liikkeeseenlaskettuja B-sarjan osakkeita). Ylimääräinen yhtiökokous päätti 25.5.2018 muuttaa yhtiöjärjestystä muun muassa poistamalla erilajisia osakkeita koskevan määräyksen. Muutos rekisteröitiin Kaupparekisteriin 25.5.2018.

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta, kuitenkin viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu on toimitettava osakkeenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan Yhtiön internetsivuilla tai ainakin yhdessä hallituksen määräämässä valtakunnallisessa päivälehdessä. Saadakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajan on ilmoittauduttava Yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen yhtiökokousta.

Ollakseen oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen ja käyttääkseen siellä äänioikeuttaan, osakkeenomistajan tulee olla rekisteröitynä osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n Suomen lain mukaan ylläpitämään osakasluetteloon vähintään kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä). Katso ”*Suomen arvopaperimarkkinat — Arvopapereiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti*”. Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, hänen tulee rekisteröidä osakkeet omiin nimiinsä Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, jonka osakeyhtiölain mukaan täytyy olla yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröityä osakkeenomistajaa koskeva ilmoitus tilapäisestä rekisteröitymisestä yhtiön osakasluetteloon katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, ilmoittautumisen yhteydessä on ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Yhtiökokouksen päätösvaltaisuus ei edellytä tietyn osakemäärän olevan edustettuna kokouksessa tiettyjä osakeyhtiölaissa määriteltyjä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Äänioikeus

Osakkeenomistaja voi käyttää oikeuttaan osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää yhtiökokouksessa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä. Kukin Yhtiön Osake oikeuttaa omistajan yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Jos osakkeenomistajan osakkeet on kirjattu useammalle kuin yhdelle arvo-osuustilille, osakkeenomistajalla on oikeus käyttää eri asiamiestä kunkin arvo-osuustilin osakkeiden osalta. Osakkeenomistaja voi äänestää eri tavoin osalla omistamistaan äänistä.

Yhtiökokouksessa useimmat päätökset tehdään yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista.

Osingot ja muun vapaan pääoman jakaminen

Osingon jakamisesta ja muusta varojenjaosta päättää yhtiökokous äänten enemmistöllä. Kaikki Yhtiön Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön osinkoihin ja muihin varojenjako-osuuksiin. Vallitsevan suomalaisen markkinakäytännön mukaisesti osinkoja maksetaan ainoastaan kerran vuodessa sen jälkeen, kun osakkeenomistajat ovat hyväksyneet yhtiön tilinpäätöksen ja hallituksen osingonjakoehdotuksen. Osakeyhtiölain mukaan osingon jakamista koskevan päätöksen voi kuitenkin tehdä yhtiökokouksen ohella myös hallitus yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen nojalla.

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta ja kirjanpitolain mukaisesta arvonkorotusrahastosta, käyvän arvon rahastosta ja uudelleenarvostusrahastosta sekä aikaisemman osakeyhtiölain mukaan ennen 1.9.2006 perustetusta mahdollisesta vararahastosta ja ylikurssirahastosta. Muut oman pääoman rahastot kuuluvat vapaaseen omaan pääomaan. Vapaa oma pääoma sisältää siten päättyneen tilikauden voiton tai tappion, edellisten tilikausien kertyneet voittovarat ja yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, mukaan lukien sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot. Jakokelpoisia varoja ovat vapaan oman pääoman erät, joista on vähennetty taseen osoittama tappio, yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat sekä eräät muut jakokelvottomat varat. Osakeyhtiölain mukaan jaettavan osingon määrä ei saa ylittää yhtiön jakokelpoisia varoja eikä osingonjako saa aiheuttaa maksukyvyttömyyttä. Osinko voidaan maksaa ja vapaata omaa pääomaa muutoin jakaa tietyltä tilikaudelta yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen tältä tilikaudelta ja päätettyä osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrästä yhtiön hallituksen ehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu tai vapaan oman pääoman muu jakaminen voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettuun tilinpäätökseen edellyttäen, että yhtiökokous on vahvistanut tämän tilinpäätöksen. Päätettäessä voiton jakamisesta on kuitenkin otettava huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset. Kojamo-konsernin tilinpäätös laaditaan

IFRS-standardien mukaisesti. Kojamo-konsernin emoyhtiön tilinpäätös laaditaan noudattaen suomalaista tilinpäätösnormistoa (FAS).

Osakeyhtiölaissa korostetaan yhtiön maksuvalmiuden säilyttämistä varojenjaon yhteydessä, ja näin ollen varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden.

Osakeyhtiölain mukaan osingon määrä ei saa ylittää hallituksen esittämää tai hyväksymää määrää. Osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia osakkeista, voivat kuitenkin varsinaisessa yhtiökokouksessa vaatia, että osinkona on jaettava vähintään puolet yhtiön edeltävän tilikauden voitosta, josta vähennetään mahdollisesti yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät ja kyseessä olevan tilikauden aikana mahdollisesti maksetut aikaisemmat osingot. Tällä tavalla jaettava osinko ei kuitenkaan saa ylittää määrää, joka on ilman velkojien suostumusta mahdollista jakaa, ja se saa olla enintään 8 prosenttia yhtiön omasta pääomasta.

Osakeyhtiölain mukaan osingot ja muut jako-osuudet maksetaan osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä merkityille osakkeenomistajille tai heidän hallintarekisteröityjen osakkeidensa tilinhoitajille. Osakasluetteloa pitää Euroclear Finland Oy tilinhoitajayhteisöjen välityksellä. Osinkoja ei makseta osakkeenomistajille, joita ei ole merkitty osakasluetteloon. Suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirtoina osakkeenomistajien arvo-osuusrekisteriin ilmoitetuille tileille. Kaikki Kojamon Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Kojamon jakamiin osinkoihin ja muihin jaettaviin varoihin (mukaan lukien varojenjako Kojamon purkautumistilanteessa).

Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksupäivästä.

Muun vapaan oman pääoman jakaminen tapahtuu pääpiirteissään edellä osingonjaosta sanottua vastaavalla tavalla.

Lisätietoja osinkojen verotuksesta on esitetty kohdassa ”*Verotus*”.

Velvollisuus tehdä pakollinen ostotarjous sekä lunastusvelvollisuus ja -oikeus

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka osuus kasvaa yli kolmeen kymmenesosaan tai yli puoleen yhtiön osakkeiden äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on tehtävä käypään hintaan perustuva julkinen ostotarjous kaikista muista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja yhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista (pakollinen ostotarjous). Arvopaperimarkkinalain mukaan pakollista ostotarjousta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, mikäli yllä mainittu raja on ylittynyt vapaaehtoisen ostotarjouksen seurauksena edellyttäen, että alkuperäinen vapaaehtoinen ostotarjous on tehty kohdeyhtiön kaikista osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista. Velvollisuutta tehdä pakollinen ostotarjous ei ole myöskään silloin, jos tarjousvelvollisuusrajan ylittyminen johtuu yksinomaan kohdeyhtiön tai toisen osakkeenomistajan toimenpiteestä. Velvollisuutta tehdä pakollinen ostotarjous ei enää ole, jos tarjousvelvollinen kuukauden kuluessa tarjousvelvollisuuden syntymisestä luopuu tarjousvelvollisuusrajan ylittävästä ääniosuudesta luovuttamalla kohdeyhtiön osakkeita tai muutoin vähentämällä ääniosuuttaan kohdeyhtiössä.

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jolla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvästä hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet (lunastusoikeus). Lisäksi osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on vastaavasti oikeus vaatia enemmistöomistajalta osakkeidensa lunastamista (enemmistöomistajan lunastusvelvollisuus).

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastusvelvollisuutta koskeva määräys.

Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke. Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous on 25.5.2018 päättänyt poistaa lunastuslausekkeen yhtiöjärjestyksestä ehdollisena Listautumiselle. Lunastuslausekkeen poistaminen ilmoitetaan rekisteröitäväksi Kaupparekisteriin Listatumisen yhteydessä siten, että sen poistaminen tulisi voimaan aikaisempana seuraavista ajankohdista: joko kaupankäynnin alkamista Yhtiön osakkeilla Nasdaq Helsingin pre-listalla välittömästi edeltävänä päivänä tai Kojamon hallitukselle samassa ylimääräisessä yhtiökokouksessa annetun osakeantivaltuutuksen perusteella Listautumisannissa annettavien Uusien Osakkeiden rekisteröinnin yhteydessä.

Omistuksen laimentuminen

Osakkeenomistajan, joka ei merkitse tai hanki yhtään Tarjottavaa Osaketta Listautumisannissa ja -myynnissä, suhteellinen omistusosuus ja äänimäärä Yhtiössä laimentuvat vastaavasti.

Listautumisannissa ja -myynnissä tarjottavien Uusien Osakkeiden liikkeeseen laskemisen seurauksena Yhtiön Osakkeiden määrä voi kasvaa enintään 247.150.419 Osakkeeseen olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin alimmassa kohdassa (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 240.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla, mukaan lukien enintään 180.000 ylimääräistä Uutta Osaketta, jotka voidaan laskea liikkeeseen Henkilöstöannin ylikysyntätilanteessa ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat. Näin ollen olemassa olevien osakkeenomistajien kokonaisomistus, yllä olevien oletusten perusteella, laimenisi noin 7,7 prosentilla.

Osakkeiden luovutus Suomen arvo-osuusjärjestelmässä

Myytäessä osakkeita arvo-osuusjärjestelmän kautta kyseiset osakkeet siirretään tilisiirtona myyjän arvo-osuustililtä ostajan arvo-osuustilille. Myyntiä varten Euroclear Finland Oy:n HEXClear-selvitysjärjestelmään merkitään jakotieto ja tarvittaessa arvo-osuustilille kirjataan arvo-osuuksia koskeva varaus. Kauppa merkitään ennakkokaupaksi siihen saakka, kunnes se on selvitetty ja osakkeet maksettu, minkä jälkeen ostaja merkitään automaattisesti kyseisen yhtiön osakasluetteloon. Mikäli osakkeet ovat hallintarekisteröityjä ja myyjän ja ostajan osakkeet säilytetään samalla omaisuudenhoitotilillä, ei osakkeiden myynti aiheuta merkintöjä arvo-osuusjärjestelmään, ellei osakkeiden hallintarekisteröinnin tilinhoitaja vaihdu tai osakkeita siirretä omaisuudenhoitotililtä myynnin seurauksena.

Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä Yhtiö, Myyjät ja Yhtiön johtoryhmä sekä Henkilöstöantiin osallistuvat työntekijät ovat sopineet Osakkeitaan koskevista luovutusrajoituksista. Katso kohdat ”*Listautumisannin ja -myynnin järjestäminen*” ja ”*Listautumisannin ja -myynnin ehdot — Luovutusrajoitukset (lock-up)*”.

Valuuttakontrolli

Ulkomaalaiset voivat hankkia suomalaisen osakeyhtiön osakkeita ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myös vastaanottaa osinkoja ilman erityistä valuuttakontrollilupaa, mutta osinkoa jakava yhtiö joutuu pidättämään lähdeveron Suomesta siirrettävistä varoista, ellei soveltuvasta verosopimuksesta muuta johdu. Ulkomaalaiset, jotka ovat hankkineet suomalaisen osakeyhtiön osakkeita, voivat saada osakkeita rahastoannin yhteydessä tai osallistua merkintäetuoikeusantiin ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myydä suomalaisen yhtiön osakkeita Suomessa ja tällaisesta myynnistä saadut varat voidaan siirtää pois Suomesta missä tahansa vaihdettavassa valuutassa. Suomessa ei ole voimassa valuuttakontrollisäännöksiä, jotka rajoittaisivat suomalaisen yhtiön osakkeiden myymistä ulkomaalaiselta toiselle ulkomaalaiselle.

SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

Alla esitetty yhteenveto on yleisluonteinen kuvaus Suomen arvopaperimarkkinoista ja se perustuu tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan lainsäädäntöön. Alla oleva yhteenveto ei ole tyhjentävä.

Yleistä

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Keskeisiä arvopaperimarkkinoita sääntteleviä säädöksiä ovat arvopaperimarkkinalaki (746/2012, muutoksineen), joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, esitevaatimuksista ja julkisista ostotarjouksista, sekä markkinoiden väärinkäyttöasetus ((EU) N:o 596/2014), joka sisältää sääntelyä muun muassa sisäpiiritiedon julkistamisesta sekä liikkeeseenlaskijoiden johtohenkilöiden kaupparaportoinnista. Arvopapereiden ja muiden rahoitusvälineiden ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi ja noteerattujen rahoitusvälineiden kauppaa koskeva sääntely on koottu lakiin kaupankäynnistä rahoitusvälineillä (748/2012, muutoksineen). Finanssivalvonnan tehtävänä on valvoa näiden määräysten noudattamista. Finanssivalvonta voi antaa tarkempaa sääntelyä arvopaperimarkkinalain ja muiden lakien nojalla.

Arvopaperimarkkinalaki ja markkinoiden väärinkäyttöasetus ((EU) N:o 596/2014) määrittävät tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset yhtiöille, jotka hakevat listautumista Nasdaq Helsinkiin tai joiden arvopaperit ovat julkisen kaupankäynnin kohteena tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle. Sisäpiiritieto on julkistettava siten, että yleisöllä on nopea pääsy kyseiseen tietoon ja että tietoa voidaan arvioida perusteellisesti, asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti yleisön keskuudessa. Suomalainen pörssiyhtiö eli yhtiö, jonka liikkeeseen laskemat osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla, on velvollinen julkistamaan säännöllisesti taloudellista tietoa yhtiöstä sekä kaikki sellaiset yhtiötä koskevat seikat, joilla, jos ne julkistettaisiin, todennäköisesti olisi huomattava vaikutus kyseisen liikkeeseenlaskijan rahoitusvälineiden hintoihin.

Osakkeenomistajan on annettava ilman aiheetonta viivytystä ilmoitus pörssiyhtiölle ja Finanssivalvonnalle, kun hänen osuutensa suomalaisessa noteeratussa yhtiössä saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50 tai 90 prosenttia taikka 2/3 kyseisen julkisen kaupankäynnin kohteena olevan yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna. Liputusilmoitus on tehtävä myös, kun osakkeenomistajalla on oikeus rahoitusvälineen perusteella saada yhtiön osakkeita määrä, joka saavuttaa, ylittää tai vähenee alle liputusrajan, tai kun suoran ja rahoitusvälineen perusteella saatavan omistuksen yhteen laskettu määrä saavuttaa, ylittää tai vähenee alle liputusrajan. Rahoitusvälineenä pidetään myös rahoitusvälinettä, jonka arvo määräytyy yhtiön osakkeen perusteella ja jolla on samanlainen taloudellinen vaikutus kuin rahoitusvälineellä, joka oikeuttaa saamaan yhtiön osakkeita. Liputusilmoitus on tehtävä riippumatta siitä, toteutetaanko rahoitusvälineen kohde-etuus fyysisesti luovuttaen vai nettoarvon tilityksenä. Ilmoitus on tehtävä ilman aiheetonta viivytystä, kuitenkin viimeistään seuraavana kaupankäyntipäivänä sen jälkeen, kun osakkeenomistaja sai tiedon tai hänen olisi pitänyt tietää osake- tai ääniosuutensa mainitunlaisesta muutoksesta. Osakkeenomistajan on katsottava saaneen tiedon kyseisestä oikeustoimesta viimeistään kahden kaupankäyntipäivän kuluttua oikeustoimesta. Edellä mainitun tiedon saatuaan pörssiyhtiön tulee ilman aiheetonta viivästystä julkistaa tieto pörssitiedotteella.

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka ääniosuus kasvaa yli 30 prosentin tai yli 50 prosentin yhtiön osakkeiden äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle, on tehtävä käypään hintaan perustuva julkinen ostotarjous kaikista muista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja yhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista (pakollinen ostotarjous). Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jolla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvästä hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet (lunastusoikeus). Lisäksi osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on vastaavasti oikeus vaatia enemmistöomistajalta osakkeidensa lunastamista (enemmistöomistajan lunastusvelvollisuus). Yllä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemisesta on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä. Kojamon yhtiöjärjestyksessä ei ole laista poikkeavia määräyksiä lunastusvelvollisuuteen tai -oikeuteen liittyen.

Arvopaperimarkkinalain mukaan suomalaisen listatun yhtiön on suoraan tai epäsuorasti kuuluttava riippumattomaan, elinkeinoelämää laajasti edustavaan Suomessa perustettuun toimielimeen, joka on antanut hyvän arvopaperimarkkinatavan noudattamisen edistämiseksi suosituksen kohdeyhtiön johdon toiminnasta julkisessa ostotarjouksessa (”**Ostotarjouskoodi**”). Arvopaperimarkkinalain mukaan listatun yhtiön on annettava perustelut sille, miksi se ei ole sitoutunut noudattamaan Ostotarjouskoodia.

Lyhyet nettopositiot Nasdaq Helsingissä kaupankäynnin kohteena olevissa osakkeissa on ilmoitettava Finanssivalvonnalle lyhyeksimyynnistä ja tietyistä luottoriskinvaihtosopimuksiin liittyvistä kysymyksistä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen ((EU) N:o 236/2012) mukaisesti. Lyhyiden nettopositioiden ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia sijoittajia ja markkinatoimijoita. Kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla otetun yhtiön osakkeita koskeva lyhyt nettopositio on ilmoitettava, kun positio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,2 prosenttia kohdeyhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta. Uusi ilmoitus on tehtävä kynnysarvon ylittymisen jälkeen 0,1 prosenttiyksikön välein. Finanssivalvonta julkistaa ilmoitetut lyhyet nettopositiot verkkosivustollaan, jos lyhyt nettopositio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,5 prosenttia kohdeyhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta.

Rikoslaki (39/1889, muutoksineen) sisältää säännöksiä julkistamisvaatimusten rikkomisesta, sisäpiiritiedon väärinkäytöstä, sisäpiiritiedon laittomasta ilmaisemisesta ja markkinoiden manipuloinnista. Säännöksissä kuvattu toiminta on kriminalisoitu. Finanssivalvonnalla on oikeus määrätä muun muassa julkistamisvelvollisuutta, sisäpiiritiedon väärinkäyttöä, markkinoiden manipulaatiota ja johtohenkilöiden kaupparaportointia koskevien säännösten rikkomisesta hallinnollisia sanktioita lukuun ottamatta tilanteita, joissa tahoa epäillään samasta teosta esitutkinnassa, syyteharkinnassa tai tuomioistuimessa vireillä olevassa rikosasiassa tai taholle on annettu samasta teosta lainvoimainen tuomio. Finanssivalvonta voi esimerkiksi antaa julkisen varoituksen, kieltää henkilöä käymästä kauppaa rahoitusvälineillä taikka määrätä rike- tai seuraamusmaksun.

Kaupankäynti ja kauppojen selvitys Nasdaq Helsingissä

Osakekaupankäynti Nasdaq Helsingissä tapahtuu automatisoidussa täsmäytysjärjestelmässä. Nasdaq Helsinki käyttää osakekaupassa INET-kaupankäyntijärjestelmää, joka on toimeksiantopohjainen järjestelmä, jossa toimeksiannot täsmäytetään kaupoiksi, kun hinta- ja määrätiedot täsmäävät. INET-kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäyntipäivä koostuu lähtökohtaisesti kaupankäyntiä edeltävästä jaksosta, jatkuvasta kaupankäynnistä, päätöshuutokaupasta ja kaupankäynnin jälkeisestä jaksosta.

Kaupankäyntiä edeltävässä jaksossa kello 9.00 ja kello 9.45 välisenä aikana toimeksiantoja voidaan tallentaa, muuttaa tai poistaa. Päivän avaus alkaa kello 9.45 ja päättyy kello 10.00. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti pörssierälliset kaupankäyntiä edeltävän jakson aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat tarjoukset, joiden voimassaoloaika voi olla useita päiviä. Jatkuva kaupankäynti tapahtuu kello 10.00 ja 18.25 välisenä aikana. Jatkuva kaupankäynti alkaa jaksoittain välittömästi päivän avauksen päätyttyä kello 10.00, jolloin ensimmäisen osakkeen avauskurssi määrätään, minkä jälkeen jatkuva kaupankäynti kyseisellä osakkeella alkaa. Noin kymmenen minuutin kuluttua kaikkien osakkeiden avauskurssit on määritetty, ja markkinakysyntään perustuva kaupankäynti jatkuu kello 18.25 asti. Päivän päätöshuutokauppa alkaa kello 18.25 ja päättyy noin klo 18.30, jolloin määritetään päätöskurssit ja jolloin myös jatkuva kaupankäynti päättyy. Kaupankäynnin jälkeisen jakson aikana kello 18.30 ja 19.00 välillä voidaan tallentaa vain osakkeiden sopimuskauppoja jälkipörssikauppoina päivän kaupankäynnissä määräytyneeseen hintaan.

Kaupat selvitetään ensisijaisesti nettouttamalla ne keskusvastapuolena toimivan European Multilateral Clearing Facilityn selvitysjärjestelmässä ja toteutetaan Euroclear Finland Oy:n automaattisessa selvitysjärjestelmässä toisena (2.) pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T + 2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

Kaupankäynti arvopapereilla Nasdaq Helsingissä ja kauppojen selvitys Euroclear Finland Oy:ssä tapahtuu euroissa, ja pienin mahdollinen hinnanmuutos (*tick size*) noteerauksissa riippuu osakkeen tikkivälitaulukosta ja on alimmillaan 0,0001 euroa. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa.

Arvo-osuusjärjestelmä

Yleistä

Kaikkien Euroopan unioniin sijoittautuneiden liikkeeseenlaskijoiden, jotka laskevat liikkeeseen tai ovat laskeneet liikkeeseen siirtokelpoisia arvopapereita, jotka otetaan kaupankäynnin kohteeksi tai joilla käydään kauppaa kauppapaikoilla, on huolehdittava siitä, että tällaiset arvopaperit muutetaan arvo-osuusmuotoon. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus valita arvopaperikeskus, jossa arvopaperit lasketaan liikkeeseen. Arvopaperikeskus ylläpitää arvo-osuusjärjestelmää. Suomessa arvopaperikeskuksena toimii tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Euroclear Finland Oy. Euroclear Finland Oy ylläpitää arvo-osuusrekisteriä muun muassa oman pääoman ja vieraan pääoman ehtoisista arvopapereista. Euroclear Finland Oy:n rekisteröity osoite on Urho Kekkosen katu 5C, 00100 Helsinki.

Suomalaisessa arvopaperikeskuksessa on pidettävä liikkeeseenlaskijoiden lukuun osakasluetteloita arvo-osakkeenomistajista. Arvopaperikeskuksilla ei ole arvopaperikeskusasetuksen ((EU) N:o 909/2014) mukaan

velvollisuutta tarjota osakkeenomistajille maksuttomia, liikkeeseenlaskijoiden kustantamia arvo-osuustilejä, mutta arvopaperikeskus voi tarjota tällaisia maksuttomia liikkeeseenlaskijoiden kustantamia tilejä vapaaehtoisen liiketoimintapäätöksen perusteella. Euroclear Finland Oy tarjoaa 21.6.2017 voimaan tulleessa arvo-osuusjärjestelmästä ja selvitystoiminnasta annetussa laissa (348/2017) säädetyn siirtymäajan aikana arvo-osuustilipalveluita osakkeenomistajille, jotka ovat avanneet tilit ennen kyseisen lain voimaantuloa, jolloin arvo-osuustilien pitämisestä johtuvista Euroclear Finland Oy:n perussäilytyskuluista vastaavat pääasiassa kyseisten arvo-osuuksien liikkeeseenlaskijat. Tilinhoitajayhteisöt, jollaisina toimivat muun muassa pankit, sijoituspalveluyritykset ja arvopaperikeskuksen valtuuttamat selvitysosapuolet, hallinnoivat arvo-osuustilejä sekä tekevät kirjauksia niille.

Rekisteröintimenettely

Kaikkien arvo-osuusjärjestelmään liittyneiden yhtiöiden osakkeenomistajien on avattava arvo-osuustili tilinhoitajayhteisössä taikka hallintarekisteröitävä osakkeensa tilikirjausten toteuttamiseksi. Suomalaisella osakkeenomistajalla ei ole oikeutta säilyttää osakkeitaan hallintarekisteröidyllä tilillä suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä. Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan Euroclear Finland Oy:n arvo-osuusrekisteriin yhteistili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen arvopapereiden siirrot toteutetaan tilisiirtoina tietojärjestelmässä. Tilinhoitajayhteisö vahvistaa kirjaukset toimittamalla tilinhaltijalle tili-ilmoituksen kaikista arvo-osuustileille tehdyistä kirjauksista. Arvo-osuustilien haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan kalenterivuoden päättyessä.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävä tiedot tilin omistajasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista tai hallintarekisteröinnin hoitajasta, joka hallinnoi hallintarekisteröidyn tilin varoja, sekä tieto tilinhoitajayhteisöstä, jonka hoidossa tili on. Vaadittavat tiedot sisältävät tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Mahdollisesta hallintarekisteröidystä tilistä tehdään kirjattaessa merkintä. Euroclear Finland Oy ja kaikki tilinhoitajayhteisöt ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot luottamuksellisina. Yhtiöllä on kuitenkin velvollisuus pitää osakasluettelo jokaisen nähtävänä yhtiön pääkonttorissa tai, yhtiön osakkeiden kuuluessa arvo-osuusjärjestelmään, arvopaperikeskuksen toimipaikassa Suomessa. Finanssivalvonnalla on oikeus pyynnöstä saada määrättyjä tietoja hallintarekisteröidyistä arvopaperiomistajista.

Kukin tilinhoitajayhteisö on vastuussa hallinnoimassaan arvo-osuusrekisterissä mahdollisesti esiintyvistä virheistä ja laiminlyönneistä sekä tietosuojan rikkomisesta. Mikäli tilinomistajalle on aiheutunut vahinkoa johtuen virheellisestä kirjauksesta ja mikäli asianomainen tilinhoitajayhteisö ei pysty korvaamaan tällaista vahinkoa, on tilinomistaja oikeutettu saamaan korvauksen Euroclear Finland Oy:n lakisääteisestä kirjausrahastosta. Kirjausrahaston pääoman vähimmäismäärän on oltava 0,0048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden (5) viimeksi kuluneen kalenterivuoden aikana säilytettävinä olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun markkina-arvon keskiarvosta, kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajayhteisöltä olevan korvaussaamisen määrä, kuitenkin enintään 25.000 euroa. Kirjausrahasto on velvollinen korvaamaan samaan vahinkotapahtumaan liittyviä vahinkoja enintään 10 miljoonaa euroa.

Arvopapereiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Suomen lain mukaan muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajayhteisön (tai arvopaperikeskuksen hyväksymän ulkomaisen yhteisön) toimimaan osakkeenomistajan puolesta hallintarekisteröinnin hoitajana. Suomalaisten osakkeenomistajien hallintarekisteröinti ulkomailla voi olla mahdollista joissain tapauksissa EU:n arvopaperikeskusasetuksen ((EU) N:o 909/2014) tai muun EU-sääntelyn perusteella, tai jos suomalainen yhtiö laskee osakkeita liikkeeseen toisessa EU-maassa. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajilla on oikeus osinkoihin sekä kaikkiin nimiinsä rekisteröityihin osakkeisiin liittyviin merkintäoikeuksiin, taloudellisiin oikeuksiin ja hallinnoimisoikeuksiin. Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan, hänen tulee rekisteröidä osakkeet väliaikaisesti omiin nimiinsä Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, jonka osakeyhtiölain mukaan täytyy olla yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröityjen osakkeiden hoitajaksi valtuutettu omaisuudenhoitaja on pyydettäessä velvollinen ilmoittamaan Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyyden, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien arvopapereiden määrän. Mikäli todellisen osakkeenomistajan nimi ei ole tiedossa, on hallintarekisteröinnin hoitajaksi valtuutetun omaisuudenhoitajan ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja

toimitettava kirjallinen vakuutus siitä, ettei todellinen osakkeenomistaja ole suomalainen luonnollinen tai oikeushenkilö.

Euroclear Finland Oy:n välittäjänä toimivan Euroclear Bank, S.A./N.V.:n ja Clearstreamin lukuun toimivilla suomalaisilla omaisuudenhoitajilla on säilytystili arvo-osuusjärjestelmässä ja ulkomaalaiset osakkeenomistajat voivat siten säilyttää Nasdaq Helsingissä noteerattuja osakkeitaan Euroclear Bank, S.A./N.V.:ssä ja Clearstreamissä olevilla tileillä.

Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omissa nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili tilinhoitajayhteisön kautta sekä euromääräinen pankkitili Suomessa.

Sijoittajien korvausrahasto

Sijoituspalvelulaissa (747/2012, muutoksineen) säädetään sijoittajien korvausrahastosta. Lain mukaan sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Ammattimaisia sijoittajia ovat sellaiset liikeyritykset ja julkisyhteisöt, joiden voidaan olettaa tuntevan arvopaperimarkkinat ja niiden riskit. Asiakas voi lisäksi itse kirjallisesti ilmoittaa olevansa ammattitaitonsa ja sijoituskokemuksensa perusteella ammattimainen sijoittaja. Yksityishenkilöt ovat kuitenkin pääsääntöisesti ei-ammattimaisia sijoittajia.

Luottolaitosten ja asiakasvaroja hallinnoivien tai hallussaan pitävien sellaisten sijoituspalveluyritysten, jotka eivät tarjoa vain yksinomaan toimeksiantojen välittämistä tai sijoitusneuvontaa tai monenkeskisen kaupankäynnin järjestämistä, on kuuluttava sijoittajien korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa sijoittajien selvien, riidattomien ja erääntyneiden saamisten suorituksen silloin, kun sijoituspalveluyritys tai luottolaitos ei muuten pysty muun kuin tilapäisen maksukyvyttömyyden vuoksi maksamaan sijoittajien saamisia tietyn määräajan kuluessa. Korvausrahasto korvaa ainoastaan ei-ammattimaisten sijoittajien saamisia. Sijoittajalle maksetaan 90 prosenttia hänen saamisestaan, kuitenkin enintään 20.000 euroa. Rahasto ei korvaa osakekurssien laskusta tai vääristä sijoituspäätöksistä johtuvia tappioita, joten asiakas vastaa edelleen omien sijoituspäätöstensä seurauksista. Rahoitusvakausviranomaisesta annetun lain (1195/2014, muutoksineen) mukaan talletuspankkien on kuuluttava talletussuojajärjestelmään, jonka tarkoituksena on turvata talletuspankissa tilillä olevien tai tilille vielä kirjaamattomien maksunvälityksessä olevien saatavien maksu, jos talletuspankki on muutoin kuin tilapäisesti maksukyvytön. Talletuspankin asiakkaat voivat saada korvausta talletussuojarahastosta enintään 100.000 euroa. Sijoittajan varat voidaan turvata joko talletussuojarahastolla tai korvausrahastolla. Sijoittajan varoja ei kuitenkaan voida turvata molemmilla rahastoilla yhtä aikaa.

VEROTUS

Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Listalleottoesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön. Muutokset verolainsäädännössä saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Yhteenveto ei ole tyhjentävä eikä siinä ole huomioitu eikä selvitetty muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä. Sijoittamista harkitsevien tulisi kääntyä oman veroasiantuntijansa puoleen saadakseen tietoja Suomen tai muiden maiden veroseuraamuksista Listautumisannin ja -myynnin sekä Osakkeiden hankinnan, omistuksen tai luovuttamisen osalta. Sellaisen sijoitusta harkitsevan henkilön, jonka verotukseen jonkin muun maan lainsäädäntö saattaa vaikuttaa, tulisi ottaa yhteyttä veroasiantuntijaan omiin erityisolosuhteisiinsa liittyvien veroseuraamusten selvittämiseksi.

Suomen verotus

Seuraavassa esitetään kuvaus niistä olennaisista tuloveroseuraamuksista, joilla saattaa olla merkitystä Listautumisannin ja -myynnin kannalta. Alla esitetty soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin ja osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään osingonjakoon sekä Osakkeiden myynnistä saatavaan luovutusvoittoon sovellettavaa Suomen verolainsäädäntöä.

Seuraavassa ei käsitellä sellaisia Osakkeiden omistajien tai haltijoiden erityisiä veroseuraamuksia, jotka liittyvät muun muassa erilaisiin yritysjärjestelyihin, ulkomaisiin väliyhteisöihin, liiketoimintaa harjoittamattomiin yhteisöihin, tuloverosta vapautettuihin yhteisöihin taikka avoimiin tai kommandiittiyhtiöihin. Seuraavassa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Kuvaus perustuu:

- tuloverolakiin (1535/1992, muutoksineen);
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen);
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, muutoksineen); ja
- varainsiirtoverolakiin (931/1996, muutoksineen).

Lisäksi kuvauksessa on otettu huomioon asiaankuuluva oikeuskäytäntö sekä veroviranomaisten päätökset ja lausunnot, jotka ovat voimassa ja saatavilla tämän Listalleottoesitteen päivämääränä.

Kaikkiin yllämainittuihin kohtiin voi tulla muutoksia. Tällaiset muutokset voivat aiheuttaa muutoksia alla kuvattuihin veroseuraamuksiin. Muutokset saattavat tulla voimaan myös takautuvasti.

Yleistä

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa. Suomea sitovat verosopimukset voivat kuitenkin rajoittaa Suomen kansallisen verolainsäädännön soveltamista ja estää rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saaman tulon verottamisen.

Luonnollisen henkilön katsotaan olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään kuitenkin Suomessa yleisesti verovelvollisena, kunnes kolme vuotta on kulunut sen vuoden päättymisestä, jonka aikana hän on lähtenyt maasta, jollei hän näytä, että hänellä ei ole kyseisenä verovuonna ollut olennaisia siteitä Suomeen. Ansiotuloa, palkkatulo mukaan lukien, verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Pääomatuloa verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannalla. Kuitenkin, jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää 30.000 euroa kalenterivuoden aikana, on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia. Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa yhteisöverovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvolliset ovat Suomessa yhteisöverovelvollisia Suomessa sijaitsevien kiinteiden toimipaikkojensa tuloista. Yhteisöverokanta on tällä hetkellä 20 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Osakkeiden hankintaan, omistukseen ja luovutukseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

Henkilöstöanti

Tuloverolain mukaan työnantaja voi tarjota uusia osakkeitaan työntekijälle 10 prosentin alennuksella ilman, että siitä syntyy verotettavaa etuutta. Alennus on tuloverolaissa säädetyn mukaisesti osakkeiden käyvän arvon ja uusien osakkeiden merkintähinnan välinen erotus. Työnantajan tarjoamien osakkeiden tulee olla uusia liikkeeseen laskettuja osakkeita ja osakkeita tulee tarjota henkilöstön enemmistölle, jotta anti täyttää verovapautuksen edellytykset.

Uusien osakkeiden merkintähinnasta annettava alennus, joka ylittää 10 prosenttia katsotaan työntekijän verotettavaksi ansiotuloksi. Henkilöstöannissa annettava alennus on pääsääntöisesti vapautettu sosiaaliturva- ja eläkevakuutusmaksuista. Työntekijän sairaanhoitomaksut on kuitenkin maksettava edun mahdollisesta veronalaisesta osasta.

Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus

Varojenjako vapaan oman pääoman rahastosta (osakeyhtiölain 13 luvun 1 pykälän 1 momentti) tuloverolain 33 a pykälän 2 momentissa tarkoitetusta julkisesti noteeratusta yhtiöstä (”**Noteerattu Yhtiö**”) verotetaan osingonjakona. Näin ollen seuraavassa kuvattu soveltuu myös varojenjakoon vapaan oman pääoman rahastosta.

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Luonnollisen henkilön Noteeratusta Yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia verotetaan pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaisesti (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30.000 euroa, on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia), ja loput 15 prosenttia on verovapaata tuloa. Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuuluvien osakkeiden osalta luonnollisen henkilön Noteeratusta Yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia on veronalaista elinkeinotuloa, jota verotetaan osittain ansiotulona progressiivisen veroasteikon mukaan ja osittain pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin 34 prosenttia verokannan mukaan pääomatulon määrästä, joka ylittää 30 000 euroa kalenterivuodessa), ja loput 15 prosenttia on verovapaata tuloa.

Osinkoa jakavan Noteeratun Yhtiön on toimitettava ennakonpidätys yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavista osingoista. Tällä hetkellä ennakonpidätyksen suuruus on 25,5 prosenttia maksettavasta osingosta. Osinkoa jakavan yhtiön toimittaman ennakonpidätyksen määrä hyvitetään osakkeenomistajan saaman osinkotulon lopullisessa verotuksessa. Yleisesti verovelvollisen on tarkistettava esitäytetystä veroilmoituslomakkeesta verovuonna saamansa osinkotulot ja tarvittaessa korjattava osinkotulojen ja ennakonpidätysten oikea määrä veroilmoitukseen.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Osingot, joita Noteerattu Yhtiö saa toiselta Noteeratulta Yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä tarkoitettua sijoitusomaisuutta), niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia ja loput 25 prosenttia verovapaata tuloa.

Osingot, joita suomalainen julkisesti noteeraamaton yhtiö saa Noteeratulta Yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti 100 prosenttisesti verotettavaa tuloa. Jos kuitenkin julkisesti noteeraamaton yhtiö omistaa välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan Noteeratun Yhtiön osakepääomasta, on tällaisille osakkeille saatava osinko verovapaata edellyttäen, että osakkeet eivät kuulu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia loppuosan ollessa verovapaata tuloa.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle osakkeenomistajalle maksamasta osingosta peritään vero lopullisena lähdeverona osingon maksajan toimesta osingon suorittamisen yhteydessä. Rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamasta osingosta menevän lähdeveron määrä on 30 prosenttia ja rajoitetusti verovelvollisen yhteisön saamasta osingosta menevän lähdeveron määrä on 20 prosenttia, ellei soveltuvassa kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehdyssä sopimuksessa toisin määrätä.

Suomi on solminut useiden valtioiden kanssa tuloverosopimuksia, joiden mukaan verosopimuksen soveltamisalaan kuuluville tahoille maksetuista osingoista pidätettävää lähdeveroprosenttia on alennettu. Seuraavassa on esitetty esimerkkejä lähdeveroprosenteista, joita Suomen ja kyseisen valtion välillä tehdyn verosopimuksen perusteella yleensä sovelletaan portfolio-osakkeille maksettavaan osinkoon: Alankomaat 15 prosenttia, Belgia 15 prosenttia, Espanja 15 prosenttia, Irlanti 0 prosenttia, Iso-Britannia 0 prosenttia, Italia 15

prosenttia, Itävalta 10 prosenttia, Japani 15 prosenttia, Kanada 15 prosenttia, Norja 15 prosenttia, Ranska 0 prosenttia, Ruotsi 15 prosenttia, Saksa 15 prosenttia, Sveitsi 10 prosenttia, Tanska 15 prosenttia ja Yhdysvallat 15 prosenttia. Luettelo ei ole tyhjentävä. Tuloverosopimusten mukainen lähdeveroprosentti on yleensä vielä alhaisempi, jos osakkeenomistaja on yhtiö, joka omistaa tietyn osuuden osinkoa jakavasta yhtiöstä (yleensä vähintään 10 tai 25 prosenttia osinkoa jakavan yhtiön osakepääomasta tai äänistä). Soveltuvan tuloverosopimuksen mukaista alennettua lähdeveroprosenttia käytetään, jos osingon saaja esittää osingon maksajalle edellytetyn selvityksen tuloverosopimuksen soveltumisesta.

Kun hallintarekisteröityjen osakkeiden osakkeenomistaja on oikeutettu osinkoon, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingon omaisuudenhoitajalle, joka välittää maksetut osingot osakkeenomistajille. Jos hallintarekisteröidylle osakkeelle maksetun osingon saaja asuu tuloverosopimusvaltiossa, osingosta peritään soveltuvan tuloverosopimuksen mukainen lähdevero, kuitenkin aina vähintään 15 prosenttia, mikäli maksaja (osinkoa jakava yhtiö tai suomalainen säilytysyhteisö) on varmistanut riittävän huolellisesti, että kyseisen tuloverosopimuksen ehdot soveltuvat hallintarekisteröityjen osakkeiden osakkeenomistajaan. Jos tuloverosopimuksen mukainen lähdevero on alhaisempi kuin 15 prosenttia, liikaa peritty lähdevero voidaan hakea palautettavaksi samassa yhteydessä kun esitetään tarvittavat tiedot osingon saajan kansalaisuudesta ja henkilöllisyydestä. Tämä merkitsee sitä, että hallintarekisteröidylle osakkeelle maksettavasta osingosta peritään verosopimuksen mukainen tai aina vähintään 15 prosentin lähdevero ilman perusteellista selvitystä todellisesta osingonsaajasta. Tällainen menettely kuitenkin edellyttää, että ulkomainen omaisuudenhoitaja on merkitty Verohallinnon pitämään rekisteriin ja että hänen kotipaikkansa on valtiossa, jonka kanssa Suomella on tuloverosopimus. Lisäksi edellytetään, että ulkomaisella omaisuudenhoitajalla on suomalaisen tilinhoitajayhteisön kanssa sopimus osakkeiden säilyttämisestä. Tällaisessa sopimuksessa ulkomaisen omaisuudenhoitajan on muun muassa sitouduttava ilmoittamaan osingonsaajan asuinvaltio tilinhoitajayhteisölle ja antamaan tarvittaessa lisätietoja veroviranomaisille. Mikäli mainitut kriteerit eivät täyty, hallintarekisteröidylle osakkeelle maksettavasta osingosta peritään rajoitetusti verovelvolliselta luonnolliselta henkilöltä 30 prosentin lähdevero ja rajoitetusti verovelvolliselta yhteisöltä 20 prosentin lähdevero.

EU:n jäsenvaltioissa asuvat ulkomaiset yhteisöt

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan EU:n jäsenvaltiossa asuville ja kotivaltiossaan tuloveronalaisille emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU), sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiiveillä 2013/13/EU ja 2014/86/EU, 2 artiklan mukaisille yhteisöille, jotka välittömästi omistavat vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta.

Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset yhteisöt

Tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle.

Lähdeveroa ei peritä Suomessa suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksamista osingoista, jos (i) osinkoa saavan yhteisön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiivillä 2014/107/EU direktiivin 2011/16/EU muuttamisesta siltä osin kuin on kyse pakollisesta automaattisesta tietojenvaihdosta verotuksen alalla annetulla neuvoston direktiivillä (EU) 2015/2376, tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; ja (iii) osinkoa saava yhteisö vastaa tuloverolain 33 d pykälän 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a pykälässä tarkoitettua suomalaista yhteisöä; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle (katso edellä ”*Suomalaiset osakeyhtiöt*”); ja (v) osinkoa saava yhtiö antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdeveroa ei tosiasiassa voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehdyn sopimuksen perusteella.

Jos osinkoa maksetaan ulkomaiselle yhteisölle, joka täyttää edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja jonka kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, mutta maksettava osinko olisi ainoastaan osittain verovapaata, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle (katso edellä — ”*Suomalaiset osakeyhtiöt*”), maksettavasta osingosta peritään Suomessa lähdevero (katso edellä ” — *Rajoitetusti verovelvolliset*”), mutta lähdeveroprosentti on tällaisten osinkojen osalta alennettu 15 prosenttiin (20 prosentin sijaan). Siten, lukuun ottamatta emo-tytäryhtiödirektiivissä tarkoitettuja yhteisöjä, jotka täyttävät verovapauden edellytykset omistamalla välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta (katso edellä ” — *EU:n jäsenvaltioissa asuvat ulkomaiset yhteisöt*”), mikäli

osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön osakkeet kuuluvat osinkoa saavan yhtiön sijoitusomaisuuteen, sovelletaan 15 prosentin lähdeverokantaa. Sovellettavasta kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehdystä sopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 prosenttia (katso edellä ” — *Rajoitetusti verovelvolliset*”).

Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset luonnolliset henkilöt

Ulkomailla asuville rajoitetusti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavat osingot voidaan ao. henkilön pyynnöstä edellä kuvatun lähdeverotuksen (katso edellä ” — *Rajoitetusti verovelvolliset*”) sijaan verottaa verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) mukaisessa järjestyksessä eli vastaavasti kuin Suomessa yleisesti verovelvollisia verotetaan (katso edellä ” — *Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt*”), edellyttäen kuitenkin, että (i) osinkoa saavan henkilön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU, sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiivillä 2014/107/EU direktiivin 2011/16/EU muuttamisesta siltä osin kuin on kyse pakollisesta automaattisesta tietojenvaihdosta verotuksen alalla annetulla neuvoston direktiivillä (EU) 2015/2376, tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan asuinvaltiota; ja (iii) osingonsaaja antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdeveroa ei tosiasiassa voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehdyn sopimuksen perusteella.

Luovutusvoittoverotus

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeiden myynnistä (muuten kuin elinkeinotoiminnan harjoittamisen yhteydessä) syntynyt luovutusvoitto tai -tappio verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona tai luovutusvoitosta vähennyskelpoisena luovutustappiona. Luovutusvoittoja verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30.000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia). Jos osakkeiden luovutus kuitenkin liittyy myyjän elinkeinotoiminnan harjoittamiseen (elinkeinotulolähteeseen), osakkeiden luovutusvoiton katsotaan kuuluvan myyjän yritystuloon, joka jaetaan tuloverolain säännösten mukaan verotettavaksi ansiotulona progressiivisen asteikon mukaan ja pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30.000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia).

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintamenon sijasta käyttää verotuksessa hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida siten vähentää erikseen myyntihinnasta.

Yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö voi vähentää arvopaperien, kuten Osakkeiden, luovutuksesta mahdollisesti aiheutuneet tappiot ensisijaisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoitoista ja toissijaisesti muusta pääomatulosta samana ja viitenä luovutusta seuraavana verovuotena. Henkilöstöannin verovapaata osaa merkintäalennuksesta ei kuitenkaan sisällytetä osakkeiden hankintamenoon, kun lasketaan luovutusvoittoja tai tappioita. Luovutustappiota ei oteta huomioon vahvistettaessa pääomatulojen alijäämää kyseiselle verovuodelle. Näin ollen tappiot eivät myöskään vaikuta ansiotuloverosta vähennettävän alijäämähyvityksen määrään.

Yllä esitetystä huolimatta, yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön saama omaisuuden luovutusvoitto, kuten Osakkeista saatu luovutusvoitto, ei ole kuitenkaan verotettavaa tuloa, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1.000 euroa (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on verolainsäädännön nojalla verovapaata). Vastaavasti luovutustappio ei ole verovähennyskelpoinen, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään 1.000 euroa ja kaiken kalenterivuonna luovutetun omaisuuden luovutushinnat ovat samalla yhteensä enintään 1.000 euroa.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on lisättävä esitäytettyyn veroilmoitukseen tiedot kalenterivuonna tapahtuneista arvopapereiden (kuten Osakkeiden) luovutuksista.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Osakkeista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön verotettavaa tuloa.

Osakkeet voivat olla osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä sijoitusomaisuutta) tai rahoitusomaisuutta. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verotuskohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen. Osakkeet voivat olla myös osakeyhtiön muun toiminnan tulolähteen omaisuutta. Tuloverolain säännöksiä sovelletaan luovutusvoittoihin, jotka kertyvät muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvan omaisuuden luovutuksesta.

Osakkeiden myyntihinta on pääsääntöisesti osa suomalaisen yhtiön liiketoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintameno on vähennyskelpoinen meno kyseisen yhtiön verotuksessa osakkeiden luovutuksen yhteydessä. Tiettyjen tiukasti määriteltyjen edellytysten täyttyessä suomalaisen osakeyhtiön saamat osakkeiden luovutusvoitot ovat verovapaita. Muuta kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön saama luovutusvoitto elinkeinotoiminnan käyttöomaisuusosakkeista ei pääsääntöisesti ole verotettavaa tuloa eikä luovutuksessa syntynyt tappio ole vastaavissa oloissa vähennyskelpoinen, jos muun muassa (i) verovelvollinen on omistanut yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan ajanjaksona, joka on päättynyt enintään vuotta ennen luovutusta, vähintään 10 prosentin osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta ja luovutettavat osakkeet kuuluvat näin omistettuihin osakkeisiin; (ii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa; ja (iii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö on yleisesti verovelvollinen Suomessa tai yhtiö, jota tarkoitetaan emo-tytäryhtiödirektiivin 2 artiklassa tai yhtiö, jonka kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut osinkoon soveltuvan verosopimuksen. Lisäksi oikeuskäytännössä on asetettu verovapaan osakkeiden luovutuksen edellytykseksi muun muassa toiminnallinen yhteys osakkeita luovuttavan yhtiön ja osakeluovutuksen kohteena olevan yhtiön välillä.

Jos yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien (muiden kuin verovapaasti luovutettavien) osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoinen luovutustappio, tällainen tappio voidaan vähentää vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuonna. Muiden kuin käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä sitä seuraavana vuonna yleisten tappiontasausta koskevien säännösten mukaisesti. Mikäli luovutustappio kuuluu muun toiminnan tulolähteeseen, osakkeiden luovutuksesta syntynyt tappio vähennetään muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvan omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuonna.

Rajoitetusti verovelvolliset

Rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaissa ja soveltuvassa verosopimuksessa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi tai luovutuksen kohteena olevan yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu yhdestä tai useammasta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä. Yhtiön varallisuus koostuu pääasiassa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden kiinteistöyhtiöiden osakkeista. Tällä hetkellä soveltuvan korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön mukaan tällaisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden ei katsota olevan Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä edellä esitettyä säännöstä sovellettaessa.

Varainsiirtoverotus

Osakkeiden liikkeeseen laskemisen ja merkinnän yhteydessä ei makseta varainsiirtoveroa. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden luovutuksesta kiinteää rahavastiketta vastaan ei pääsääntöisesti peritä Suomessa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoverovapauden edellytyksenä on, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaissa (747/2012, muutoksineen) tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Jos luovutuksessa on luovutuksensaajan välittäjänä tai kaupan toisena osapuolena muu kuin suomalainen sijoituspalveluyritys, suomalainen luottolaitos taikka ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, varainsiirtoverovapauden edellytyksenä on, että verovelvollinen luovutuksensaaja antaa luovutuksesta ilmoituksen Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta verohallinnolle verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) mukaisen vuosi-ilmoituksen. Verovapaus ei koske pääomasijoituksena tai varojen jakona tapahtuvaa luovutusta

eikä luovutusta, jossa vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta, eikä eräitä muita varainsiirtoverolaissa määriteltyjä luovutuksia. Oikeuskäytännössä on katsottu, että osakehankinnan vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta, ja on näin ollen varainsiirtoveron alainen, myös silloin, kun avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän mukainen palkkio maksetaan rahana ja palkkion saaja velvoitetaan ostamaan Noteeratun Yhtiön osakkeita osalla rahapalkkiosta.

Muista kuin yllä mainitut edellytykset täyttävistä osakkeiden luovutuksista ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia kauppahinnasta (varainsiirtoverolaissa määriteltyjen kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutuksiin sovelletaan 2,0 prosentin verokantaa). Jos ostaja tällaisessa tilanteessa ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike, on myyjän perittävä vero ostajalta. Mikäli kaupan välittäjänä on suomalainen arvopaperinvälittäjä tai luottolaitos tai ulkomaisen arvopaperinvälittäjän tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, se on velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen tämän puolesta. Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen taikka ulkomaalaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike, ei osakeluovutuksesta peritä Suomessa varainsiirtoveroa (pois lukien laissa määriteltyjen kiinteistöyhtiöiden osakkeiden luovutukset). Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin kymmenen euroa.

LISTAUTUMISANNIN JA -MYYNNIN JÄRJESTÄMINEN

Järjestämissopimus ja Myyntisopimus

Goldman Sachs, J.P. Morgan ja Nordea toimivat Listautumisannin ja -myynnin Pääjärjestäjinä, ja OP ja Pääjärjestäjät toimivat yhdessä Listautumisannin ja -myynnin Järjestäjinä. Yhtiön, Päämyyjien ja Järjestäjien odotetaan solmivan arviolta 14.6.2018 Järjestämissopimuksen, jonka mukaan Yhtiö sitoutuu laskemaan liikkeeseen ja Päämyyjät sitoutuvat myymään Tarjottavia Osakkeita Järjestäjien hankkimille merkitsijöille tai ostajille, ja mikäli tämä ei toteudu, Järjestäjille, ja kukin Järjestäjistä sitoutuu erikseen mutta eivät yhdessä, tiettyjen ehtojen täyttyessä hankkimaan merkitsijöitä tai ostajia, ja mikäli tämä ei toteudu, merkitsemään tai ostamaan, jäljempänä esitetyssä taulukossa esitetyn prosentuaalisen määrän Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärästä.

Järjestäjä	Prosenttia Tarjottavista Osakkeista
Goldman Sachs	30
J.P. Morgan	30
Nordea	30
OP	10
Total	**100**

Muiden Myyjien ja Nordean odotetaan arviolta 14.6.2018 solmivan myyntisopimuksen (”**Myyntisopimus**”), jonka nojalla Muut Myyjät sitoutuvat tarjoamaan Myyntiosakkeitaan Nordean hankkimille ostajille, ja mikäli tämä ei toteudu, Nordealle itselleen.

Järjestämissopimuksen mukaan Järjestäjien velvollisuuksiin hankkia merkitsijöitä tai ostajia Tarjottaville Osakkeille, tai mikäli tämä ei toteudu, ostaa niitä itse, tullaan soveltamaan tiettyjä ehtoja ja Pääjärjestäjät voivat Järjestämissopimuksen mukaan irtautua näistä velvollisuuksista (omasta ja Järjestäjien puolesta) tietyissä olosuhteissa, kuten ylivoimaisen esteen sattuessa. Jos Pääjärjestäjät päättävät irtautua Järjestäjien Järjestämissopimuksen mukaisista sitoumuksista, Listautumisanti ja -myynti voidaan peruuttaa, eikä Tarjottavia Osakkeita siinä tapauksessa toimiteta. Lisäksi, mikäli Järjestämissopimus irtisanotaan, myös Myyntisopimus päättyy ehtojensa mukaisesti. Järjestämissopimuksen mukaan Yhtiö ja Päämyyjät ottavat lisäksi Järjestäjien puolesta yhdessä vastattavakseen tietyt vastuut, jotka johtuvat suoraan tai välillisesti Listautumisannista ja -myynnistä tai liittyvät siihen.

Listautumisanti ja -myynti koostuu (i) Instituutioannista private placement -järjestelyinä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja kansainvälisesti, mukaan lukien Yhdysvalloissa henkilöille, jotka ovat Järjestäjien kohtuullisen arvion mukaan Rule 144A -säännöksessä hyväksyttyjä institutionaalisia sijoittajia (*qualified institutional buyers*) Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksia koskevien poikkeusten nojalla, (ii) Yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ja (iii) Henkilöstöannista Kojamon kaikille työntekijöille ja Kojamon johtoryhmän jäsenille. Henkilöstöannissa Tarjottavien Osakkeiden lopullinen osakekohtainen merkintähinta tulee olemaan 10 prosenttia alhaisempi kuin Yleisöannin Lopullinen Tarjoushinta.

Tarjottavia Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain arvopaperilain mukaisesti tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilakien mukaisesti eikä niitä saa suoraan tai välillisesti tarjota tai myydä Yhdysvaltoihin lukuun ottamatta tiettyjä liiketoimia, joiden osalta on myönnetty poikkeus Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksiin tai joita sanotut rekisteröintivaatimukset eivät koske. Kaikki tarjoukset ja myynnit tullaan tekemään Yhdysvalloissa ainoastaan henkilöille, jotka Järjestäjät kohtuudella katsovat olevan hyväksyttyjä institutionaalisia sijoittajia (*qualified institutional buyers*) Rule 144A:n nojalla tai muun Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksia koskevan poikkeuksen nojalla. Kaikki tarjoukset ja myynnit tullaan tekemään Yhdysvaltojen ulkopuolella Regulation S -säännöksen nojalla ja mukaisesti. Rule 144A:n nojalla tai muun Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksia koskevan poikkeuksen nojalla tehtävät Tarjottavien Osakkeiden tarjoukset ja myynnit tullaan tekemään ainoastaan Yhdysvaltain arvopaperimarkkinalain mukaisesti rekisteröityneiden arvopaperivälittäjien toimesta.

Lisäosakeoptio

Päämyyjien odotetaan antavan Järjestäjille Lisäosakeoption, joka on Nordean käytettävissä Järjestäjien puolesta 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä (minkä odotetaan olevan 15.6.2018 ja 14.7.2018 välinen ajanjakso), ostaa enintään 10.396.510 Lisäosaketta tai hankkia näille ostajia yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä. Lisäosakkeet vastaavat noin 4,5 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen Listautumisantia ja -myyntiä ja noin

4,2 prosenttia Listautumisannin ja -myynnin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat).

Vakauttamistoimenpiteet

Nordea Vakauttamisjärjestäjänä saattaa, soveltuvan lainsäädännön asettamissa rajoissa, 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä (minkä odotetaan olevan 15.6.2018 ja 14.7.2018 välinen ajanjakso) suorittaa toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Järjestäjät voivat allokoida Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Mikä tahansa lyhyeksi myynti olisi katettu, mikäli lyhyt positio ei ylitä Osakkeiden määrää, jonka Vakauttamisjärjestäjä voi hankkia Lisäosakeoptiolla. Vakauttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyeksi myynnin Lisäosakeoptiolla tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä sitä, miten katettu lyhyeksi myynti suljetaan, Vakauttamisjärjestäjä tulee ottamaan huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Lisäosakeoption mukaiseen hintaan. Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä Vakauttamisjärjestäjä voi myös tehdä Osakkeita koskevia ostotarjouksia ja ostaa niitä markkinoilta Osakkeiden hinnan vakauttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai ylläpitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin tasoihin nähden tai estää tai viivyttää Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakauttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan toteuteta Lopullista Tarjoushintaa korkeampaan hintaan. Vakauttamisjärjestäjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa näitä toimenpiteitä ja Vakauttamisjärjestäjä voi keskeyttää minkä tahansa näistä toimenpiteistä milloin tahansa, ja nämä toimenpiteet täytyy lopettaa 30 päivän kuluessa Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä.

Vakauttamisessa noudatetaan markkinoiden väärinkäyttöasetusta ((EU) N:o 596/2014) sekä komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 Markkinoiden Väärinkäyttöasetuksen täydentämisestä takaisinosto-ohjelmiin ja vakauttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakauttamisjärjestäjä voi tehdä vakauttamiseen liittyvän osakelainaussopimuksen Ilmarisen ja Varman kanssa. Osakelainaussopimuksen mukaan Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa Osakkeita lainaksi Lisäosakkeiden enimmäismäärää vastaavan määrän yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä. Jos Vakauttamisjärjestäjä lainaa Osakkeita näiden ehtojen mukaisesti, sen on palautettava yhtä suuri määrä Osakkeita Ilmariselle ja Varmalle.

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Yhtiön, Myyjien ja tiettyjen muiden osakkeenomistajien odotetaan sopivan siitä, että ne eivät, ja varmistavat ettei kukaan heidän puolestaan toimiva, ilman Pääjärjestäjien (Järjestäjien puolesta) (Yhtiön ja Päämyyjien osalta) tai Nordean (Muiden Myyjien osalta) antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta (i) laske liikkeeseen, tarjoa, panttaa, kiinnitä, myy, sitoudu myymään, myy optioita tai oikeutta ostaa, osta mitään optiota tai oikeutta myydä, anna optioita, oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa, aiheuta Yhtiötä laskemaan liikkeeseen tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkista tällaista toimea) suoraan tai välillisesti Osakkeita tai arvopapereita, jotka ovat muunnettavissa tai vaihdettavissa Osakkeiksi; (ii) tee mitään vaihtosopimusta tai muuta järjestelyä, jolla Osakkeen omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät toiselle kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen kohdassa (i) tai (ii) yllä kuvattu toimenpide Osakkeiden tai muiden sellaisten arvopaperien toimituksella, käteisellä tai muutoin; tai (iii) tee Yhtiön osakkeenomistajille ehdotusta toteuttaa tällaista toimenpidettä. Yllämainitut luovutusrajoitukset eivät kuitenkaan sovellu mihinkään Myyntiosakkeiden luovutukseen, joka on tehty Listautumisannissa ja -myynnissä ja siinä tarkoituksessa Järjestämissopimuksen tai Myyntisopimuksen mukaisesti.

Hallituksen ja Kojamon johtoryhmän jäsenten odotetaan solmivan Yhtiön ja Myyjien luovutusrajoitussopimusta vastaavin ehdoin luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistumisen edellytyksenä on, että työntekijät solmivat vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy Kojamon johtoryhmän osalta 360 päivän kuluttua Listautumisesta ja muun henkilöstön osalta 180 päivän kuluttua Listautumisesta. Henkilöstöantiin osallistuvien on suostuttava siihen, että luovutusrajoitus kirjataan heidän arvo-osuustileilleen. Katso ”*Listautumisannin ja -myynnin ehdot — Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot — Luovutusrajoitukset*”.

Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 68,0 prosenttia Osakkeista Listautumisannin ja -myynnin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota ja Hallituksen ja Kojamon johtoryhmän jäsenten Yleisöannissa mahdollisesti merkitsemiä Osakkeita (Lisäosakeoption kanssa noin 64,3 prosenttia) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16.222.184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta olisi Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnallaja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat).

Osakkeiden listaaminen

Yhtiö jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin päälistalle.

Palkkiot ja kulut

Yhtiö ja Päämyyjät sitoutuvat Järjestämissopimuksessa ja Muut Myyjät sitoutuvat Myyntisopimuksessa maksamaan Järjestäjille palkkion, joka perustuu Tarjottavista Osakkeista, mukaan lukien mahdollisten Lisäosakkeiden myynnin Lisäosakeoption perusteella, saatuihin bruttovaroihin. Vastuu palkkion suorittamisesta jakautuu Myyjien ja Yhtiön välillä perustuen Yhtiön ja kunkin Myyjän saamaan osuuteen Tarjottavista Osakkeista saaduista bruttovaroista. Tämän lisäksi Yhtiö ja Myyjät voivat Yhtiön ja Päämyyjien harkintavallan nojalla maksaa Järjestäjille kannustuspalkkion, joka määritellään Tarjottavista Osakkeista hankittavien bruttovarojen perusteella, sisältäen mahdollisten Lisäosakkeiden myynnistä Lisäosakeoption perusteella kertyneet varat. Yhtiö ja Päämyyjät sitoutuvat lisäksi Järjestämissopimuksessa, muun muassa korvaamaan Järjestäjille tiettyjä Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä aiheutuneita kuluja. Kojamo arvioi sen maksettavaksi tulevien Listautumisantiin liittyvien palkkioiden ja kulujen määrän olevan noin 5 miljoonaa ja Myyjät odottavat maksavansa Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä palkkioina yhteensä noin 5,3–16,8 miljoonaa euroa Osakemyynnin koosta ja lopullisesta hinnoittelusta riippuen (ottaen huomioon myös harkinnanvaraisen palkkion vaikutuksen).

Listautumisantiin ja -myyntiin liittyvät intressit

Järjestäjien palkkiot on osittain sidottu Listautumisannista ja -myynnistä saatavien varojen määrään, mukaan lukien mahdollisten Lisäosakkeiden myynnistä Lisäosakeoption perusteella saatavat varat.

Järjestäjinä toimivat Goldman Sachs, J.P. Morgan, Nordea ja OP, ja niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt, voivat ostaa ja myydä Osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Listautumisantia ja -myyntiä, sen aikana sekä sen jälkeen soveltuvan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti.

Järjestäjät, niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ja/tai niiden lähipiiriin kuuluvat tahot ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota sijoitus-, vakuutus-, pankki- ja/tai muita palveluita Yhtiölle ja Päämyyjille osana tavanomaista liiketoimintaansa, minkä vuoksi ne ovat saattaneet saada tai voivat jatkossa saada tavanomaisia palkkioita. Lisäksi tietyt Järjestäjät, niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ja/tai niiden lähipiiriin kuuluvat tahot ovat toimineet järjestäjinä tai lainanantajina Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden tiettyjen lainasopimusten alla ja useissa rooleissa Vakuudettomissa Joukkovelkakirjalainoissa ja Vakuudellisissa Joukkovelkakirjalainoissa, minkä vuoksi ne ovat saattaneet saada tai voivat jatkossa saada tavanomaisia korkoja ja palkkioita. Lisätietoja näistä lainajärjestelyistä on esitetty kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät — Maksuvalmius ja pääomanlähteet — Lainat ja velat*”.

Järjestäjät eivät aio ilmaista tällaisten palveluiden, sijoitusten tai liiketoimien sisältöä muuten kuin lakiin tai sääntelyyn perustuvan velvoitteen mukaisesti. Järjestäjät saavat edellä kuvatun mukaisesti palkkioita Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä ja näin ollen heillä on intressi Listautumisannissa ja -myynnissä.

Tietoja jakelijoille

Johtuen yksinomaan tuotevalvontavaatimuksista, jotka sisältyvät: (a) EU direktiiviin 2014/65/EU rahoitusvälineiden markkinoista, muutoksineen (”**MiFID II**”); (b) 9 ja 10 artikloihin komission delegoidussa direktiivissä (EU) 2017/593, joka täydentää MiFID II:ta; ja (c) paikallisiin implementointitoimenpiteisiin (yhdessä ”**MiFID II Tuotevalvontavaatimukset**”), sekä kiistäen kaiken vastuun, joka ”valmistajalla” (MiFID II Tuotevalvontavaatimuksista johtuen) voi muutoin asiaa koskien olla, riippumatta siitä, perustuuko vastuu rikkomukseen, sopimukseen vai muuhun, Osakkeet ovat olleet tuotehyväksyntämenettelyn kohteena, jonka mukaan kukin niistä: (i) täyttää loppuasiakkaiden kohdemarkkinavaatimukset yksityissijoittajille sekä vaatimukset sijoittajille, jotka määritellään ammattimaisiksi asiakkaiksi ja hyväksyttäviksi vastapuoliksi, kuten erikseen määritelty MiFID II:ssa (”**Kohdemarkkina-arviointi**”); ja (ii) soveltuvat tarjottavaksi kaikkien jakelukanavien kautta, kuten sallittu MiFID II:ssa (”**Asianmukaiset Jakelukanavat**”). Jakelijoiden tulisi

huomioida että: Osakkeiden hinta voi laskea ja sijoittajat saattavat menettää osan tai kaiken sijoituksestaan; Osakkeet eivät tarjoa mitään taattua tuloa tai pääomasuojaa; ja sijoitus Osakkeisiin on sopiva vain sijoittajille, jotka eivät tarvitse taattua tuloa tai pääomasuojaa, jotka (joko yksin tai yhdessä asianmukaisen sijoitusneuvojan tai muun neuvonantajan kanssa) ovat kykeneviä arvioimaan kyseessä olevan sijoituksen edut ja riskit ja joilla on riittävät resurssit kantaakseen siitä mahdollisesti koituvat tappiot. Kohdemarkkina-arviointi ei rajoita tai vaikuta mihinkään sopimukseen, lakiin tai sääntelyyn perustuviin myyntirajoituksiin Listautumisantiin ja -myyntiin liittyen.

Epäselvyyksien välttämiseksi, Kohdemarkkina-arviointi ei ole: (a) sopivuuden tai asianmukaisuuden arviointi MiFID II:ta sovellettaessa; tai (b) kenellekään sijoittajalle tai sijoittajaryhmälle suositus sijoittaa, tai ostaa tai tehdä mitään muita Osakkeisiin liittyviä toimenpiteitä.

Jokainen jakelija on velvollinen ottamaan vastuulleen oman Kohdemarkkina-arviointinsa liittyen Osakkeisiin ja Asianmukaisten Jakelukanavien määrittämisen.

OIKEUDELLISET SEIKAT

Listautumisannin ja -myynnin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Kojamolle vastaavat Roschier Asianajotoimisto Oy sekä Freshfields Bruckhaus Deringer LLP ja Järjestäjille White & Case LLP.

TILINTARKASTAJAT

Tässä Listalleottoesitteessä esitettävät Kojamon tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta, sisältäen 31.12.2015 päättynyttä tilikautta koskevat tilintarkastetut vertailutiedot, laaditut konsernitilinpäätökset, jotka on liitetty tähän Listalleottoesitteeseen, on tarkastanut, kuten tähän Listalleottoesitteeseen liitetyissä tilintarkastuskertomuksissa todetaan, tilintarkastusyhteisö, KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

Tässä listalleottoesitteessä esitettävät tilintarkastetut konsernitilinpäätökset ovat peräisin Kojamon aikaisemmin julkaisemista Kojamon lakisääteisistä tilinpäätöksistä 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta. Yhtiön tilintarkastaja KPMG Oy Ab on antanut kyseisistä Kojamon lakisääteisistä tilinpäätöksistä tilintarkastuskertomukset 15.2.2018 ja 3.3.2017. KPMG Oy Ab on tätä Listalleottoesitettä varten antanut tilintarkastuskertomukset, jotka kattavat ainoastaan tämän Listallottoesitteen liitteenä olevat konsernitilinpäätökset 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta, sisältäen 31.12.2015 päättynyttä tilikautta koskevat tilintarkastetut vertailutiedot.

Yhtiön tilintarkastaja on raportoinut suorittaneensa tähän Listalleottoesitteeseen liitetyn tilintarkastamattoman osavuositilinpäätöksen 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, joka sisältää vertailutiedot 31.3.2017 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, yleisluonteisen tarkastuksen kansainvälistä yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin mukaisesti, soveltaen rajoitettuja tarkastustoimenpiteitä. Tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevassa tilintarkastajan yleisluonteisen tarkastuksen raportissa todetaan, ettei tilintarkastaja ole tilintarkastanut kyseistä osavuositilinpäätöstä eikä se anna tilintarkastuslausuntoa osavuositilinpäätöksestä. Näin ollen osavuositilinpäätöstä koskevaan tilintarkastajan raporttiin tulee turvautua vain siinä määrin kuin on perusteltua siihen sovellettujen tarkastustoimenpiteiden rajoitetun luonteen vuoksi.

Tilintarkastajaksi 31.12.2018 päättyvälle tilikaudelle on valittu tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.

TARKASTETTAVAT ASIAKIRJAT

Tämän Listalleottoesitteen liitteenä olevat Kojamon yhtiöjärjestys, Realia Management Oy:n Kiinteistöarviointiraportti, tilintarkastajan lausunto tulosennusteesta, Kojamon EU:n käyttöönottamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laaditut tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2017 ja 31.12.2016 päättyneiltä tilikausilta, sisältäen 31.12.2015 päättynyttä tilikautta koskevat tilintarkastetut vertailutiedot sekä IAS 34 -standardin mukaisesti laadittu Kojamon tilintarkastamaton osavuosikatsaus 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta 31.3.2017 päättynyttä kolmen kuukauden jaksoa koskevine vertailutietoineen sekä tätä koskeva yleisluontoinen tarkastusraportti ovat saatavilla tarkastusta varten Listalleottoesitteen voimassaoloajan Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.kojamo.fi/listautuminen. Kopiot ovat saatavilla suomenkielisenä ja englanninkielisenä Kojamon tiloissa osoitteessa Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki, kuten myös Nasdaq Helsingin palvelupisteessä osoitteessa Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki.

TILINPÄÄTÖSTIEDOT

Tilinpäätöstietojen sisällysluettelo

Kojamo Oyj:n konsernin osavuositilinpäätös 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sekä tätä koskeva raportti yleisluonteisesta tarkastuksesta	F-3
Kojamo Oyj:n 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös, sekä tätä koskeva tilintarkastuskertomus	F-27
Kojamo Oyj:n 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös, sekä tätä koskeva tilintarkastuskertomus	F-97

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)

KONSERNIN LYHENNETTY OSAVUOSITILINPÄÄTÖS

LYHENNETTY KONSERNIN 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 osakkuusyritysten 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

Konsernin laaja tuloslaskelma

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
Myytävissä 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

kojamo

Liitetiedot ovat olennainen konsernin osavuositilinpäätöksen osa.

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 osakkuusyrityksistä		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 voittovarat		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**

kojamo

Liitetiedot ovat olennainen konsernin osavuositilinpäätöksen osa.

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 osakkuusyritysosuuksiin	-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**

kojamo

Liitetiedot ovat olennainen konsernin osavuositilinpäätöksen osa.

KONSERNIN LYHENNETTY LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

M €	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	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 voittovarat	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
Myytävissä 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**
Omistusosuuksien 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 voittovarat	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**
Myytävissä 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**

kojamo

Liitetiedot ovat olennainen konsernin osavuositilinpäätöksen osa.

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 osavuosikatsauksen julkistettavaksi kokouksessaan 3.5.2018.

1. LAATIMISPERIAATTEET

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä osavuositilinpäätös on laadittu IAS 34 *Osavuosikatsaukset* -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuunottamatta. Osavuosikatsauksen 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 osakkuusyrityksistä	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 osakkuusyrityksistä	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. SIJOITUSKIINTEISTÖT

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 määräaikaisia 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 kunnon (esim. tiedossa olevien julkisivu-, putki- ja vesikattoremonttien perusteella), sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvo
Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokrakäyttövelvoitteita 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 aravakohteiden hankintamenon arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet 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 herkkyysanalyysi			**31.3.2018**		
Muutos %	**-10 %**	**-5 %**	**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 herkkyysanalyysi			**31.3.2017**		
Muutos %	**-10 %**	**-5 %**	**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 herkkyysanalyysi			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 keskikorko 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 kuponkikorkoa.

6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimusten käyvät arvot	31.3.2018			31.3.2017	31.12.2017
M€	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
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

		31.3.2018			
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
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 hankintamenoon arvostettavat					
Jaksotettuun hankintamenoon 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 hankintamenoon 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

			31.12.2017		
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	6,3		6,3		6,3
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	46,6	44,1	2,0	0,5	46,6
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,2	23,2			23,2
Myyntisaamiset	6,7				6,7
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-48,3		-48,3		-48,3
Sähköjohdannaisvelat	-0,2	-0,2			-0,2
Jaksotettuun hankintamenoon 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 määrityksessä 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 tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin.

8. VAKUUDET, 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 oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy kaksi erillistonttia.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu edelleen käypään arvoon osavuosikatsauksessa (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 hallinoivan 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 31.12.2017	Kirjanpitoarvo 1.1.2018
Rahoitusvarat				
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettu hankintameno	20,1	20,1
Sijoitukset				
Rahastosijoitukset	Myytävissä 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	Myytävissä 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, arvonmuutokset 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 hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintameno
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 hankintamenoon arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, ne liittyvät yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääoman koronmaksuun, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Jaksotettuun hankintamenoon kirjataan rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Kojamon jaksotettuun hankintamenoon 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 kaudelle, jonka aikana ne syntyivät.

Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

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

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen 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 hankintamenoon kirjattaviin rahoitusvaroihin, joista merkittävimpänä eränä ovat myyntisaamiset.

Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoisista instrumenteista arvonpalautuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti. Arvonalentumismalli perustuu kokemusperäiseen 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
Nettovuokratuotto, 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 käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *)	5	29,2	21,0	107,8
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman 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 osavuosikatsauksen 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) Osakekohtainen tulos, € = $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$

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

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

3) Käyttökate, EBITDA = Liikevoitto + Poistot ja arvonalentumiset

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

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

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

5) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) = Oikaistu EBITDA - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero

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

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

AFFO kuvaa konsernin liiketominnan 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) Operatiivinen tulos = Tilikauden voitto -/+ Luovutusvoitot/-tappiot -/+ Käyvän arvon muutos - Vero-oikaisut

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

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

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

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

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

kojamo

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

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

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

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

Muut tunnusluvut

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

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
Sijoituskiintestöjen 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
Sijoituskiintestöjen 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

KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PO Box 1037
00101 Helsinki, FINLAND

Telephone +358 20 760 3000
www.kpmg.fi

Riippumattoman tilintarkastajan raportti Kojamo Oyj:n konsernin lyhennetyn osavuositilinpäätöksen yleisluonteisesta tarkastuksesta

Kojamo Oyj:n hallitukselle

Johdanto

Olemme tarkastaneet yleisluonteisesti Kojamo Oyj:n konsernin lyhennetyn osavuositilinpäätöksen, joka sisältää konsernin lyhennetyn taseen 31.3.2018, konsernin lyhennetyn tuloslaskelman, konsernin lyhennetyn laajan tuloslaskelman, lyhennetyn laskelman konsernin oman pääoman muutoksista, konsernin lyhennetyn rahavirtalaskelman 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä tietyt selittävät liitetiedot. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat konsernin osavuositilinpäätöksen laatimisesta IAS 34 ”Osavuosikatsaukset” standardin mukaisesti. Meidän velvollisuutenamme on esittää suorittamamme yleisluonteisin tarkastuksen perusteella johtopäätöksen konsernin osavuositilinpäätöksestä.

Yleisluonteisin tarkastuksen laajuus

Yleisluonteinen tarkastus on suoritettu kansainvälisen yleisluonteista tarkastusta koskevan standardin ISRE 2410” Yhteisön tilintarkastajan suorittama osavuosi-informaation yleisluonteinen tarkastus” mukaisesti. Yleisluonteiseen tarkastukseen kuuluu tiedustelujen tekemistä pääasiallisesti talouteen ja kirjanpitoon liittyvistä asioista vastaaville henkilöille sekä analyyttisia toimenpiteitä ja muita yleisluonteisen tarkastuksen toimenpiteitä. Yleisluonteinen tarkastus on laajuudeltaan huomattavasti suppeampi kuin ISA-standardien mukaisesti suoritettava tilintarkastus, ja siksi emme pysty sen perusteella varmistumaan siitä, että saamme tietoomme kaikki sellaiset merkittävät seikat, jotka ehkä tunnistettaisiin tilintarkastuksessa. Näin ollen emme anna tilintarkastuskertomusta.

Johtopäätös

Yleisluonteisen tarkastuksen perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille syyn uskoa, ettei Kojamo Oyj:n konsernin osavuositilinpäätöstä 31.3.2018 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta ole laadittu kaikilta olennaisilta osiltaan IAS 34 ”Osavuosikatsaukset” standardin mukaisesti.

Helsinki [1]. kesäkuuta, 2018

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT

KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Business ID 1805485-9
Domicile Helsinki

Kojamo Oyj:n

tilinpäätös

1.1.–31.12.2017

Konsernin tuloslaskelma, IFRS……F-30

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS……F-30

Konsernitase, IFRS……F-31

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS……F-32

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS……F-33

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet……F-34
2. Toimintasegmentti-informaatio……F-51
3. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät……F-54
4. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut……F-54
5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut……F-55
6. Poistot ja arvonalentumiset……F-55
7. Tutkimus- ja kehitysmenot……F-55
8. Rahoitustuotot ja -kulut……F-56
9. Tuloverot……F-56
10. Osakekohtainen tulos……F-58
11. Sijoituskiinteistöt……F-58
12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet……F-60
13. Aineettomat hyödykkeet……F-62
14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain……F-63
15. Pitkäaikaiset saamiset……F-64
16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat……F-65
17. Vaihto-omaisuus……F-66
18. Myyntisaamiset ja muut saamiset……F-66
19. Rahavarat……F-66
20. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot……F-66
21. Korolliset velat……F-68
22. Johdannaissopimukset……F-69
23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat……F-69

24. Ostovelat ja muut velat……F-70
25. Rahoitusriskien hallinta……F-70
26. Muut vuokrasopimukset……F-74
27. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut……F-75
28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat……F-75
29. Lähipiiritapahtumat……F-77
30. Vieraan pääoman menot……F-78
31. Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset……F-78
32. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat……F-87
Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat……F-88
Tunnuslukujen laskentakaavat……F-89
Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat……F-90
Tilinpäätöksen allekirjoitukset……F-91
Tilintarkastuskertomus……F-92

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M€	Liite	1-12/2017	1-12/2016
Liikevaihto		**337,0**	**351,5**
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-85,4	-90,3
Korjaukset		-35,6	-39,1
Nettovuokratuotto		**216,0**	**222,0**
Hallinnon kulut	5, 7	-37,2	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot	4	2,0	2,3
Liiketoiminnan muut kulut	4	-1,3	-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	4	2,5	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11	126,2	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	6	-1,1	-1,2
Liikevoitto		**307,0**	**335,6**
Rahoitustuotot		5,0	2,4
Rahoituskulut		-45,5	-48,4
Rahoitustuotot ja -kulut	8	**-40,5**	**-46,0**
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,1
Voitto ennen veroja		**266,7**	**289,7**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	9	-28,6	-35,4
Laskennallisten verojen muutos	9	-25,1	-22,1
Tilikauden voitto		**212,9**	**232,3**
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		212,9	232,3
Määräysvallattomille omistajille			0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	10	28,77	31,38
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	28,77	31,38
Osakkeita keskimäärin, M kpl	10	7,4	7,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

M€		1-12/2017	1-12/2016
Tilikauden voitto		**212,9**	**232,3**
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaukset	8	20,4	-9,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	8	0,2	0,4
Laskennalliset verot edellisistä	9	-4,1	1,9
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		**16,5**	**-7,6**
Tilikauden laaja tulos yhteensä		**229,4**	**224,7**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		229,4	224,7
Määräysvallattomille omistajille			0,0

Liitetiedot ovat olennainen konsernitilinpäätöksen osa.

Konsernitase, IFRS

M€	Liite	31.12.2017	31.12.2016
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	13	0,4	0,8
Sijoituskiinteistöt	11	4 706,5	4 228,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	31,0	31,0
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,7	1,2
Rahoitusvarat	14	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset	15	5,3	5,6
Johdannaissopimukset	22	6,5	2,0
Laskennalliset verosaamiset	16	10,9	15,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		**4 762,7**	**4 284,8**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3, 11	3,7	70,7
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	17	0,6	0,9
Johdannaissopimukset	22	0,0	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,5	7,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	8,8	6,8
Rahoitusvarat	14	49,3	69,0
Rahavarat	19	117,8	132,0
Lyhytaikaiset varat		**177,0**	**216,7**
VARAT		**4 943,5**	**4 572,2**
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-23,7	-40,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9
Kertyneet voittovarat		1 950,6	1 788,0
Emoyhtiön omistajien osuus		**2 038,6**	**1 859,5**
Oma pääoma yhteensä	20	**2 038,6**	**1 859,5**
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	21	2 109,8	1 796,1
Laskennalliset verovelat	16	478,3	453,4
Johdannaissopimukset	22	48,3	68,3
Varaukset	23	0,8	1,0
Muut pitkäaikaiset velat	23	14,8	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		**2 652,0**	**2 325,9**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	3		1,0
Lyhytaikaiset			
Lainat	21	173,2	326,8
Johdannaissopimukset	22	0,2	0,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		9,1	9,9
Ostovelat ja muut velat	24	70,4	48,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		**252,9**	**385,8**
Velat yhteensä		**2 904,9**	**2 712,6**
OMA PÄÄOMA JA VELAT		**4 943,5**	**4 572,2**

Liitetiedot ovat olennainen konsernitilinpäätöksen osa.

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M€	Liite	1-12/2017	1-12/2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		212,9	232,3
Oikaisut	27	-33,5	-46,6
Käyttöpääoman muutokset		-0,4	-1,8
Maksetut korot		-39,7	-38,0
Saadut korot		0,6	0,7
Muut rahoituserät		-7,4	-2,7
Maksetut verot		-22,1	-41,4
Liiketoiminnan nettorahavirta		**110,4**	**102,4**
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-341,9	-421,8
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin		-0,4	0,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,8	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit		84,5	89,9
Osakkuusyritysosuuksien myynnit			0,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit			0,0
Rahoitusvarojen hankinnat		-322,5	-28,0
Rahoitusvarojen luovutustulot		322,8	14,0
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-1,8	-0,4
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		1,3	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,3	0,4
Investointien nettorahavirta		**-258,5**	**-345,1**
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		686,4	482,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-434,0	-154,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot		267,8	390,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-355,9	-358,0
Maksetut osingot		-50,3	-103,6
Rahoituksen nettorahavirta		**113,9**	**256,1**
Rahavarojen muutos		**-34,2**	**13,4**
Rahavarat kauden alussa *)		**152,0**	**118,6**
Rahavarat kauden lopussa		**117,8**	**132,0**

*) 1.1.2017 on 20,0 M€ likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin.
Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Liitetiedot ovat olennainen konsernitilinpäätöksen osa.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	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**
Myytävissä 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**

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys-vallattomien 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**
Myytävissä olevat rahavarat			0,3			0,3		**0,3**
Tilikauden tulos					232,3	232,3	0,0	**232,3**
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**-7,6**		**232,3**	**224,7**	**0,0**	**224,7**
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-103,6	-103,6		**-103,6**
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					**-103,6**	**-103,6**	**0,0**	**-103,6**
Omistusosuuksien muutokset							-0,6	**-0,6**
Oman pääoman muutokset yhteensä			-7,6		128,6	121,0	-0,6	**120,5**
Oma pääoma 31.12.2016	**58,0**	**35,8**	**-40,2**	**17,9**	**1 788,0**	**1 859,5**	**0,0**	**1 859,5**

Liitetiedot ovat olennainen konsernitilinpäätöksen osa.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamoon kuuluu 31.12.2017 34 383 vuokra-asuntoa eri puolilla maata. Lumo-asuntoja on yhteensä 31 018 ja VVO- asuntoja 3 365.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2017 tilinpäätöksen 15.2.2018. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.kojamo.fi tai emoyrityksen pääkonttorista.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 15.2.2018 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Tämä konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on sovellettu kaikkia 31.12.2017 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksyttyjä IFRS- ja IAS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Kojamo ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voimaantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernitilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa ja esitetään pääosin miljoonina euroina. Kaikki esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Tunnusluvut on laskettu käyttäen tarkkoja arvoja. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi.

Sijoituskiinteistöt, johdannaissopimukset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, ellei laatimisperiaatteissa ole toisin mainittu.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyritys Kojamo Oyj:n, tytäryritykset, osuudet yhteisjärjestelyissä (yhteisissä toiminnoissa) ja sijoitukset osakkuusyrityksiin.

Tarkemmat tiedot tilikauden 2017 konsernitilinpäätökseen yhdistellyistä yhteisöistä on esitetty konsernin liitetiedossa 31.

Tytäryritykset

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyrityksellä on määräysvalta. Määräysvallan katsotaan syntyvän, kun Kojamo olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai Kojamo on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja Kojamo pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä

yhteisöä koskevaa valtaansa. Määräysvalta perustuu yleensä emoyrityksen välittömään tai välilliseen yli 50 prosentin omistusosuuteen tytäryrityksen äänivallasta. Mikäli tosiasiat tai olosuhteet myöhemmin muuttuvat, Kojamo arvioi uudelleen onko sillä vielä määräysvalta yhteisössä.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus eliminoidaan hankintamenetelmällä. Tilikaudella hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Luovutetut tytäryritykset yhdistellään myyntipäivään saakka, kun määräysvalta lakkaa. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja olennaiset sisäiset katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöksessä.

Tilikauden tulos sekä laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille sekä määräysvallattomille omistajille, ja tämä jako esitetään tuloslaskelman ja laajan tuloksen yhteydessä. Tilikauden tulos ja laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille ja määräysvallattomille omistajille, vaikka tämä johtaisi siihen, että määräysvallattomien omistajien osuudesta tulisi negatiivinen, ellei määräysvallattomilla omistajilla ole sitovaa velvollisuutta olla kattamatta tappioita sijoituksensa ylittävältä osalta. Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta esitetään taseessa erillään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta.

Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä.

Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisessä toiminnossa Kojamolla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita, kun taas yhteisyritys on järjestely, jossa Kojamolla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen. Kojamon kaikki yhteisjärjestelyt ovat yhteisiä toimintoja. Niihin sisältyvät sellaiset asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista Kojamo omistaa alle 100 prosenttia. Näissä yhtiöissä Kojamon omistamat osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan.

Kojamo sisällyttää konsernitilinpäätökseensä rivi riviltä omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisiin toimintoihin liittyvistä taseen varoista ja veloista sekä osuutensa mahdollisista yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi Kojamo kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuottonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Kojamo soveltaa tätä suhteellista yhdistelymenetelmää kaikkiin edellä kuvattuihin yhteisiin toimintoihin Kojamon omistusosuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdistellyillä yhtiöillä on laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka kuuluvat vain Kojamolle tai muille omistajille, kyseiset erät on käsitelty tämän mukaisesti myös Kojamon konsernitilinpäätöksessä.

Osakkuusyritykset

Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa Kojamolla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun Kojamo omistaa 20-50 prosenttia yrityksen äänivallasta tai kun Kojamolla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osuudet osakkuusyrityksissä yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

Kojamon tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuuserän tai omaisuuseräryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n *Liiketoimintojen yhdistämiset* soveltamisalaan kuu-

luvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

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

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

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

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan euromääräisinä tapahtumapäivän kurssiin. Raportointikauden päättymispäivänä ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat muunnetaan euroiksi raportointikauden päättymispäivän kursseja käyttäen. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti ja ne sisältyvät rahoitustuottoihin sekä -kuluihin. Konsernitilinpäätös esitetään euroina, joka on Kojamon emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta.

Kojamolla on erittäin vähän ulkomaan rahan määräisiä liiketapahtumia. Kojamolla ei ole ulkomaisia yksiköitä.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

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

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 käy-

pien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* 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, vuokranmäärityksen 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 kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

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

Kiinteistöjen arvonmääritysmallissa tasearvo- ja tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvat kohteet siirtyvät kohteisiin kohdistuvien kohdekohtaisten rajoituksien päätyttyä kauppa-arvomenetelmän piiriin. Arvostusmenetelmän muutos vaikuttaa kohteen käypään arvoon.

Arvostusmenetelmät

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. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokrakäyttövelvoitteita 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 (Tasearvo)

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintamenon arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Käyvän arvon hierarkia

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

Tason 1 syöttötiedot

Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot

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

Tason 3 syöttötiedot

Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

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

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan erittäin 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 ja:

- 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 olevaksi luokitellut 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. Osoituksena tästä on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Mikäli sijoituskiinteistöä kunnostetaan myyntiä varten, sitä käsitellään vaihto-omaisuuskiinteistönä.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

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

Kojamon vaihto-omaisuus sisältää lähinnä valmiita yksittäisiä asuntoja, liiketiloja ja autopaikoitustiloja, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä tilinpäätöshetkellä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla sekä lisättynä perusparannuksista johtuvilla aktivoiduilla menoilla. Kojamon aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa rakennuksista, maa-alueista ja koneista ja kalustosta.

Hankintamenoon sisällytetään menot, jotka välittömästi aiheutuvat aineellisen käyttöomaisuuserän hankinnasta. Mikäli käyttöomaisuushyödyke koostuu useammasta osasta, joiden taloudelliset vaikutusajat ovat eripituiset, kukin osa käsitellään erillisenä hyödykkeenä. Tällöin osan uusimiseen liittyvät menot aktivoidaan ja uusimisen yhteydessä mahdollinen jäljellä oleva kirjanpitoarvo kirjataan pois taseesta. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankintaan saadut julkiset avustukset vähennetään kyseisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenosta ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisena vaikutusaikana pienentyneiden poistojen muodossa.

Myöhemmin syntyvät menot, jotka johtuvat hyödykkeeseen tehtävistä lisäyksistä, sen osan korvaamisesta uudella tai hyödykkeen ylläpidosta, kuten perusparannusmenot, sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu Kojamon hyväksi ja hyödykkeen hankintameno on luotettavasti määritettävissä. Huoltomenot, eli korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne toteutuvat.

Aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä kirjataan poistot tasapoistoin niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei kirjata poistoja, koska niillä katsotaan olevan rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10 - 50 vuotta
Aineettomat oikeudet ja	
pitkävaikutteiset menot	10 – 20 vuotta
Aktivoidut korjaukset	10 – 50 vuotta
Atk-laitteet ja –ohjelmat	4 – 5 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

Aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, kun omaisuuserän hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu Kojamon hyväksi. Kaikki muut menot kirjataan kuluiksi, kun ne ovat syntyneet. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Kojamon aineettomat hyödykkeet koostuvat lisensseistä ja it-järjestelmistä. Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluiksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusaikanaan. Määräaikaan sidotuista aineettomista hyödykkeistä kirjataan poistot sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat 4-5 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi, kun ne ovat toteutuneet. Kehittämismenot kirjataan aineettomaksi hyödykkeeksi taseeseen, jos ne voidaan määrittää luotettavasti, tuote tai prosessi on teknisesti ja kaupallisesti toteutettavissa, siitä todennäköisesti koituu vastaista taloudellista hyötyä, ja jos Kojamolla on riittävästi voimavaroja kehittämistyön loppuun saattamiseen ja aineettoman omaisuuserän käyttämiseen tai myymiseen.

Omaisuuserän jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Kojamon konsernitaseeseen ei sisältynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Kojamo arvioi vähintään vuosittain, onko aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumisista viitteitä. Käytännössä tarkastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkohtaisesti. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, määritetään omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai sen käyttöarvo, sen mukaan kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvo perustuu kyseisestä omaisuuserästä saatavissa oleviin arvioituihin vastaisiin nettorahavirtoihin, jotka diskontataan tarkasteluajankohtaan. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, ja arvonalentumistappio kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen.

Arvonalentumistappio peruutetaan myöhemmällä kaudella, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on noussut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdan jälkeen. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruuteta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei voi peruuttaa missään tilanteessa.

Rahoitusvarat ja –velat

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 on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Myytävissä olevat rahoitusvarat	a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin	a) Alkuperäinen hankintameno vähennettynä arvonalentumistappioilla b) Käypä arvo, arvonmuutokset kirjataan pääsääntöisesti muiden laajan tuloksen erien kautta vähennettynä arvonalentumistappioilla
3. Lainat ja muut saamiset	Myynti- ja lainasaamiset, määräaikaistalletukset ja vastaavat saamiset	Jaksotettu hankintameno
4. Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	Obligaatiot ja vastaavat	Jaksotettu hankintameno

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen alkuperäisen hankinnan yhteydessä hankinnan tarkoituksen perusteella. Mikäli kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti, transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäisiin kirjanpitoarvoihin. Kojamolla ei ollut tilikauden päättyessä Eräpäivään asti pidettäviä sijoituksia. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin Kojamo sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun Kojamo on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviltä osin riskit ja tuotot Kojamon ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Kojamo solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta IAS 39:n *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* 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.

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon ja arvostetaan myöhemmin kunkin raportointikauden päättymispäivän käypään arvoon.

Kojamon johdannaiset koostuvat korkojohdannaisista sekä sähköjohdannaisista. Korkojohdannaisilla Kojamo suojautuu pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvalta korkoriskiltä eli vaihtuvien markkinakorkojen aiheuttamilta muutoksilta tulevien korkomaksujen rahavirtoihin (rahavirran suojaus) ja tästä johtuvalta tuloksen vaihtelulta. Sähköjohdannaisten tavoitteena on rajoittaa sähkön hinnan muutoksista syntyvää Kojamon tuloksen vaihtelua. Johdannaissopimusten positiiviset käyvät arvot kirjataan taseessa pitkäaikaisiin tai lyhytaikaisiin saamisiin.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, jotka on joko nimenomaisesti määritetty tähän erään kuuluviksi tai joita ei ole luokiteltu mihinkään muuhun rahoitusvarojen ryhmään. Myytävissä olevat rahoitusvarat sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät tai yrityksellä on aikomus luopua sijoituksesta 12 kuukauden kuluessa raportointipäivästä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon, tai mikäli käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää kuten noteeraamattomilla osakkeilla, hankintamenoon vähennettyinä mahdollisilla arvonalentumistappioilla. Käypä arvo määritetään käyttäen raportointikauden päättymispäivänä noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja sekä soveltuvia arvonmääritysmenetelmiä, kuten viimeaikaiset transaktiohinnat. Käypään arvoon arvostettujen sijoitusten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verojen osuudella vähennettynä. Kun myytävissä oleviksi luokiteltu rahoitusvara myydään tai siitä kirjataan arvonalennus, omaan pääomaan kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Lainat ja muut saamiset sisältävät Kojamon rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Kojamon lainat ja muut saamiset koostuvat myyntisaamisista sekä muista saamisista.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne erääntyvät 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä, muuten pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin.

Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset

Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset ovat sellaisia johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä, jotka erääntyvät määrättynä päivänä ja jotka Kojamolla on vakaa aikomus ja kyky pitää eräpäivään asti. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettynä efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, mikäli ne eivät eräänny 12 kuukauden kuluessa raportointikauden päättymispäivästä.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista sekä muista rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät nostettavissa olevat pankkitalletukset ja muut lyhytaikaiset, erittäin likvidit sijoitukset, kuten korkoarvopaperit. Muihin rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Ne ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja niiden arvonmuutosten riski on vähäinen. Yleishyödyllisten yritysten rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yritysten rahavaroista.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

Kojamo arvioi jokaisen raportointikauden päättyessä, onko objektiivista näyttöä jonkin yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta. Objektiivisena näyttönä voidaan pitää esim. oman pääoman ehtoisen instrumentin merkittävää tai pitkäaikaista arvon alentumista alle instrumentin hankintamenon. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoisista instrumenteista arvonpalautuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti.

Myyntisaamiset ovat saamisia, jotka syntyvät asuntojen vuokraamisesta. Kojamo kirjaa yksittäisestä myyntisaamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että Kojamo ei pysty perimään myyntisaamisen koko määrää. Luottotappiot sisältyvät kiinteistöjen ylläpitokuluihin. Mikäli aiemmin kuluksi kirjatusta myyntisaamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muiden kulujen vähennykseksi.

Rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

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 hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintameno

Rahoitusvelka luokitellaan lyhytaikaiseksi, ellei Kojamolla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä. Rahoitusvelka tai sen osa kirjataan pois taseesta vasta silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty tai kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat sähköjohdannaiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet sekä realisoituneet että realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan, sillä kaudelle, jonka aikana ne syntyivät. Taseessa korkojohdannaisten ja sähkösuojaussopimusten negatiiviset käyvät arvot sisältyvät pitkäaikaisiin tai lyhytaikaisiin velkoihin.

Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

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

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IAS 39:n mukaista rahavirran suojauslaskentaa. Sähkön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisten avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jolloin Kojamosta tulee sopimusosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon.

Suojaussuhteen alkaessa Kojamo dokumentoi kunkin suojausinstrumentin ja suojauskohteiden välisen suhteen sekä riskienhallinnan tavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian. Suojauksen tehokkuuden arviointi dokumentoidaan sekä suojauksen alkaessa, että suojauksen voimassaoloaikana joka tilinpäätöksessä, jolloin todennetaan ovatko johdannaiset tehokkaat kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset.

Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Arvonmuutokset esitetään oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Korkojohdannaisten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Markkinakorkojen ollessa negatiiviset, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa, jotka molemmat kirjataan korkokuluihin. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelman rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet voitot tai tappiot siirretään tulosvaikutteisiksi samanaikaisesti suojatun erän kanssa.

Arvonmuutokset johdannaisista, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Julkiset avustukset

Kojamo voi saada toimintaansa erilaisia avustuksia eri julkishallinnon tahoilta. Keskeisin julkisten avustusten muoto on Valtiokonttorin myöntämät korkotuki- ja aravalainat. Tällöin Kojamo voi saada valtion tukemiin kohteisiin matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset nettokorot voivat olla alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisen eränä korkotuotoissa.

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että ne tullaan saamaan ja että Kojamo täyttää avustuksen saamisen ehdot. Julkiset avustukset käsitellään osana kyseisen lainan efektiivistä korkoa. Julkisten avustusten määrä on tilikaudella ollut vähäinen.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä rahoituskuluiksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Ehdot täyttäviin hyödykkeisiin, eli lähinnä Kojamon sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi edellä mainittujen hyödykkeiden hankinnasta tai rakentamisesta, sisällytetään kuitenkin osaksi näiden hyödykkeiden hankintamenoja. Vieraan pääoman menojen aktivointiperiaatteet on kuvattu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden kohdassa Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet.

Oma pääoma

Oman pääoman ehtoinen instrumentti on mikä tahansa sopimus, joka osoittaa oikeutta osuuteen Kojamon varoista sen kaikkien velkojen vähentämisen jälkeen. Osakepääoma koostuu emoyrityksen kantaosakkeista, jotka luokitellaan omaksi pääomaksi. Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot kirjataan omaan pääoman saatujen maksujen vähennyseränä ja verovaikutuksilla oikaistuina.

Mikäli jokin konserniin kuuluva yritys ostaa emoyrityksen osakkeita (omat osakkeet), maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat transaktiomenot, verovaikutuksilla oikaistuna, vähennetään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos kyseiset omat osakkeet myöhemmin myydään edelleen tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen, saadut vastikkeet merkitään suoraan emoyrityksen omistajille kuuluvaan omaan pääomaan, vähennettynä liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla sekä verojen osuudella.

Osingonjako emoyrityksen osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

Varaukset ja ehdolliset velat

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täyttyessä:

- Kojamolla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisemman tapahtuman seurauksena
- maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä
- velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti

Varauksia voi aiheutua muun muassa uudelleenjärjestelysuunnitelmista, tappiollisista sopimuksista tai ympäristö-, oikeudenkäynti- ja verovelvoitteista. Kojamon varaukset 31.12.2017 koostuvat Lumo

Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen 10-vuotisvastuuvarauksista. Näiden suuruus perustuu Kojamon kokemusperäiseen tietoon menoista, jotka ovat syntyneet kyseisten vastuiden toteutuessa.

Varauksena kirjattava määrä vastaa johdon parasta arviota menoista, joita olemassa olevan velvoitteen täyttäminen edellyttää raportointikauden päättymispäivänä. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa (esimerkiksi keskeneräisen oikeusprosessin lopputulos). Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

Liikevaihto ja tuloutusperiaatteet

Kojamon liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä. Lisäksi Kojamo kirjaa tuottoja sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä rahoitustuottoja.

Kojamon liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokraustuotoista. Sijoituskiinteistöjen vuokrasopimukset, joissa Kojamo on vuokralle antajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, sillä näissä sopimuksissa Kojamo pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Pääosa vuokrasopimuksista on solmittu toistaiseksi voimassa oleviksi. Muista vuokrasopimuksista kertyvät vuokratuotot tuloutetaan tasaisesti vuokrakaudelle. Kojamolla vuokran antajana ei ole sellaisia vuokrasopimuksia, jotka luokiteltaisiin rahoitusleasing-sopimuksiksi.

Vuokrasopimuksiin liittyen Kojamo veloittaa käyttökorvauksia, jotka kertyvät pääasiassa vesi- ja saunamaksuista. Nämä tuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Olemassa oleva Kojamon omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet Kojamolta ostajalle. Tämä toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtyessä. Tuotot kiinteistöjen myynneistä esitetään tuloslaskelmassa sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot kohdassa.

Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät muut kuin varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät tuotot. Tällaisia eriä ovat mm. aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja perintätoiminnan tuotot.

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto saadaan vähentämällä liikevaihdosta kiinteistöjen ylläpitokulut ja korjauskulut. Näitä ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvat huolto- ja vuosikorjauskulut ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Liikevoitto

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. Kojamossa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus

osakkuusyritysten tuloksesta, poistot ja arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella. Johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset sisältyvät liiketulokseen, mikäli ne syntyvät liiketoimintaan liittyvistä eristä; muuten ne on kirjattu rahoituseriin.

Työsuhde-etuudet

Kojamon työsuhde-etuuksiin sisältyvät seuraavat:

- lyhytaikaiset työsuhde-etuudet
- työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet
- työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)
- muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet.

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Palkat, palkkiot sekä luontaisedut, vuosilomat ja bonukset sisältyvät lyhytaikaisiin työsuhde-etuuksiin, ja ne kirjataan sille kaudelle, jolla kyseinen työ on suoritettu.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet maksetaan saajilleen työsuhteen päättymisen jälkeen. Kojamossa nämä etuudet koostuvat eläkkeistä. Kojamon eläkejärjestelyt on hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä.

Eläkejärjestelyt luokitellaan joko maksu- tai etuuspohjaisiksi järjestelyiksi. Kojamolla on vain maksupohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa Kojamo maksaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle, eikä Kojamolla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritetut maksut kirjataan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet eivät perustu työsuoritukseen, vaan työsuhteen päättymiseen. Nämä koostuvat irtisanomiskorvauksista. Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet aiheutuvat joko Kojamon päätöksestä päättää työsuhde tai työntekijän päätöksestä hyväksyä Kojamon tarjoamat etuudet vastikkeeksi työsuhteen päättämisestä.

Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

Kojamolla on koko henkilöstön kattava palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus saada etuuksia tiettyjen palveluvuosien täyttyessä. Järjestelystä johtuvan velvoitteen diskontattu nykyarvo merkitään taseeseen velaksi raportointikauden päättymispäivänä.

Muut vuokrasopimukset

Kojamo vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistajalle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tulosvaikutteisesti tase-erinä vuokra-ajan kuluessa. Lisätietoja Kojamon muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 26 Muut vuokrasopimukset.

Tuloverot

Kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Tuloslaskelman verokulu koostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutoksesta. Tuloverot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin kun ne liittyvät suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan Suomen verolainsäädännön mukaan määräytyvän verotettavan tulon ja voimassaolevan verokannan tai tilinpäätöspäivään mennessä käytännössä hyväksytyn verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista velkamenetelmän mukaisesti. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat IAS 12.15 b:n yksittäisten omaisuuserien hankinnat. Kojamossa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöhankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ne luokitellaan siten omaisuuserien hankinnoiksi.

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon) välisestä erosta. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistö arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti raportointikauden päättyessä. Muita väliaikaisia eroja syntyy esimerkiksi rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että Kojamolla on käytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisen verosaamisen kirjaamisedellytykset arvioidaan jokaisen raportointikauden päättymispäivänä. Laskennalliset verovelat kirjataan yleensä taseeseen täysimääräisinä.

Laskennalliset verot määritetään käyttäen niitä verokantoja (ja verolakeja), jotka todennäköisesti ovat voimassa veron maksuhetkellä. Verokantana käytetään raportointikauden päättymispäivänä voimassaolevia verokantoja tai tilikautta seuraavan vuoden verokantoja, mikäli ne on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättymispäivään mennessä.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää Kojamon johdon tekevän sekä harkintaan perustuvia ratkaisuja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan että arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettäviin liitetietoihin.

Johdon tekemät harkintaan perustuvat ratkaisut vaikuttavat laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen. Tämä koskee erityisesti niitä tapauksia, joissa voimassaolevassa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostamis- tai esittämistapoja.

Kojamon johdon täytyy tehdä harkintaan perustuvia ratkaisuja noudattaessaan seuraavia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita:

Kiinteistöjen luokittelu:

Kojamo luokittelee kiinteistökantansa sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuuskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Esimerkiksi sen määrittäminen, milloin myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä eri tilanteissa, edellyttää johdolta harkinnan käyttöä. Luokittelulla on vaikutusta tilinpäätökseen, sillä Kojamon hallussa olevan kiinteistön käyttötarkoituksen luonne vaikuttaa vaadittavan IFRS-tilinpäätösinformaation sisältöön.

Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu:

Pitkäaikaiset tontinvuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi. Kyseiset Kojamon eri kuntien kanssa solmimat vuokrasopimukset on analysoitu ja tämän perusteella Kojamo on katsonut, että ne ovat luonteeltaan muita vuokrasopimuksia. Tämä perustuu siihen, että johdon näkemyksen mukaan näihin vuokrausjärjestelyihin liittyvät merkittävät riskit ja edut eivät siirry Kojamolle. Lisätietoja Kojamon muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 26 Muut vuokrasopimukset.

Liiketoimintahankinnat ja omaisuuserien hankinnat:

Sijoituskiinteistöjen hankinnat luokitellaan joko omaisuuserän tai -erien hankinnoiksi (IAS 40) tai liiketoimintojen yhdistämiseksi (IFRS 3). Mikäli sijoituskiinteistön hankintaan liittyy kiinteistön lisäksi myös muita toimintoja, katsotaan kyseessä olevan liiketoimintojen yhdistäminen.

Laskennalliset verosaamiset:

Sen ratkaiseminen, kirjataanko laskennallinen verosaaminen taseeseen, edellyttää johdon harkintaa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että Kojamolle syntyy tulevaisuudessa verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai verotukselliset vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Aiemmalla raportointikaudella kirjattu laskennallinen verosaaminen kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi, mikäli Kojamon ei arvioida kerryttävän riittävästi verotettavaa tuloa, jotta laskennallisen verosaamisen perusteena olevat väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää.

Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate:

Käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä laskennallinen vero määritetään pääsääntöisesti olettaen, että väliaikainen ero purkautuu myynnin kautta. Kojamo voi yleensä luopua sijoituskiinteistöstään joko myymällä sen kiinteistömuodossa, tai myymällä kyseisen yhtiön, kuten asuntoosakeyhtiön osakkeet.

Laskennallisten verojen alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus:

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat, joiden ei katsota täyttävän IFRS 3:n tarkoittamaa liiketoiminnan määritelmää. Tällöin ne luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, jolloin laskennallista veroa ei merkitä taseeseen alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Siten yllä kuvattu kiinteistöhankintojen luokittelu vaikuttaa myös laskennallisten verojen kirjaamiseen.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat Kojamon aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, kuten tulevaisuuden tapahtumia koskeviin odotuksiin. Näiden katsotaan edustavan johdon parasta näkemystä tarkasteluhetkellä ja olevan kohtuullisia olosuhteet huomioon ottaen. On mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista ja oletuksista. Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden muutokset kirjataan, sillä kaudella, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä kyseistä kautta, että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä kyseiselle kaudelle että tuleville kausille.

Alla on mainittu ne merkittävimmät tilinpäätöksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt edellä kuvattua harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät koskevat seuraavaa tilinpäätöksen osa-aluetta:

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen:

Kojamon 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. Arvioita ja oletuksia liittyy erityisesti kauppa-arvojen vertailtavuuteen suhteessa arvioitavana olevaan kohteeseen sekä tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevasta kehityksestä. Lisätietoja Kojamon sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisestä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 11 Sijoituskiinteistöt.

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

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen ja arvonalentumisen määrittäminen:

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan. Lisätietoja Kojamon rahoitusinstrumenteista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 14 Rahoitusvarojen ja –velkojen arvot luokittain.

Seuraavilla tilikausilla sovellettavat uudet ja uudistetut standardit sekä tulkinnat

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Kojamo ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän konsernitilinpäätöksen laadinnassa. Kojamo ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Uusi IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen 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. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Kojamo alkaa soveltaa standardia 1.1.2018 alkaen ja sitä ei sovelleta takautuvasti.

IFRS 9:n mukaisesti rahoitusvara luokitellaan niistä saatavien rahavirtojen luonteen ja sekä määriteltyjen liiketoimintamallien perusteella. Rahoitusvarojen uudelleenluokittelun ja arvostamisen käyttöönotto aiheuttavat joitakin muutoksia nykyisiin kirjauskäytäntöihin, mutta niiden vaikutus omaan pääomaan tai tulokseen on vähäinen. Arvonalentumisperiaatteiden muutoksilla on vähäinen vaikutus myyntisaamisista kirjattaviin odotettavissa oleviin arvonalentumisiin.

IFRS 9 –standardiin siirtymisen vaikutukset:

Kojamo on luokitellut rahoitusvarat jaksotettuun hankintamenoon kirjattaviin rahoitusvaroihin ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahavaroihin. Rahoitusvarojen luokittelu on esitetty alla olevassa taulukossa.

M€	Luokittelu IAS 39	Luokittelu IFRS 9	Kirjanpitoarvo 31.12.2017	Kirjanpitoarvo 1.1.2018
Rahoitusvarat				
Käteiset varat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettu hankintameno	20,1	20,1
Sijoitukset				
Rahastosijoitukset	Myytävissä 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	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	0,5	0,6
Rahoitusvarat yhteensä			69,8	70,0

Luokittelumuutokset tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman eriin

TULOSLASKELMA, M€	IAS 39 1-12/2017	muutos	IFRS 9 1-12/2017
Rahoitustuotot	0,0	0,2	0,2
Rahoituskulut	0,0		0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	0,0	0,2	0,2
Laskennallisten verojen muutos		0,0	0,0
Tilikauden voitto	0,0	0,1	0,1
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, M€			
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,2	-0,2	0,0
Laskennalliset verot edellisistä	0,0	0,0	0,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,1	-0,1	0,0

Luokittelumuutokset omaan pääomaan

M€	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2017	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,6	2 038,6	2 038,6
Muutokset:							
Laaja tulos							
Myytävissä olevat rahoitusvarat			-0,5		0,5	0,0	0,0
Tilikauden tulos							
Myytävissä olevat rahoitusvarat					0,1	0,1	0,1
Saamiset					0,3	0,3	0,3
Oma pääoma 1.1.2018	**58,0**	**35,8**	**-24,3**	**17,9**	**1 951,5**	**2 039,0**	**2 039,0**

Uusi IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Standardi lisää myös esitettävien liitetietojen määrää. Kojamo on selvittänyt muutoksen vaikutuksia analysoimalla IFRS 15-standardin keskeisiä käsitteitä yhtiön tulovirtojen kannalta. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen.

Uusi IFRS 16 *Vuokrasopimukset* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisin sovellettavan IAS 17–standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16-standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena. Kojamo on selvittänyt IFRS 16 Vuokrasopimukset voimaantulon vaikutukset. Standardi tuo nykyisin IAS 17 mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo ottaa standardin käyttöön 1.1.2019 ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaista vierasta pääomaa noin 58 miljoonaa euroa. Arviossa on otettu huomioon tilinpäätöshetken vuokratonttivaranto ja nykyiset sopimusehdot.

Muiden muutettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia Kojamon tilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

2. Toimintasegmentti-informaatio

Toimintasegmentti on konsernin osa, joka harjoittaa liiketoimintaa, josta se voi saada tuottoja ja josta voi aiheutua kuluja, josta on saatavilla erillistä taloudellista informaatiota ja jonka toiminnan tulosta Kojamon ylin operatiivinen päätöksentekijä säännöllisesti tarkastelee tehdäkseen päätöksiä resurssien kohdistamisesta kyseiselle segmentille ja arvioidakseen sen tuloksellisuutta.

Kojamon 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 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 asuntoomaisuudesta 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 yhtiössä 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 ja VVOhousing 12 yhtiöiden lainat on maksettu pois vuoden 2017 aikana ja yhtiöt siirretään Lumo-liiketoimintaan 1.1.2018. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 0,3 miljoonaa euroa. VVO -liiketoimintaan sisältyvistä asunnoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Toimintasegmentti-informaation laatimisperiaatteet ovat samat kuin konsernin laatimisperiaatteet.

Konserniyhdistelytoimenpiteet sisältävät pääasiassa konsernin yhteisien toimintojen kuluja, varoja ja velkoja.

Kojamo Oyj

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**

Kojamo Oyj

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

3. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

Vuonna 2017 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät koostuvat kahdesta erillistontista.

Vuonna 2016 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät sisälsivät 1 344 Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle myydyt asunnot.

M€	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	3,7	70,6
Saamiset		0,1
Varat yhteensä	3,7	70,7
Rahalaitoslainat		0,1
Ostovelat ja muut velat		0,9
Velat yhteensä		1,0
Nettotasearvo	3,7	69,7

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

Vuoden 2016 eriin liittyvät vakuudet ja vastuusitoumukset on esitetty liitetiedoissa 28.

4. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M€	1-12/2017	1-12/2016
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	3,0	36,8
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,5	-47,2
Yhteensä	**2,5**	**-10,4**

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen myynnit vuonna 2017 tehtiin Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle, yhteensä 1 344 asuntoa.

Liiketoiminnan muut tuotot

M€	1-12/2017	1-12/2016
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	0,0
Rakennuttamisen tuotot	0,2	0,1
Perintätoiminnan tuotot	1,5	1,5
Muut tuotot	0,3	0,8
Yhteensä	**2,0**	**2,3**

Liiketoiminnan muut kulut

M€	1-12/2017	1-12/2016
Rakennuttamisen kulut	0,4	0,6
Myyntitappiot		2,5
Liiketoiminnan muut kulut	0,9	
Yhteensä	**1,3**	**3,1**

Tilintarkastajan palkkiot

M€	1-12/2017	1-12/2016
KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,1	0,4
Neuvontapalvelut	0,1	0,1
Yhteensä	**0,3**	**0,7**

5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

M€	1-12/2017	1-12/2016
Palkat	15,3	16,3
Eläkekulut -maksupohjaiset järjestelyt	3,1	3,1
Muut henkilösivukulut	0,6	0,8
Yhteensä	**19,0**	**20,2**

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedoissa 29 Lähipiiritapahtumat.

	31.12.2017	31.12.2016
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	310	298

6. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin

M€	1-12/2017	1-12/2016
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,7	0,8
Yhteensä	**1,1**	**1,2**

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

7. Tutkimus- ja kehitysmenot

M€	1-12/2017	1-12/2016
Tutkimus- ja kehitysmenot	0,2	0,3
Yhteensä	**0,2**	**0,3**

Kojamolla ei ole aktivoituja kehitysmenoja. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, sähköisten palvelujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	1-12/2017	1-12/2016
Osinkotuotot	0,1	0,0
Korkotuotot	0,9	1,0
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	3,7	1,3
Myyntivoitot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,3	0,1
Muut rahoitustuotot	0,1	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	5,0	2,4
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon arvostettavista rahoitusveloista	-26,4	-24,8
Korkokulut korkojohdannaisista	-16,5	-14,3
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-1,0	-8,5
Myyntitappiot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-1,6	-0,8
Rahoituskulut yhteensä	-45,5	-48,4
Rahoitustuotot ja-kulut yhteensä	**-40,5**	**-46,0**

Laajan tuloksen erät:

M€	1-12/2017	1-12/2016
Rahavirran suojaukset	20,4	-9,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,2	0,4
Yhteensä	**20,6**	**-9,5**

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

9. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:

M€	1-12/2017	1-12/2016
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	28,6	35,4
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	25,1	22,1
Yhteensä	**53,7**	**57,5**

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

2017

M€	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	20,4	-4,1	16,3
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,2	0,0	0,1
Yhteensä	**20,6**	**-4,1**	**16,5**

2016

M€	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	-9,9	2,0	-7,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,4	-0,1	0,3
Yhteensä	**-9,5**	**1,9**	**-7,6**

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma (verokanta 20 %):

M€	1-12/2017	1-12/2016
Tulos ennen veroja	266,7	289,7
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	53,3	57,9
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	0,0	1,3
Aiemmin kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	-0,6	-0,9
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	0,8	1,1
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,0	-1,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,0
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,0	0,2
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,0	-0,9
Muut erät	1,2	0,0
Oikaisut yhteensä	**0,4**	**-0,5**
Verot tuloslaskelmassa	**53,7**	**57,5**

10. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.

	1-12/2017	1-12/2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	212,9	232,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	7,4	7,4
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	28,77	31,38
Laimennettu, €	28,77	31,38

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

11. Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2017	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	**4 298,9**	**3 999,2**
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	338,6	664,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	25,4	29,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-82,2	-559,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,3	1,7
Siirrot omaan käyttöön	0,0	-0,7
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	126,2	163,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**4 710,2**	**4 298,9**

*) Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Käyvät arvot sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt, yhteensä 3,7 (70,6) miljoonaa euroa.

Kojamolla on hankintasitoumuksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 28.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos 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 ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain M€	31.12.2017	31.12.2016
Kauppa-arvo	3 787,1	3 287,7
Tuottoarvo	395,3	602,9
Tasearvo	527,8	408,3
Yhteensä	**4 710,2**	**4 298,9**

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 31.12.2017 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,7 (70,6) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

Kauppa-arvomenetelmässä arvonmäärityksen apuna käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kohdekohtaiseen kauppa-arvoon tehdään oikaisu vuokratalon kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla.

Hankintamenomenetelmässä kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoituskiinteistöjen herkkyysanalyysi			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

Sijoituskiinteistöjen herkkyysanalyysi			31.12.2016		
Muutos %	**-10 %**	**-5 %**	**0 %**	**5 %**	**10 %**
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-328,8	-164,4		164,4	328,8
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	66,4	31,4		-28,4	-54,3
Vuokratuotot (M€)	-99,7	-49,8		49,8	99,7
Hoitokulut (M€)	35,7	17,9		-17,9	-35,7
Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)	**-2 %**	**-1 %**	**0 %**	**1 %**	**2 %**
Vuokratuotot (M€)	-1,4	-0,7		0,7	1,4

Kaikki Kojamon 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.

Vuoden 2017 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen 3 788 (5 957) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,1 (6,3) % ja liikehuoneistojen 423 (431) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,4 (9,4) %.

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Liittymis-maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	5,5	0,2	28,2	3,7	1,6	39,0
Lisäykset				0,7		0,7
Vähennykset				-0,9		-0,9
Hankintameno 31.12.2017	5,5	0,2	28,2	3,5	1,6	38,8
Kertyneet poistot 1.1.2017			-4,6	-3,4	-0,1	-8,1
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3	0,0	-0,7
Vähennykset				0,9		0,9
Kertyneet poistot 31.12.2017			-5,1	-2,8	-0,1	-7,9
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	5,5	0,2	23,5	0,3	1,5	31,0
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	**5,5**	**0,2**	**23,1**	**0,7**	**1,5**	**31,0**

Kojamo Oyj

M€	Maa-alueet	Liittymis-maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	5,5	0,2	27,6	3,7	1,6	38,5
Lisäykset				0,1		0,1
Vähennykset			-0,3	-0,1	0,0	-0,4
Siirrot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,9	0,0	-0,1	0,9
Hankintameno 31.12.2016	5,5	0,2	28,2	3,7	1,6	39,0
Kertyneet poistot 1.1.2016			-4,0	-3,2	-0,1	-7,3
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3	0,0	-0,7
Vähennykset				0,1		0,1
Siirrot sijoituskiinteistöistä			-0,2	0,0		-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2016			-4,6	-3,4	-0,1	-8,1
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	5,5	0,2	23,5	0,5	1,6	31,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	**5,5**	**0,2**	**23,5**	**0,3**	**1,5**	**31,0**

13. Aineettomat hyödykkeet

M€	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	2,6	3,0	5,6
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Vähennykset	-0,1	-0,7	-0,8
Hankintameno 31.12.2017	2,5	2,4	4,9
Kertyneet poistot 1.1.2017	-2,3	-2,5	-4,8
Tilikauden poistot	-0,1	-0,3	-0,4
Vähennykset	0,1	0,7	0,8
Kertyneet poistot 31.12.2017	-2,3	-2,1	-4,5
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	0,2	0,5	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	**0,1**	**0,3**	**0,4**

M€	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	2,5	3,0	5,5
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.2016	2,6	3,0	5,6
Kertyneet poistot 1.1.2016	-2,2	-2,2	-4,4
Tilikauden poistot	-0,2	-0,3	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.2016	-2,3	-2,5	-4,8
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	0,3	0,8	1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	**0,2**	**0,5**	**0,8**

14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

			31.12.2017		
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	6,3		6,3		6,3
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	46,6	44,1	2,0	0,5	46,6
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,2	23,2			23,2
Myyntisaamiset	6,7				6,7
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-48,3		-48,3		-48,3
Sähköjohdannaisvelat	-0,2	-0,2			-0,2
Jaksotettuun hankintamenoon 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

			31.12.2016		
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	2,2		2,2		2,2
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	46,5	43,9	2,0	0,6	46,5
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,1	23,1			23,1
Myyntisaamiset	4,2				4,2
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-68,6		-68,6		-68,6
Sähköjohdannaisvelat	-0,5	-0,5			-0,5
Jaksotettuun hankintamenoon 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

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

Korkojohdannaisten tarkempi erittely suojauslaskentaan kuuluvien ja ei-suojauslaskentaan kuuluvien johdannaisten käyvistä arvoista on esitetty liitetiedossa 22.

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:

Saman ehtoiselle 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 määrityksessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Myytävissä olevat rahoitusvarat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Tilikauden alussa	0,6	0,5
Muutos	-0,1	0,0
Tilikauden lopussa	0,5	0,6

Myytävissä olevat rahavarat hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa.

15. Pitkäaikaiset saamiset

M€	31.12.2017	31.12.2016
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	0,3	0,3
Muut pitkäaikaiset saamiset	1,6	3,1
Lainasaamiset muilta	3,0	2,1
Pitkäaikaiset siirtosaamiset	0,4	
Yhteensä	**5,3**	**5,6**

16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuodelta 2017 ovat seuraavat:

M €	1.1.2017	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	0,9	-0,3			0,6
Rahoituksen suojauslaskennasta	10,6		-3,3		7,3
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,1	-0,1			0,0
Muut erät/siirrot	3,8	-0,9		0,0	3,0
Yhteensä	**15,4**	**-1,2**	**-3,3**	**0,0**	**10,9**
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	452,6	23,9		0,1	476,7
Rahoituksen suojauslaskennasta	0,5		0,8		1,3
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,1		0,0		0,1
Sähköinsturmenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,0			0,0
Muut erät/siirrot	0,2	0,0			0,2
Yhteensä	**453,4**	**23,9**	**0,8**	**0,1**	**478,3**

M€	1.1.2016	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	1,3	-0,5			0,9
Rahoituksen suojauslaskennasta	8,2		2,5		10,6
Sähköjohdannaisten arvostamisesta käypään arvoon	0,2	-0,1			0,1
Muut erät/siirrot	2,2	1,6			3,8
Yhteensä	**12,0**	**1,0**	**2,5**		**15,4**
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	429,6	23,1		0,0	452,6
Rahoituksen suojauslaskennasta			0,5		0,5
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta käypään arvoon	0,0		0,1		0,1
Muut erät/siirrot	0,2	0,0			0,2
Yhteensä	**429,8**	**23,1**	**0,6**	**0,0**	**453,4**

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma						
Vanhenemisvuosi	**2018-2019**	**2020-2021**	**2022-2023**	**2024-2025**	**2026-2027**	**Yhteensä**
Vahvistettu tappio	0,2	0,7	1,2	0,7	1,4	4,2
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,0	0,1	0,2	0,1	0,3	0,8

17. Vaihto-omaisuus

M€	31.12.2017	31.12.2016
Vaihto-omaisuusasunnot	0,6	0,9
Yhteensä	**0,6**	**0,9**

18. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	31.12.2017	31.12.2016
Myyntisaamiset	6,7	4,2
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,0	0,0
Lainasaamiset	0,6	0,9
Muut saamiset	0,2	0,7
Siirtosaamiset	1,3	0,9
Yhteensä	**8,8**	**6,8**

Siirtosaamisten erittely	31.12.2017	31.12.2016
Vuokraustoiminta	0,6	0,5
Ennakkomaksut	0,5	0,2
Korot	0,0	0,0
Muut siirtosaamiset	0,2	0,2
Yhteensä	**1,3**	**0,9**

Vuokrasopimukset ovat pääosin yhden kuukauden irtisanomisajalla olevia sopimuksia. Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

19. Rahavarat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Käteinen raha ja pankkitilit	117,8	132,0
Yhteensä	**117,8**	**132,0**

1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M€ uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

20. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2017	7 403	58,0	35,8	-40,2	17,9	71,5
Muut laajan tuloksen erät				16,5		16,5
31.12.2017	**7 403**	**58,0**	**35,8**	**-23,7**	**17,9**	**87,9**

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2016	7 403	58,0	35,8	-32,6	17,9	79,0
Muut laajan tuloksen erät				-7,6		-7,6
31.12.2016	**7 403**	**58,0**	**35,8**	**-40,2**	**17,9**	**71,5**

Kojamo Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

- Kojamo Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 7 402 560.

Ylikurssirahasto

- Kojamo Oyj:llä ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa. Rahasto on syntynyt aiemman osakeyhtiölain aikana.

Käyvän arvon rahasto

- Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien sekä myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

- Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osingot

- Osinkoa on vuonna 2017 maksettu 6,80 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2017 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 6,80 euroa/osake.

Määräysvallattomien omistajien osuus

Kojamolla ei ole määräysvallattomia omistajia vuonna 2017.

Vuonna 2016 määräysvallattomien omistajien osuus muodostui Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynnen tuloksesta. Yhtiö on vuoden 2016 aikana ostettu 100 prosenttiseksi.

Kojamon omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

- Kojamon kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2017 1 950,6 (1 788,0) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 383,9 (521,8) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.
- Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyyssäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

21. Korolliset velat

Pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Korkotukilainat	187,7	271,2
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,4	60,3
Joukkovelkakirjalainat	793,8	297,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 125,3	1 163,3
Muut lainat	2,6	3,4
Yhteensä	**2 109,8**	**1 796,1**

Lyhytaikaiset velat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Korkotukilainat	64,8	53,6
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,1	1,3
Lainat rahoituslaitoksilta	48,4	123,6
Muut lainat	7,0	7,0
Yritystodistukset	52,9	141,3
Yhteensä	**173,2**	**326,8**
Korolliset velat yhteensä	**2 283,0**	**2 122,8**

Rahoituksesta johtuvien velkojen muutokset

M€	31.12.2016	Rahavirrat	Ei raha-vaikutteiset muutokset	31.12.2017
Pitkäaikaiset velat	1 796,1	252,3	61,5	2 109,8
Lyhytaikaiset velat	326,7	-88,1	-65,5	173,1
Kokonaisvelat rahoitustoiminnoista	**2 122,8**	**164,2**	**-4,0**	**2 283,0**

Pitkäaikaisten velkojen rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat lainojen nostoista 686,4 M€ ja lainojen lyhennyksistä -434,0 M€. Pitkäaikaisten velkojen muutokset, joihin ei liity rahavirtaa, koostuvat pääosin siirroista lyhytaikaisiin velkoihin. Lyhytaikaisten velkojen rahavirroista johtuvat muutokset koostuvat pääosin yritystodistuslainojen nostoista 267,8 M€ ja lyhennyksistä -355,9 M€. Lyhytaikaisten velkojen muutokset, joihin ei liity rahavirtaa, johtuvat pitkäaikaisten velkojen siirrosta lyhytaikaisiin velkoihin.

Kojamo Oyj laski 19.6.2017 liikkeeseen vakuudettoman 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan ja se on listattu Irlannin pörssiin. Laina sai Moody'silta Baa2-luottoluokituksen. Laina erääntyy vuonna 2024 ja sen kiinteä kuponkikorko on 1,50%. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyy lisäksi vuosina 2013 ja 2016 liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2013 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina erääntyy vuonna 2020. Lainalle maksetaan 3,25 % kiinteää vuotuista korkoa. Vuonna 2016 laskettiin liikkeeseen 200 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, joka on listattu Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy vuonna 2023 ja sen kiinteä kuponkikorko on 1,625%.

Lyhytaikaista rahoitusta varten Kojamolla on käytössä 250 (200) miljoonan euron yritystodistusohjelma, 300 (100) miljoonan euron sitovat luottolimiitit sekä 5 (5) miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilinpäätöshetkellä sitovat ja ei-sitovat luottolimiitit olivat käyttämättä.

Muut pitkäaikaiset lainat sisältää Lumo Kodit Oy:n Tampereen kaupungilta vuonna 2001 saaman 2,4 miljoonan euron suuruisen pääomalainan. Lainan korko on 6kk euribor-korko + 0,75 %. Laina maksetaan takaisin 20 vuoden kuluessa.

Velat eivät sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja, joita oli 0,0 (0,1) miljoonaa euroa.

22. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

		31.12.2017		31.12.2016
M€	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	6,3	-39,6	-33,3	-56,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-8,7	-8,7	-3,0
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		0,0	0,0	-6,5
Sähköjohdannaiset	0,2	-0,2	0,0	-0,4
Yhteensä	**6,5**	**-48,5**	**-42,0**	**-66,8**

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 439,0	1 107,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	44,8	61,6
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa	63,1	104,7
Yhteensä	**1 546,9**	**1 273,3**
Sähköjohdannaiset, MWh	183 957	196 367

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 20,4 (-9,9) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2018-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,6 (6,2) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2018 - 2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

Varaukset

M€	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Varaukset	0,8	1,0

Varauksiin sisältyy Lumo Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 0,8 (1,0) miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Siirtovelat	0,8	0,8
Saadut vuokravakuusmaksut	5,6	6,3
Muut pitkäaikaiset velat	8,5	
Yhteensä	**14,8**	**7,1**

24. Ostovelat ja muut velat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Saadut ennakot	5,1	4,6
Ostovelat	20,0	19,3
Muut velat	16,5	1,3
Siirtovelat	28,7	23,1
Yhteensä	**70,4**	**48,3**

Siirtovelkojen erittely	31.12.2017	31.12.2016
Vuokraustoiminta	1,6	4,8
Investoinnit	5,7	1,1
Palkat sosiaalikuluineen	7,1	6,8
Korot	14,1	10,3
Muut siirtovelat	0,2	0,2
Yhteensä	**28,7**	**23,1**

25. Rahoitusriskien hallinta

Kojamon liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan Kojamo Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Tavoitteena on suojata Kojamoa rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoitusriskien hallinta on keskitetty Kojamon rahoitusyksikköön.

Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteäkorkoisilla lainoilla sekä korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liittyy rahoituslaitoslainoihin, joiden korkoriskiä suojataan Kojamon rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50 - 100 %. Suojausaste tilinpäätöshetkellä oli 111 (77) prosenttia. Yhtiö arvioi, että suojausaste tulee olemaan alle 100 prosenttia alkuvuonna 2018.

Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla lukuun ottamatta joitakin 10 vuoden korkotukilainoja. Vuosimaksulainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutoksiin ja seuraavan vuoden korkokulu on tiedossa edellisenä syksynä. Valtion lainoittamissa kohteissa on käytössä omakustannusperusteinen vuokranmääritys, joten mahdollinen koronmuutos siirretään vuokriin. Rahoituspolitiikan mukaisesti Kojamo ei suojaa näitä lainoja korkojohdannaisilla.

Markkinakorkojen muutosten vaikutusta tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on arvioitu alla olevassa taulukossa. Tuloslaskelmaan vaikuttava korkopositio sisältää vaihtuvakorkoiset lainat sekä korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Vaikutus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksista. Joissain markkinalainasopi-

muksissa on ehto, että viitekoron arvo on vähintään nolla. Markkinakorkojen ollessa tällä hetkellä negatiivisia, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa.

	31.12.2017				31.12.2016			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
M€	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-7,7	0,3			-10,2	0,6		
Korkojohdannaiset	11,3	-1,2	94,1	-9,9	12,0	-1,2	71,2	-7,5
Vaikutus yhteensä	3,6	-0,8	94,1	-9,9	1,8	-0,7	71,2	-7,5

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

Kojamon maksuvalmius turvataan riittävien kassavarojen, yritystodistusohjelman sekä sitä tukevien luottolimiittien avulla. Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen ja rahoituksen riittävyyttä seurataan säännöllisesti kassaennusteiden avulla.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Maksuvalmiuden turvaamiseksi Kojamon käytössä on emoyhtiön 250 miljoonan euron suuruinen yritystodistusohjelma, 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 52,9 (141,3) miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä.

Rahamarkkinoiden toimintaan on vaikuttanut kiristynyt pankkisäätely mikä on heijastunut pankkien lainanantoon ja rahoituksen hintaan. Kojamon vahvan taloudellisen aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuusriskiä ei arvioida merkittäväksi.

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä Kojamon hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste. Rahoituksen saatavuusriskiä pienennetään hajauttamalla lainasalkku maturiteettien ja rahoitusinstrumenttien osalta sekä laajentamalla rahoittajapohjaa. Suuriin lainojen erääntymisiin valmistaudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen ja johdannaisinstrumenttien sopimusperusteiset lyhennysten ja korkojen kassavirrat.

31.12.2017

M€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Korkotukilainat	67,0	159,6	3,2	4,2	25,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,1	0,3	0,1		
Joukkovelkakirjalainat	14,0	149,5	718,3		
Lainat rahoituslaitoksilta	60,1	518,6	524,9	86,7	58,4
Muut lainat	0,1	2,7	6,2		
Yritystodistukset	53,0				
Korkojohdannaiset	16,1	49,1	33,8	8,0	2,7
Yhteensä	**210,5**	**879,7**	**1 286,6**	**98,8**	**86,5**

31.12.2016

M€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Korkotukilainat	55,8	242,3	7,1	4,0	27,8
Vuosimaksu- ja asuntolainat	3,9	15,8	20,2	27,3	42,2
Joukkovelkakirjalainat	6,5	122,8	206,5		
Lainat rahoituslaitoksilta	136,3	545,7	480,4	146,8	61,8
Muut lainat	0,4	3,2	6,3	0,1	0,9
Yritystodistukset	141,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	15,8	49,6	33,1	9,0	3,9
Yhteensä	**360,2**	**979,4**	**753,5**	**187,2**	**136,7**

Lukuihin ei sisälly Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien velkoja.

Hintariski

Kojamo käyttää sähköjohdannaisia suojautuakseen sähkön hintariskiltä. Sähköjohdannaisilla suojataan erittäin todennäköisiä tulevia sähköostoja ja suojausten kaupankäynti on ulkoistettu Kojamon ulkopuoliselle asiantuntijalle. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Kojamon ylimääräiset kassavarat voidaan sijoittaa rahapolitiikassa hyväksyttyjen periaatteiden mukaisesti. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kohdistuu hintariskiä, jota hallitaan sijoitusomaisuutta hajauttamalla. Sijoituksiin ei liity valuuttariskiä.

Sähköjohdannaisten ja myytävissä olevien rahoitusvarojen herkkyys markkinahinnan +/-10% muutoksille on esitetty alla olevassa taulukossa.

	31.12.2017				31.12.2016			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
M€	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Sähköjohdannaiset	0,3	-0,3			0,3	-0,3		
Myytävissä olevat rahoitusvarat			4,6	-4,6			4,6	-4,6
Vaikutus yhteensä	0,3	-0,3	4,6	-4,6	0,3	-0,3	4,6	-4,6

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Luottoriski

Kojamolla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisista valtaosa koostuu vuokrasaamisista, jotka ovat hyvin hajautuneet. Vuokrasaatavien luottoriskiä pienentää lisäksi vuokravakuuksien käyttö.

Myyntisaamisten ikäjakauma

Myyntisaamisten ikäjakauma

M€	31.12.2017		31.12.2016	
Alle kuukauden	1,5	22,0 %	1,2	28,2 %
1-3 kuukautta	2,9	43,9 %	2,5	59,2 %
3-6 kuukautta	2,1	31,7 %	0,3	8,1 %
6-12 kuukautta	0,2	2,5 %	0,1	2,9 %
Yli vuosi	0,0	0,1 %	0,1	1,6 %
Yhteensä	**6,7**	**100,0 %**	**4,2**	**100,0 %**

Rahoitustoimintaan liittyy sijoitusten ja johdannaissopimusten osalta vastapuoliriskiä. Riskiä hallitaan valitsemalla vakavaraisia vastapuolia ja riittävällä hajautuksella.

Valuuttariski

Kojamon kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Pääomarakenteen hallinta

Kojamon pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa Kojamon pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset ja tukee yhtiön kasvutavoitteita.

Kojamon pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen.

Kojamo Oyj:n hallitus on päättänyt Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusasteen pitkän aikavälin tavoitteeksi 40 prosenttia.

Kojamon omavaraisuusaste 31.12.2017 oli 41,3 (40,7) prosenttia. Kojamon korollinen vieras pääoma oli 2 283,0 (2 122,8) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta on siirretty Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin 0,0 (0,1) miljoonaa euroa. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Kojamon vakuudettomiin rahoitussopimuksiin sisältyy rahoituskovenantteja, jotka mittaavat velkaantumisastetta, vakuudellisten lainojen osuutta sekä liiketoiminnan kykyä selvitä koroista. Kojamo täytti katsauskaudella sopimusten ehdot.

Eräiden rahoituslimiittien ehtojen mukaan konsernin luototusasteen (LTV) tulee olla alle 60 prosenttia ja korkokatteen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä luototusaste oli 46,0 (47,1) prosenttia ja korkokate oli 4,2 (4,8).

Kojamo Oyj:n vakuudettoman joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaan konsernin vakavaraisuusasteen (solvency ratio) tulee alittaa 0,65, vakuudellisten lainojen osuus taseesta (secured solvency ratio) tulee olla alle 0,45 ja korkokatteen (coverage ratio) tulee olla vähintään 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakavaraisuusaste oli 0,44 (0,44), vakuudellisten lainojen osuus taseesta oli 0,34 (0,43) ja korkokate oli 4,2 (4,8).

M€	31.12.2017	31.12.2016
Korollinen vieraspääoma	2 283,0	2 122,8
Rahavarat	117,8	132,0
Korollinen nettovelka	2 165,2	1 990,9
Oma pääoma yhteensä	2 038,6	1 859,5
Taseen loppusumma	4 943,5	4 572,2
Omavaraisuusaste, %	41,3	40,7

26. Muut vuokrasopimukset

Tontinvuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

M€	31.12.2017	31.12.2016
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	3,4	3,3
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	13,6	13,0
Yli viiden vuoden kuluttua	117,9	106,7
Yhteensä	**134,9**	**123,0**

Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 0,0 (0,9) miljoonaa euroa vuokrasopimusvastuista.

Vuokrasopimukset ovat pääasiassa tontin vuokrasopimuksia kunnilta ja kaupungeilta. Jäljellä olevien sopimusten kestoajat ovat maksimissaan 99 vuotta ja keskimäärin 29 vuotta.

Muut vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset, autot	31.12.2017	31.12.2016
Seuraavana tilikautena maksettavat	0,7	0,6
2-5 vuoden kuluessa maksettavat	1,2	0,9
Yhteensä	**1,9**	**1,5**

Muut vuokrasopimukset ovat leasing-autosopimuksia, joiden sopimusten pituus on neljä vuotta.

27. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M€	31.12.2017	31.12.2016
Poistot	1,1	1,2
Rahoitustuotot- ja kulut	40,5	45,9
Tuloverot	53,7	57,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	-0,1
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-126,2	-163,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-2,5	10,4
Muut oikaisut	-0,1	1,8
Yhteensä	**-33,5**	**-46,6**

28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M€	31.12.2017	31.12.2016
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 656,9	1 986,5
Annetut kiinnitykset	1 851,1	2 446,2
Pantatut osakkeet*)	276,9	312,0
Pantatut vakuudet yhteensä	**2 127,9**	**2 758,1**
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	32,0	5,8
Takaukset**)	373,4	479,9
Talletusvakuudet		0,2
Muut annetut vakuudet yhteensä	**405,4**	**485,9**

*) 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.

31.12.2017 luvut eivät sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin kohdistuvia vastuita:
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä 0,0 (0,1) miljoonaa euroa; annetut vakuudet yhteensä 0,0 (0,4) miljoonaa euroa.

Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	31.12.2017	31.12.2016
Rakenteilla oleva uudistuotanto	99,6	136,8
Uudistuotannon esisopimukset	101,5	206,0
Peruskorjaukset	11,5	17,1
Yhteensä	**212,7**	**359,9**

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M€	31.12.2017	31.12.2016
Arvonlisäveron palautusvastuu	2,5	2,6

Maanhankintavastuut

M€	31.12.2017	31.12.2016
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	38,4	4,5
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	4,1	4,3

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle.

Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on Kojamon vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue – 18.217 (18.217) k-m2 ja 3. alue -7.600 (7.600) k-m2. Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Rakentaminen ei ole kaikilta osin toteutunut aikataulussa. Viivästyssakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästyssakkoja.

Vantaan Jokiniemen kortteleita 62007 ja 62025 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuotoihin.

Vantaan kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (92-70-118-5) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Espoon kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (49-12-220-1) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Helsingin kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (91-20-67-1) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Helsingin kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (91-10-634-2) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Joihinkin Helsingin kaupungissa sijaitseviin tontteihin sisältyy vuokra-asuntokäyttövelvoite. Käyttövelvoitteen rikkomisesta sopimussakko.

Kojamolla on vireillä muutamia yksittäisiä riita-asioita, joiden merkityksen yhtiö arvioi olevan vähäinen.

Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.

Muut sitoumukset

Kojamoon kuuluva Lumo Kodit Oy saattoi päätökseen 16.10.2017 Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan hakemuksen mukaan tehtävän kaavamuutoksen rakennusoikeuden perusteella.

29. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

Kojamo Oyj:n lähipiiriin kuuluvat tytär-, osakkuus- ja yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä. Omistajat, joiden omistusosuus on Kojamossa 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosentin luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Kojamon emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 31.

Avoimet saldot muun lähipiirin kanssa

M€	31.12.2017	31.12.2016
Velat	0,1	0,2

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M€	31.12.2017	31.12.2016
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2,1	2,0

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	31.12.2017	31.12.2016
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	738,7	738,3
Hallitus ja valiokunnat		
Riku Aalto	36,2	28,4
Mikko Mursula	22,2	17,6
Reima Rytsölä	18,0	14,0
Matti Harjuniemi	16,8	16,4
Olli Luukkainen	16,8	15,2
Jan-Erik Saarinen	16,8	16,4
Ann Selin	16,2	13,4
Jorma Malinen	15,6	15,8
Eloranta Jarkko	1,2	1,2
Laukkanen Ville-Veikko	1,2	1,2
Pesonen Pasi	1,2	1,2
Torsti Esko	1,2	1,2
Tomi Aimonen		1,2
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	163,4	143,2
Yhteensä	**902,1**	**881,5**

Kojamon henkilöstölle ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu.

Vuonna 2017 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus toimitusjohtajan osalta oli 0,5 (0,5) M€ ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,1 (0,1) M€.

Vuonna 2017 Suomen lakisääteisen eläkejärjestelmän kustannus johtoryhmän osalta oli 1,2 (1,2) M€ ja maksut vapaaehtoiseen eläkejärjestelyyn 0,2 (0,1) M€.

Toimitusjohtajan toimisuhteen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

30. Vieraan pääoman menot

M€	31.12.2017	31.12.2016
Aktivoidut vieraan pääoman menot	3,3	1,7
Yhteensä	**3,3**	**1,7**

Aktivointikorkokanta 2,2 (2,2) %

31. Konsernin tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Oyj		
Kojamo Holding Oy	100,00 %	100,00 %
Kojamo Palvelut Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2017 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2018 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2019 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2020 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo 2021 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Kodit Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Vuokratalot Oy	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 5 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumohousing 6 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Asunnot Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Hoivakiinteistöt Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 7 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 8 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 9 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 10 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 11 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 12 Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	100,00 %	100,00 %
Kotinyt Oy	100,00 %	100,00 %

Kojamo Oyj

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo Kodit Oy		
As Oy Kuopion Havuketo	100,00 %	100,00 %
As Oy Turun Puistokatu 12	100,00 %	100,00 %
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	100,00 %	100,00 %
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	66,90 %	66,90 %
As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	100,00 %	100,00 %
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	100,00 %	100,00 %
As. Oy Malski 3, Lahti	100,00 %	100,00 %
As. Oy Pihavaahtera	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaan Puistokatu C	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaankaari A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Klariksentie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1 b	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Kulovalkeantie 21 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Soukanrinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Tietäjäntie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Ulappakatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hattulan Jukolankuja 3	79,46 %	79,46 %
Asunto Oy Helsigin Punahilkantie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Eerik VII	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Haapsalunkuja 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hela-aukio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Helatehtaankatu 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 30	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Juhana Herttuan tie 8	100,00 %	100,00 %

Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Karhulantie 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katontekijänkuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Keinulaudankuja 2a	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 23	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kontulantie 19	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kuuluttajankatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Lauttasaarentie 27	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leonkatu 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Luotsikatu 1a	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 30	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Melkonkatu 12 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Palmsenpolku 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Punakiventie 15	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ristipellontie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ristiretkeläistenkatu 19	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	93,06 %	93,06 %
Asunto Oy Helsingin Tulisuontie 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Valanportti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Von Daehnin katu 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Vuorenpeikontie 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hilapellontie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Astreankatu 27	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Merino	100,00 %	100,00 %

Kojamo Oyj

Asunto Oy Hyvinkään Mohair	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinkaari 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	73,97 %	73,97 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Linnankatu 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeentie 48	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Heinämutka 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Jontikka 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kelokatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Honkaharjuntie 14b	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	97,58 %	97,58 %
Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tiilitehtaantie 46	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 15	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kalasääksentie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	99,57 %	99,57 %
Asunto Oy Keravan Tapulikatu 30	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tapulitori 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuorenkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Konalantie 14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Itkonniemenkatu 4b	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Radanpää 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Sorvarinkatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vanhanladonkatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Nurmelanpirtti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Sammonkatu 3-5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lintukallionrinne 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Hemmintie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Karhulantie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Mahlamäentie 16	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Ratsutilantie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kitimenpolku 21	100,00 %	100,00 %

Kojamo Oyj

Asunto Oy Oulun Koskelantie 19	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kurkelankuja 1 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	98,65 %	98,65 %
Asunto Oy Oulun Tietolinja 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pirtinketosato	63,55 %	63,55 %
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pohtolan Kytö	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Porin Kansankulma	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rientolanhovi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	68,58 %	68,58 %
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Tukkivartio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Salamankulma	62,99 %	62,99 %
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 8 A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Lentokonetehtaankatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Meesakatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Myrskynkatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tieteenkatu 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	81,50 %	81,50 %
Asunto Oy Turun Riitasuonkatu 28	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Työnjohtajankatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Bostoninkaari 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Kievarinkaari 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Metsontie 2	73,89 %	73,89 %
Asunto Oy Vantaan Antaksentie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Elmontie 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Esikkotie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5b	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	97,70 %	97,70 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Martinlaaksonpolku 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 25	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tarhurintie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Verkkotie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	100,00 %	100,00 %
Kiint. Oy Taivaskero 2	100,00 %	100,00 %

Kojamo Oyj

Kiinteistö Oy Helsingin Abrahaminkatu 1	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Agricolankatu 1	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Albertinkatu 40	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Bulevardi 31	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Eerikinkatu 36	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 37	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 39	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 41	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 43	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Lönnrotinkatu 34	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Onnentie 18	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Sofianlehdonkatu 5	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Tukholmankatu 10	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Malminhaka	90,00 %	90,00 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	82,61 %	82,61 %
Kiinteistö Oy Saarensahra	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Saariniemenkatu 6	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Uuno Kailaan kadun pysäköinti	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vallikallion Toimistotalo	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	100,00 %	100,00 %
Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	100,00 %	100,00 %
Kilterin Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Lehtolantien Pysäköinti Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Eerikinkatu VII Holding 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 3 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 4 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 50 Oy	100,00 %	100,00 %
Rajalantien Pysäköinti Oy	55,86 %	55,86 %
Volaria Oy	100,00 %	100,00 %

Kojamo Oyj

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo Vuokratalot Oy		
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Vaakamestarinpolku 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy OulunTuiranmaja	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Nummenperttu	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	100,00 %	100,00 %
Tikantupa Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytär:		
Kiinteistö Oy Viljapelto	55,56 %	76,67 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Palvelut Oy		
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168a	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo 2017 Oy		
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	76,50 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo 2018 Oy		
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	86,58 %	86,58 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo 2021 Oy		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	78,38 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Konsernin omistusosuus %
Konserni	
Katajapysäköinti Oy	50,93 %

Kojamo Oyj

Osakkuusyritykset	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Kojamo Oyj		
Asunto Oy Nilsiän Ski	28,33 %	28,33 %
SV-Asunnot Oy	50,00 %	50,00 %
Lumo Vuokratalot Oy		
Asunto Oy Viljapelto	21,11 %	76,67 %
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	41,62 %	41,62 %
Pajalan Parkki Oy	31,44 %	44,06 %
Lumo 2017 Oy		
Paavolan Parkki Oy	24,93 %	24,93 %
Virvatulentien Pysäköinti Oy	25,15 %	25,15 %
Lumo 2020 Oy		
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos Oy	39,19 %	39,19 %

Kojamo Oyj

Osakkuusyritykset	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
Lumo Kodit Oy		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	21,62 %	100,00 %
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	45,50 %	45,50 %
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	41,88 %	41,88 %
Katajapysäköinti Oy	34,26 %	50,93 %
Kiinteistö Oy Bäckisåker	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	42,63 %	42,63 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	24,45 %	24,45 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 40	29,42 %	29,42 %
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	24,39 %	24,39 %
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	33,60 %	33,60 %
Kiinteistö Oy Pohjois-Suurpelto	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	23,50 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Tieteen Parkki	47,49 %	47,49 %
Marin autopaikat Oy	21,00 %	21,00 %
Mummunkujan pysäköinti Oy	26,51 %	26,51 %
Pihlajapysäköinti Oy	30,56 %	30,56 %
Ristikedonkadun Lämpö Oy	34,40 %	34,40 %
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	26,24 %	26,24 %
SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy	20,63 %	20,63 %
Suurpellon Kehitys Oy	50,00 %	50,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4:		
Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	39,84 %	39,84 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27:		
Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	33,33 %	33,33 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:		
Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	21,63 %	21,63 %
Asunto Oy Oulun Revonkuja 1:		
Kiinteistö Oy Revonparkki	20,37 %	20,37 %
Asunto Oy Tampereen Keskisenkatu 4:		
Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	29,91 %	45,98 %
Asunto Oy Vantaan Arinatie 10:		
Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	25,59 %	25,59 %
Asunto Oy Lahden Radanpää 6:		
Asemantaustan Pysäköinti Oy	39,76 %	39,76 %
Asunto Oy Helsingin Kantelettarentie 15:		
Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli	47,38 %	47,38 %
Kiinteistö Oy Vallikallion Toimistotalo:		
Kiinteistö Oy Valliparkki	31,31 %	31,31 %

32. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Kojamo on neuvotellut 1 594 asunnon myynnistä. Kaupan odotetaan toteutuvan kevään 2018 aikana eikä sillä ennakoida olevan olennaista vaikutusta Kojamon tulokseen.

Kojamo ja OP Ryhmään kuuluvat rahastot ovat alustavasti sopineet kaupasta, jolla Kojamo ostaa 981 vuokra-asuntoa Suomen kasvukeskuksista. Osapuolten tavoitteena on toteuttaa kauppa vuoden 2018 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Ostettavien asuntojen yhteenlaskettu bruttovuosivuokra on 9,7 miljoonaa euroa.

Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	2017	2016	2015	2014	2013 **)
Liikevaihto, M€	337,0	351,5	370,9	356,5	346,6
Nettovuokratuotto, M€	216,0	222,0	227,4	210,0	198,4
% liikevaihdosta	64,1	63,2	61,3	58,9	57,2
Nettorahoituskulut, M€	40,5	46,0	37,1	47,3	40,3
Tulos ennen veroja, M€	266,7	289,7	224,7	146,5	75,9
Operatiivinen tulos, M€ *)	107,6	116,9	121,4	103,2	
Taseen loppusumma, M€	4 943,5	4 572,2	4 236,1	3 957,2	2 468,5
Sijoituskiinteistöt, M€ 1) 5)	4 710,2	4 298,9	3 999,2	3 708,8	3 351,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,7	97,4	97,6	98,1	98,5
Vaihtuvuus, % 4)	28,6	27,6	23,7	21,6	21,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma, M€	2 038,6	1 859,5	1 738,5	1 579,0	497,9
Korollinen vieraspääoma, M€ 2)	2 283,0	2 122,8	1 494,6	1 850,1	1 795,1
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *)	10,9	12,9	10,8	7,2	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *)	7,5	8,8	7,6	5,9	5,5
Omavaraisuusaste, % 1) *)	41,3	40,7	41,1	40,0	41,3
Loan to Value (LTV), % 1) 2) 3) 7) *)	46,0	47,1	39,8	46,8	48,6
Osakekohtainen tulos, €	28,77	31,38	24,23	14,95	10,07
Osakekohtainen omapääoma, € 1)	275,39	251,20	234,85	213,30	209,16
Osinko/ osake, € 6)	6,80	15,80	5,00	3,00	2,20
Osinko/ tulos, % *)	23,64	50,35	20,64	20,07	21,85
Bruttoinvestoinnit, M€	367,3	696,0	235,0	200,5	223,2
Henkilöstö keskimäärin	310	298	364	339	341

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

**) Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuoden 2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

1) Laskettu FAS 2013 luvuin, huomioiden käyvät arvot

2) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

3) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

4) Ilman sisäisiä vaihtoja

5) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

6) 2017: hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 6,80 €/ osake. 2016: sisältää lisäosinkoa 9 €/ osake

7) 1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M€ uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

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.

Kojamo Oyj

Tunnuslukujen laskentakaavat

IFRS-tunnusluvut

Osakekohtainen tulos, € = $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$

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

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos = Tilikauden voitto - luovutusvoitot/-tappiot - käypään arvoon arvostaminen - vero-oikaisut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Osinko/ tulos, % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$ x 100

Osinko per tulos mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksestaan konserni jakaa omistajilleen.

Osakekohtainen EPRA NAV (Nettovarallisuus) = (Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma + johdannaissopimuksien käypä arvo + sijoituskiinteistöjen ja johdannaissopimuksien arvostamisesta käypään arvoon syntynyt laskennallinen verovelka) / Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa

Osakekohtainen EPRA NAV kuvaa osakekohtaista nettovarallisuutta oikaistuna erillä joiden ei oleteta toteutuvan yrityksen jatkaessa liiketoimintaansa jatkuvuus periaatteen mukaisesti.

Muut tunnusluvut

Taloudellinen vuokrausaste, % = Vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100

Vaihtuvuus, % = Irtisanotut sopimukset ilman sisäisiä vaihtoja / Asuntojen lukumäärä keskimäärin x 100

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	2017	2016	2015	2014	2013 *)
Tilikauden voitto	212,9	232,3	179,4	110,8	
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-2,5	10,4	-2,7	4,6	
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,1	0,0	0,2	
Käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	2,5	-0,3	0,0	
Sijoituskiintestöjen käyvän arvon muutos	-126,2	-163,3	-70,3	-26,2	
Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos	-2,7	7,3	-0,5	4,9	
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät	0,9				
Vero-oikaisut	25,1	27,9	15,8	8,8	
Operatiivinen tulos	107,6	116,9	121,4	103,2	
Oma pääoma 1)	2 038,6	1 859,5	1 739,1	1 579,5	1 559,6
Varat 1)	4 943,5	4 572,2	4 236,1	3 957,2	3 781,5
Saadut ennakot	-5,1	-4,6	-5,6	-5,7	-5,7
Omavaraisuusaste, % 1)	41,3	40,7	41,1	40,0	41,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 038,6	1 859,5			
Johdannaissopimuksien käypä arvo	42,0	66,8			
Laskennalliset verot	468,2	439,2			
EPRA NAV (nettovarallisuus)	2 548,8	2 365,5			
Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus), €	344,31	319,56			

*) Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuoden 2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

1) Laskettu FAS 2013 luvuin, huomioiden käyvät arvot

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2018

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Jorma Malinen

Reima Rytsölä

Jan-Erik Saarinen

Ann Selin

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Tilintarkastuskertomus

Kojamo Oyj:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kojamo Oyj:n (y-tunnus 0116336-2) konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Konsernitilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen kansainvälisten tilintarkastusstandardien (ISA-standardit) mukaisesti. Näiden standardien mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia konsernista niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa konsernitilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta konsernitilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon konsernitilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Y-tunnus 1805485-9
Kotipaikka Helsinki

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT	KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1 ja 11)

— Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (4.707 milj. euroa) muodostavat 95 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävyydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.

— Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti kauppa-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, ylläpitokulujen ja vertailukauppojen valinnan osalta.

— Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.

— Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.

— Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärityksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.

— Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1)

— Konsernin liikevaihto koostuu lähes yksinomaan sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista.

— Toimialalle on tunnusomaista laaja vuokra-sopimuskanta, johon liittyy kuukausittain suuri määrä laskutus- ja maksutapahtumia.

— Olemme arvioineet ja testanneet vuokratuottojen oikeellisuuteen liittyviä kontrolleja liikevaihdon täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.

Kiinteistökaupat ja -investoinnit (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1, 4 ja 11)

— Tilikaudella 2017 toteutui yksi tavanomaista suurempi asuntokannan kauppakokonaisuus. Konserni osti 75 asuntoa ja myi 1.603 asuntoa tilikaudella. Lisäksi 983 asuntoa valmistui tilikaudella ja rakenteilla oli 1.525 asuntoa tilikauden lopussa. Kauppakirjat voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kaupan tuloutushetken tai -määrän osalta.

— Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontrolleja, jotka liittyvät kiinteistökauppojen ja -investointiprojektien hyväksymiseen.

— Aineistotarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet merkittävimpien kiinteistökauppojen kirjanpitokäsittelyn ja siihen liittyvän dokumentaation asianmukaisuuden arviointia.

Korollisten velkojen ja johdannaisten kirjanpitokäsittely (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 21 ja 22)

— Tilikauden 2017 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä oli 2.283 milj. euroa, joka on 46 % konsernitaseen loppusummasta.

— Tilikauden aikana Kojamo Oyj laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan.

— Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo oli 1.547 milj. euroa 31.12.2017. Konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.

— Tarkastustoimenpiteisiimme on sisältynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.

— Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia pistokokein.

— Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.

— Olemme arvioineet korollisia velkoja ja johdannaisia koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Konsernitilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat konsernitilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia konsernitilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat konsernitilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että konsernitilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Konsernitilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko konsernitilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät konsernitilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat konsernitilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia konsernitilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin konsernitilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako konsernitilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

— Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Helsingissä 15. helmikuuta 2018

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT

Edellä oleva tilintarkastuskertomus on listalleottoesitettä varten muokattu alkuperäisestä 15.2.2018 annetusta lakisääteisestä tilintarkastuskertomuksesta, joka sisältää lausunnon sekä emoyhtiön että konsernin tilinpäätöksestä. Koska listalleottoesitteeseen ei sisälly emoyhtiön tilinpäätöstietoja, tilintarkastuskertomusta on muokattu tämän mukaisesti. Konsernitilinpäätöstiedot vastaavat alkuperäisiä, joten tilintarkastuskertomusta ei ole päivätty uudelleen.
1.6.2018 KPMG OY AB/Esa Kailiala

VVO-yhtymä Oyj:n

tilinpäätös

1.1.–31.12.2016

VVO-yhtymä Oyj

Konsernin tuloslaskelma, IFRS.....F-100

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS.....F-100

Konsernitase, IFRS.....F-101

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....F-102

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS.....F-103

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....F-104
2. Toimintasegmentti-informaatio.....F-121
3. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät.....F-124
4. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut.....F-124
5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut.....F-125
6. Poistot ja arvonalentumiset.....F-125
7. Tutkimus- ja kehitysmenot.....F-125
8. Rahoitustuotot ja -kulut.....F-126
9. Tuloverot.....F-127
10. Osakekohtainen tulos.....F-128
11. Sijoituskiinteistöt.....F-128
12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....F-130
13. Aineettomat hyödykkeet.....F-131
14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain.....F-132
15. Pitkäaikaiset saamiset.....F-133
16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat.....F-134
17. Vaihto-omaisuus.....F-135
18. Myyntisaamiset ja muut saamiset.....F-135
19. Rahavarat.....F-135
20. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot.....F-135
21. Korolliset velat.....F-136
22. Johdannaissopimukset.....F-137
23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat.....F-138

24. Ostovelat ja muut velat……F-138
25. Rahoitusriskien hallinta……F-139
26. Muut vuokrasopimukset……F-142
27. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut……F-143
28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat……F-143
29. Lähipiiritapahtumat……F-145
30. Vieraan pääoman menot……F-146
31. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset……F-147
32. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat……F-157
Keskeiset tunnusluvut……F-158
Tunnuslukujen laskentakaavat……F-159
Tilinpäätöksen allekirjoitukset……F-160
Tilintarkastuskertomus……F-161

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M €	Liite	1-12/2016	1-12/2015
Liikevaihto		**351,5**	**370,9**
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-90,3	-97,0
Korjaukset		-39,1	-46,5
Nettovuokratuotto		**222,0**	**227,4**
Hallinnon kulut	5, 7	-37,4	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	4	2,3	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	4	-3,1	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	4	-10,4	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11	163,3	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	6	-1,2	-1,2
Liikevoitto		**335,6**	**261,2**
Rahoitustuotot		2,4	7,8
Rahoituskulut		-48,4	-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut	8	**-46,0**	**-37,1**
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,1	0,6
Voitto ennen veroja		**289,7**	**224,7**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	9	-35,4	-22,1
Laskennallisten verojen muutos	9	-22,1	-23,2
Tilikauden voitto		**232,3**	**179,4**
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		232,3	179,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	10	31,38	24,23
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	31,38	24,23
Osakkeita keskimäärin, M kpl	10	7,4	7,4

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

M €	1-12/2016	1-12/2015
Tilikauden voitto	**232,3**	**179,4**
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		
Rahavirran suojaukset	-9,9	4,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,4	-1,6
Laskennalliset verot edellisistä	1,9	-0,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	**-7,6**	**2,4**
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**224,7**	**181,8**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	224,7	181,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	-0,1

Liitetiedot ovat olennainen konsernitilinpäätöksen osa.

Konsernitase, IFRS

M €	Liite	31.12.2016	31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	13	0,8	1,1
Sijoituskiinteistöt	3, 11	4 228,3	3 464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	31,0	31,2
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,2	1,0
Rahoitusvarat	14	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	15	5,6	2,2
Johdannaissopimukset		2,0	
Laskennalliset verosaamiset	16	15,4	12,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		**4 284,8**	**3 513,1**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	3, 11	70,7	541,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	17	0,9	1,0
Johdannaissopimukset	22	0,3	
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		7,7	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	6,8	8,8
Rahoitusvarat	14	69,0	54,6
Rahavarat	19	132,0	116,0
Lyhytaikaiset varat		**216,7**	**182,0**
VARAT		**4 572,2**	**4 236,1**
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	20	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-40,2	-32,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9
Kertyneet voittovarat		1 788,0	1 659,4
Emoyhtiön omistajien osuus		**1 859,5**	**1 738,5**
Määräysvallattomien omistajien osuus			0,6
Oma pääoma yhteensä		**1 859,5**	**1 739,1**
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	21	1 796,1	1 259,8
Laskennalliset verovelat	16	453,4	429,8
Johdannaissopimukset	22	68,3	48,4
Varaukset	23	1,0	0,9
Muut pitkäaikaiset velat	23	7,1	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		**2 325,9**	**1 746,0**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	3	1,0	467,1
Lyhytaikaiset			
Lainat	21	326,8	234,7
Johdannaissopimukset	22	0,9	1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		9,9	9,9
Ostovelat ja muut velat	24	48,3	38,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		**385,8**	**283,9**
Velat yhteensä		**2 712,6**	**2 497,1**
OMA PÄÄOMA JA VELAT		**4 572,2**	**4 236,1**

Liitetiedot ovat olennainen konsernitilinpäätöksen osa.

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M €	Liite	1-12/2016	1-12/2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		232,3	179,4
Oikaisut	27	-46,6	9,0
Käyttöpääoman muutokset		-1,8	0,0
Maksetut korot		-38,0	-42,4
Saadut korot		0,7	0,6
Muut rahoituserät		-2,7	-0,5
Maksetut verot		-41,4	-24,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		**102,4**	**121,3**
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-421,8	-230,9
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin		0,0	
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,1	-0,5
Sijoituskiinteistöjen myynnit		89,9	15,4
Osakkuusyritysosuuksien myynnit		0,6	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	
Rahoitusvarojen hankinnat		-28,0	-39,0
Rahoitusvarojen luovutustulot		14,0	53,7
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-0,4	-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut		0,2	0,5
Saadut korot ja osingot investoinneista		0,4	1,3
Investointien nettorahavirta		**-345,1**	**-199,8**
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		482,6	195,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-154,9	-134,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot		390,1	252,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut		-358,0	-209,1
Maksetut osingot		-103,6	-22,2
Rahoituksen nettorahavirta		**256,1**	**82,7**
Rahavarojen muutos		**13,4**	**4,2**
Rahavarat kauden alussa		**118,6**	**114,4**
Rahavarat kauden lopussa *)		**132,0**	**118,6**

*) Sisältää myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät rahavarat

Liitetiedot ovat olennainen konsernitilinpäätöksen osa.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

M €	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys-vallattomien 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
Myytävissä olevat rahavarat			0,3			0,3		0,3
Tilikauden tulos					232,3	232,3	0,0	232,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**-7,6**		**232,3**	**224,7**	**0,0**	**224,7**
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-103,6	-103,6		-103,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					**-103,6**	**-103,6**	**0,0**	**-103,6**
Omistusosuuksien muutokset							-0,6	-0,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-7,6		128,6	121,0	-0,6	120,5
Oma pääoma 31.12.2016	**58,0**	**35,8**	**-40,2**	**17,9**	**1 788,0**	**1 859,5**	**0,0**	**1 859,5**

M €	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	17,9	1 502,3	1 579,0	0,5	1 579,5
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			3,7			3,7		3,7
Myytävissä olevat rahavarat			-1,3			-1,3		-1,3
Tilikauden tulos					179,3	179,3	0,1	179,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä			**2,4**		**179,3**	**181,7**	**0,1**	**181,8**
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-22,2	-22,2		-22,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					**-22,2**	**-22,2**	**0,0**	**-22,2**
Oman pääoman muutokset yhteensä			2,4		157,1	159,5	0,1	159,6
Oma pääoma 31.12.2015	**58,0**	**35,8**	**-32,6**	**17,9**	**1 659,4**	**1 738,5**	**0,6**	**1 739,1**

Liitetiedot ovat olennainen konsernitilinpäätöksen osa.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

VVO-yhtymä Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Konserniin kuuluu 31.12.2016 34 974 vuokra-asuntoa eri puolilla maata. Lumo-asuntoja on yhteensä 31 108 ja VVO- asuntoja 3 866.

VVO-konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj on suomalainen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2016 tilinpäätöksen 3.3.2017. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.vvo.fi tai emoyrityksen pääkonttorista.

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 3.3.2017 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilinpäätöksen laatimisperusta

Tämä konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on sovellettu kaikkia 31.12.2016 voimassa olleita ja Euroopan unionissa sovellettavaksi hyväksyttyjä IFRS- ja IAS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. VVO ei ole soveltanut mitään standardeja tai tulkintoja ennen niiden pakollista voimaantuloa. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Konsernitilinpäätöksessä esitettävät luvut laaditaan euroissa ja esitetään pääosin miljoonina euroina. Kaikki esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Tunnusluvut on laskettu käyttäen tarkkoja arvoja. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyrityksen ja konsernin raportointikausi.

Sijoituskiinteistöt, johdannaissopimukset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Muuten konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, ellei laatimisperiaatteissa ole toisin mainittu.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyrityksen VVO-yhtymä Oyj:n, tytäryritykset, osuudet yhteisjärjestelyissä (yhteisissä toiminnoissa) ja sijoitukset osakkuusyrityksiin.

Tarkemmat tiedot tilikauden 2016 konsernitilinpäätökseen yhdistellyistä yhteisöistä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 31.

Tytäryritykset

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyrityksellä on määräysvalta. Määräysvallan katsotaan syntyvän, kun VVO olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai VVO on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja konserni pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Määräysvalta perustuu yleensä emoyrityksen välittömään tai välilli-

seen yli 50 prosentin omistusosuuteen tytäryrityksen äänivallasta. Mikäli tosiasiat tai olosuhteet myöhemmin muuttuvat, VVO arvioi uudelleen onko sillä vielä määräysvalta yhteisössä.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus eliminoidaan hankintamenetelmällä. Tilikaudella hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Luovutetut tytäryritykset yhdistellään myyntipäivään saakka, kun määräysvalta lakkaa. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja olennaiset sisäiset katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöksessä.

Tilikauden tulos sekä laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille sekä määräysvallattomille omistajille, ja tämä jako esitetään tuloslaskelman ja laajan tuloksen yhteydessä. Tilikauden tulos ja laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille ja määräysvallattomille omistajille, vaikka tämä johtaisi siihen, että määräysvallattomien omistajien osuudesta tulisi negatiivinen, ellei määräysvallattomilla omistajilla ole sitovaa velvollisuutta olla kattamatta tappioita sijoituksensa ylittävältä osalta. Määräysvallattomien omistajien osuus omasta pääomasta esitetään taseessa erillään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta.

Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta on järjestelyä koskevan määräysvallan pitämistä yhteisenä sopimukseen perustuen, ja se vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät määräysvallan jakavien osapuolten yksimielistä hyväksymistä.

Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisessä toiminnossa VVO:lla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita, kun taas yhteisyritys on järjestely, jossa VVO:lla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen. VVO:n kaikki yhteisjärjestelyt ovat yhteisiä toimintoja. Niihin sisältyvät sellaiset asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista VVO omistaa alle 100 prosenttia. Näissä yhtiöissä VVO:n omistamat osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan.

VVO sisällyttää konsernitilinpäätökseensä rivi riviltä omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisiin toimintoihin liittyvistä taseen varoista ja veloista sekä osuutensa mahdollisista yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi VVO kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuottonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. VVO soveltaa tätä suhteellista yhdistelymenetelmää kaikkiin edellä kuvattuihin yhteisiin toimintoihin konsernin omistusosuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdistellyillä yhtiöillä on laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka kuuluvat vain VVO:lle tai muille omistajille, kyseiset erät on käsitelty tämän mukaisesti myös VVO:n konsernitilinpäätöksessä.

Osakkuusyritykset

Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa VVO:lla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun VVO omistaa 20-50 prosenttia yrityksen äänivallasta tai kun VVO:lla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osuudet osakkuusyrityksissä yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen huomattavan vaikutusvallan saamisesta lähtien sen päättymiseen saakka. VVO:n omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään tuloslaskelmassa.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

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

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

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

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

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat kirjataan euromääräisinä tapahtumapäivän kurssiin. Raportointikauden päättymispäivänä ulkomaan rahan määräiset monetaariset saamiset ja velat muunnetaan euroiksi raportointikauden päättymispäivän kursseja käyttäen. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti ja ne sisältyvät rahoitustuottoihin sekä -kuluihin. Konsernitilinpäätös esitetään euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta.

Konsernilla on erittäin vähän ulkomaan rahan määräisiä liiketapahtumia. VVO:lla ei ole ulkomaisia yksiköitä.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

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

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

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 rivillään nettomääräisesti. IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* 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 kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

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

Kiinteistöjen arvonmääritysmallissa tasearvo- ja tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvat kohteet siirtyvät kohteisiin kohdistuvien kohdekohtaisten rajoituksien päätyttyä kauppa-arvomenetelmän piiriin. Arvostusmenetelmän muutos vaikuttaa kohteen käypään arvoon.

Arvostusmenetelmät

VVO:n 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. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään oikaisu vuokratalon kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokrakäyttövelvoitteita 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 (Tasearvo)

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintamenon arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

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 VVO:n sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määritettäessä.

Myytävänä olevaksi luokitellut 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 ja:

- sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin
- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja VVO 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 olevaksi luokitellut 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. Osoituksena tästä on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Mikäli sijoituskiinteistöä kunnostetaan myyntiä varten, sitä käsitellään vaihto-omaisuuskiinteistönä.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

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

VVO:n vaihto-omaisuus sisältää lähinnä valmiita yksittäisiä asuntoja, liiketiloja ja autopaikoitustiloja, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä tilinpäätöshetkellä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla sekä lisättynä perusparannuksista johtuvilla aktivoiduilla menoilla. VVO:n aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa rakennuksista, maa-alueista ja koneista ja kalustosta.

Hankintamenoon sisällytetään menot, jotka välittömästi aiheutuvat aineellisen käyttöomaisuuserän hankinnasta. Mikäli käyttöomaisuushyödyke koostuu useammasta osasta, joiden taloudelliset vaikutusajat ovat eripituiset, kukin osa käsitellään erillisenä hyödykkeenä. Tällöin osan uusimiseen liittyvät menot aktivoidaan ja uusimisen yhteydessä mahdollinen jäljellä oleva kirjanpitoarvo kirjataan pois taseesta. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankintaan saadut julkiset avustukset vähennetään kyseisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenosta ja ne tuloutuvat omaisuuserän taloudellisena vaikutusaikana pienentyneiden poistojen muodossa.

Myöhemmin syntyvät menot, jotka johtuvat hyödykkeeseen tehtävistä lisäyksistä, sen osan korvaamisesta uudella tai hyödykkeen ylläpidosta, kuten perusparannusmenot, sisällytetään aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen kirjanpitoarvoon vain, mikäli on todennäköistä, että hyödykkeeseen liittyvä vastainen taloudellinen hyöty koituu VVO:n hyväksi ja hyödykkeen hankintameno on luotettavasti määritettävissä. Huoltomenot, eli korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne toteutuvat.

Aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä kirjataan poistot tasapoistoin niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei kirjata poistoja, koska niillä katsotaan olevan rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	10 - 50 vuotta
Toimistokoneet ja kalusteet	4 vuotta
Autot	4 vuotta

Aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, kun omaisuuserän hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu VVO:n hyväksi. Kaikki muut menot kirjataan kuluiksi, kun ne ovat syntyneet. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Konsernin aineettomat hyödykkeet koostuvat lisensseistä ja it-järjestelmistä. Aineettomat hyödykkeet kirjataan kuluiksi tasapoistoina arvioituna taloudellisena vaikutusaikanaan. Määräaikaan sidotuista aineettomista hyödykkeistä kirjataan poistot sopimuskauden kuluessa. Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat 4-5 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi, kun ne ovat toteutuneet. Kehittämismenot kirjataan aineettomaksi hyödykkeeksi taseeseen, jos ne voidaan määrittää luotettavasti, tuote tai prosessi on teknisesti ja kaupallisesti toteutettavissa, siitä todennäköisesti koituu vastaista taloudellista hyötyä, ja jos konsernilla on riittävästi voimavaroja kehittämistyön loppuun saattamiseen ja aineettoman omaisuuserän käyttämiseen tai myymiseen.

Omaisuuserän jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

VVO:n konsernitaseeseen ei sisältynyt liikearvoa esitettävillä kausilla.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

VVO arvioi vähintään vuosittain, onko aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumisista viitteitä. Käytännössä tarkastelu tapahtuu usein omaisuusryhmäkohtaisesti. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, määritetään omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on joko omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai sen käyttöarvo, sen mukaan kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvo perustuu kyseisestä omaisuuserästä saatavissa oleviin arvioituihin vastaisiin nettorahavirtoihin, jotka diskontataan tarkasteluajankohtaan. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan omaisuuserän kirjanpitoarvoon, ja arvonalentumistappio kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen.

Arvonalentumistappio peruutetaan myöhemmällä kaudella, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on noussut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdan jälkeen. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruuteta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei voi peruuttaa missään tilanteessa.

Rahoitusvarat ja –velat

VVO 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 on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarojen ryhmä	Instrumentit	Arvostusperiaate
1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat	Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa	Käypä arvo, arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti
2. Myytävissä olevat rahoitusvarat	a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin	a) Alkuperäinen hankintameno vähennettynä arvonalentumistappioilla b) Käypä arvo, arvonmuutokset kirjataan pääsääntöisesti muiden laajan tuloksen erien kautta vähennettynä arvonalentumistappioilla
3. Lainat ja muut saamiset	Myynti- ja lainasaamiset, määräaikaistalletukset ja vastaavat saamiset	Jaksotettu hankintameno
4. Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	Obligaatiot ja vastaavat	Jaksotettu hankintameno

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen alkuperäisen hankinnan yhteydessä hankinnan tarkoituksen perusteella. Mikäli kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti, transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäisiin kirjanpitoarvoihin. VVO:lla ei ollut tilikauden päättyessä Eräpäivään asti pidettäviä sijoituksia. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin VVO sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun VVO on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviltä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

VVO solmii johdannaissopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannaissopimukset, joiden osalta IAS 39:n *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos VVO on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai – velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi.

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon ja arvostetaan myöhemmin kunkin raportointikauden päättymispäivän käypään arvoon.

VVO:n johdannaiset koostuvat korkojohdannaisista sekä sähköjohdannaisista. Korkojohdannaisilla konserni suojautuu pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvalta korkoriskiltä eli vaihtuvien markkinakorkojen aiheuttamilta muutoksilta tulevien korkomaksujen rahavirtoihin (rahavirran suojaus) ja tästä johtuvalta tuloksen vaihtelulta. Sähköjohdannaisten tavoitteena on rajoittaa sähkön hinnan muutoksista syntyvää konsernin tuloksen vaihtelua. Johdannaissopimusten positiiviset käyvät arvot kirjataan taseessa pitkäaikaisiin tai lyhytaikaisiin saamisiin.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, jotka on joko nimenomaisesti määritetty tähän erään kuuluviksi tai joita ei ole luokiteltu mihinkään muuhun rahoitusvarojen ryhmään. Myytävissä olevat rahoitusvarat sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät tai yrityksellä on aikomus luopua sijoituksesta 12 kuukauden kuluessa raportointipäivästä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon, tai mikäli käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää kuten noteeraamattomilla osakkeilla, hankintamenoon vähennettyinä mahdollisilla arvonalentumistappioilla. Käypä arvo määritetään käyttäen raportointikauden päättymispäivänä noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja sekä soveltuvia arvonmääritysmenetelmiä, kuten viimeaikaiset transaktiohinnat. Käypään arvoon arvostettujen sijoitusten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verojen osuudella vähennettynä. Kun myytävissä oleviksi luokiteltu rahoitusvara myydään tai siitä kirjataan arvonalennus, omaan pääomaan kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Lainat ja muut saamiset sisältävät VVO:n rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. VVO:n lainat ja muut saamiset koostuvat myyntisaamisista sekä muista saamisista.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Ne sisältyvät lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne erääntyvät 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä, muuten pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin.

Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset

Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset ovat sellaisia johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä, jotka erääntyvät määrättynä päivänä ja jotka VVO:lla on vakaa aikomus ja kyky pitää eräpäivään asti. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumistappioilla vähennettynä efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, mikäli ne eivät eräänny 12 kuukauden kuluessa raportointikauden päättymispäivästä.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista sekä muista rahavaroista. Muut rahavarat sisältävät nostettavissa olevat pankkitalletukset ja muut lyhytaikaiset, erittäin likvidit sijoitukset, kuten korkoarvopaperit. Muihin rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Ne ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja niiden arvonmuutosten riski on vähäinen. Yleishyödyllisten yritysten rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yritysten rahavaroista.

Rahoitusvarojen arvon alentuminen

VVO arvioi jokaisen raportointikauden päättyessä, onko objektiivista näyttöä jonkin yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvon alentumisesta. Objektiivisena näyttönä voidaan pitää esim. oman pääoman ehtoisen instrumentin merkittävää tai pitkäaikaista arvon alentumista alle instrumentin hankintamenon. Arvonalentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoisista instrumenteista arvonpalautuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti.

Myyntisaamiset ovat saamisia, jotka syntyvät asuntojen vuokraamisesta. VVO kirjaa yksittäisestä myyntisaamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että VVO ei pysty perimään myyntisaamisen koko määrää. Luottotappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin kului-

hin. Mikäli aiemmin kuluksi kirjatusta myyntisaamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muiden kulujen vähennykseksi.

Rahoitusvelat luokitellaan seuraaviin ryhmiin:

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 hankintameenoon kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)	Eri velkakirjainstrumentit	Jaksotettu hankintameno

Rahoitusvelka luokitellaan lyhytaikaiseksi, ellei VVO:lla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä. Rahoitusvelka tai sen osa kirjataan pois taseesta vasta silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty tai kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat sähköjohdannaiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet sekä realisoituneet että realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudelle, jonka aikana ne syntyivät. Taseessa korkojohdannaisten ja sähkösuojaussopimusten negatiiviset käyvät arvot sisältyvät pitkäaikaisiin tai lyhytaikaisiin velkoihin.

Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

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

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

VVO- konserni käyttää korkojohdannaisia suojautuakseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IAS 39:n mukaista rahavirran suojauslaskentaa. Sähkön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisten avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jolloin konsernista tulee sopimusosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon.

Suojaussuhteen alkaessa konserni dokumentoi kunkin suojausinstrumentin ja suojauskohteiden välisen suhteen sekä riskienhallinnan tavoitteet ja suojaukseen ryhtymisen strategian. Suojauksen tehokkuuden arviointi dokumentoidaan sekä suojauksen alkaessa että suojauksen voimassaoloaikana joka tilinpäätöksessä, jolloin todennetaan ovatko johdannaiset tehokkaat kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset.

Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisten käypien arvojen muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin siltä osin kuin suojaus on tehokas. Arvonmuutokset esitetään oman pääoman käyvän arvon rahastossa. Korkojohdannaisten perusteella syntyvät korkomaksut kirjataan korkokuluihin. Markkinakorkojen ollessa negatiiviset, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa, jotka molemmat kirjataan korkokuluihin. Suojauksen tehoton

osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelman rahoituseriin. Omaan pääomaan kertyneet voitot tai tappiot siirretään tulosvaikutteisiksi samanaikaisesti suojatun erän kanssa.

Arvonmuutokset johdannaisista, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Julkiset avustukset

VVO voi saada toimintaansa erilaisia avustuksia eri julkishallinnon tahoilta. Keskeisin julkisten avustusten muoto on Valtiokonttorin myöntämät korkotuki- ja aravalainat. Tällöin VVO voi saada valtion tukemiin kohteisiin matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset nettokorot voivat olla alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisen eränä korkotuotoissa.

Julkiset avustukset kirjataan, kun on kohtuullisen varmaa, että ne tullaan saamaan ja että VVO täyttää avustuksen saamisen ehdot. Julkiset avustukset käsitellään osana kyseinen lainan efektiivistä korkoa. Julkisten avustusten määrä on tilikaudella ollut vähäinen.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan yleensä rahoituskuluiksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Ehdot täyttäviin hyödykkeisiin, eli lähinnä VVO:n sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi edellä mainittujen hyödykkeiden hankinnasta tai rakentamisesta, sisällytetään kuitenkin osaksi näiden hyödykkeiden hankintamenoja. Vieraan pääoman menojen aktivointiperiaatteet on kuvattu tarkemmin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden kohdassa 1.2.1 Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet.

Oma pääoma

Oman pääoman ehtoinen instrumentti on mikä tahansa sopimus, joka osoittaa oikeutta osuuteen VVO:n varoista sen kaikkien velkojen vähentämisen jälkeen. Osakepääoma koostuu emoyrityksen kantaosakkeista, jotka luokitellaan omaksi pääomaksi. Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvat transaktiomenot kirjataan omaan pääoman saatujen maksujen vähennyseränä ja verovaikutuksilla oikaistuina.

Mikäli jokin konserniin kuuluva yritys ostaa emoyrityksen osakkeita (omat osakkeet), maksettu vastike ja hankinnasta välittömästi aiheutuvat transaktiomenot, verovaikutuksilla oikaistuna, vähennetään emoyrityksen omistajille kuuluvasta omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen. Jos kyseiset omat osakkeet myöhemmin myydään edelleen tai ne lasketaan uudelleen liikkeeseen, saadut vastikkeet merkitään suoraan emoyrityksen omistajille kuuluvaan omaan pääomaan, vähennettynä liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuvilla transaktiomenoilla sekä verojen osuudella.

Osingonjako emoyrityksen osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana osingot hyväksytään yhtiökokouksessa.

Varaukset ja ehdolliset velat

Varaus kirjataan taseeseen kaikkien seuraavien edellytysten täyttyessä:

- VVO:lla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisemman tapahtuman seurauksena
- maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä
- velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti

Varauksia voi aiheutua muun muassa uudelleenjärjestelysuunnitelmista, tappiollisista sopimuksista tai ympäristö-, oikeudenkäynti- ja verovelvoitteista. Konsernin varaukset 31.12.2016 koostuvat VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen 10-vuotisvastuuvarauksista. Näiden suuruus perustuu VVO:n kokemusperäiseen tietoon menoista, jotka ovat syntyneet kyseisten vastuiden toteutuessa.

Varauksena kirjattava määrä vastaa johdon parasta arviota menoista, joita olemassa olevan velvoitteen täyttäminen edellyttää raportointikauden päättymispäivänä. Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa (esimerkiksi keskeneräisen oikeusprosessin lopputulos). Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollinen velka esitetään liitetietona.

Liikevaihto ja tuloutusperiaatteet

VVO:n liikevaihto koostuu vuokratuotoista ja käyttökorvauksista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä. Lisäksi VVO kirjaa tuottoja sijoituskiinteistöjen myynneistä sekä rahoitustuottoja.

VVO:n liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokraustuotoista. Sijoituskiinteistöjen vuokrasopimukset, joissa VVO on vuokralle antajana, luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, sillä näissä sopimuksissa VVO pitää itsellään merkittävän osan omistukselle ominaisista eduista ja riskeistä. Pääosa vuokrasopimuksista on solmittu toistaiseksi voimassa oleviksi. Muista vuokrasopimuksista kertyvät vuokratuotot tuloutetaan tasaisesti vuokrakaudelle. VVO:lla vuokran antajana ei ole sellaisia vuokrasopimuksia, jotka luokiteltaisiin rahoitusleasing-sopimuksiksi.

Vuokrasopimuksiin liittyen VVO veloittaa käyttökorvauksia, jotka kertyvät pääasiassa saunamaksuista. Nämä tuotot kohdistetaan sille kaudelle, jolloin niihin liittyvä meno kirjataan kuluksi.

Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin, kun maksun saamiseen on syntynyt oikeus.

Olemassa oleva VVO:n omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet VVO:lta ostajalle. Tämä toteutuu yleensä osakkeiden määräysvallan siirtyessä. Tuotot kiinteistöjen myynneistä esitetään tuloslaskelmassa rivillä sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot kohdassa.

Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät muut kuin varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät tuotot. Tällaisia eriä ovat mm. aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot ja perintätoiminnan tuotot.

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto saadaan vähentämällä liikevaihdosta kiinteistöjen ylläpitokulut ja korjauskulut. Näitä ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvat huolto- ja vuosikorjauskulut ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Liikevoitto

IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* -standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. VVO:ssa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettovuokratuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, poistot ja arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella. Johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset sisältyvät liiketulokseen, mikäli ne syntyvät liiketoimintaan liittyvistä eristä; muuten ne on kirjattu rahoituseriin.

Työsuhde-etuudet

Konsernin työsuhde-etuuksiin sisältyvät seuraavat:

- lyhytaikaiset työsuhde-etuudet
- työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet
- työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet (irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet)
- muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet.

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet

Palkat, palkkiot sekä luontaisedut, vuosilomat ja bonukset sisältyvät lyhytaikaisiin työsuhde-etuuksiin.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet (eläkejärjestelyt)

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet maksetaan saajilleen työsuhteen päättymisen jälkeen. VVO:ssa nämä etuudet koostuvat eläkkeistä. Konsernin eläkejärjestelyt on hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä.

Eläkejärjestelyt luokitellaan joko maksu- tai etuuspohjaisiksi järjestelyiksi. VVO:lla on vain maksupohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa VVO maksaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle, eikä konsernilla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos maksujen saajataholla ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Muut kuin maksupohjaiset eläkejärjestelyt ovat etuuspohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisiin järjestelyihin suoritetut maksut kirjataan tulosvaikutteisesti niille kausille, joita ne koskevat.

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet

Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet eivät perustu työsuoritukseen, vaan työsuhteen päättymiseen. Nämä koostuvat irtisanomiskorvauksista. Työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet aiheutuvat joko konsernin päätöksestä päättää työsuhde tai työntekijän päätöksestä hyväksyä VVO:n tarjoamat etuudet vastikkeeksi työsuhteen päättämisestä.

Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet

VVO:lla on koko henkilöstön kattava palkkiojärjestely, jossa henkilöstöllä on oikeus saada etuuksia tiettyjen palveluvuosien täyttyessä. Järjestelystä johtuvan velvoitteen diskontattu nykyarvo merkitään taseeseen velaksi raportointikauden päättymispäivänä.

Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistajalle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tulosvaikutteisesti tase-erinä vuokra-ajan kuluessa. Lisätietoja VVO:n muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 26 Muut vuokrasopimukset.

Tuloverot

Kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Tuloslaskelman verokulu koostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutoksesta. Tuloverot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin kun ne liittyvät suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin.

Kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan Suomen verolainsäädännön mukaan määräytyvän verotettavan tulon ja voimassaolevan verokannan tai tilinpäätöspäivään mennessä käytännössä hyväksytyn verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista velkamenetelmän mukaisesti. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat IAS 12.15 b:n yksittäisten omaisuuserien hankinnat. VVO:ssa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöhankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ne luokitellaan siten omaisuuserien hankinnoiksi.

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy VVO:n omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen (verotuksessa poistamattoman jäännösarvon) välisestä erosta. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistö arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti raportointikauden päättyessä. Muita väliaikaisia eroja syntyy esimerkiksi rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että VVO:lla on käytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisen verosaamisen kirjaamisedellytykset arvioidaan jokaisen raportointikauden päättymispäivänä. Laskennalliset verovelat kirjataan yleensä taseeseen täysimääräisinä.

Laskennalliset verot määritetään käyttäen niitä verokantoja (ja verolakeja), jotka todennäköisesti ovat voimassa veron maksuhetkellä. Verokantana käytetään raportointikauden päättymispäivänä voimassaolevia verokantoja tai tilikautta seuraavan vuoden verokantoja, mikäli ne on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättymispäivään mennessä.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen liittyvä johdon harkinta

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää VVO:n johdon tekevän sekä harkintaan perustuvia ratkaisuja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan että arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettäviin liitetietoihin.

Johdon tekemät harkintaan perustuvat ratkaisut vaikuttavat laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen. Tämä koskee erityisesti niitä tapauksia, joissa voimassaolevassa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostamis- tai esittämistapoja.

VVO:n johdon täytyy tehdä harkintaan perustuvia ratkaisuja noudattaessaan seuraavia tilinpäätöksen laatimisperiaatteita:

Kiinteistöjen luokittelu:

VVO luokittelee kiinteistökantansa sijoituskiinteistöihin, vaihto-omaisuuskiinteistöihin tai myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Esimerkiksi sen määrittäminen, milloin myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä eri tilanteissa, edellyttää johdolta harkinnan käyttöä. Luokittelulla on vaikutusta tilinpäätökseen, sillä VVO:n hallussa olevan kiinteistön käyttötarkoituksen luonne vaikuttaa vaadittavan IFRS-tilinpäätösinformaation sisältöön.

Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu:

Pitkäaikaiset tontinvuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi. Kyseiset VVO:n eri kuntien kanssa solmimat vuokrasopimukset on analysoitu ja tämän perusteella VVO on katsonut, että ne ovat luonteeltaan muita vuokrasopimuksia. Tämä perustuu siihen, että johdon näkemyksen mukaan näihin vuokrausjärjestelyihin liittyvät merkittävät riskit ja edut eivät siirry VVO:lle. Lisätietoja VVO:n muista vuokrasopimuksista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 26 Muut vuokrasopimukset.

Liiketoimintahankinnat ja omaisuuserien hankinnat:

Sijoituskiinteistöjen hankinnat luokitellaan joko omaisuuserän tai -erien hankinnoiksi (IAS 40) tai liiketoimintojen yhdistämiseksi (IFRS 3). Mikäli sijoituskiinteistön hankintaan liittyy kiinteistön lisäksi myös muita toimintoja, katsotaan kyseessä olevan liiketoimintojen yhdistäminen.

Laskennalliset verosaamiset:

Sen ratkaiseminen, kirjataanko laskennallinen verosaaminen taseeseen, edellyttää johdon harkintaa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että VVO:lle syntyy tulevaisuudessa verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai verotukselliset vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Aiemmalla raportointikaudella kirjattu laskennallinen verosaaminen kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi, mikäli VVO:n ei arvioida kerryttävän riittävästi verotettavaa tuloa, jotta laskennallisen verosaamisen perusteena olevat väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää.

Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate:

Käypään arvoon arvostettavista sijoituskiinteistöistä laskennallinen vero määritetään pääsääntöisesti olettaen, että väliaikainen ero purkautuu myynnin kautta. VVO voi yleensä luopua sijoituskiinteistöstään joko myymällä sen kiinteistömuodossa, tai myymällä kyseisen yhtiön, kuten asunto-osakeyhtiön osakkeet.

Laskennallisten verojen alkuperäistä kirjaamista koskeva poikkeus:

Laskennalliset verosaamiset ja -velat kirjataan pääsääntöisesti kaikista varojen sekä velkojen kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena ovat yksittäisten sijoituskiinteistöjen hankinnat, joiden ei katsota täyttävän IFRS 3:n tarkoittamaa liiketoiminnan määritelmää. Tällöin ne luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, jolloin laskennallista veroa ei merkitä taseeseen alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Siten yllä kuvattu kiinteistöhankintojen luokittelu vaikuttaa myös laskennallisten verojen kirjaamiseen.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Arviot ja niihin liittyvät oletukset perustuvat VVO:n aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, kuten tulevaisuuden tapahtumia koskeviin odotuksiin. Näiden katsotaan edustavan johdon parasta näkemystä tarkasteluhetkellä ja olevan kohtuullisia olosuhteet huomioon ottaen. On mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista ja oletuksista. Arvioita ja niihin liittyviä oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden muutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos kos-

kee sekä kyseistä kautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä kyseiselle kaudelle että tuleville kausille.

Alla on mainittu ne merkittävimmät tilinpäätöksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt edellä kuvattua harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin VVO:n varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana.

Arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät koskevat seuraavaa tilinpäätöksen osa-aluetta:

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen:

VVO:n 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 tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevasta kehityksestä sekä kauppa-arvojen vertailtavuutta suhteessa arvioitavana olevaan kohteeseen. Lisätietoja VVO:n sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisestä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 11 Sijoituskiinteistöt.

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

Rahoitusinstrumenttien käypien arvojen ja arvonalentumisen määrittäminen:

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan. Lisätietoja VVO:n rahoitusinstrumenteista on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 14 Rahoitusvarojen ja –velkojen arvot luokittain.

Seuraavilla tilikausilla sovellettavat uudet ja uudistetut standardit sekä tulkinnat

IASB on julkistanut uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. VVO ei ole soveltanut kyseisiä standardeja ja tulkintoja tämän konsernitilinpäätöksen laadinnassa. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

Uusi IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18- ja IAS 11-standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Standardi lisää myös esitettävien liitetietojen määrää. VVO on vuoden 2016 aikana selvittänyt muutoksen vaikutuksia analysoimalla IFRS 15-standardin keskeisiä käsitteitä yhtiön tulovirtojen kannalta. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta VVO:n konsernitilinpäätökseen.

Uusi IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen 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. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien tasee-

seen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Konserni alkaa soveltamaan standardia 1.1.2018 alkaen. Rahoitusvarojen uudelleenluokittelun ja arvostamisen tai suojauslaskennan uusien periaatteiden käyttöönotto aiheuttavat joitakin muutoksia nykyisiin kirjauskäytäntöihin, mutta niiden vaikutus tilinpäätökseen verrattuna on vähäinen. IFRS 9-standardin myötä suojauslaskentaa arvioidaan voitavan soveltaa aiempaa laajemmin. Muutokset arvonalentumisperiaatteissa vaikuttavat lähinnä myyntisaamisista kirjattaviin odotettaviin luottotappioihin. Konserni ei arvioi vaikutuksen olevan merkittävä.

Uusi IFRS 16 *Vuokrasopimukset* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisin sovellettavan IAS 17–standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16-standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena. Konsernissa on aloitettu standardin vaikutuksien arviointi. Selvityksen ennakoidaan valmistuvan vuoden 2017 aikana.

Muiden muutettujen standardien ja tulkintojen käyttöönotolla ei odoteta olevan merkittäviä vaikutuksia konsernin tilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

2. Toimintasegmentti-informaatio

Toimintasegmentti on VVO-konsernin osa, joka harjoittaa liiketoimintaa, josta se voi saada tuottoja ja josta voi aiheutua kuluja, josta on saatavilla erillistä taloudellista informaatiota ja jonka toiminnan tulosta VVO:n ylin operatiivinen päätöksentekijä säännöllisesti tarkastelee tehdäkseen päätöksiä resurssien kohdistamisesta kyseiselle segmentille ja arvioidakseen sen tuloksellisuutta.

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

Lumo -liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj ja konserniyhtiöistä VVO Kodit Oy, VVO 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 asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO -liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 jälkeen. VVO -liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 2,2 miljoonaa euroa. VVO -liiketoimintaan sisältyvistä asunnoista osaan ei kohdistu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

Toimintasegmentti-informaation laatimisperiaatteet ovat samat kuin konsernin laatimisperiaatteet.

Konserniyhdistelytoimenpiteet sisältävät pääasiassa konsernin yhteisien toimintojen kuluja, varoja ja velkoja.

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

M €	Lumo 1-12/2015	VVO 1-12/2015	Konserni-yhdistely-toimenpiteet	Konserni 1-12/2015
Vuokratuotot	203,3	164,4	1,9	369,6
Muut kiinteistöjen tuotot	1,9	1,0	-1,6	1,4
Sisäinen liikevaihto	3,6	0,4	-3,9	0,0
Liikevaihto	**208,8**	**165,8**	**-3,6**	**370,9**
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-53,5	-44,9	1,4	-97,0
Korjaukset	-20,6	-25,9	0,0	-46,5
Nettovuokratuotto	**134,6**	**94,9**	**-2,2**	**227,4**
Hallinnon kulut	-24,1	-18,9	3,3	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	1,3	1,9	-1,1	2,1
Liiketoiminnan muut kulut	-0,4	-0,2	0,2	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,2	0,6	0,0	2,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	32,7	38,4	-0,8	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	0,0	0,0	-1,2
Liikevoitto	**145,1**	**116,7**	**-0,6**	**261,2**
Rahoitustuotot				7,8
Rahoituskulut				-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut				**-37,1**
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,6
Voitto ennen veroja				**224,7**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-22,1
Laskennallisten verojen muutos				-23,2
Tilikauden voitto				**179,4**
Investoinnit	**228,1**	**6,9**	**-0,1**	**235,0**
Sijoituskiinteistöt	3 331,7	133,1	0,2	3 464,9
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,0	0,0	0,0	1,0
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,0	541,0	0,0	541,0
Rahavarat	14,9	101,2	0,0	116,0
Muut varat	213,5	81,3	-181,7	113,1
Varat yhteensä	**3 561,2**	**856,5**	**-181,6**	**4 236,1**
Korolliset velat	1 435,1	235,2	-175,7	1 494,6
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	0,0	467,1	0,0	467,1
Muut velat	500,7	39,8	-5,1	535,4
Velat yhteensä	**1 935,7**	**742,1**	**-180,8**	**2 497,1**

3. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

VVO-konserni myi Y-Säätiön konserniin kuuluvalle Kiinteistö Oy M2-kodeille 8 571 vuokranmääritykseltään omakustannusperusteista asuntoa eri puolilta Suomea. Kaupan ensimmäinen osa toteutettiin 31.3.2016 ja loppukauppa 20.6.2016.

VVO-konserni allekirjoitti kauppakirjan 21.12.2016, jolla sen eri yhtiöt myyvät eri puolilla Suomea sijaitsevat yhteensä 1 344 markkinaehtoista asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle. Kauppa on saatettu päätökseen 31.1.2017.

M €	31.12.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt	70,6	534,3
Osakkuusyhtiöt		3,0
Saamiset	0,1	1,2
Rahavarat		2,6
Varat yhteensä	70,7	541,0
Rahalaitoslainat	0,1	460,7
Ostovelat ja muut velat	0,9	6,4
Velat yhteensä	1,0	467,1
Nettotasearvo	69,7	73,9

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

Näihin eriin liittyvät vakuudet ja vastuusitoumukset on esitetty liitetiedoissa 28.

4. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot ja Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	36,8	3,2
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-47,2	-0,4
Yhteensä	**-10,4**	**2,7**

Merkittävimmät myynnit vuonna 2016 tehtiin Kiinteistö Oy M2-kodeille, 8 571 asuntoa, Rautatienkatu 12, Tampere, 81 asuntoa, Pinsiöntie 29, Nokia, 41 asuntoa.

Liiketoiminnan muut tuotot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Käyttöomaisuuden myyntituotot	0,0	0,3
Perintätoiminnan tuotot	1,5	1,3
Muut tuotot	0,8	0,4
Yhteensä	**2,3**	**2,1**

Liiketoiminnan muut kulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Rakennuttamisen kulut	0,6	0,0
Myyntitappiot	2,5	0,4
Yhteensä	**3,1**	**0,4**

Tilintarkastajan palkkiot

M €	1-12/2016	1-12/2015
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab		
Tilintarkastuspalkkiot	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,4	0,1
Neuvontapalvelut	0,1	0,0
Yhteensä	**0,7**	**0,3**

5. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Palkat	16,3	18,0
Eläkekulut -maksupohjaiset järjestelyt	3,1	3,6
Muut henkilösivukulut	0,8	0,7
Yhteensä	**20,2**	**22,4**

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedoissa 29 Lähipiiritapahtumat.

	31.12.2016	31.12.2015
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	298	364

6. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin

M €	1-12/2016	1-12/2015
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,8	0,7
Yhteensä	**1,2**	**1,2**

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

7. Tutkimus- ja kehitysmenot

M €	1-12/2016	1-12/2015
Tutkimus- ja kehitysmenot	0,3	0,3
Yhteensä	**0,3**	**0,3**

VVO:lla ei ole aktivoituja kehitysmenoja. Kehitystoiminta kohdistuu tuotekonseptien kehittämiseen, sähköisten palvelujen parantamiseen sekä tietojärjestelmien uudistamiseen.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

M €	1-12/2016	1-12/2015
Osinkotuotot	0,0	0,2
Korkotuotot	1,0	1,8
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	1,3	3,0
Muut rahoitustuotot	0,2	2,8
Rahoitustuotot yhteensä	2,4	7,8
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon arvostettavista rahoitusveloista	-26,3	-31,2
Korkokulut korkojohdannaisista	-14,3	-9,8
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusvaroista	-8,5	-2,6
Muut rahoituskulut	0,7	-1,3
Rahoituskulut yhteensä	-48,4	-44,8
Rahoitustuotot ja-kulut yhteensä	**-46,0**	**-37,1**

Muut laajan tuloksen erät

M €	1-12/2016	1-12/2015
Rahavirran suojaukset	-9,9	4,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,4	-1,6
Yhteensä	**-9,5**	**3,0**

Muutokset rahavirran suojauksista tulevat korkojohdannaisista.

9. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:

M €	2016	2015
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	35,4	22,1
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	22,1	23,2
Yhteensä	**57,5**	**45,3**

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot:

2016 M €	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	-9,9	2,0	-7,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,4	-0,1	0,3
Yhteensä	**-9,5**	**1,9**	**-7,6**

2015 M €	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	4,6	-0,9	3,7
Myytävissä olevat rahoitusvarat	-1,6	0,3	-1,3
Yhteensä	**3,0**	**-0,6**	**2,4**

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma (verokanta 20 %):

M €	2016	2015
Tulos ennen veroja	289,7	224,7
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	57,9	44,9
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	1,3	0,7
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,9	-1,3
Aiemmin vahvistetuista tappioista kirjattujen laskennallisten verosaamisten alaskirjaus	1,1	-0,3
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-1,4	0,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	-0,1
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,2	1,2
Myydyt sijoituskiinteistöt	-0,9	0,0
Muut erät	0,0	0,2
Oikaisut yhteensä	**-0,5**	**0,3**
Verot tuloslaskelmassa	**57,5**	**45,3**

10. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana.

M €	1-12/2016	1-12/2015
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	232,3	179,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	7,4	7,4
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	31,38	24,23
Laimennettu, €	31,38	24,23

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

11. Sijoituskiinteistöt

M €	2016	2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	**3 999,2**	**3 708,8**
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	664,9	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	29,3	45,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-559,0	-14,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,7	2,0
Siirrot omaan käyttöön	-0,7	
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	163,3	70,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**4 298,9**	**3 999,2**

*) Sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Käyvät arvot sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt, yhteensä 70,6 (534,3) miljoonaa euroa.

Konsernilla on hankintasitoumuksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 28.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos 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 ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain M €	31.12.2016	31.12.2015
Kauppa-arvo	3 287,7	2 417,6
Tuottoarvo	602,9	697,2
Tasearvo	408,3	884,4
Yhteensä	**4 298,9**	**3 999,2**

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 31.12.2016 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 70,6 (534,3) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessi

Kauppa-arvomenetelmässä arvonmäärityksen apuna käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kohdekohtaiseen kauppa-arvoon tehdään oikaisu vuokratalon kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla.

Hankintamenomenetelmässä kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoituskiinteistöjen herkkyysanalyysi			31.12.2016		
Muutos %	**-10 %**	**-5 %**	**0 %**	**5 %**	**10 %**
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-328,8	-164,4		164,4	328,8
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	66,4	31,4		-28,4	-54,3
Vuokratuotot (M€]	-99,7	-49,8		49,8	99,7
Hoitokulut (M€)	35,7	17,9		-17,9	-35,7
Taloudellinen käyttöaste					
(muutos prosenttiyksikköä)	**-2 %**	**-1 %**	**0 %**	**1 %**	**2 %**
Vuokratuotot (M€)	-1,4	-0,7		0,7	1,4

Sijoituskiinteistöjen herkkyysanalyysi			31.12.2015		
Muutos %	**-10 %**	**-5 %**	**0 %**	**5 %**	**10 %**
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M€)	-241,8	-120,9		120,9	241,8
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M€)	76,9	36,4		-33	-62,9
Vuokratuotot (M€]	-118,8	-59,4		59,4	118,8
Hoitokulut (M€)	45	22,5		-22,5	-45
Taloudellinen käyttöaste					
(muutos prosenttiyksikköä)	**-2 %**	**-1 %**	**0 %**	**1 %**	**2 %**
Vuokratuotot	-1,5	-0,7		0,7	

Kaikki VVO:n 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.

Vuoden 2016 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,3 (7,2) % ja liikehuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo on 10,0 (11,0) %.

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M €	Maa-alueet	Liittymis-maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	5,5	0,2	27,6	3,7	1,6	38,5
Lisäykset				0,1		0,1
Vähennykset			-0,3	-0,1	0,0	-0,4
Siirrot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,9	0,0	-0,1	0,9
Hankintameno 31.12.2016	5,5	0,2	28,2	3,7	1,6	39,0
Kertyneet poistot 1.1.2016			-4,0	-3,2	-0,1	-7,3
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3	0,0	-0,7
Vähennykset				0,1		0,1
Siirrot sijoituskiinteistöistä			-0,2	0,0		-0,2
Kertyneet poistot 31.12.2016			-4,6	-3,4	-0,1	-8,1
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	5,5	0,2	23,5	0,5	1,6	31,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	**5,5**	**0,2**	**23,5**	**0,3**	**1,5**	**31,0**

M €	Maa-alueet	Liittymis-maksut	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	5,5	0,2	27,6	3,6	1,6	38,4
Lisäykset				0,2	0,1	0,3
Vähennykset				-0,1		-0,1
Hankintameno 31.12.2015	5,5	0,2	27,6	3,7	1,6	38,5
Kertyneet poistot 1.1.2015			-3,6	-3,0	-0,1	-6,7
Tilikauden poistot			-0,4	-0,3		-0,7
Vähennykset				0,1		0,1
Kertyneet poistot 31.12.2015			-4,0	-3,2	-0,1	-7,3
Kirjanpitoarvo 1.1.2015	5,5	0,2	23,9	0,6	1,5	31,7
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	**5,5**	**0,2**	**23,5**	**0,5**	**1,6**	**31,2**

13. Aineettomat hyödykkeet

M €	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	2,5	3,0	5,5
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.2016	2,6	3,0	5,6
Kertyneet poistot 1.1.2016	-2,2	-2,2	-4,4
Tilikauden poistot	-0,2	-0,3	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.2016	-2,3	-2,5	-4,8
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	0,3	0,8	1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	**0,2**	**0,5**	**0,8**

M €	Oikeudet	Muu aineeton omaisuus	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2015	2,5	2,8	5,3
Lisäykset		0,2	0,2
Hankintameno 31.12.2015	2,5	3,0	5,5
Kertyneet poistot 1.1.2015	-2,0	-1,9	-4,0
Tilikauden poistot	-0,2	-0,3	-0,4
Kertyneet poistot 31.12.2015	-2,2	-2,2	-4,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2015	0,5	0,9	1,4
Kirjanpitoarvo 31.12.2015	**0,3**	**0,8**	**1,1**

14. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

	31.12.2016				
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	2,2		2,2		2,2
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	46,5	43,9	2,0	0,6	46,5
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,1	23,1			23,1
Myyntisaamiset	4,2				4,2
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-68,6		-68,6		-68,6
Sähköjohdannaisvelat	-0,5	-0,5			-0,5
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1824,9		1825,4		1825,4
Joukkovelkakirjalaina	297,9		300,0		300,0
Ostovelat	19,3				19,3

	31.12.2015				
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	1,9	-	1,9	-	1,9
Sähköjohdannaissaamiset	0,8	0,8	-	-	0,8
Myytävissä olevat rahoitusvarat	29,7	27,3	2,0	0,5	29,7
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	6,2	2,0	4,2	-	6,2
Lainat ja muut saamiset	19,0	19,0	-	-	19,0
Myyntisaamiset	3,6				3,6
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	-50,3	-	-50,3	-	-50,3
Sähköjohdannaisvelat	-2,0	-2,0	-	-	-2,0
Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1395,0	-	1395,0	-	1395,0
Joukkovelkakirjalaina	99,6	-	100,0	-	100,0
Ostovelat	10,6				10,6

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

Korkojohdannaisten tarkempi erittely suojauslaskentaan kuuluvien ja ei-suojauslaskentaan kuuluvien johdannaisten käyvistä arvoista on esitetty liitetiedossa 22.

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 määrityksessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Myytävissä olevat sijoitukset

M€	31.12.2016	31.12.2015
Tilikauden alussa	0,5	0,6
Vähennykset	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,6	0,5

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

15. Pitkäaikaiset saamiset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Lainasaamiset osakkuusyrityksiltä	0,3	0,5
Muut pitkäaikaiset saamiset	3,1	0,0
Lainasaamiset muilta	2,1	1,7
Yhteensä	**5,6**	**2,2**

16. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset vuodelta 2016 ovat seuraavat:

M €	1.1.2016	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2016
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista	1,3	-0,5			0,9
Rahoituksen suojauslaskennasta	8,2		2,5		10,6
Sähköjohdannaisten arvostamisesta					
käypään arvoon	0,2	-0,1			0,1
Muut erät/siirrot	2,2	1,6			3,8
Yhteensä	**12,0**	**1,0**	**2,5**		**15,4**
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta					
käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	429,6	23,1		0,0	452,6
Rahoituksen suojauslaskennasta			0,5		0,5
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta					
käypään arvoon	0,0		0,1		0,1
Muut erät/siirrot	0,2	0,0			0,2
Yhteensä	**429,8**	**23,1**	**0,6**	**0,0**	**453,4**

M €	1.1.2015	Kirjattu tulos-vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Muut muutokset	31.12.2015
Laskennalliset verosaamiset					
Verotuksessa vahvistetuista tappioista		1,3			1,3
Rahoituksen suojauslaskennasta	9,1		-0,9		8,2
Sähköjohdannaisten arvostamisesta					
käypään arvoon	0,2	0,1			0,2
Muut erät/siirrot	2,5	-0,3			2,2
Yhteensä	**11,8**	**1,1**	**-0,9**	**0,0**	**12,0**
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta					
käypään arvoon sekä asuintalovarauksista	405,3	24,3			429,6
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta					
käypään arvoon	0,3		-0,3		0,0
Muut erät/siirrot	0,2				0,2
Yhteensä	**405,9**	**24,3**	**-0,3**	**0,0**	**429,8**

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

Vanhenemisvuosi	2017-2018	2019-2020	2021-2022	2023-2024	2025-2026	Yhteensä
Vahvistettu tappio	0,4	0,6	0,6	0,6	0,3	2,5
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,5

Kirjaamattomiin laskennallisiin veroihin sisältyy (0,0) 0,7 miljoonaa euroa Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirrettyjen kohteiden verosaamisia vahvistetuista tappioista.

17. Vaihto-omaisuus

M €	31.12.2016	31.12.2015
Vaihto-omaisuusasunnot	0,9	1,0
Yhteensä	**0,9**	**1,0**

18. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Myyntisaamiset	4,2	3,6
Saamiset osakkuusyrityksiltä	0,0	0,1
Lainasaamiset	0,9	0,3
Muut saamiset	0,7	3,1
Siirtosaamiset	0,9	1,7
Yhteensä	**6,8**	**8,8**

Siirtosaamisten erittely	31.12.2016	31.12.2015
Vuokraustoiminta	0,5	0,6
Investoinnit		0,8
Ennakkomaksut	0,2	0,2
Korot	0,0	0,0
Muut siirtosaamiset	0,2	0,1
Yhteensä	**0,9**	**1,7**

Vuokrasopimukset ovat pääosin yhden kuukauden irtisanomisajalla olevia sopimuksia. Myynti- ja muiden saamisten käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

19. Rahavarat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Käteinen raha ja pankkitilit	132,0	116,0
Yhteensä	**132,0**	**116,0**

20. Osakepääoma ja muut oman pääoman rahastot

M €	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2016	7 403	58,0	35,8	-32,6	17,9	79,0
Laajan tuloksen muutos				-7,6		-7,6
31.12.2016	**7 403**	**58,0**	**35,8**	**-40,2**	**17,9**	**71,5**

M €	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2015	7 403	58,0	35,8	-35,0	17,9	76,7
Laajan tuloksen muutos				2,4		2,4
31.12.2015	**7 403**	**58,0**	**35,8**	**-32,6**	**17,9**	**79,1**

VVO-yhtymä Oyj:llä on yksi osakelaji, osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

- VVO-yhtymä Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2016 oli 7 402 560.

Ylikurssirahasto

- VVO-yhtymä Oyj:llä ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa. Rahasto on syntynyt aiemman osakeyhtiölain aikana.

Käyvän arvon rahasto

- Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien sekä myytävissä olevien sijoitusten käypien arvojen muutokset.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

- Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osingot

- Osinkoa on vuonna 2016 maksettu 14,00 euroa/osake. Tilinpäätöspäivän 31.12.2016 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 6,80 euroa/osake.

Määräysvallattomien omistajien osuus

Määräysvallattomien omistajien osuus muodostuu pääasiassa Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynnen tuloksesta vuonna 2015. Yhtiö on ostettu 100 prosenttiseksi vuonna 2016 ja nimi muutettu Asunto Oy Oulun Jalohaukantie 1:ksi.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

- VVO-konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2016 1 788,0 (1 659,4) miljoonaa euroa sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvää voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 521,8 (531,2) miljoonaa euroa. Voitonjakorajoitusten alainen oma pääoma sisältää sijoituskiinteistöjen arvostamisen käypään arvoon.
- Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyyssäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

21. Korolliset velat

Pitkäaikaiset

M €	31.12.2016	31.12.2015
Korkotukilainat	271,2	223,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	60,3	68,3
Markkinalainat	1 461,2	964,5
Muut lainat	3,4	3,6
Yhteensä	**1 796,1**	**1 259,8**

Lyhytaikaiset M €	31.12.2016	31.12.2015
Korkotukilainat	53,6	75,3
Vuosimaksu- ja asuntolainat	1,3	1,7
Markkinalainat	123,6	41,6
Muut lainat	7,0	7,3
Yritystodistukset	141,3	108,8
Yhteensä	**326,8**	**234,7**
Korolliset velat yhteensä	**2 122,8**	**1 494,6**

Velat eivät sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja, joita oli 0,1 (460,7) miljoonaa euroa.

Markkinalainoihin sisältyvät VVO-yhtymä Oyj:n liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2013 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalaina erääntyy 2020. Lainalle maksetaan 3,25 % kiinteää vuotuista korkoa. Vuonna 2016 laskettiin liikkeeseen 200 miljoonan euron vakuudellinen joukkovelkakirjalainan, joka on listattu Nasdaq Helsinkiin. Laina erääntyy vuonna 2023 ja sen kiinteä kuponkikorko on 1,625%. Lyhytaikaista rahoitusta varten solmitut sitovat ja ei-sitovat luottolimiitit olivat tilinpäätöshetkellä käyttämättä.

Muut pitkäaikaiset lainat sisältää VVO Kodit Oy:n Tampereen kaupungilta vuonna 2001 saaman 2,4 miljoonan euron suuruisen pääomalainan. Lainan korko on 6kk euribor-korko + 0,75 %. Laina maksetaan takaisin 20 vuoden kuluessa.

22. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

		31.12.2016		31.12.2015
M€	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	2,2	-59,1	-56,9	-40,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-3,0	-3,0	-2,6
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		-6,5	-6,5	-4,9
Sähköjohdannaiset	0,2	-0,5	-0,4	-1,2
Yhteensä	**2,4**	**-69,2**	**-66,8**	**-49,7**

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2016	31.12.2015
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 107,0	690,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	61,6	10,0
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa	104,7	28,0
Yhteensä	**1 273,3**	**728,4**
Sähköjohdannaiset, MWh	196 367	245 494

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -9,9 (4,6) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2017-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,2 (7,1) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2017 - 2021. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

23. Varaukset ja muut pitkäaikaiset velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Varaukset	1,0	0,9

Varauksiin sisältyy VVO Kodit Oy:n (VVO Rakennuttaja Oy:n) perustajarakennuttamisen takuu-/10-vuotisvarauksia kokemusperäiseen arvioon perustuen yhteensä 1,0 (0,9) miljoonaa euroa.

Muut pitkäaikaiset velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Siirtovelat	0,8	1,4
Vakuusmaksut	6,3	5,8
Yhteensä	**7,1**	**7,1**

24. Ostovelat ja muut velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Saadut ennakot	4,6	5,6
Ostovelat	19,3	10,6
Muut velat	1,3	1,1
Siirtovelat	23,1	20,8
Yhteensä	**48,3**	**38,0**

Siirtovelkojen erittely	31.12.2016	31.12.2015
Vuokraustoiminta	4,8	2,6
Investoinnit	1,1	0,3
Palkat sosiaalikuluineen	6,8	6,8
Korot	10,3	10,9
Muut siirtovelat	0,2	0,2
Yhteensä	**23,1**	**20,8**

25. Rahoitusriskien hallinta

VVO-konsernin liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä hallitaan VVO-yhtymä Oyj:n hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti. Tavoitteena on suojata konsernia rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoitusriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusyksikköön.

Korkoriski

Merkittävin rahoitusriski kohdistuu lainasalkun korkokustannusten heilahteluun, jota hallitaan kiinteällä korolla sekä korkojohdannaisilla. Suurin korkoriski liittyy markkinaehtoisiin lainoihin, joiden korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50 - 100 %. Suojausaste tilinpäätöshetkellä oli 77 (72) prosenttia.

Korkotukilainojen korkoriskiä alentaa valtion korkotuki. Korkotukilainoja ei ole suojattu korkojohdannaisilla lukuun ottamatta joitakin 10 vuoden korkotukilainoja. Vuosimaksulainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutoksiin ja seuraavan vuoden korkokulu on tiedossa edellisenä syksynä. Valtion lainoittamissa kohteissa on käytössä omakustannusperusteinen vuokranmääritys, joten mahdollinen koronmuutos siirretään vuokriin. Rahoituspolitiikan mukaisesti VVO ei suojaa näitä lainoja korkojohdannaisilla.

Markkinakorkojen muutosten vaikutusta tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on arvioitu alla olevassa taulukossa. Tuloslaskelmaan vaikuttava korkopositio sisältää vaihtuvakorkoiset lainat sekä korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Vaikutus omaan pääomaan tulee suojauslaskentaan kuuluvien korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksista. Joissain markkinalainasopimuksissa on ehto, että viitekoron arvo on vähintään nolla. Markkinakorkojen ollessa tällä hetkellä negatiivisia, koronvaihtosopimuksissa voidaan joutua maksamaan sekä kiinteää että vaihtuvaa korkoa.

	31.12.2016				31.12.2015			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
M€	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %	1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-10,2	0,6			-7,7	0,5		
Korkojohdannaiset	12,0	-1,2	71,2	-7,5	9,3	-1,1	49,0	-5,2
Vaikutus yhteensä	1,8	-0,7	71,2	-7,5	1,6	-0,6	49,0	-5,2

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

Konsernin maksuvalmius turvataan riittävien kassavarojen, yritystodistusohjelman sekä sitä tukevien luottolimiittien avulla. Vuokrausliiketoiminnan rahavirta on tasainen ja rahoituksen riittävyyttä seurataan säännöllisesti ennusteiden avulla.

Konsernin maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Maksuvalmiuden turvaamiseksi konsernin käytössä on emoyhtiön 200 miljoonan euron yritystodistusohjelma, 100 miljoonan euron sitovat luottolimiitit sekä 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti. Tilikauden lopussa yritystodistusohjelmasta oli laskettu liikkeeseen 141,3 (108,8) miljoonaa euroa. Luottolimiittejä ei ollut käytössä tilinpäätöshetkellä.

Rahamarkkinoiden toimintaan on vaikuttanut kiristynyt pankkisäätely mikä on heijastunut pankkien lainanantoon ja rahoituksen hintaan. VVO:n vahvan taloudellisen aseman ja vakaan kassavirran vuoksi rahoituksen saatavuusriskiä ei arvioida merkittäväksi.

Rahoituksen saatavuus varmistetaan ylläpitämällä VVO:n hyvää mainetta rahoittajien keskuudessa ja säilyttämällä tarkoituksenmukainen omavaraisuusaste. Rahoituksen saatavuusriskiä pienenne-

tään hajauttamalla lainasalkku maturiteettien ja rahoitusinstrumenttien osalta sekä laajentamalla rahoittajapohjaa. Suuriin lainojen erääntymisiin valmistaudutaan riittävän ajoissa.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty rahoitusvelkojen ja johdannaisinstrumenttien sopimusperusteiset lyhennysten ja korkojen kassavirrat.

31.12.2016

M€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Korkotukilainat	55,8	242,3	7,1	4,0	27,8
Vuosimaksu- ja asuntolainat	3,9	15,8	20,2	27,3	42,2
Markkinalainat	142,8	668,4	686,9	146,8	61,8
Muut lainat	0,4	3,2	6,3	0,1	0,9
Yritystodistukset	141,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	15,8	49,6	33,1	9,0	3,9
Yhteensä	**360,2**	**979,4**	**753,5**	**187,2**	**136,7**

31.12.2015

M€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
Korkotukilainat	79,1	182,8	17,9	3,9	29,0
Vuosimaksu- ja asuntolainat	5,1	19,4	23,7	26,9	37,2
Markkinalainat	60,3	447,3	405,4	120,9	89,7
Muut lainat	0,2	1,0	2,6	0,1	0,3
Yritystodistukset	109,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset	11,5	39,3	28,6	10,4	4,5
Yhteensä	**265,7**	**689,8**	**478,2**	**162,2**	**160,7**

Lukuihin ei sisälly Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien velkoja.

Hintariski

Konserni käyttää sähköjohdannaisia suojautuakseen sähkön hintariskiltä. Sähköjohdannaisilla suojataan erittäin todennäköisiä tulevia sähköostoja ja suojausten kaupankäynti on ulkoistettu konsernin ulkopuoliselle asiantuntijalle. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Konsernin ylimääräiset kassavarat voidaan sijoittaa rahapolitiikassa hyväksyttyjen periaatteiden mukaisesti. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kohdistuu hintariskiä, jota hallitaan sijoitusomaisuutta hajauttamalla. Sijoituksiin ei liity valuuttariskiä.

Sähköjohdannaisten ja myytävissä olevien rahoitusvarojen herkkyys markkinahinnan +/-10% muutoksille on esitetty alla olevassa taulukossa.

	31.12.2016				31.12.2015			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
M€	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Sähköjohdannaiset	0,3	-0,3			0,3	-0,3		
Myytävissä olevat rahoitusvarat			4,6	-4,6			2,9	-2,9
Vaikutus yhteensä	0,3	-0,3	4,6	-4,6	0,3	-0,3	2,9	-2,9

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Luottoriski

VVO-konsernilla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisista valtaosa koostuu vuokrasaamisista, jotka ovat hyvin hajautuneet. Vuokrasaatavien luottoriskiä pienentää lisäksi vuokravakuuksien käyttö.

Myyntisaamisten ikäjakauma

M €	31.12.2016		31.12.2015	
Alle kuukauden	1,1	29,0 %	1,0	28,5 %
1-3 kuukautta	2,2	57,4 %	2,2	60,2 %
3-6 kuukautta	0,3	8,8 %	0,2	6,8 %
6-12 kuukautta	0,1	3,1 %	0,1	1,8 %
Yli vuosi	0,1	1,7 %	0,1	2,7 %
Yhteensä	**3,9**	**100,0 %**	**3,6**	**100,0 %**

Rahoitustoimintaan liittyy sijoitusten ja johdannaissopimusten osalta vastapuoliriskiä. Riskiä hallitaan valitsemalla vakavaraisia vastapuolia ja riittävällä hajautuksella.

Valuuttariski

Konsernin kassavirrat ovat euromääräisiä eikä liiketoimintaan sisälly valuuttariskejä.

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa konsernin pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset ja tukee yhtiön kasvutavoitteita.

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin lainoissa ei tilikauden lopussa ollut rahoituskovenantteja, mutta tulevaisuudessa vakuudettomat rahoitussopimukset sisältävät tavanomaisia taloudellisia kovenantteja.

VVO-yhtymä Oyj:n hallitus on päättänyt Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusasteen pitkän tähtäimen tavoitteeksi 40 prosenttia. VVO-konsernin omavaraisuusaste 31.12.2016 oli 40,7 (41,1) % ja korkokulujen maksukykyä kuvaava korkokatekerroin oli 4,8 (4,6). VVO-konsernin korollinen vieras pääoma oli 2 122,8 (1 494,6) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta on siirretty Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin 0,1 (460,7) miljoonaa euroa. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

M €	31.12.2016	31.12.2015
Korollinen vieraspääoma	2 122,8	1 494,6
Rahavarat	132,0	116,0
Korollinen nettovelka	1 990,9	1 378,5
Oma pääoma yhteensä	1 859,5	1 739,1
Taseen loppusumma	4 572,2	4 236,1
Omavaraisuusaste, %	40,7	41,1

26. Muut vuokrasopimukset

Tontinvuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana M €	31.12.2016	31.12.2015
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat		
Yhden vuoden kuluessa	3,3	5,1
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	13,0	19,6
Yli viiden vuoden kuluttua	106,7	168,5
Yhteensä	**123,0**	**193,2**

Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 0,9 (94,6) miljoonaa euroa vuokrasopimusvastuista.

Vuokrasopimukset ovat pääasiassa tontin vuokrasopimuksia kunnilta ja kaupungeilta. Jäljellä olevien sopimusten kestoajat ovat maksimissaan 84 vuotta ja keskimäärin 30 vuotta.

Muut vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset, autot	31.12.2016	31.12.2015
Seuraavana tilikautena maksettavat	0,6	0,7
2-5 vuoden kuluessa maksettavat	0,9	0,8
Yhteensä	**1,5**	**1,5**

Muut vuokrasopimukset ovat leasing-autosopimuksia, joiden sopimusten pituus on neljä vuotta.

27. Liiketoiminnan rahavirtojen oikaisut

M €	31.12.2016	31.12.2015
Poistot	1,2	1,2
Rahoitustuotot- ja kulut	45,9	37,1
Tuloverot	57,5	45,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	-0,6
Voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-163,3	-70,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	10,4	-2,7
Muut oikaisut	1,8	-1,0
Yhteensä	**-46,6**	**9,0**

28. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

M €	31.12.2016	31.12.2015
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 986,5	1 849,7
Annetut kiinnitykset	2 446,2	2 551,5
Pantatut osakkeet	312,0	213,6
Pantatut vakuudet yhteensä	**2 758,1**	**2 765,1**
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	5,8	12,8
Takaukset*)	479,9	433,3
Talletusvakuudet	0,2	
Muut annetut vakuudet yhteensä	**485,9**	**446,1**

*) Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia

31.12.2016 luvut sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin kohdistuvia vastuita:
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä 0,1 (493,0) miljoonaa euroa; annetut vakuudet yhteensä 0,4 (816,3) miljoonaa euroa.

Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät merkittävimmät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	31.12.2016	31.12.2015
Uudistuotanto	342,7	253,9
Peruskorjaukset	17,1	22,5
Yhteensä	**359,9**	**276,4**

31.12.2015 luvut sisältävät myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin kohdistuvia peruskorjausvastuita yhteensä 0,7 miljoonaa euroa.

Arvonlisäveron tarkistusvastuut

M €	31.12.2016	31.12.2015
Arvonlisäveron palautusvastuu	2,6	3,1

Maanhankintavastuut

M €	31.12.2016	31.12.2015
Tavoiterakennusoikeuteen ja kaavaluonnokseen perustuvat kauppahinnat	4,5	14,3
Vastuut kunnallistekniikan rakentamisesta	4,3	4,4

Rakennuttamisvastuu

Espoon Suurpellon I ja II asemakaava-alueita koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle.

Kaava-alueet on sopimuksessa jaettu kolmeen toteuttamisalueeseen, joilla on VVO:n vastuulla rakennusoikeutta seuraavasti: 2. alue – 18.217 (18.217) k-m2 ja 3. alue -7.600 (16.125) k-m2. Sopimuksessa on määrätty, että kaikki asuinrakennusoikeus on rakennettava valmiiksi 2. alueella marraskuuhun 2013 ja 3. alueella marraskuuhun 2016 mennessä. Rakentaminen ei ole kaikilta osin toteutunut aikataulussa. Viivästyssakko on porrastettu viivästysajan mukaan ja voi enimmillään, viivästyksen jatkuttua vähintään viisi vuotta, olla puolet sopimuksen mukaisesta maankäyttömaksusta. Sopimuksen mukaan kaupunki voi olosuhteiden muuttuessa pienentää tai olla perimättä viivästyssakkoja.

Vantaan Jokiniemen kortteleita 62007 ja 62025 koskevaan maankäyttösopimukseen sisältyy viivästyssakoin sanktioidut aikataulut rakentamiselle. Rakennuttamisvelvoite on jaettu erilaisiin rahoitus- ja omistusmuotoihin. Tonttiin 92-62-7-2 kohdistuu ehdollinen sopimussanktio 0,6 miljoonaa euroa Vantaan Kaupungille rahoitusmuodon muutoksesta. Mahdollinen sanktio erääntyy ja huomioidaan kirjanpidossa 2017 vuoden aikana, mikäli sanktion perusteet täyttyy.

Vantaan kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (92-70-118-5) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Espoon kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (49-12-220-1) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle.

Helsingin kaupungissa sijaitsevaan tonttiin (91-40-176-8) sisältyy sopimussakoin sanktioitu aikataulu rakentamiselle. Rakentaminen on aloitettu 2016.

Helsingin kaupungissa sijaitseviin tontteihin (91-54-3-2, 91-54-1-3) sisältyy vuokra-asuntokäyttövelvoite. Käyttövelvoitteen rikkomisesta sopimussakko.

VVO-konsernilla on vireillä muutamia yksittäisiä riita-asioita, joiden merkityksen yhtiö arvioi olevan vähäinen.

Konserniyhtiöt ovat antaneet omistamiensa osakkeiden luovuttamista ja panttaamista rajoittavia sitoumuksia.

Muut sitoumukset

VVO-konserni on tehnyt esisopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevien seitsemän kiinteistön ostosta. VVO-konserniin kuuluva VVO Kodit Oy allekirjoitti Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 29–31 sijaitsevien kiinteistöjen ostoa koskevan esisopimuksen Helsingin kaupungin ja Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan hakemuksen mukaan tehtävän kaavamuutoksen rakennusoikeuden perusteella.

29. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

VVO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisjärjestelyt sekä johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä. Omistajat, joiden omistusosuus on VVO-konsernissa 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosentin luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

Liiketoimet omistajien kanssa koostuvat vuokra- ja vakuutussopimuksista sekä yksittäisestä osakekaupasta. Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 31.

Liiketoimet omistajien kanssa

M €	31.12.2016	31.12.2015
Vuokrasopimukset		0,1
Vakuutusmaksut	4,5	3,9
Yhteensä	**4,5**	**4,0**

Avoimet saldot muun lähipiirin kanssa

M €	31.12.2016	31.12.2015
Velat	0,2	0,3

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuudet

M €	31.12.2016	31.12.2015
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2,0	2,1

Toimitusjohtajan, hallituksen ja valiokuntien palkat ja palkkiot

1 000 €	31.12.2016	31.12.2015
Jani Nieminen, toimitusjohtaja	738,3	744,7
Hallitus ja valiokunnat		
Riku Aalto	28,4	27,8
Matti Harjuniemi	16,4	13,4
Olli Luukkainen	15,2	13,4
Jorma Malinen	15,8	12,2
Mikko Mursula, 17.3.2016 alkaen	17,6	
Reima Rytsölä	14,0	14,0
Jan-Erik Saarinen	16,4	14,0
Ann Selin	13,4	12,8
Tomi Aimonen, 17.3.2016 saakka	1,2	17,0
Eloranta Jarkko	1,2	1,2
Laukkanen Ville-Veikko	1,2	1,2
Pesonen Pasi	1,2	1,2
Torsti Esko	1,2	
Ritakallio Timo		1,2
Hallitus ja valiokunnat yhteensä	143,2	129,4
Yhteensä	**881,5**	**874,1**

VVO-konsernin henkilöstölle ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Johtoryhmän jäsenten eläkeikä on 63 vuotta. Johtoryhmän jäsenten osalta noudatetaan maksuperusteista käytäntöä, jossa ryhmäeläkevakuutukseen maksetaan vuodessa kahden kuukauden verotettavaa ansiota vastaava vakuutusmaksu.

Toimitusjohtajan toimisuhteen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta.

30. Vieraan pääoman menot

M €	31.12.2016	31.12.2015
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,7	2,0
Yhteensä	**1,7**	**2,0**

Aktivointikorkokanta 2,2 (2,1) %

31. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset, yhteisjärjestelyt ja osakkuusyritykset

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO-Yhtymä Oyj		
VVO Asunnot Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Hoivakiinteistöt Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Kodit Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2016 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2017 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2018 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2019 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2020 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Korkotuki 2021 Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Palvelut Oy	100,00 %	100,00 %
VVO Vuokratalot Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 2 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 4 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 5 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 6 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 7 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 8 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 9 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 10 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 11 Oy	100,00 %	100,00 %
VVOhousing 12 Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö osakeyhtiö Pikkuhirvas	100,00 %	100,00 %
Kotinyt Oy	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Kodit Oy		
As Oy Kuopion Havuketo	100,00 %	100,00 %
As Oy Turun Puistokatu 12	100,00 %	100,00 %
As Oy Vantaan Junkkarinkaari 7	100,00 %	100,00 %
As. Oy Heinolan Korvenkaarre	73,30 %	73,30 %
As. Oy Helsingin Haapaniemenkatu 11	100,00 %	100,00 %
As. Oy Kuopion Kaarenkulma	100,00 %	100,00 %
As. Oy Malski 3, Lahti	100,00 %	100,00 %
As. Oy Pihavaahtera	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaan Puistokatu C	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Henttaankaari A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Kilonportti 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Klariksentie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Koivu-Mankkaan tie 1 b	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Likusterikatu A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Marinkallio 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Reelinkikatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Saunalahdenkatu 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Servinkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto OY Espoon Soukanrinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 44	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Suurpelto 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Tietäjäntie 3	100,00 %	100,00 %

Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Uuno Kailaan katu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hattulan Jukolankuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Capellan puistotie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Haapsalunkuja 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hesperiankatu 18	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2c	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hilapellontie 2d	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Hopeatie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kadetintie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kahvipavunkuja 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Karhulantie 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankartano	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Katariinankoski	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koirasaarentie 23	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kontulantie 19	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Koskikartano	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kotkankatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Lauttasaarentie 27	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leikkikuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leonkatu 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Maasälväntie 5 ja 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Marjatanportti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Messeniuksenkatu 1B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Oulunkylän tori 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Palmsenpolku 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Plazankuja 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Posetiivari	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Pärnunkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ratarinne	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Risupadontie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Sörnäistenkatu 12	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Tilketori 2	93,06 %	93,06 %

Asunto Oy Helsingin Tuulensuunkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Valanportti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Vuorenpeikontie 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hilapellontie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Merino	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Mohair	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hyvinkään Värimestarinkaari 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Aurinkokatu 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Hilpi Kummilantie 16	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Kajakulma	73,97 %	73,97 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Turuntie 38	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Uusi-Jukola	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Hämeentie 48	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kukkumäentie	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 3 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Runkotie 5 C	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tellervonkatu 8	97,58 %	97,58 %
Asunto Oy Jyväskylän Väinönkatu 15	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Antoninkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Metallimiehenkuja 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Peltotilkku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Reki-Valko	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Rekivatro	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kalasääksentie 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12-14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterassit	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kauniaisten Thurmaninpuistotie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kaustisenpolku 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Eerontie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Palopolku 3	99,57 %	99,57 %
Asunto Oy Kirkkonummen Vernerinkuja 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kivivuorenkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Konalantie 14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Kelkkailijantie 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 7	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Sompatie 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Sorvarinkatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vanhanladonkatu 2	100,00 %	100,00 %

Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Vihdinkatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Gallerianpolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Koulukatu 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Nurmelanpirtti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Sammonkatu 3-5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Upseeritie 12	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lintukallionrinne 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kitimenpolku 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Tervahanhi 1	98,65 %	98,65 %
Asunto Oy Oulun Tietolinja 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pirtinketosato	63,55 %	63,55 %
Asunto Oy Pohtolan Kynnys	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Pohtolan Kytö	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Porin Kansankulma	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rautamasuuni	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rientolanhovi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Riihimäen Mäkiraitti 17	93,22 %	93,22 %
Asunto Oy Rovaniemen Koskikatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Pohjolankatu 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Tukkivartio	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Salamankulma	66,18 %	66,18 %
Asunto Oy Tampereen Koipitaipaleenkatu 9	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Nuolialantie 44	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Pohtolan Pohja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Satakunnankatu 21	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tuomiokirkonkatu 32	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Toppilan Tuulentie 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuiran Komuntalo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Aurinkorinne	81,50 %	81,50 %
Asunto Oy Turun Vänrikinkatu 2	100,00 %	100,00 %

Asunto Oy Tuusulan Bostoninkaari 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Kievarinkaari 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tuusulan Metsontie 2	82,55 %	82,55 %
Asunto Oy Tuusulan Männistöntie 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Aerolan A-talot	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Elmontie 11	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Hiiritornit	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Keikarinkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinaukio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 2	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Krassitie 8	97,17 %	97,17 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 10	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lauri Korpisen katu 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 14	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Leineläntie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Neilikkapolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorvenkuja 4 ja 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Pyhtäänkorventie 25	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tammistonvuori	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Verkkotie 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vähäntuvantie 6	100,00 %	100,00 %
Eerikinkatu 7 Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %
Kiint. Oy Taivaskero 2	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Helsingin Eliaksentalo 1	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Malminhaka	90,00 %	90,00 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 168	82,61 %	82,61 %
Kiinteistö Oy Saarensahra	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Saariniemenkatu 6	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Satonkaarre	90,00 %	90,00 %
Kiinteistö Oy Siilinjärven Kirkkorinne	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Tuureporin Liiketalo	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Uuno Kailaan kadun pysäköinti	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vantaan Pyhtäänpolku	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Ylä-Malmintori	100,00 %	100,00 %
Kiinteistöosakeyhtiö Näsilinnankatu 40	100,00 %	100,00 %
Kilterin Kehitys Oy	100,00 %	100,00 %

Lumo Eerikinkatu VII Holding 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Eerikinkatu VII Holding 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 3 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Hankeyhtiö 4 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 1 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 2 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 3 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 4 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 5 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 6 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 7 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 8 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 9 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 10 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 11 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 12 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 13 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 14 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 15 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 16 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 17 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 18 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 19 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 20 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 21 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 22 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 23 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 24 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 25 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 26 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 27 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 28 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 29 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 30 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 31 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 32 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 33 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 34 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 35 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 36 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 37 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 38 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 39 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 40 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Holding 41 Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Housing Fund II Oy	100,00 %	100,00 %
Lumo Real Estate Asset Management II Oy	100,00 %	100,00 %
Volaria Oy	100,00 %	100,00 %

Lumo Housing Fund II Oy:n tytäryhtiöt:		
Asunto Oy Espoon Leimu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 A	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Rastasniityntie 1 B	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Reimari	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Valakuja 8	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Ajuri	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Aries	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kivensilmänkuja 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Leikeri	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Malmin Vasalli	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Malminholvi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Rauduskoivu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Toimittaja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kerkkäkatu 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kesäkuu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kommodori	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Pisara	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Tervalankatu 6	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Keijukainen	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tapulitori 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Keravan Tervahovi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Ratavahti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Lahden Helkalanpolku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Nallentassu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Mäntsälän Pelto-Orvokki	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Poolo	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Nurmijärven Rajakivi	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Kurkelanpuisto	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Repolinna	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Oulun Sokurin Nisu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Kaneli	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Meesakatu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Muskotti	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tieteenkatu 3	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tutkijankatu 7	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Turun Westparkin Kataja	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Kultapiisku	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Omenatarha	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Rinkeli	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Sonaatti	100,00 %	100,00 %
Eerikinkatu 7 Kehitys Oy:n tytär:		
Asunto Oy Helsingin Eerik VII	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Vuokratalot Oy		
Asunto Oy Espoon Asemakuja 1	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 25	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piilipuuntie 31	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kaarinan Hovirinnan Luumu	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Niemenkatu 5	100,00 %	100,00 %
Asunto Oy OulunTuiranmaja	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Kanavanpirtti	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Nummenperttu	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Oulun Kotkankynsi	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vaakamestarinpolku 2	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpelto	100,00 %	100,00 %
Tikantupa Oy	100,00 %	100,00 %
Kiinteistö Oy Vehnäpellon tytär:		
Kiinteistö Oy Viljapelto	55,56 %	76,67 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Palvelut Oy		
Kiinteistö Oy Mannenrheimintie 168a	100,00 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Korkotuki 2017 Oy		
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	76,50 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Korkotuki 2018 Oy		
Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 1 C	86,58 %	86,58 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Korkotuki 2021 Oy		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	78,38 %	100,00 %

Tytäryritykset ja yhteisjärjestelyt	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO-konserni		
Katajapysäköinti Oy		50,93 %

Osakkuusyritykset	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO-yhtymä Oyj		
Asunto Oy Nilsiän Ski	28,33 %	28,33 %
SV-Asunnot Oy	50,00 %	50,00 %
VVO Vuokratalot Oy		
Asunto Oy Viljapelto	21,11 %	76,67 %
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 4	41,62 %	41,62 %
Pajalan Parkki Oy	31,44 %	44,06 %
VVO Korkotuki 2016 Oy		
Kiinteistö Oy Myllytullin Autotalo	24,39 %	24,39 %
VVO Korkotuki 2017 Oy		
Paavolan Parkki Oy	24,93 %	24,93 %
Virvatulentien Pysäköinti Oy	25,15 %	25,15 %
VVO Korkotuki 2020 Oy		
Lintulammenkadun Pysäköintilaitos oy	39,19 %	39,19 %

Osakkuusyritykset	Emoyhtiön omistusosuus %	Konsernin omistusosuus %
VVO Kodit Oy		
Asunto Oy Kuopion Vilhelmiina	21,62 %	100,00 %
Fastighets Ab Lovisa Stenborg Kiinteistö Oy	45,50 %	45,50 %
Hatanpäänhovin Pysäköinti Oy	41,88 %	41,88 %
Katajapysäköinti Oy	34,26 %	50,93 %
Kiinteistö Oy Jyväskylän Torikulma	42,63 %	42,63 %
Kiinteistö Oy Oulun Tullivahdin Parkki	33,60 %	33,60 %
Kiinteistö Oy Bäckisåker	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Koulukatu 1	24,45 %	24,45 %
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 40	29,42 %	29,42 %
Kiinteistö Oy Pohjois-Suurpelto	50,00 %	50,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Kyllikinkatu 15	23,50 %	100,00 %
Marin autopaikat Oy	21,00 %	21,00 %
Mummunkujan pysäköinti Oy	26,51 %	26,51 %
Pihlajapysäköinti Oy	30,56 %	30,56 %
Ristikedonkadun Lämpö Oy	34,40 %	34,40 %
Ruukuntekijäntien paikoitus Oy	26,24 %	26,24 %
SKIPA Kiinteistöpalvelut Oy	20,63 %	20,63 %
Suurpellon Kehitys Oy	50,00 %	50,00 %
Asunto Oy Vantaan Lehtikallio 4:		
Kiinteistö Oy Lehtikallion pysäköinti	39,84 %	39,84 %
Asunto Oy Järvenpään Sibeliuksenkatu 27:		
Kiinteistö Oy Järvenpään Tupalantalli	33,51 %	33,51 %
Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:		
Leinelänkaaren Pysäköinti Oy	21,63 %	21,63 %
Asunto Oy Oulun Repolinna:		
Kiinteistö Oy Revonparkki	20,37 %	20,37 %
Asunto Oy Tampereen Kaneli:		
Kiinteistö Oy Tampereen Seponparkki	29,91 %	45,98 %
Asunto Oy Vantaan Rinkeli:		
Kiinteistö Oy Arinaparkki Vantaa	25,59 %	25,59 %
Asunto Oy Lahden Helkalanpolku:		
Asemantaustan Pysäköinti Oy	39,76 %	39,76 %
Lumo Housing Fund II Oy:		
Koy Tampereen Tieteen Parkki	41,71 %	41,71 %

32. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

VVO-konserni allekirjoitti kauppakirjan, jolla sen eri yhtiöt myyvät eri puolilla Suomea sijaitsevat yhteensä 1 344 markkinaehtoista asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle. Kauppa on saatettu päätökseen 31.1.2017. Liitetietojen kohdassa 3 *Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät* on eritelty myynnin vaikutukset konsernissa.

Keskeiset tunnusluvut

	2016	2015	2014 *)	2013	2012
Liikevaihto, M €	351,5	370,9	356,5	346,6	335,4
Nettovuokratuotto, M €	222,0	227,4	210,0	198,4	197,3
% liikevaihdosta	63,2	61,3	58,9	57,2	58,8
Nettorahoituskulut, M €	46,0	37,1	47,3	40,3	50,2
Tulos ennen veroja, M €	289,7	224,7	146,5	75,9	62,5
Operatiivinen tulos, M €	116,9	121,4	103,2		
Taseen loppusumma, M €	4 572,2	4 236,1	3 957,2	2 468,5	2 276,1
Sijoituskiinteistöt, M € [1) 5)]	4 298,9	3 999,2	3 708,8	3 351,1	3 120,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,4	97,6	98,1	98,5	98,7
Vaihtuvuus, % [4)]	27,6	23,7	21,6	21,2	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma, M €	1 859,5	1 738,5	1 579,0	497,9	438,4
Korollinen vieraspääoma, M € [2)]	2 122,8	1 494,6	1 850,1	1 795,1	1 664,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	12,9	10,8	7,2	15,5	10,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	8,8	7,6	5,9	5,5	5,5
Omavaraisuusaste, % [1)]	40,7	41,1	40,0	41,3	38,8
Loan to Value, % [1) 2) 3)]	46,7	39,4	46,4	48,6	48,4
Osakekohtainen tulos, €	31,38	24,23	14,95	10,07	6,19
Osakekohtainen omapääoma, € [1)]	251,20	234,85	213,30	209,16	178,60
Osinko/ osake, € [6)]	15,80	5,00	3,00	2,20	2,00
Osinko/ tulos, %	50,35	20,64	20,07	21,85	32,31
Bruttoinvestoinnit, M €	696,0	235,0	200,5	223,2	74,8
Henkilöstö keskimäärin	298	364	339	341	343

*) Konserniraportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuosien 2012-2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

[1)] Laskettu FAS 2013 - 2012 käyvin arvoin

[2)] Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

[3)] Laskentakaavaa muutettu 2016 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

4) Ilman sisäisiä vaihtoja

5) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

6) 2016: sisältää lisäosinkoa 9 € / osake ja hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 6,80 € / osake.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Operatiivinen tulos = Tilikauden voitto - luovutusvoitot/-tappiot - käypään arvoon arvostaminen - vero oikaisuista

$$\text{Oman pääoman tuotto (ROE), \%} = \frac{\text{Voitto/tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma, kauden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), \%} = \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - Korottomat velat, kauden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - Saadut ennakot}} \times 100$$

$$\text{Loan to Value, \%} = \frac{\text{Korollinen vieraspääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt + Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet}} \times 100$$

$$\text{Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

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

$$\text{Osinko/ tulos, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$$

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä maaliskuun 3. päivänä 2017

Riku Aalto
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Mursula
hallituksen varapuheenjohtaja

Matti Harjuniemi

Olli Luukkainen

Jorma Malinen

Reima Rytsölä

Jan-Erik Saarinen

Ann Selin

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

KPMG Oy Ab
PL 1037
00101 HELSINKI

Töölönlahdenkatu 3 A
00100 HELSINKI
Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

Tilintarkastuskertomus

Kojamo Oyj:n hallitukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kojamo Oyj:n (entinen VVO-yhtymä Oyj y-tunnus 0116336-2) konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2016 sekä vertailutietona esitetyt konsernitilinpäätöstiedot tilikaudelta 1.1.-31.12.2015. Konsernitilinpäätös sisältää konsernin taseet, tuloslaskelmat, laajat tuloslaskelmat, laskelmat oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelmat ja liitetiedot tilikausilta 2016 ja 2015, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista tilikausilta 2016 ja 2015 EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen kansainvälisten tilintarkastusstandardien mukaisesti. Näiden standardien mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon konsernitilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Y-tunnus 1805485-9
Kotipaikka Helsinki

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT	KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Laadintaperiaatteet ja liitetieto 11).

— Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt (4.228 milj. euroa) muodostavat 92 % konsernitaseen loppusummasta 31.12. 2016. Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävyydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.

— Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kiinteistökohtaisesti kauppa-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää johdon harkintaa mm. tuottovaatimusten, ylläpitokulujen ja vertailukauppojen valinnan osalta.

— Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Olemme myös testanneet laskentaan liittyviä yhtiössä käytössä olevia kontrolleja.

— Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.

— Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonmäärityksessä käyttämän menetelmän asianmukaisuutta.

— Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Liikevaihto: vuokratuottojen kirjaaminen (Laadintaperiaatteet).

— Konsernin liikevaihto koostuu lähes yksinomaan sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista.

— Toimialalle on tunnusomaista laaja vuokrasopimuskanta, johon liittyy kuukausittain suuri määrä laskutus- ja maksutapahtumia.

— Olemme arvioineet ja testanneet vuokratuottojen oikeellisuuteen liittyviä kontrolleja liikevaihdon täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.

Kiinteistökaupat ja -investoinnit (Laadintaperiaatteet ja liitetieto 11)

— Tilikaudella 2016 toteutui kaksi tavanomaista suurempaa asuntokannan kauppakokonaisuutta. Konserni osti 2.274 asuntoa ja myi 9.011 asuntoa tilikaudella. Lisäksi 649 asuntoa valmistui tilikaudella ja rakenteilla oli 1.536 asuntoa tilikauden lopussa. Kauppakirjat voivat sisältää sopimusehtoja, jotka vaativat johdon harkintaa kaupan tuloutushetken tai -määrän osalta.

— Olemme arvioineet sisäisen valvonnan järjestelyjä ja testanneet kontrolleja, jotka liittyvät kiinteistökauppojen ja -investointiprojektien hyväksymiseen.

— Aineistotarkastustoimenpiteemme ovat sisältäneet merkittävimpien kiinteistökauppojen kirjanpitokäsittelyyn liittyvän dokumentaation asianmukaisuuden arviointia.

Korollisten velkojen ja johdannaisten kirjanpitokäsittely (Laadintaperiaatteet ja liitetiedot 21 ja 22)

— Tilikauden 2016 päättyessä konsernin korollisten velkojen määrä on 2.123 milj. euroa, joka on 46 % konsernitaseen loppusummasta.

— Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia korkojohdannaisinstrumentteja, joiden nimellisarvo on 1.273 milj. euroa 31.12.2016. Kojamo käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Konserni soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan edellytykset.

— Tarkastustoimenpiteisiimme on sisältynyt rahoitusinstrumenttien kirjaus- ja arvostusperiaatteiden asianmukaisuuden arviointia sekä niiden oikeellisuuteen ja arvostukseen liittyvien kontrollien testausta.

— Testasimme rahoituserien arvostusten ja jaksotusten oikeellisuutta valitsemalla tarkastuksen kohteeksi yksittäisiä tapahtumia pistokokein.

— Olemme arvioineet konsernin soveltaman suojauslaskennan asianmukaisuutta.

— Olemme arvioineet korollisia velkoja ja johdannaisia koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

Konsernitilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat konsernitilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia konsernitilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat konsernitilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että konsernitilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Konsernitilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko konsernitilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät konsernitilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat konsernitilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia konsernitilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin konsernitilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme konsernitilinpäätöksen, kaikki konsernitilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako konsernitilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

— Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Helsingissä 3. maaliskuuta 2017

KPMG OY AB

Esa Kailiala
KHT

Edellä oleva tilintarkastuskertomus on listalleottoesitettä varten muokattu alkuperäisestä 3.3.2017 annetusta lakisääteisestä tilintarkastuskertomuksesta, joka sisältää lausunnon sekä emoyhtiön että konsernin tilinpäätöksestä. Koska listalleottoesitteeseen ei sisälly emoyhtiön tilinpäätöstietoja, tilintarkastuskertomusta on muokattu tämän mukaisesti. Konsernitilinpäätöstiedot vastaavat alkuperäisiä, joten tilintarkastuskertomusta ei ole päivätty uudelleen.

1.6.2018 KPMG OY AB/Esa Kailiala

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)

MYYNTIOSAKKEITA LISTAUTUMISANNISSA JA –MYYNNISSÄ MYYVÄT OSAKKEENOMISTAJAT

Seuraavassa taulukossa esitetään Päämyyjät ja Muut Myyjät, heidän asemansa/suhteensa Kojamoon, Myyntiosakkeiden lukumäärä kunkin Myyjän osalta sekä kunkin Myyjän kotipaikka:

Myyjän nimi	Suhde Yhtiöön	Myytävien Osakkeiden enimmäismäärä	Kotipaikka
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	Osakkeenomistaja	10.373.119	Helsinki
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	Osakkeenomistaja	9.744.465	Helsinki
Teollisuusliitto ry	Osakkeenomistaja	9.281.703	Helsinki
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	Osakkeenomistaja	5.010.441	Helsinki
Rakennusliitto ry	Osakkeenomistaja	4.769.966	Helsinki
Palvelualojen ammattiliitto Pam ry	Osakkeenomistaja	4.296.147	Helsinki
Ammattiliitto Pro ry	Osakkeenomistaja	4.314.860	Helsinki
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	Osakkeenomistaja	4.282.997	Helsinki
Tehy ry	Osakkeenomistaja	953.808	Helsinki
Auto- ja Kuljetusalan Työntekijäliitto AKT ry	Osakkeenomistaja	604.500	Helsinki
Tradeka-sijoitus oy	Osakkeenomistaja	555.303	Helsinki
Julkis- ja yksityistoimialojen toimihenkilöliitto Jyty ry	Osakkeenomistaja	46.500	Helsinki
Vakuutusväen Liitto VvL ry	Osakkeenomistaja	55.428	Helsinki
Hämeenlinnan kaupunki	Osakkeenomistaja	14.880	Hämeenlinna

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)

Kojamo Oyj:n yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kojamo Oyj ja kotipaikka Helsinki. Yhtiön toiminimi on ruotsiksi Kojamo Abp ja englanniksi Kojamo plc.

2 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on asumispalvelujen tarjoaminen ja muu siihen liittyvä liiketoiminta. Yhtiö harjoittaa toimintaansa itse, tytäryhtiöidensä tai yhteisyritystensä välityksellä vuokraamalla asuinhuoneistoja, liikehuoneistoja ja osaomistusasuntoja sekä luovuttamalla asumisoikeusasuntojen hallintaoikeuksia. Yhtiö, sen tytäryhtiö tai yhteisyritys voi harjoittaa myös isännöintitoimintaa, muuta kiinteistönpitoon liittyvää toimintaa, tarjota rakennuttamispalveluita sekä harjoittaa omistusasuntotuotantoa. Toimintaansa varten yhtiö, sen tytäryhtiö tai yhteisyritys hankkii omistukseensa tai vuokraoikeuden nojalla hallintaansa rakennuskelpoisia maa-alueita, rakennuttaa niille asuinrakennuksia sekä omistaa ja hallitsee niitä. Yhtiö toimii konsernin emoyhtiönä valvoen ja johtaen tytäryhtiöitään sekä tarjoten niille rahoitus- ja muita palveluja. Yhtiö voi omistaa osakkeita ja kiinteistöjä sekä käydä arvopaperikauppaa. Yhtiö toimii liiketoiminnassaan myös asuntopoliittisena vaikuttajana.

3 § Osakkeet ja Arvo-osuusjärjestelmä

Yhtiön osakkeet kuuluvat yhtiön hallituksen määräämän ilmoittautumispäivän jälkeen arvo-osuusjärjestelmään. Kullakin osakkeella on yksi ääni.

4 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Mikäli hallituksen puheenjohtaja eroaa tai muutoin pysyvästi estyy toimimasta puheenjohtajana kesken toimikauden, hallitus valitsee keskuudestaan uuden puheenjohtajan.

5 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimeää yhtiön hallitus. Hallitus voi valita toimitusjohtajalle sijaisen.

6 § Edustamisoikeus

Yhtiötä edustavat toimitusjohtaja yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi yhdessä. Lisäksi hallitus voi antaa oikeuden edustaa yhtiötä nimeltä mainituille henkilöille kaksi yhdessä tai kukin erikseen yhdessä hallituksen jonkun jäsenen kanssa.

7 § Tilintarkastaja

Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään kerran vuodessa hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä. Yhtiökokoukset pidetään Helsingissä, Espoossa tai Vantaalla.

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta, kuitenkin viimeistään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu on toimitettava osakkeenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan yhtiön internet-sivuilla tai ainakin yhdessä hallituksen määräämässä valtakunnallisessa päivälehdessä.

Osakkeenomistajan on saadakseen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta.

9 § Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa

esitetään:

1. tilinpäätös ja toimintakertomus, sekä

2. tilintarkastuskertomus,

päätetään:

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta, mikä emoyhtiössä käsittää myös konsernitilinpäätöksen vahvistamisen,

4. taseen osoittaman voiton käyttämisestä,

5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,

6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista, sekä

7. hallituksen jäsenten lukumäärästä,

valitaan:

8. hallituksen jäsenet ja hallituksen puheenjohtaja, sekä

9. tilintarkastaja,

käsitellään:

10. muut kokouskutsussa mahdollisesti mainitut asiat.

10 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

11 § Osakkeiden lunastaminen

Lunastusoikeus
Osakkeenomistajalla on oikeus lunastaa sellaiselle luovutuksensaajalle siirtyvä osake, joka ei ennestään omista yhtiön osakkeita.

Lunastusoikeus koskee kaikkia saantoja lukuun ottamatta sulautumista, jakautumista ja liiketoimintasiirtoa sekä perintöön, testamenttiin ja avio-oikeuteen perustuvia saantoja.

Mikäli kaksi tai useampia osakkeenomistajia haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, määräytyy lunastusoikeus lunastajien osakkeiden omistusoikeuden mukaisessa suhteessa ja siitä osin kuin tämä ei ole mahdollista, arpomalla.

Lunastushinta on vastikkeellisissa saannoissa luovutuksensaajan maksama hinta sekä vastikkeettomissa osakkeen käypä arvo.

Luovutuksensaajan on välittömästi ilmoitettava osakkeiden siirrosta yhtiön hallitukselle. Saatuaan ilmoituksen osakkeiden siirtymisestä luovutuksensaajalle hallituksen on neljäntoista (14) vuorokauden kuluessa kirjallisesti ja todistettavasti ilmoitettava siirrosta lunastukseen oikeutetuille osakkeenomistajille näiden osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen. Osakkeenomistajan on esitettävä lunastusvaatimuksensa yhtiölle kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa siitä, kun luovutuksensaaja ilmoitti yhtiön hallitukselle osakkeiden siirtymisestä. Lunastushinta on suoritettava yhtiölle seitsemän (7) vuorokauden kuluessa siitä, kun lunastusvaatimuksen esittämisaika on kulunut umpeen.

Edellä mainittuihin määräaikoihin ei lueta sitä päivää, jona ilmoitus on tehty.

Lunastusvelvollisuus
Osakkeenomistaja, jonka osuus kaikista yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä ylittää viisikymmentä (50) %, on tarjouduttava lunastamaan loputkin yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin osakeyhtiölain mukaan oikeuttavista arvopapereista.

Äänimäärää laskettaessa luetaan mukaan myös ne tahot, joista on määräykset arvopaperimarkkinalain 11 luvussa.

Lunastusvastikkeena on maksettava osakkeen käypä arvo.

Menettelyssä tulee noudattaa niitä ohjeita ja määräyksiä lunastusmenettelystä, mitä on säädetty arvopaperimarkkinalaissa julkisesta ostotarjouksesta ja lunastusvelvollisuudesta.

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)

Arviointiraportti

Tämä on Realia Management Oy:n (“Realia”) laatima tiivistetty arviointiraportti (“Arviointiraportti”) jossa määritetään alla nimetyille kohteille Käypä arvo kansainvälisen tilinpäätösstandardin IFRS:n (International Financial Reporting Standards), kansainvälisen kiinteistönarviointistandardin IVS:n (the International Standards for the Valuation of Real Estate for Investment Purposes), RICS:n (the Valuation Standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book)) ja asianmukaisen, Suomessa pätevän osakeantiesitteitä koskevan säätelyn mukaisesti, mukaan lukien Euroopan arvopaperimarkkinavalvojien komitean CESR:n suositukset koskien johdonmukaista täytäntöönpanoa osakeantiesitteessä (Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen, ESMA:n (European Securities and Market Authority) päivitys CERS:n suosituksiin 23.3.2011).

Arviointiraporttia käytetään Kojamo Oyj:n (“Yhtiö”) listautumisannin yhteydessä. Portfoliossa on 34.100 asuinhuoneistoa, joista 26.622 on rajoituksista vapaita, kauppa-arvomenetelmällä arvioituja huoneistoa ja 7.478 rajoitusten alaisia, joko tuottoarvomenetelmällä arvioituja tai tasearvon perusteella määritettyjä. Näistä Arava-rajoitusten alaisia asuinhuoneistoja eli tasearvokohteissa sijaitsevia asuinhuoneistoja on 3.968 kappaletta. Lisäksi portfolion asuinkohteissa on 543 liiketilaa. Asuinkohteiden lisäksi portfolioon sisältyy kolme kohdetta, joissa ei ole lainkaan asuntoja (yksi kokonaan omistettu toimistokiinteistö ja liiketiloja kahdessa yhtiössä), 4 rakentamatonta tonttia, 49 kehitys- ja rakennushanketta eli hanketta sekä 16 toiselle käyttäjälle vuokrattua tonttia (rakennukset vuokralaisen omaisuutta). Seitsemällä eniten kohteita käsittävällä kaupunkialueella sijaitsee 76 % kohteista.

Arvopäivä on 31.3.2018

Arviointiraportin päivämäärä on 1.6.2018

Asiakas: Kojamo Oyj, Mannerheimintie 168A, 00300 Helsinki

Arvioija: Realia Management Oy, Valimotie 17-19, 00380 Helsinki

Realia Management Oy on osakeyhtiö, joka toimii Osakeyhtiölain alaisena ja jonka yritystunnus on **0951719-6.** Realia Management Oy kuuluu Realia Groupiin, joka perustettiin 1.1.2007.

Realia Management Oy tarjoaa ja tuottaa kiinteistöjohtamispalveluita kotimaisille ja ulkomaisille asiakkailleen. Arviointiosaston arvioijilla on joko kotimainen AKA-sertifikaatti tai kansainvälinen RICS-sertifikaatti.

ARVION TIIVISTELMÄ

Perustuen saamiimme tietoihin ja olettaen, ettei ole olemassa muita tietoja, joilla olisi merkittävää arvovaikutusta, ja ottaen huomioon tässä Raportissa erikseen kirjatut kommentit ja oletukset, näkemyksemme mukaan portfoliossa olevien yksittäisten kohteiden Käypien arvojen kokonaissumma, arvopäivällä 31.3.2018, on:

4.884.500.000 €

(neljämiljardia kahdeksansataakahdeksankymmentäneljämiljoonaa viisisataatuhatta euroa)

Tarkka kohdekohtaisten arvojen summa on 4.884.471.566 €, josta rakentamattomien tonttien, hankkeiden ja vuokralle annettujen tonttien arvo on 301.478.790 €.

Taulukkoon 1 on koottu portfoliossa olevien kohteiden avaintiedot (pois lukien rakentamattomat tontit, hankkeet ja vuokralle annetut tontit).

Taulukko 1. *Portfolion kiinteistöomaisuuden keskeiset tunnusluvut.*

Vuokrattava pinta-ala yhteensä (asunnot)	**1.935.088 m^2**
Käypä arvo keskimäärin per vuokrattava neliömetri (asunnot)	**2.588 €/ m^2**
Asuinhuoneistot, kauppa-arvomenetelmällä arvioidut kohteet	**4.005.997.196 €**
Asuinhuoneistot, tuottoarvomenetelmällä arvioidut kohteet	**425.425.771 €**
Asuinhuoneistot, tasearvokohteet	**151.569.809 €**
Muut huoneistot, kaikki tilatyypit (*)	**38.859.692 €**
Nykyinen vuotuinen vuokratuotto (brutto) (**)	**348.797.099 €**
Nettoalkutuotto (toteutuneen vuokratuoton perusteella) (**)	**4,75 %**

(*) Muiden huoneistojen arvo sisältyy yllä ilmoitettuihin menetelmäkohtaisiin arvoihin, jotka koostuvat valtaosin asunnoista.

(**) Tasearvokohteiden osalta vain asuinhuoneistoista oli käytettävissä tuottotiedot.

Huomio 1
Missään tämän Raportin luvuissa ei ole mukana 29.3.2018 sovitun ja 30.4.2018 toteutetun portfoliokaupan kohteita, yhteensä 40 kohdetta ja 1.594 asuntoa, jotka Kojamo Oyj on myynyt velattomaan hintaan 97 M€, vaikka ne ovatkin olleet Kojamo Oyj:n omistuksessa arvopäivänä 31.3.2018.

Huomio 2
Tässä Raporissa ei huomioida portfoliopreemiota, vaan ilmoitettu arvo on kohdekohtaisten arvioitujen arvojen suora summa. Mikäli kohteet myytäisiin yhdellä kaupalla, tulisi ottaa huomioon, että näin suureen portfolioon kohdistuisi positiivinen preemio. Koska kohteet käsittävät huomattavan osan suomalaisesta asuntosijoituskannasta ja tarjoavat ainutlaatuisen mahdollisuuden markkinaosuuden saamiseksi, muodostuisi portfoliopreemio näkemyksemme mukaan varsin merkittäväksi.

Huomio 3
Arviointiraportti ei sisällä kolmea yksittäistä asuntoa, jotka Yhtiö omisti 31.3.2018 ja joita Yhtiö on käsitellyt vaihto-omaisuuserinä.

Lisätietoa Portfolion Käyvästä arvosta ja arvioinnissa käytetyistä oletuksista on esitetty arviointiraportin luvuissa 3 ”Arvioinnin sisältö” ja 4 ”Yhteenveto”.

Sisällysluettelo

1 Arvioinnin perusteet 1
1.1 Arvioinnin ohjeet 1
1.2 Vastaanottajat 1
1.3 Julkistaminen 1
1.4 Arvopäivä 1
1.5 Kiinteistökohteet 1
1.6 Tonttien omistus 2
1.7 Arvon käsite 3
1.8 Markkinoiden epävakaus 4
1.9 Valuutta 4
1.10 Lähtötiedot 4
1.11 Toimeksiannon laajuus 4
1.12 Suorituspaikka ja oikeuspaikka 4
1.13 Oikeuksien luovutus 5
1.14 Arvioijan riippumattomuus 5
2 Kiinteistöomistukset 6
2.1 Maantieteellinen jakautuminen 6
2.2 Vuokrattavat tilat arviointimenetelmän mukaan 6
2.3 Vuokrattava pinta-ala sijainnin mukaan 8
2.4 Vuokrattavan (asuin)pinta-alan jakautuminen kohteen rakennusvuoden mukaan 9
2.5 Kiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset ja säädökset 11
2.6 Käyttöaste Yhtiön asunnoissa 11
2.7 Bruttovuokratuoton jakautuminen arviointimenetelmän ja sijaintikunnan mukaan 12
2.8 Tontit, hankkeet ja vuokrasopimuksella luovutetut tontit 13
2.8.1 Rakentamattomat tontit 13
2.8.2 Hankkeet 13
2.8.3 Vuokrasopimuksella luovutetut tontit 14
2.9 Yhtiön markkinan jakautuminen 14
2.9.1 Pääkaupunkiseutu 15
2.9.2 Suuret Kaupungit 16
2.9.3 Muut Kaupungit, joissa on tehty katselmuksia 16
3 Arvioinnin sisältö 17
3.1 Yleiset oletukset arvioinnissa 17
3.1.1 Koneet ja laitteet 17
3.1.2 Tekniset selvitykset 17
3.1.3 Tilat 17

3.1.4 Asuntojen ja rakennusten kunto ... 17
3.1.5 Ympäristön saastuminen ja maaperän kunto ... 17
3.1.6 Omistustontit ja vuokratiedot ... 18
3.1.7 Vireillä oleva oikeudenkäynti, oikeudellinen rajoitus (kiinteistörasite, vuokrasäätely jne.) ... 18
3.1.8 Suojelukohteet ... 18
3.1.9 Vuokralaiset ... 18
3.1.10 Verot ja muut maksut ... 18
3.1.11 Vakuutukset ... 18
3.1.12 Kohteisiin kohdistuvat lainsäädännölliset vaatimukset/luvat ... 18
3.1.13 Kaupunkisuunnittelu ja tielinjausehdotukset ... 19
3.1.14 Tulevaisuuden oletukset ... 19
3.2 Arviointimenetelmät ... 19
3.2.1 Kohteiden jakautuminen arviointimenetelmän mukaan ... 19
3.2.2 Kauppa-arvokohteiden arviointi ... 19
3.2.3 Tuottoarvokohteiden arviointi ... 20
3.2.4 Tasearvokohteiden arviointi ... 20
3.2.5 Rakentamattomien tonttien, keskeneräisten hankkeiden ja vuokrattujen tonttien arviointi ... 20
3.3 Katselmukset ... 21
3.4 Arvioinnin parametrit ja kohdetyyppikohtaiset seikat ... 21
3.4.1 Vertailukauppojen haku ... 21
3.4.2 Vertailukauppojen analysointi ... 21
3.4.3 Kohdekohtaiset korjauskertoimet ... 21
3.4.4 Arvioidut markkinavuokrat ... 22
3.4.5 Käyttökorvaukset ... 22
3.4.6 Hoitokulut ... 22
3.4.7 Ajanmukaistamis- ja peruskorjauskulut ... 22
3.4.8 Vuokralaisten tekemät muutokset ... 22
3.4.9 Tuottovaatimukset ... 22
3.4.10 Liiketiloja koskevat parametrit ... 23
3.4.11 Kaupankäyntikulut ... 23
4 Yhteenveto ... 24
4.1 Käyvän arvon jakautuminen kohdetyypeittäin ... 25
4.2 Käyvän arvon jakautuminen sijainnin mukaan ... 26
4.3 Käyvän arvon jakautuminen rakennusvuoden mukaan ... 27
4.4 Käyvän arvon jakautuminen tontin omistuksen mukaan ... 28
4.5 Käyvän arvon jakautuminen yhtiön markkina-alueiden mukaan ... 28
4.6 Portfoliopreemio ja portfolion arvo ... 30
5 Arvioinnin keskeiset määritelmät ... 31

1 Arvioinnin perusteet

1.1 Arvioinnin ohjeet

Yhtiö on tilannut Realialta arviointiraportin, jonka arvopäivänmäärä on 31. maaliskuuta 2018, perustuen kohde- ja vuokratietoihin per 31.3.2018. Yhtiö on pyytänyt suorittamaan asuntomäärältään suurimmissa kohteissa katselmukset ja arvioimaan muut kohteet ilman katselmuksia (tarkemmat tiedot suoritetuista katselmuksista luvussa 3.3). Kohteille on määritetty arvot kiinteistöittäin (kohdetasolla).

1.2 Vastaanottajat

Tämä arviointiraportti on toimitettu luottamuksellisina seuraaville:

- Kojamo Oyj, Mannerheimintie 168 A, 00300 Helsinki, Suomi
- Goldman Sachs International, Peterborough Court, 133 Fleet Street, London, EC4A 2BB, United Kingdom
- J.P. Morgan Securities plc, 25 Bank Street, London, E14 5JP, United Kingdom
- Nordea Bank AB (publ), Finnish branch, Aleksis Kiven katu 7, 00020 Helsinki
- OP Corporate Bank Plc, Teollisuuskatu 1b, 00020 Helsinki, Finland

1.3 Julkistaminen

Realia on tietoinen ja suostuu siihen, että arviointiraportti sisältyy Yhtiön listautumisantiesitteeseen, jota tullaan käyttämään

a) Yhtiön osakkeiden listautumisessa Helsinki Nasdaq pörssiin,
b) Yhtiön julkiseen osakeantiin ja osakkeiden myyntiin Suomessa, ja
c) Yhtiön osakkeiden suunnattuun antiin ja osakkeiden myyntiin kansainvälisille institutionaalisille investoijille, mukaan lukien Amerikan Yhdysvaltojen markkinoilla “Rule 144A under the United States Securities Act of 1933” mukaan toimiville ja hyväksytyille institutionaalisille sijoittajille.

1.4 Arvopäivä

Arvopäivä on 31.3.2018.

1.5 Kiinteistökohteet

Arviointiohjeiden mukaan arvioinnin kohteena on yhtiön kiinteistöomaisuus, joka sisältää 34.100 kappaletta asuinhuoneistoja, jotka ovat 695 eri kiinteistössä (arvioinnin kohteessa). Käyttö- ja luovutusrajoituksia kohdistuu 7.478 asuntoon, joista 3.968 kuuluu ARA-säädösten piiriin. Taulukossa 2 on yhteenveto arvion kohteista.

Portfoliossa on toimitiloja 552 kappaletta, joista 543 sijaitsee asuntokohteissa. Lisäksi portfoliossa on erillisiä liikehuoneistoja 4 kappaletta ja yksi toimistokiinteistö, jossa on 5 toimistotilaa.

Näiden lisäksi Yhtiön portfoliossa on 4 rakentamatonta tonttia, 49 hanketta ja 16 vuokrasopimuksella luovutettua tonttia.

Missään tämän arviointiraportin luvuissa ei ole mukana 29.3.2018 sovitun ja 30.4.2018 toteutetun portfoliokaupan kohteita, yhteensä 40 kohdetta ja 1.594 asuntoa, jotka Kojamo Oyj on myynyt velattomaan hintaan 97 M€, vaikka ne ovatkin olleet Kojamo Oyj:n omistuksessa arvopäivänä 31.3.2018.

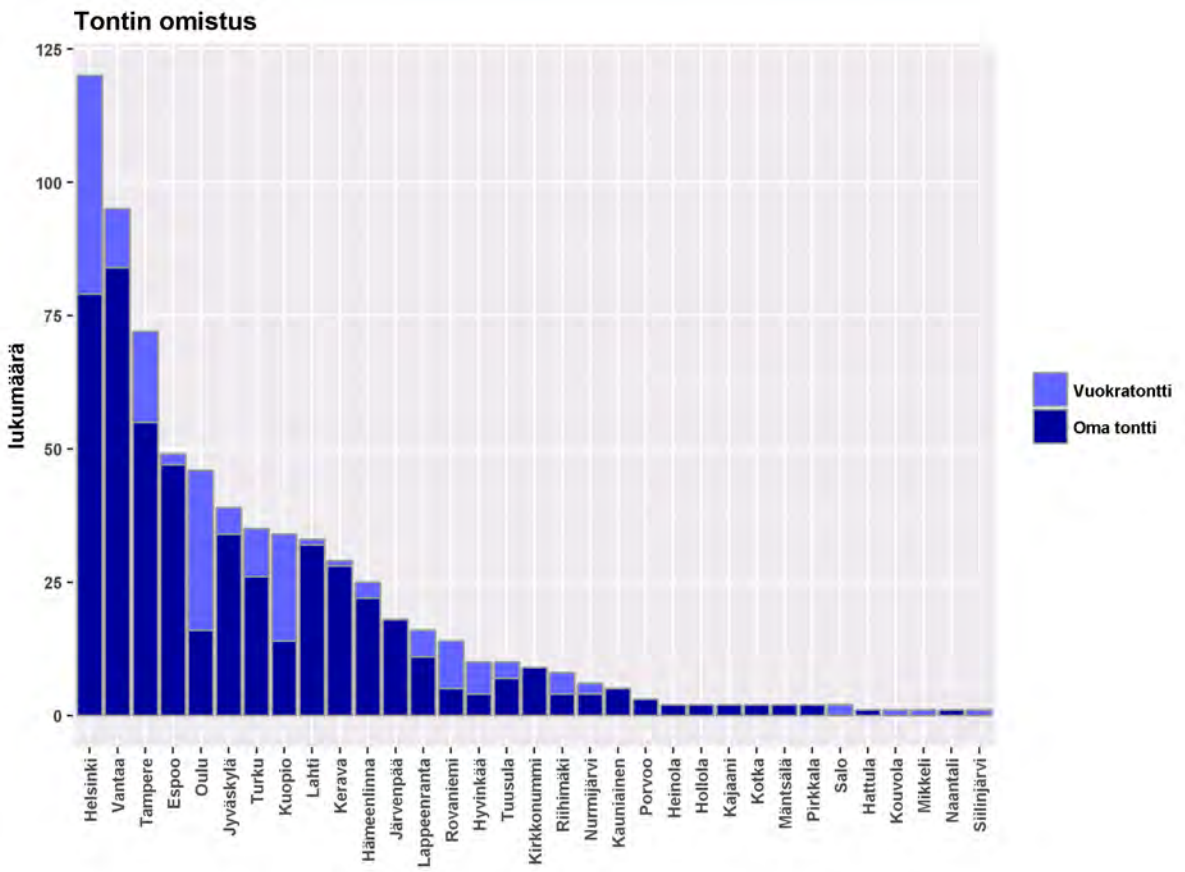
Taulukko 2. *Yhteenveto kohteista.*

Kiinteistötyyppi	Arviointimenetelmä	Kohteiden lukumäärä	Huoneistojen lukumäärä	m²
Asuntokohteet 1	Kauppa-arvomenetelmä	520	26.622	1.454.807
Asuntokohteet 2	Tuottoarvomenetelmä	84	3.510	211.569
Asuntokohteet 3	Tasearvo	91	3.968	220.816
Asuntokohteet yhteensä		***695***	***34.100***	***1.887.192***
Liiketilat asuinkiinteistöissä	Tuottoarvomenetelmä	183	543	46.300
Erilliset liiketilat	Tuottoarvomenetelmä	2	4	544
Toimistokiinteistöt	Tuottoarvomenetelmä	1	5	1.052
Toimitilat yhteensä		***186***	***552***	***47.896***
Rakentamattomat tontit	Kauppa-arvomenetelmä	4	12.420 kem^2	26.701 (maa-m^2)
Hankkeet	Kauppa-arvomenetelmä*	49	203.489 kem^2	126.338 (maa-m^2)
Vuokratontit	Tuottoarvomenetelmä	16	16	60.785 (maa-m^2)
Rakentamattomat tontit, hankkeet ja vuokratontit yhteensä		***69***	***215.909 kem2***	***213.824 (maa-m^2)***

*Hankkeet eivät käsitä tiloja, joista saadaan vuokratuottoa. Tästä syystä ne arvioidaan kauppa-arvomenetelmällä.

1.6 Tonttien omistus

Yli kolme neljännestä (76 %) kohteista on omistustonteilla ja noin neljäsosa (24 %) vuokratonteilla. Kuvasta 1.6.1 käy ilmi kohteiden jakaantuminen omistustontteihin ja tontinvuokraoikeuksiin sijaintikunnittain. Suurimmista kaupungeista Helsingissä, Vantaalla, Tampereella ja Espoossa enemmistö kohteista on omistustontilla, kun taas Oulussa noin kaksi kolmasosaa kohteista on sellaisilla kiinteistöillä, joita hallitaan tontinvuokraoikeuden nojalla. Myös Kuopiossa tontinvuokraoikeuksien osuus on omistustontteja suurempi, kattaen lähes 65 % kohteista. Suurimmassa osassa tontinvuokraoikeuksia vuokranantajana on kunta tai kaupunki, ainoastaan kahdeksassa tontinvuokraoikeudessa omistajana on muu omistaja (pysäköintiin tarkoitettuja tontinvuokraoikeuksia ei ole huomioitu).



Kuva 1.6.1 *Tontin omistus kunnittain.*

Tontinvuokraoikeuksien keskimääräinen maturiteetti on 27 vuotta koko portfolion osalta. Helsingissä maturiteetti on keskimäärin noin 31 vuotta, vaihdellen kahdesta vuodesta 80 vuoteen. Vantaalla keskimääräinen maturiteetti on noin 27 vuotta ja vaihteluväli on 16–44 vuotta. Espoossa maanvuokrasopimuksia on vain muutamia, eikä niistä ole mielekästä laskea tilastollisia tunnuslukuja. Tampereella tontinvuokraoikeuksien maturiteetit liikkuvat 14 vuodesta 54:ään ja ovat keskimäärin 38 vuotta. Oulussa taas keskimääräinen maturiteetti on 26 vuotta ja vaihteluväli on 0–55 vuotta. Arviossa on oletettu, että kunnat uusivat päättyviä tontinvuokrasopimuksia kaikkien kohteiden osalta normaalin vallitsevan käytännön mukaisesti.

1.7 Arvon käsite

Realia on määrittänyt käyvän arvon kansainvälisen tilinpäätösstandardin IFRS:n (International Financial Reporting Standards), kansainvälisen kiinteistönarviointistandardin IVS:n (the International Standards for the Valuation of Real Estate for Investment Purposes), RICS:n (the Valuation Standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (Red Book)) ja asianmukaisen, Suomessa pätevän osakeantiesitteitä koskevan säätelyn mukaisesti, mukaan lukien Euroopan arvopaperimarkkinavalvojien komitean CESR:n suositukset koskien johdonmukaista täytäntöönpanoa osakeantiesitteessä (Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen, ESMA:n (European Securities and Market Authority) päivitys CERS:n suosituksiin 23.3.2011).

Kohteiden markkina-arvon arviointi on suoritettu RICS Valuation-Global Standard 2017 (issued and published in June 2017 by RICS) säännösten mukaisesti. Markkina-arvolla tarkoitetaan:

"Markkina-arvo on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserä tai vastuu arvopäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa."

”Markkina-arvo” on yhdenmukainen “Käyvän arvon” kanssa IASB:n (International Accounting Standards Board) julkaiseman, kansainvälisiin tilinpäätösstandardeihin (IFRS) kuuluvan standardin IAS (International Accounting Standards) 40.5 kanssa, joka määrittelee käyvän arvon seuraavasti:

“Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.”

Vakuutamme, että meillä on riittävä paikallinen ja valtakunnallinen tieto kyseessä olevasta kiinteistömarkkinasta ja että meillä on arviointitehtävän asiantuntevasti suorittamiseen tarvittavat taidot ja ymmärrys.

1.8 Markkinoiden epävakaus

Pyydämme kiinnittämään huomiota seuraaviin markkinaolosuhteita yleisesti kuvaaviin asioihin (RICS Valuation Standards Guidance Note 5).

Huomioiden globaalien pääoma- ja kiinteistömarkkinoiden nopeastikin muuttuvat olosuhteet, haluamme painottaa, että Markkina-arvo (Käypä arvo) on ”tilannekuva”, joka kuvastaa sen hetkistä markkinatilannetta annetulla päivämäärällä. Siitä syystä Markkina-arvoon (Käypään arvoon) ei tule suhtautua pitkäaikaisesti paikkansa pitävänä arvona.

Täten suosittelemme seuraamaan markkinoilla toimivien eri osapuolten toimintaa ja tunnistamaan ja mahdollisesti reagoimaan markkinamuutoksiin.

1.9 Valuutta

Arviointiraportissa käytetty valuutta on euro.

1.10 Lähtötiedot

Realian suorittaman arvioinnin perustana olevat lähtötiedot on toimitettu Yhtiön toimesta sähköisinä dokumentteina sekä laajan sähköpostikirjeenvaihdon kautta. Lisäksi tietoja on hankittu kohdekatselmoinneilla sekä yleisestä mediasta. Tässä arviointiraportissa olevat luvut perustuvat Yhtiön toimittamaan vuokrausraporttiin, joka on päivätty 31.3.2018.

Käytössämme on ollut riittävät tiedot kiinteistöjen ja rakennusten sekä vuokrattavien tilojen perustiedoista. Tiedot kohteista perustuvat yksinomaan Yhtiön toimittamiin lähtötietoihin. Arvonmääritykseen liittyviä dokumentteja tarkastettiin ja todennettiin arvioinnin lomassa satunnaisilla pistokokeilla. Lähtötietietoja ei ole laajemmassa mittakaavassa tarkistettu, vaan olemme luottaneet ja perustaneet arvion Yhtiön toimittamiin tietoihin.

1.11 Toimeksiannon laajuus

Kohteiden Markkina-arvojen määrittämisessä suoritettiin muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Yhtiön kohteesta toimittaman tiedon analysointi ja tulkinta, kuten esimerkiksi kohdelistojen, vuokratuottojen ja muiden arvioinnin kannalta merkityksellisten tietojen käsittely (Huomio: Meillä ei ole ollut pääsyä Yhtiön tietokantoihin tai vastaavan kaltaisiin tietolähteisiin);
- Yhtiön portfolioon tutustuminen katselmoitavien kohteiden valitsemiseksi yhdessä Yhtiön kanssa;
- Katselmointien suorittaminen ja kohteiden valokuvaaminen;
- Markkinan, sijainnin, kunnon jne. analysointi Yhtiön kullekin kohteelle erikseen;
- Käyvän arvon määrittäminen kohdetasolla; ja
- Kokonaisvaltaisen arviointiraportin laatiminen sekä suomeksi että englanniksi.

1.12 Suorituspaikka ja oikeuspaikka

Noudatetaan Suomen lakia. Suorituspaikka ja oikeuspaikka on Helsinki.

1.13 Oikeuksien luovutus

Arviointiraportin vastaanottajilla ei ole oikeutta luovuttaa oikeuksiaan – ei kokonaan eikä osittain – kolmansille osapuolille.

1.14 Arvioijan riippumattomuus

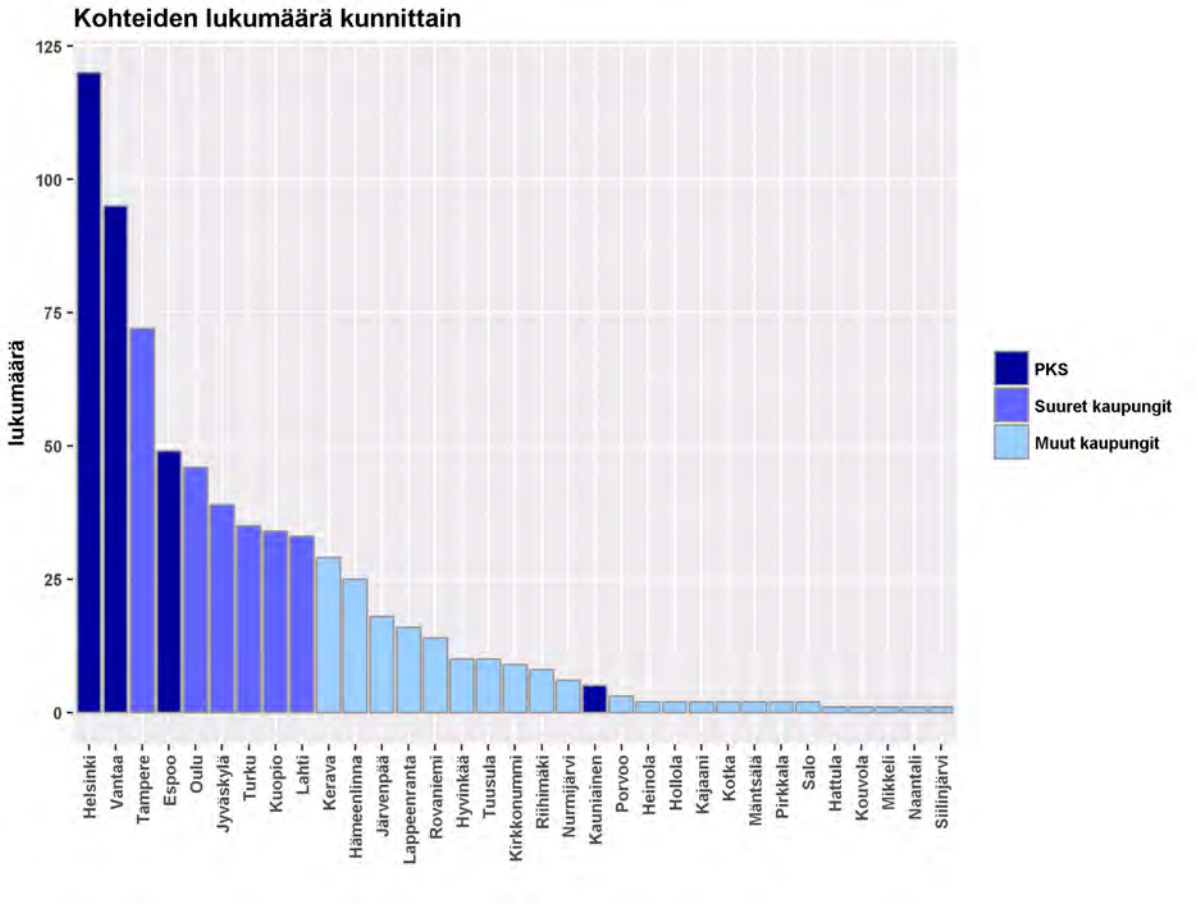
Täten vakuutamme parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan, että Realia on määrittänyt Markkina-arvon itsenäisen arvioijan ominaisuudessa, Yhtiöltä saamiensa lähtötietojen nojalla. Vahvistamme edelleen, ettei Realia ole tietoinen mistään olemassa olevista, saati potentiaalisista eturistiriidoista, jotka voisivat vahingoittaa sen asemaa riippumattomana arvioijana. Edellä mainittu koskee myös Realian ja Realia Groupin kaikkia muita osastoja/yrityksiä.

Realian Yhtiöltä (tai muilta yhtiöiltä, jotka muodostavat osan samasta yhtiöryhmästä) saamat palkkiot yhteensä, mukaan lukien tästä toimeksiannosta maksetut palkkiot, ovat vähemmän kuin 2,1 % Realian kokonaistuotoista vuonna 2017.

2 Kiinteistöomistukset

2.1 Maantieteellinen jakautuminen

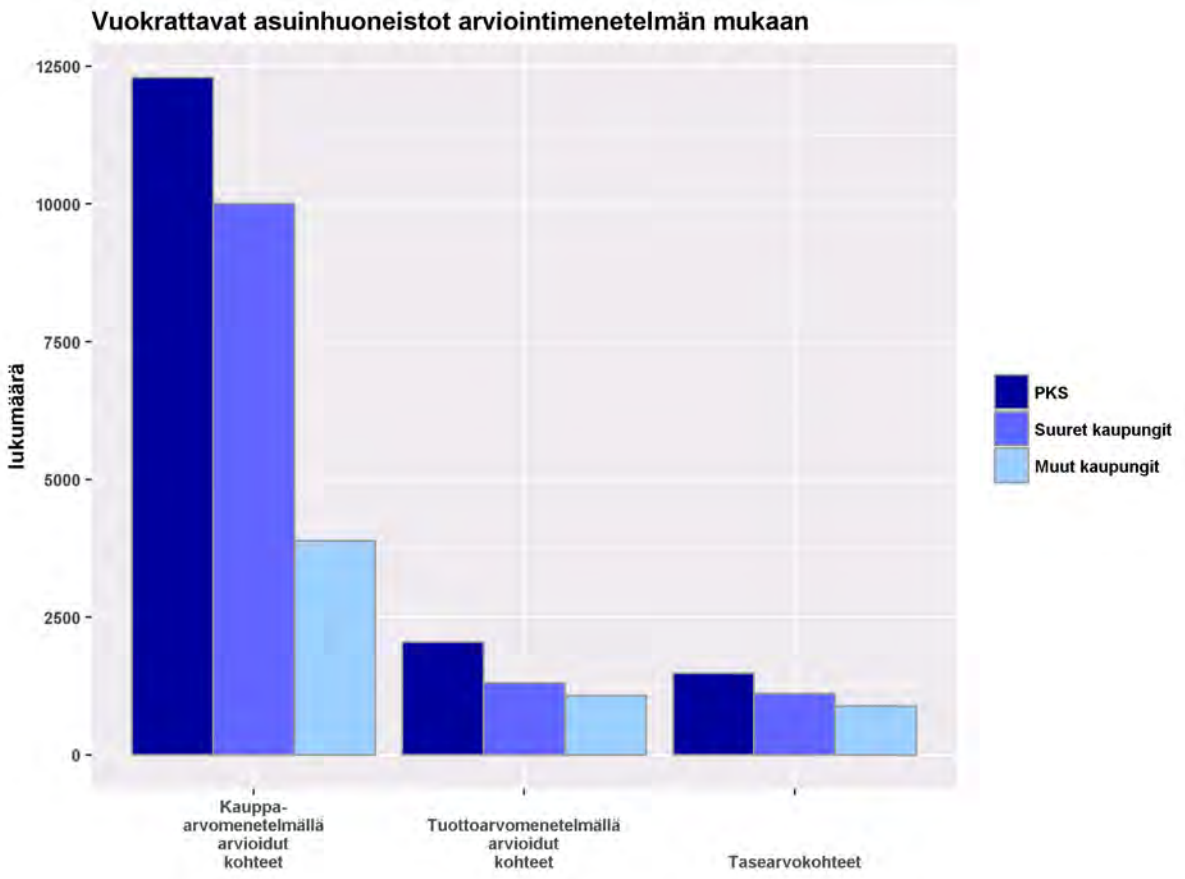
Yhtiön kiinteistöportfoliossa on yhteensä 695 kohdetta, yhteensä 33 Suomen kunnassa, joista yhtiö vuokraa asuntoja ja joista suurin osa sijaitsee pääkaupunkiseudulla (”PKS”, Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen). Helsingissä on 120 kohdetta, Vantaalla 95 ja Espoossa 49. Tampereella kohteita on 72 kappaletta ja Oulussa 46. Jyväskylässä, Turussa, Kuopiossa ja Lahdessa on kussakin yli 30 kohdetta. Kuvasta 2.1.1 käy ilmi yhtiön kiinteistöportfoliossa olevien kohteiden lukumäärät kunnittain.



Kuva 2.1.1 *Yhtiön kiinteistöportfolion kohteiden jakautuminen kunnittain (asuntoja käsittävät kohteet).*

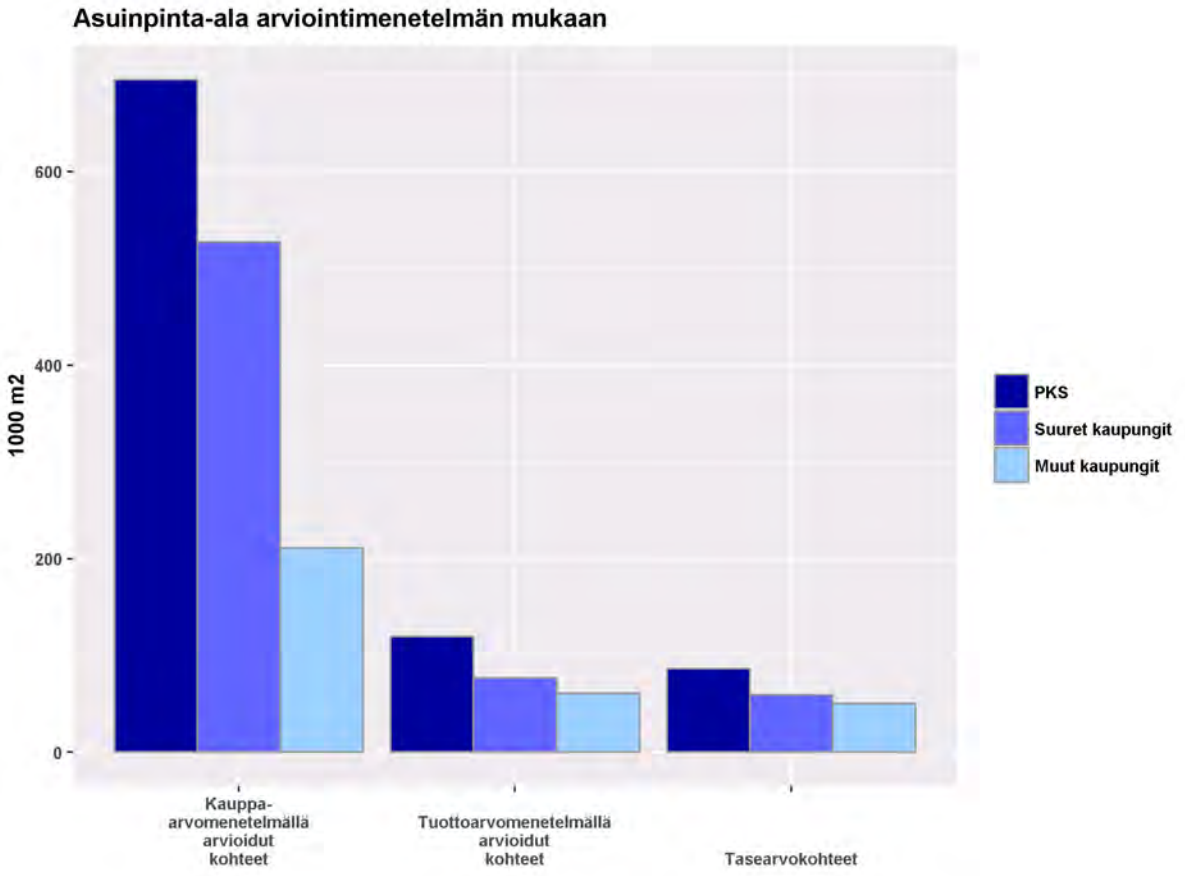
2.2 Vuokrattavat tilat arviointimenetelmän mukaan

Kuva 2.2.1 esittää vuokrattavien asuntokohteiden jakautumista arviointimenetelmän mukaan. Kauppa-arvomenetelmällä arvioituja huoneistoja on eniten ja niistä suurin osa, lähes 12.500 kappaletta, sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Tuottoarvomenetelmällä arvioituja huoneistoja on hieman enemmän, kuin tasearvokohteissa sijaitsevia huoneistoja.



Kuva 2.2.1 *Vuokrattavat asuntokohteet arviointimenetelmän mukaan.*

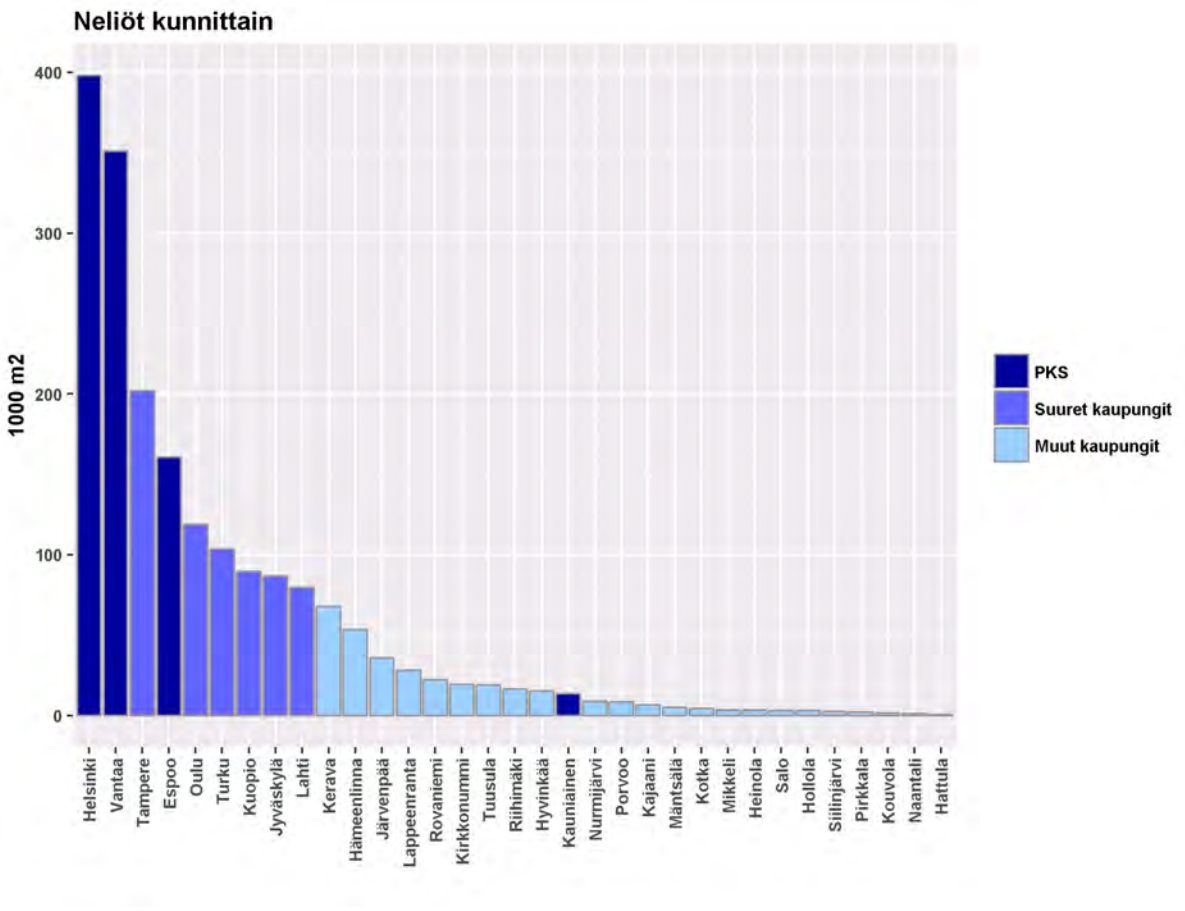
Yhtiön portfoliossa olevien asuntokohteiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 1.900.000 m². Kuvasta 2.2.2 käy ilmi vuokrattavan pinta-alan jakautuminen arvonmääritysmenetelmän mukaan. Kauppa-arvomenetelmällä arvioitujen kohteiden osuus on suurin, noin kolme neljäsosaa, käsittäen noin 1.400.000 m² vuokrattavasta pinta-alasta. Tuottoarvomenetelmällä arvioitujen kohteiden vuokrattava ala on vain hieman tasearvokohteiden vastaavaa suurempi.



Kuva 2.2.2 *Vuokrattava pinta-ala arviointimenetelmän mukaan (vain asunnot).*

2.3 Vuokrattava pinta-ala sijainnin mukaan

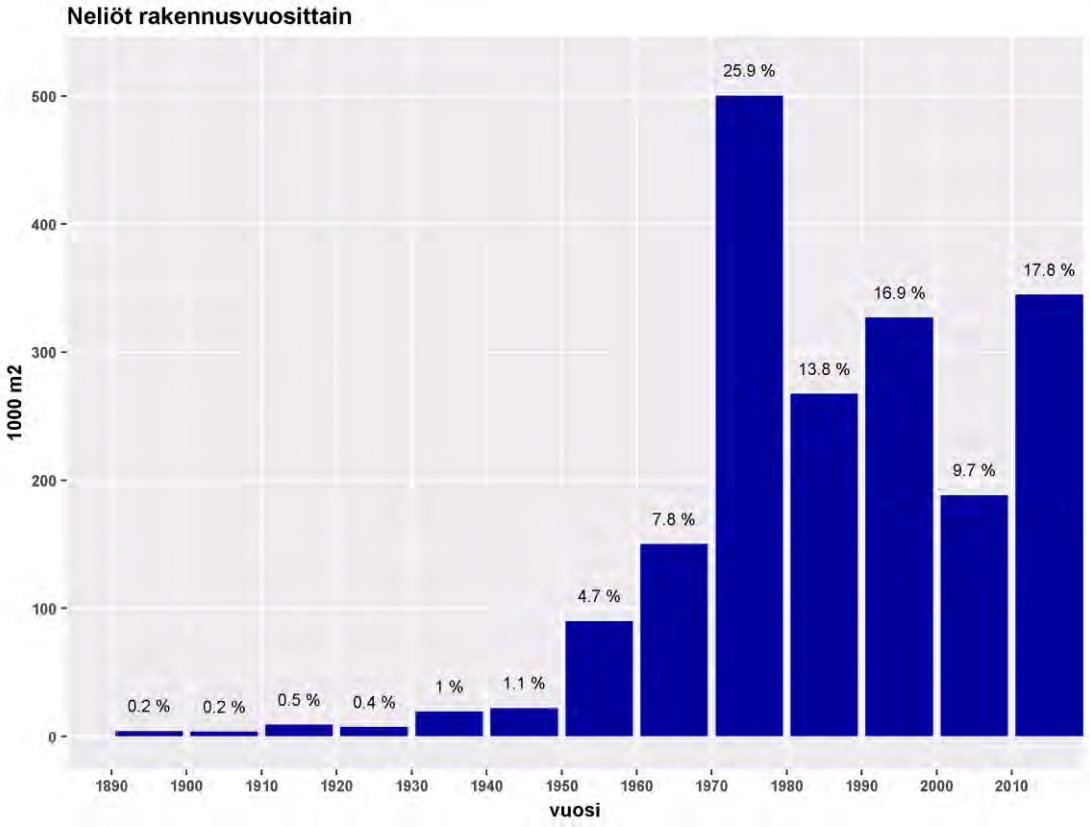
Eniten vuokrattavaa pinta-alaa on Helsingissä, lähes 400.000 m^2. Vantaalla on toiseksi eniten, 350.000 m^2 ja kolmantena on Tampere 200.000 m^2:llä. Kuvasta 2.3.1 käy ilmi vuokrattavan alan jakautuminen kuntakohtaisesti.



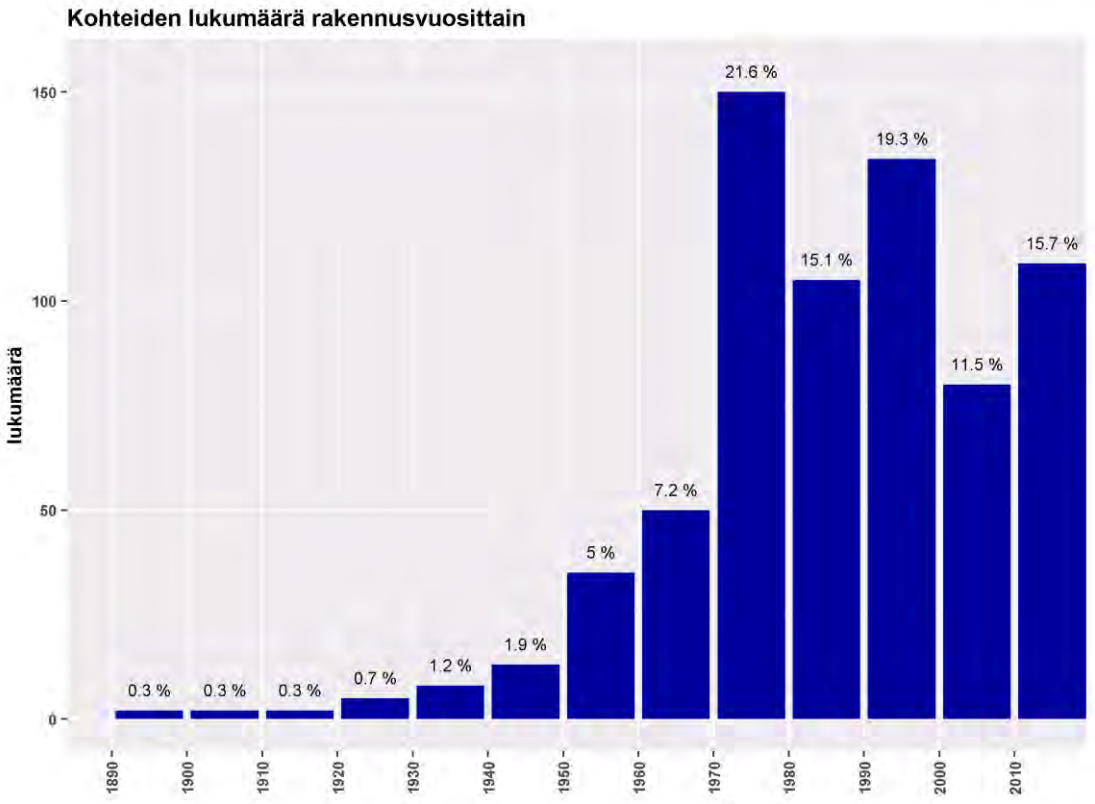
Kuva 2.3.1 *Vuokrattava ala kunnittain (vain asunnot).*

2.4 Vuokrattavan (asuin)pinta-alan jakautuminen kohteen rakennusvuoden mukaan

Alla olevat kuvat esittävät Yhtiön kiinteistöportfolion jakautumisen rakennusvuoden mukaan. Portfolion rakennusvuosien jakautuminen on esitetty sekä kohteiden pinta-alan että lukumäärän mukaan. Yhtiön portfolioon kuuluvien rakennusten keski-ikä on noin 31 vuotta. Kohteista 27 % on rakennettu vuoden 2000 jälkeen, 15 % kohteista on rakennettu 1980-luvulla ja 19 % on rakennettu 1990-luvulla. 39 % kohteista on rakennettu 1970-luvulla tai ennen sitä.



Kuvaaja 2.4.1 *Yhtiön portfolioon kuuluva pinta-ala kohteen rakennusvuoden mukaan.*



Kuvaaja 2.4.2 *Portfolioon kuuluvien kohteiden lukumäärä rakennusvuoden mukaan.*

2.5 Kiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset ja säädökset

Yhtiön asuntoportfolion kohteet on jaoteltu niitä koskevien määräysten ja rajoitusten mukaan. Asuntoportfolio koostuu (1) vapaarahoitteisista ja rajoituksista vapautuneista sekä heti vapautettavissa olevista asunnoista, (2) vuokrakäytössä pidettävistä asunnoista ja (3) asunnoista, joihin kohdistuu sekä käyttö- että luovutusrajoituksia. Portfolioon kuuluu yhteensä 26.622 vapaarahoitteista ja rajoituksista vapautunutta tai heti vapautettavissa olevaa asuntoa 520 kiinteistössä, 3.510 vuokrakäytössä pidettävää asuntoa 84 kiinteistössä, ja 3.968 laissa säädettyjen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaista asuntoa 91 kiinteistössä.

(1) Vapaarahoitteiset asunnot on rakennettu ilman valtiolta saatua Aravalainaa tai korkotukea. Vapaarahoitteisiin asuntoihin ei kohdistu laissa säädettyjä rajoituksia tai ehtoja. Vapaarahoitteisen asunnon vuokrausta ohjaa laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995), jossa säädetään vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Rajoituksista vapautuneisiin asuntoihin ei kohdistu enää laissa säädettyjä rajoituksia. Sekä vapaarahoitteiset että rajoituksista vapautuneet ja heti vapautettavissa olevat asunnot voidaan myydä yksittäin ja ne on arvioitu kauppa-arvomenetelmällä.

(2) Vuokrakäytössä pidettävät asunnot sisältävät vanhan korkotukilain (867/1980) nojalla rahoitettuja korkotukikohteita (1.1.1994–31.12.2001 hyväksytyt 20 vuoden pitkäaikaiset korkotukilainat) ja jatkorajoitusajalla olevia Aravalainakohteita. Näitä kohteita on käytettävä vuokra-asuntoina, mutta vuokranmääritys on vapaata. Vaikka kohteiden käyttöä on rajoitettu, niin luovutushinta on vapaasti sovittavissa. Käyttörajoituksesta johtuen kohteet on arvioitu tuottoarvomenetelmällä.

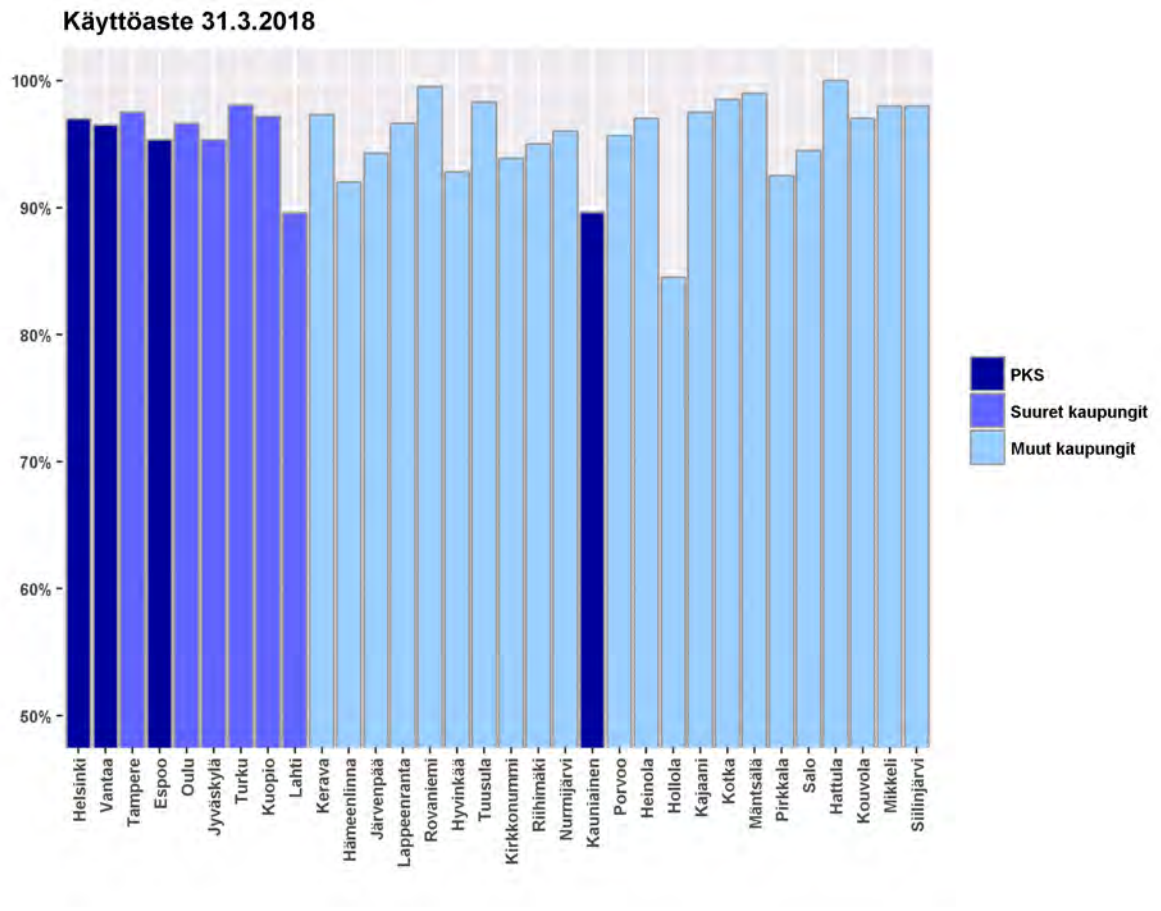
(3) Rajoitusten alaisiin Aravalainalla ja 40 vuoden korkotuella rahoitettuihin vuokra-asuntoihin kohdistuu laissa säädettyjä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Aravarajoituslaissa (1993/1190) ja laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (2001/604) säädetään, että asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina (2001/604 11 §, 1993/1190 4 §), vuokra-asuntojen vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä (2001/604 13 §, 1993/1190 7 §) ja kohteiden luovutushinta on rajoitettu (2001/604 15 §, 1993/1190 9 §).

Rajoitusten alaisten Aravalainalla ja 40 vuoden korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntokohteiden arvo on määritetty tasearvomenetelmällä. Aravarajoituslain (1993/1190) 9 §:n ja 10 §:n sekä lain vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (2001/604) 15 §:n mukaan rajoitusten alaisen vuokra-asuntokohteen luovutushinta on säännelty ja suurin sallittu luovutushinta on ns. luovutuskorvaus. Luovutuskorvaus määräytyy indeksillä tarkistettavista omista varoista, eli omistajan tosiasiallisesta sijoituksesta kohteeseen. Tähän lisätään luovutuksissa normaalisti ostajan vastattavaksi siirtyvä jäljellä oleva kohdekohtainen velkaosuus, mikäli velka poikkeuksellisesti ei siirtyisi kaupassa.

Arvonmäärityksessä ei ole käytetty luovutuskorvausta laskentaperusteena, koska sen määrittäminen vanhempien kohteiden osalta on haastavaa. Yhtiö rahoittaa yleishyödyllisten yhtiöiden korjaukset pääosin kassavaroin, mikä ei heijastuisi kohteen arvoon, mikäli kohteen arvonmäärityksen perusteena käytettäisiin luovutuskorvausta. Lisäksi lainalyhennysten vaikutus on arvoa laskeva, jos luovutuskorvausta käytetään arvonmäärityksen perusteena.

2.6 Käyttöaste Yhtiön asunnoissa

Alla oleva kuva 2.6.1 esittää käyttöasteen Yhtiön portfolion asuinkiinteistöissä 31.3.2018. Portfolioon kuuluu myös asuinkiinteistöissä sijaitsevia liikehuoneistoja, ja niiden käyttöasteet ovat mukana kuvassa. Koko portfoliossa käyttöaste oli 31.3.2018 keskimäärin 96,1 %. Kaikkien asuntokohteiden osalta käytössämme on ollut vain maaliskuun 2018 tiedot, ei pidempiaikaisia keskiarvoja. Käyttöasteet ovat melko lähellä toisiaan eri kaupungeissa. Paikkakunnilla, joissa kohteita on vähän, yksittäinen peruskorjaus voi näkyä hetkellisesti käyttöasteessa selvästikin. Keskimäärin käyttöasteet ovat korkealla tasolla.



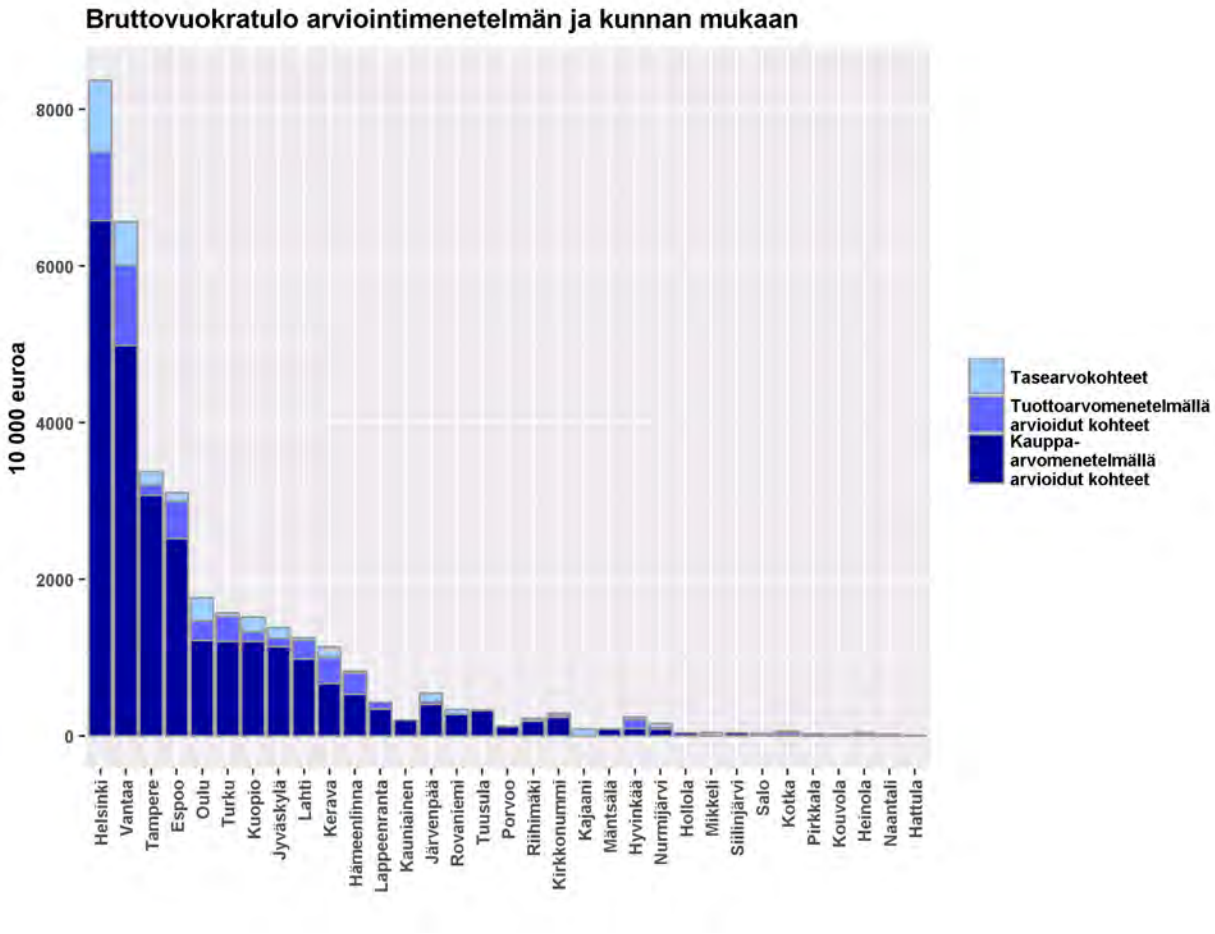
Kuvaaja 2.6.1 *Portfolioon kuuluvien kohteiden käyttöaste sijaintikunnan mukaan.*

2.7 Bruttovuokratuoton jakautuminen arviointimenetelmän ja sijaintikunnan mukaan

Kohteet, jotka on arvioitu kauppa-arvomenetelmällä, tuottoarvomenetelmällä tai niille on määritetty arvo tasearvon perusteella, käsittävät asuinhuoneistojen lisäksi myös liikehuoneistoja. Tuottoarvomenetelmällä arvioituihin kohteisiin lukeutuu myös kolme kohdetta, jotka ovat kokonaan muussa kuin asuinkäytössä. Tasearvokohteiden osalta vain asuinhuoneistoista oli käytettävissä tuottotiedot, muista tiloista oli käytettävissä vain lukumäärätietoja.

Tontit ja hankkeet eivät käsitä tiloja, joista saadaan vuokratuottoa. Vuokratuista tonteista saadaan vuokratuottoa, mutta niiden tuottoja (maanvuokraa) ei ole sisällytetty alla olevaan kuvaajaan 2.7.1. Tontit, hankkeet ja vuokratut tontit käsitellään tarkemmin osiossa 2.8.

Alla oleva kuva 2.7.1 esittää bruttovuokratuotot myös kunnittain. Kuva esittää tuotot myös kauppa-arvomenetelmällä arvioitujen kohteiden, tuottoarvomenetelmällä arvioitujen kohteiden ja tasearvokohteiden mukaan jaoteltuna. Suurin osa Yhtiön portfolioon kuuluvista kohteista on kauppa-arvomenetelmällä arvioituja kohteita, ja näin ollen myös valtaosa bruttovuokratuloista saadaan näistä kohteista.



Kuvaaja 2.7.1 *Bruttovuokratuotto sijaintikunnan ja arviointimenetelmän mukaan.*

Yhtiön portfolioon sisältyvät kohteet sijaitsevat yhteensä 33 kunnassa. Suurin osa portfolion kohteista sijaitsee Helsingissä, Vantaalla, Tampereella ja Espoossa. Yllä oleva kuvaaja 2.7.1 havainnollistaa kyseisistä kaupungeista tulevan vuokratuoton merkittävän osuuden kokonaisvuokratuotosta.

2.8 Tontit, hankkeet ja vuokrasopimuksella luovutetut tontit

Portfoliossa muut kuin valmiiksi rakennetut kohteet on jaettu kolmeen eri kategoriaan; rakentamattomat tontit, hankkeet ja vuokrasopimuksella luovutetut tontit. Tässä toimeksiannossa nämä kohteet on yksilöity kiinteistötunnuksilla.

2.8.1 Rakentamattomat tontit

Portfoliossa on neljä (4) rakentamatonta tonttia, jotka sijaitsevat Helsingissä ja Espoossa. Tonttien yhteenlaskettu maapinta-ala on 26.701 m² maa-aluetta ja rakennusoikeutta näillä tonteilla on yhteensä 12.420 kem². Kaikki tontit ovat merkitty asemakaavaan asuinrakennuspaikoiksi.

2.8.2 Hankkeet

Portfoliossa on 49 hanketta, jotka sijaitsevat kahdeksassa (8) eri kaupungissa ympäri Suomea. Suurin osa hankkeista (78 %) sijaitsee joko Helsingissä tai Espoossa. Loput hankkeista sijaitsevat Vantaalla, Jyväskylässä, Hyvinkäällä, Tampereella ja Turussa. Hankkeet käsittävät suunnittelussa tai rakenteille olevia asuinkohteita sekä asuntokäyttöön muutettavia konversiokohteita. Hankkeiden yhteenlaskettu maapinta-ala on 126.338 m² ja niiden rakennusoikeus on yhteensä 203.489 kem².

Lähes kaikki hankkeiden tonteista on merkattu asemakaavassa asuinkerrostalojen rakennuspaikoiksi. Portfoliossa on myös 13 hanketta, joiden asemakaava merkintä on ”Y”, joka tarkoittaa yleisten rakennusten rakennuspaikkaa. Nämä kohteet muodostavat poikkeuksen, jota käsitellään tässä työssä erillisenä ja joka

arvostetaan eri tavalla, kuin muut hankkeet. Nämä 13 kohdetta on ostettu 2017 Helsingin kaupungilta ja kaupan yhteydessä ostaja eli Yhtiö on velvoitettu seuraavan kahden vuoden kuluessa hakemaan kohteille asemakaavan muutosta pois nykyisestä käyttötarkoituksesta (Y). Helsingin kaupunki ei myöskään aio periä näiden kohteiden käyttötarkoituksen muutoksista maankäyttömaksuja. Edelleen on sovittu, että mikäli asemakaavaa ei kuitenkaan ole muutettu viiden vuoden kuluessa, Yhtiö voi vaatia Helsingin kaupunkia lunastamaan tontit sovittuun takaisinostohintaan. Tätä sovittua takaisinostohintaa pidetään näiden 13 hankkeen arvona. Kyseessä on konservatiivinen arvostustapa, sillä vaikka tonttien tarkoituksenmuutosten läpimeno ja lopullinen käyttötarkoitus ovat epävarmoja, voitaneen olettaa, että osa kaavamuutoksista toteutuu, jolloin mahdollinen arvokkaampi käyttötarkoitus tulee arvonnousuna Yhtiölle, sillä kaavoituksesta ei peritä maankäyttömaksuja. Kohteista on sovittu mahdollinen kiinteä lisäkauppahinta, joka on alle normaalien maankäyttömaksujen.

2.8.3 Vuokrasopimuksella luovutetut tontit

Portfoliossa on 16 tonttia, joista Yhtiö saa vuokratuloja. Ne sijaitsevat Oulussa, Kouvolassa, Hyvinkäällä ja Imatralla.

2.9 Yhtiön markkinan jakautuminen

Portfolion kohteet sijaitsevat 33 eri kunnassa eri puolilla Suomea. Katselmuksia arvonmääritystä varten on tehty 11:ssa kaupungissa. Nämä 11 kaupunkia on jaettu kolmeen eri kategoriaan väkiluvun mukaan; ”Pääkaupunkiseutu”, ”Suuret Kaupungit” ja ”Muut Kaupungit”. Pääkaupunkiseutuun kuuluu Helsingin lisäksi Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Suuriin Kaupunkeihin kuuluvat kaupungit, joissa on yli 100.000 asukasta ja Muut Kaupungit ovat kaupunkeja/kuntia, joissa on alle 100.000 asukasta. Ne 11 kaupunkia, joissa on suoritettu katselmukset, on merkitty karttaan kuvassa 2.9.1.

Keskimääräisen asuntokunnan koko on laskenut Suomessa viime vuosina ja vuonna 2016 noin 76 % asuntokunnista koostui yhdestä tai kahdesta henkilöstä. Etenkin Helsingissä yhden hengen kotitalouksien osuus on korkea. Noin 48 % kaikista kotitalouksista on yhden hengen talouksia Helsingissä (noin 43 % koko Suomessa). Tämä lisää pienten asuntojen kysyntää. Keskimääräisen asuntokunnan koon lisäksi myös jatkuva kaupungistuminen lisää pienten vuokra-asuntojen kysyntää erityisesti suurissa kaupungeissa. Maan sisäinen muuttoliikenne ja maahanmuutto ovat kasvattaneet pääkaupunkiseudun ja muiden suurien kaupunkien väkilukua. Kaupungistumisen vuoksi vuokrat ovat nousseet, etenkin pienissä asunnoissa, ja vuokratason on odotettu nousevan myös tulevaisuudessa. Vuokralla asuminen onkin yleisempää suurissa kaupungeissa kuin koko Suomessa keskimäärin.

Kuva 2.9.1 *Kaupunkien sijainnit kartalla (yhteensä 11 kappaletta), joissa on suoritettu katselmuksia.*

2.9.1 Pääkaupunkiseutu

Pääkaupunkiseutuun kuuluu neljä kaupunkia, jotka ovat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen (viimeksi mainitussa ei tehty katselmuksia). Espoon ja Vantaan väkiluvut kasvoivat voimakkaimmin Suomessa vuonna 2017. Pääkaupunkiseudun väkiluku on kasvanut 14,6 % vuodesta 2007 vuoden 2017 loppuun. Vuonna 2017 Pääkaupunkiseudulla oli noin 1.155.000 asukasta, mikä on yli 20 % koko Suomen väkiluvusta. Työpaikat ovat keskittyneet Pääkaupunkiseudulla palvelualoille, mikä edistää kaupungistumista ja pääkaupunkiseutualueen kasvamista entisestään. Pääkaupunkiseudun merkitys Suomen kiinteistömarkkinassa on myös merkittävä ja asuntojen kysyntä alueella onkin suurta. Kotitalouksien määrän on myös ennustettu nousevan tulevaisuudessakin Pääkaupunkiseudulla.

Asuntorakentaminen on vahvasti keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja vuonna 2016 aloitetuista uudisasunto-hankkeista joka kolmas sijaitsi pääkaupunkiseudulla. Uudisrakentamisen kasvu hillitsee samalla asuntojen hintojen ja vuokrien nousua. Vuonna 2017 vanhojen asuntojen hinnat nousivat 2,8 % pääkaupunkiseudulla. Vuokrat nousivat vuodesta 2016 vuoteen 2017 2,3 % pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2017 keskivuokra pääkaupunkiseudulla oli 15,21 €/m²/kk, kun taas vuonna 2010 keskivuokra oli 11,97 €/m²/kk. Korkein keskivuokra vuonna 2017 oli Helsingissä 16,59 €/m², Espoossa 14,58 €/m² ja Vantaalla 14,46 €/m². Keskimääräinen työllisyysaste on korkea pääkaupunkiseudulla noin 72 %, kun taas koko Suomessa vastaava luku on 68,8 % (2016). *(Lähde: KTI, Tilastokeskus)*

2.9.2 Suuret Kaupungit

Suurien Kaupunkien väkiluku on yli 100.000 asukasta ja tässä portfoliossa Suuria Kaupunkeja on kuusi; Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti ja Kuopio. Nämä kaupungit sijaitsevat eri puolilla Suomea ja kaikki muut kaupungit, paitsi Lahti, ovat tunnettuja yliopistokaupunkeja. Yhteensä näissä kaupungeissa on noin 1.002.000 asukasta. Viimeisen kymmenen vuoden aikana suurten kaupunkien väkiluku on kasvanut 26,7 %, mutta viimeisempien vuosien aikana väkiluvun kehittyminen on ollut hillitympää, noin 1,2 % vuodessa. Tampereella kuitenkin väkiluvun kasvu on ollut hieman suurempaa (1,6 %), kuin muissa edellä mainituissa kaupungeissa.

Vuonna 2017 keskivuokra suurissa kaupungeissa oli 12,80 €/m²/kk, kun taas vuonna 2010 keskivuokra oli 10,40 €/m²/kk. Korkein keskivuokra vuonna 2017 oli Kuopiossa 13,57 €/m² ja matalin keskivuokra 11,71 €/m² oli Oulussa. Keksimääräinen työllisyysaste on hieman matalampi suurissa kaupungeissa noin 64 %, kun koko Suomessa vastaava luku on 68,8 % (2016). *(Lähde: Tilastokeskus)*

2.9.3 Muut Kaupungit, joissa on tehty katselmuksia

Suurien Kaupunkien väkiluvun ollessa yli 100.000 asukasta, on Muiden Kaupunkien väkiluku alle 100.000 asukasta. Tässä kappaleessa huomioimme vain sellaiset kaupungit, joissa on katselmoituja kohteita. Näihin Muihin Kaupunkeihin lukeutuvat Hämeenlinna ja Järvenpää, jotka sijaitsevat Etelä-Suomessa. Junalla Hämeenlinnasta pääsee Helsinkiin noin tunnissa ja Järvenpäästä noin puolessa tunnissa. Kymmenessä vuodessa väkiluku näissä kaupungeissa on kasvanut yhteensä 17 % ja vuonna 2017 näiden kaupunkien väkiluku oli yhteensä noin 164.000 asukasta. Hämeenlinna on kuitenkin kärsinyt jonkin verran pienestä muuttotappiosta viime vuosina, toisin kuin Järvenpää. Järvenpää kuuluu Helsingin kehyskuntiin jonne monet ovat muuttaneet pääkaupunkiseudulta edullisempien asuntojen ja vuokrien perässä. Järvenpään väkiluku onkin kasvanut vuosina 2016–2017 jopa 2,5 %.

Vuonna 2017 keskivuokra näissä kaupungeissa oli 12,90 €/m²/kk, kun taas vuonna 2010 keskivuokra oli 10,10 €/m²/kk. Keskivuokra vuonna 2017 oli Järvenpäässä 13,30 €/m² ja Hämeenlinnassa 12,44 €/m². Keskimääräinen työllisyysaste on Järvenpäässä 74,2 % ja Hämeenlinnassa 68,9 %. Järvenpäässä työllisyysaste oli korkeampi kuin koko Suomessa keskimäärin ja Hämeenlinnassa työllisyysaste oli melkein sama kuin koko Suomessa keskimäärin 68,8 % (2016). Hämeenlinnan alhaisempi työllisyysaste Järvenpäähän verrattuna selittyy Hämeenlinnan väestön korkeammalla keski-iällä. *(Lähde: Tilastokeskus)*

3 Arvioinnin sisältö

3.1 Yleiset oletukset arvioinnissa

3.1.1 Koneet ja laitteet

Kohteissa olevia koneita, laitteita ja kalusteita, kuten esimerkiksi hissejä, keskuslämmityslaitteistoja ja muita teknisiä rakennelmia, pidetään arvioinnissa kiinteinä osina kohdekiinteistöä. Tästä syystä ne on otettu huomioon markkina-arvon määrityksessä. Vuokralaisen kiinteitä kalusteita ja varusteita, jotka ovat tavallisesti vuokralaisen omaisuutta, ei ole otettu huomioon arvioinnissa.

3.1.2 Tekniset selvitykset

Realia ei ole suorittanut rakenteellisia tutkimuksia tai selvityksiä arviointia varten. Katselmuksia suoritettaessa kohteissa ei ole suoritettu pinta-alan mittauksia, eikä järjestelmiä tai teknisiä laitteita testattu. Kaikki Realian suorittamissa katselmuksissa tehdyt havainnot ja tulokset pohjautuvat puhtaasti silmämääräisiin havaintoihin ilman takuuta havaintojen täydellisestä kattavuudesta.

Mikäli katselmuksissa havaittiin puutteita koskien kunnostuksia tai remontteja, ne on otettu huomioon arvioinnissa.

Rakenteiden katselmuksia, joissa kohteiden mahdolliset vahingot olisivat tulleet esille, ei ole suoritettu. Emme ole myöskään suorittaneet rakenteisiin tai materiaaleihin liittyviä tarkempia tutkimuksia, emmekä ole saaneet niitä koskevia erillisiä tietoja.

3.1.3 Tilat

Kohteiden tai tonttien tarkistusmittauksia ei ole suoritettu. Arvonmäärityksessä tehdyt laskelmat on tehty Yhtiöltä saadun informaation ja siinä esitettyjen pinta-alojen sekä lisätietojen pohjalta, joita ei ole erikseen tarkistettu.

3.1.4 Asuntojen ja rakennusten kunto

Emme ole saaneet kattavaa tietoa rakennusten tai huoneistojen kunnosta, kuntoarvioista tai muista vastaavista. Olemme saaneet listauksen Yhtiön suorittamista merkittävistä korjauksista viimeisten 10 vuoden ajalta. Olemme ottaneet huomioon merkittävimmät arvoon vaikuttavat korjaukset. Niiden kohteiden osalta, joissa ei ole suoritettu merkittäviä korjauksia viimeisten 10 vuoden aikana, olemme tukeutuneet Yhtiön internet-sivuihin, www.lumo.fi. Mikäli olemme tehneet kohteessa katselmuksen, olemme tukeutuneet näköhavaintoihin kohteesta ja ottaneet huomioon myös kunnostukset, joita on havaintojen perusteella tehty, mutta joita ei ole listattu internet-sivuilla. Emme ole tehneet tarkastusta yhtiön toimittamiin tietoihin, eikä myöskään siihen onko internet-sivu täysin ajan tasalla.

Mikäli internet-sivuilla ei ole listaa kohteen mahdollisista korjauksista, emmekä ole katselmoineet kyseistä kohdetta, olemme olettaneet, että rakennus ja huoneistot ovat keskimääräisessä kunnossa ja tyypillisiä rakennusvuoteensa nähden.

3.1.5 Ympäristön saastuminen ja maaperän kunto

Yhtiöltä saadun tiedon perusteella olemme olettaneet, että kohteisiin ei kohdistu minkäänlaista saastumista, eikä niihin ole kohdistunut tai kohdistu käyttöä tai toimintoja, jotka voisivat aiheuttaa saastumista. Saamamme tiedon perusteella olemme olettaneet myös, että ympäristötutkimuksia tai maaperätutkimuksia, joissa olisi havaittu kohteiden (mukaan lukien rakennukset) saastumista tai mahdollista saastumista, ei ole tehty.

Arvonmääritystä varten emme ole suorittaneet tai saaneet ohjeita tarkempiin tutkimuksiin sen selvittämiseksi, että aiemmin tai tällä hetkellä kohteissa tai niiden viereisissä tai lähistöllä olevissa kiinteistöissä suoritettaisiin toimintoja, jotka mahdollisesti aiheuttaisivat saastumista. Arvonmäärityksessä olemme olettaneet, ettei mahdollista saastumista ole.

Mikäli tämän arvioinnin jälkeen havaitaan saastumista kohteissa tai niiden viereisissä tai lähistöllä olevissa kiinteistöissä, tai että kohteita on hyödynnetty tavalla, joka mahdollisesti aiheuttaa saastumista, voi sillä olla haitallista vaikutusta kyseisen kohteen arvoon.

3.1.6 Omistustontit ja vuokratiedot

Arvonmääritysohjeistuksen mukaan määritelmämme markkina-arvosta pohjautuu saamiimme tietoihin, kuten vuokrattuihin asuntoihin, nykyiseen vuokratuottoon, vuokrasuhteisiin, jäljellä oleviin vuokra-aikoihin (tontit), mutta ei muihin vuokrausehtoihin. Saamiemme tietojen perusteella olemme olettaneet, että:

1. Kaikki rakennukset ovat Yhtiön omistuksessa;
2. Kaikkien kohteiden rasitteet ja rajoitukset, jotka on mainittu kohdassa 2.5, on merkitty oikein kiinteistörekisteriotteeseen ja ne vastaavat asiakkaalta saatuja tietoja; ja
3. Katselmuksissa ei havaittu merkkejä sellaisista asioista, joilla voisi olla haitallisia vaikutuksia yksittäisten kohteiden käypään arvoon.

Lainoja tai muita velkoja, jotka ovat voimassa tällä hetkellä tai vaikuttavat tulevaisuudessa yhteen tai useampaan kohteeseen, ei ole otettu huomioon.

3.1.7 Vireillä oleva oikeudenkäynti, oikeudellinen rajoitus (kiinteistörasite, vuokrasäätely jne.)

Yhtiöltä saatujen tietojen perusteella olemme ilman erillistä vahvistusta olettaneet, ettei kohteisiin kohdistu vireillä olevaa oikeudenkäyntiä, että omistus on kiinnityksetön ja että kohteiden arvoon ei kohdistu haittaa muista oikeudellisista rajoitteista, kuten kiinteistörasitteista, vuokrasäätelystä (poislukien tasearvokohteet ja tuottoarvomenetelmällä arvioidut kohteet), vuokrasopimuksia rajoittavista sopimuksista tai muista vastaavista seikoista, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti arvoon.

3.1.8 Suojelukohteet

Yhtiön antamien tietojen perusteella olemme ilman erillistä vahvistusta olettaneet, että mihinkään kohteeseen ei kohdistu suojeluvaatimuksia.

3.1.9 Vuokralaiset

Realia ei ole tarkistanut sopimusvuokrien maksun tilaa arvopäivänä. Koska Realia ei ole saanut erikseen tietoa vuokramaksujen erääntymisestä, olemme olettaneet, että erääntyneitä vuokramaksuja ei ole.

3.1.10 Verot ja muut maksut

Koska Realialle ei ole erikseen muuta ilmoitettu, olemme ilman erillistä vahvistusta olettaneet, että kaikki julkiset verot ja muut maksut, joilla voisi olla vaikutusta arvoon, on peritty, ja kaikki arvopäivänä erääntyneet maksut on maksettu.

3.1.11 Vakuutukset

Koska Realialle ei ole erikseen muuta ilmoitettu, olemme ilman erillistä vahvistusta olettaneet kohteiden olevan vakuutettuja siten, että ko. vakuutus on riittävä sekä vakuussumman että erilaisten vahinkotyyppien varalta.

3.1.12 Kohteisiin kohdistuvat lainsäädännölliset vaatimukset/luvat

Emme ole suorittaneet tutkimuksia siitä, noudattavatko kohteet lainsäädännöllisiä vaatimuksia mukaan lukien suunnitteluvaraus, rakennusoikeus, oikeutukset, rajoitukset, rakennus-, paloturvallisuus-, terveys-, ja turvallisuusmääräykset jne., tai voimassa olevia yksityisoikeudellisia säännöksiä tai sopimuksia kohdistuen rakennuksen ja tontin olemassaoloon tai käyttöön.

Arvonmäärityksessä olemme olettaneet, että kaikki välttämättömät suostumukset ja luvat kohteiden käyttöön ja niissä suoritettaviin lupa- ja hakemusprosesseihin ovat olemassa, jatkuvat, eikä niihin kohdistu epävarmuutta.

3.1.13 Kaupunkisuunnittelu ja tielinjausehdotukset

Olemme olettaneet käytettävissämme olevan tiedon pohjalta, jota emme ole tarkastaneet, ettei kaupunkisuunnittelusta tai tielinjausehdotuksista aiheudu haittaa kohteille eikä siten myöskään arvovaikutuksia olemassa oleville kohteille.

Rakentamattomilla tonteille (katso 2.8.1) ja hankkeille (2.8.2) arvo on johdettu kokonaan tai osin asemakaavan perusteella. Näiden kohteiden arvonmääritystä on käsitelty tarkemmin kohdassa 3.2.5.

3.1.14 Tulevaisuuden oletukset

Markkina-arvoa määritellessä olemme olettaneet nykyisen liiketoiminnan jatkuvan (koskien sekä kohteiden käyttötapaa että laajuutta) kohteille arvioidun käyttöiän ajan tai, että kohteet voitaisiin tarvittaessa ottaa vastaavan liiketoiminnan käyttöön.

3.2 Arviointimenetelmät

3.2.1 Kohteiden jakautuminen arviointimenetelmän mukaan

Kaikki arvioitavat kohteet, lukuun ottamatta kolmea kohdetta, ovat asuntokohteita, jotka lisäksi saattavat sisältää joitakin muita tiloja pääasiassa pohjakerroksessa. Arvioitavista kohteista vain kolmessa ei ole lainkaan asuinkäytössä olevia huoneistoja.

Suurin osa kohteista on asuinkerrostaloja, mutta joukossa on myös esim. rivitaloja. Lähes kaikki kohteet ovat valmiita, ja vuokrauskäytössä, mutta lisäksi joukossa on rakentamattomia asuntotontteja sekä asuntohankkeita, joiden rakennustyöt ovat käynnissä. Valtaosa kohteista on ns. ”vapaita kohteita” (voidaan käyttää ja luovuttaa vapaasti), mutta tiettyyn osaan kohteista kohdistuu erilaisia käyttö- ja luovutusrajoituksia, jotka vaikuttavat merkittävästi arviointiin.

Arviointi suoritetaan kohdekohtaisesti, ja koko portfolion arvo lasketaan suoraan yksittäisten kohteiden arvojen summana (ilman mahdollista portfoliopreemiota). Koko kokonaisuuden arvoa ja preemiota on kuitenkin sivuttu kohdassa 4.6.

Arviointi suoritetaan edellä kuvattujen arviointisäädösten, yleisen arviointikäytännön ja kohdekohtaisten säädösten mukaan tarkoituksenmukaisinta arviointimenetelmää tai -menetelmiä käyttäen niin, että kullekin kohteelle saadaan markkina-arvo.

3.2.2 Kauppa-arvokohteiden arviointi

Kauppa-arvomenetelmällä arvioidut kohteet ovat vapaarahoitteisia tai sääntelystä vapautuneita

Arviointi on suoritettu kauppa-arvomenetelmällä, kun kohde voidaan luovuttaa vapaasti ja kauppa-arvoista on parhaiten käytettävissä vertailukauppatietoja. Huoneistokohtaisina vertailukauppatietoina käytettiin Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) tietoja, jotka sisältävät myös kuvauksen ja perustelut tiedoille. KVKL tarjoaa kattavan tietovarannon, kaikkien suurimpien välitysliikkeiden kaupat kattavasti koko maassa ja detaljoidun tietosisällön. Suomessa kiinteistönvälittäjät ovat tyypillisesti vastuussa, että varinsiirtovero maksetaan, joten KVKL:n kauppahintadataa voidaan pitää luotettavana ja edustavana.

Arviointi suoritettiin huoneistokokoluokittain (yksiöt, kaksiot, kolmiot, jne.) siten, että kullekin huoneistokokoluokalle on määritetty lukumäärä ja keskikoko. Näitä on verrattu toteutuneisiin vertailukauppoihin ja käytetty mahdollisimman vertailukelpoisia lukuja (esim. pinta-ala ja rakennusvuosi). Näin kullekin huoneistokokoluokalle on määritetty yksi (keskimääräinen ja edustava) neliöhinta, jolla on kerrottu kunkin kokoluokan kokonaisneliöt ja saatu sille arvo. Samoin on menetelty kunkin huoneistokokoluokan kohdalla, jolloin kohteelle on saatu summa-arvo.

Asuinhuoneistojen summa-arvoon on lisätty mahdollisten pysäköintitilojen arvo. Pysäköintitilojen arvo muodostuu parkkihalleissa sijaitsevien parkkipaikkojen arvosta ja autotalleista. Ulkona sijaitsevien kattamattomien parkkipaikkojen arvoa ei ole määritelty, sillä niiden arvo sisältyy huoneistojen arvoon. Pysäköintitilojen arvo on määritetty kauppa-arvomenetelmällä.

Asuinhuoneistojen summa-arvoon on lisätty mahdollisten liiketilojen arvo tuottoarvolla arvioituna. Olemme arvioineet kaikkien liiketilojen markkinavuokrat, mutta käyttäneet Yhtiöltä saatujen tietojen mukaisia kustannuksia, jos kustannukset ovat kohtuullisella ja kestävällä tasolla. Liiketilojen arvo on laskettu käyttäen suoran pääomituksen menetelmää, jossa hyödynnetään kohdekohtaisia ja markkinat huomioon ottavaa tuottovaadetta. Liiketilojen osuus on kokonaisuudessaan pieni.

Kaikki tilat käsittävään kohdekohtaiseen summa-arvoon on tehty kohdetasolla tarvittavat kokonaisarvonkorjaukset (käsitelty tarkemmin kappaleessa 3.4.3).

3.2.3 Tuottoarvokohteiden arviointi

Kohteet, jotka on arvioitu tuottoarvomenetelmää käyttäen, ovat kohteita, jotka on pidettävä vuokrauskäytössä, ja ne on myytävä kokonaisina kohteina (huoneistoittain myyminen on kielletty).

Arviointi on suoritettu tuottoarvomenetelmällä silloin, kun kohde tulee tavallisesti pitää vuokrauskäytössä vielä usean vuoden ajan arvopäivän jälkeen. Selvennyksenä kohteet, joihin kohdistuu rajoituksia (poislukien tasearvokohteet, joita käsitellään osiossa 3.2.4.) on arvioitu tuottoarvomenetelmällä rajoitusten tasosta ja kestosta huolimatta. Poikkeuksen edelliseen muodostavat rajoitetut kohteet, jotka voidaan vapauttaa milloin tahansa, mutta joita ei ole vielä vapautettu (neljä kohdetta). Huoneistojen arvioinnissa on hyödynnetty arvioitua markkinavuokraa. Hoitokuluina on käytetty pääsääntöisesti tilaajan toimittamia toteutuneita hoitokulutietoja, mikäli ne ovat yleisesti hyväksyttävällä ja kestävällä tasolla.

Arviointi on suoritettu huoneistokokoluokittain (yksiöt, kaksiot, kolmiot, jne.) siten, että kullekin huoneistokokoluokalle on määritetty lukumäärä ja keskikoko. Näitä on verrattu toteutuneisiin vuokriin, markkinavuokrahavaintoihin ja arvioituihin markkinavuokriin käyttäen mahdollisimman vertailukelpoisia lukuja (esim. pinta-ala ja rakennusvuosi). Näin kullekin huoneistokokoluokalle ja mahdollisille liiketiloille on määritetty yksi neliövuokra. Autopaikkojen arvo, tyypistä riippumatta, on huomioitu nykyisten vuokratuottojen mukaan. Kohdekohtaisesta kokonaistuotosta on vähennetty hoitokulut ja saatua nettotuottoa on pääomitettu arvioidulla kohdekohtaisella tuottovaatimuksella, jolloin kohteelle on saatu tuottoarvo.

Laskenta on tehty suoralla pääomituksella, sillä vuokrasopimukset ovat keskimäärin niin lyhyitä tai toistaiseksi voimassa olevia, että ne voidaan irtisanoa päättymään yhden (1) kuukauden päästä, jolloin kassavirtamenetelmän käyttö ei ole perusteltua. Tuottovaatimuksessa on huomioitu mm. huoneistojen lukumäärä, kohteen sijainti, koko ja kunto, sekä mahdolliset erityistekijät.

3.2.4 Tasearvokohteiden arviointi

Kohteet, joille on määritetty arvo tasearvon perusteella, ovat ARA-säädösten alaisia.

ARA-säädösten alaisten kohteiden arvo on erityinen monella tavalla. Kohteiden arvostuksessa on tukeuduttu tilaajan käyttämiin kirjanpitoarvoihin (jäädytetty jälleenhankinta-arvo ajankohtana 31.12.2014). Arvioinnissa on tutustuttu tilaajan selvitykseen käytetystä arviointitavasta sekä otettu kantaa sen markkinaehtoisuuteen.

ARA-säädösten alaisille kohteille on määritelty enimmäisluovutushintoja lainsäädännöllä, joka nojautuu investoinnin kokoon, joka ei tyypillisesti vastaa kohteen markkina-arvoa ja siksi olemme pohjanneet arviointimme näiden kohteiden osalta niiden arvoihin Yhtiön taseessa.

Yhtiö on toimittanut asianmukaiset perustelut olennaisiin perusperiaatteisiin, sääntöihin ja lainsäädäntöön osoittaakseen tämän menetelmän järjellisyyden arvioinnissa. Yhtiön luvalla olemme arvioineet Yhtiön käyttämiä menetelmiä ja viimeisimpiä arvoja menetelmään perustuen.

3.2.5 Rakentamattomien tonttien, keskeneräisten hankkeiden ja vuokrattujen tonttien arviointi

Rakentamattomat tontin on arvioitu kauppa-arvolla käytettävissä olevan rakennusoikeuden perusteella. Keskeneräisten hankkeiden arvioinnissa on huomioitu valmiusaste sitoutuneiden kustannusten perusteella. Laskenta on tehty lisäämällä tontin arvoon suoritetut maksupostit per 31.3.2018 (rakennuskustannukset sekä niihin liittyvät välttämättömät suunnittelukustannukset), jotta voidaan huomioida kohteiden valmiusaste riittävällä tarkkuudella. Vuokrasopimuksella luovutetut tontit (joista saadaan maanvuokraa ja joissa on

vuokralaisen omistamat rakennukset päällä) on arvioitu tuottoarvomenetelmällä käyttäen sopimusvuokria (tontit on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella). Koska tonteista omistajalle kohdistuvista kuluista eikä sopimusten yksityiskohdista ole tietoja, laskennassa on käytetty tuottovaatimuksena 5,5 %.

3.3 Katselmukset

Kuten Yhtiö on ohjeistanut, asuntomäärältään suurimmissa kohteissa on suoritettu katselmukset. Muut kohteet on arvioitu ilman katselmuksia. Katselmukset on suoritettu kaikkiaan yhteensä 110 kohteessa pääasiassa viikolla 15 vuonna 2018. Asuntomäärältään 20 suurimmassa kohteessa tehtiin sisäpuolinen katselmus (huoneistoissa suoritettiin katselmus vain, jos kohteessa oli tyhjillään olevia huoneistoja) ja muissa tehtiin ulkoinen katselmus.

Katselmoidut kohteet (yhteensä 110) käsittävät suurimmat kohteet niissä sijaitsevien huoneistojen lukumäärän mukaan (kauppa-arvomenetelmällä arvioiduissa kohteissa 100 suurimpaan kohteeseen, ja tuottoarvomenetelmällä arvioiduissa kohteissa ja tasearvokohteissa 5 suurimpaan kohteeseen). Katselmoidut kohteet sijaitsevat 11 kaupungissa ja muodostavat riittävän ja oikean kuvan portfolion rakenteesta. Katselmoitavien kohteiden osuus käyvästä arvoista on 32,8 %.

Katselmuksilla olemme selvittäneet kohteen sijainnin, kohteen ja mahdollisuuksien mukaan huoneistojen kunnon sekä kunkin kohteen markkina-aseman.

3.4 Arvioinnin parametrit ja kohdetyyppikohtaiset seikat

Markkina-arvon määrittäminen perustuu toteutuneisiin vertailukauppoihin (kauppa-arvomenetelmä) ja vuokrausreferensseihin (tuottoarvomenetelmä). Seuraavassa käydään läpi näihin liittyviä seikkoja tarkemmin.

3.4.1 Vertailukauppojen haku

Kauppa-arvomenetelmä perustuu toteutuneisiin asuinhuoneistojen vertailukauppoihin. Kaikille kauppa-arvolla arvioitaville kohteille on haettu vertailukaupat viimeisen vuoden ajalta tapahtuneista kaupoista 4/2017–3/2018. Mikäli riittävästi vertailukelpoisia kauppoja ei ole löytynyt, aikaa on pidennetty vuodella, ei enempää, mutta tarpeen mukaan hakualuetta on laajennettu. Vertailukaupat on haettu parhaiten edustavasta kohdetyypistä (asuinkerrostalo/rivitalo) perustuen Yhtiön antamaan kohdeluokitteluun.

3.4.2 Vertailukauppojen analysointi

Lähtökohtaisesti kauppadata pitää sisällään kaikki huoneiston arvoon vaikuttavat tekijät. Edellä määritettyä kunkin tilatyypin keskimääräistä huoneistoa on verrattu mahdollisimman samankaltaisiin vertailukauppoihin, jolloin yksittäisten tekijöiden vaikutusta voidaan tarkastella. Vertailukaupoista on ollut käytettävissä detaljoidut tiedot huoneistotyypistä, pinta-alasta ja sijaintikerroksesta huoneiston kuntoluokitukseen. Koska arvioitavista kohteista ei ole ollut käytettävissä kattavia pohjakuvia eikä riittävästi yksityiskohtaisia tietoja, on asunnot tietojen puuttuessa oletettu keskimääräisiksi. Niitä kohteita, joiden kiinteistöä hallitaan tontinvuokraoikeuden nojalla, on verrattu vastaaviin kohteisiin, ei omalla tontilla oleviin asuntoihin.

3.4.3 Kohdekohtaiset korjauskertoimet

Koska kauppa-arvokohteiden arvo on johdettu yksittäisten asuntojen toteutuneista kauppahinnoista, isompaa kokonaisuutta myytäessä/arvioitaessa tehdään yksittäisten huoneistojen summa-arvoon tyypillisesti kokonaisarvonkorjaus. Korjaustarve johtuu siitä, että suuri massa ei suoraan vertaudu yksittäisten kohteiden arvoihin. Korjauksen suuruuteen vaikuttavat mm. huoneistojen lukumäärä, kohteen kunto ja laatutaso sekä sijainti. Erityisesti kunnon vaikutus on suuri, sillä ostettaessa suuri asuntomassa, otetaan vastuu myös näiden korjauskuluista. Lisäksi suuria asuntomassoja ostavat myös sijoittamisen ammattilaiset, jotka analysoivat kauppoja hieman eri lähtökohdista kuin yksittäiset asunnonostajat.

Korjauskertoimet on määritetty kohdekohtaisesti mahdollisimman markkinalähtöisiksi käytettävissä olevat tiedot ja niihin liittyvät rajoitukset huomioiden. Kaikissa kohteissa käytetään varovaisuusperiaatteen mukaan korjauskertoimia, mutta ne vaihtelevat kohdekohtaisesti hyvin paljon. Vaihtelulla on haettu yksittäisen kohteen markkina-asemaa erillisenä kohteena ilman portfolion vaikutusta. Uusien ja hyvien kohteiden korjaukset ovat parin prosentin luokkaa, kun taas vanhojen ja heikommilla paikkakunnilla sijaitsevien

kohteiden korjauskertoimet ovat toistakymmentä prosenttia. Kohteen kunto ja siitä käytettävissä olleet tiedot vaikuttavat sijainnin ohella eniten kohteen korjauskertoimeen.

Suurimman markkina-alueen eli pääkaupunkiseudun, erityisesti Helsingin, keskimääräiset korjauskertoimet ovat alhaisimmalla tasolla. Seuraavaksi alhaisimmat kertoimet ovat Tampereella ja Turussa, muiden isompien kaupunkien seuratessa perässä. Koska eri kaupungeissa kohteiden keskimääräinen ikä sekä niihin tehtyjen suurien peruskorjausten määrä vaihtelee, ei kaupunkien keskimääräisten korjauskertoimien suora vertailu ole mahdollista. Kohteiden käyvällä arvolla painoettu korjauskertoimien keskiarvo on 9,5 %.

3.4.4 Arvioidut markkinavuokrat

Tuottoarvomenetelmä perustuu arvioituun markkinavuokraan, josta vähentämällä kulut on saatu kohteen nettotuotto, jota pääomittamalla saadaan kohteen arvo. Markkinavuokrat ovat Realian määrittämiä vuokratasoja kohteen kunkin huoneistotyypin keskimääräiselle tilalle. Apuna on käytetty yleisiä vuokratilastoja, KTI:n vuokratilastoja sekä Realian omia tietovarantoja. Arvioitu markkinavuokra pitää sisällään kaikki kohteesta oletettavasti saatavat tuotot.

Tuottoarvomenetelmällä arvioitavien kohteiden vuokranmääritys on vapaata, joten sille ei aseteta rajoituksia. Arvioinnissa ei ole tehty erityistä vajaakäyttövähennystä, sillä kohteiden keskimääräiset käyttöasteet ovat hyvällä tasolla.

3.4.5 Käyttökorvaukset

Normaalin vuokrauskäytännön mukaan asunnoista maksettavan huoneistonvuokran lisäksi voidaan periä käyttökorvauksina vesimaksuja asukasmäärän mukaan sekä korvauksia mahdollisista autopaikoista. Yhtiö on alkanut periä käyttökorvauksia (vesimaksuja) vasta vuoden 2017 loppupuolella, joten nykyisissä vuokratuotoissa nämä ovat mukana vain uusimpien vuokrasopimusten osalta. Realian markkinavuokrissa on huomioitu käyttökorvaukset normaalin markkinakäytännön mukaan.

3.4.6 Hoitokulut

Hoitokuluihin lasketaan kaikki kohteen omistamisesta ja käytöstä aiheutuvat kulut, mutta ei peruskorjauksia (hoitokulut on avattu tarkemmin määritelmissä). Laskelmissa olemme käyttäneet hoitokuluina asiakkaan ilmoittamia todellisia hoitokuluja, jotka ovat vuonna 2017 keskimäärin 5,70 €/m^2/kk (sisältäen korjauskulut). Yleinen hoitokulutaso keskimääräiselle vuokra-asuntokohteelle liikkuu tasossa 4,50–5,00 €/m^2/kk (ei sisällä korjauskuluja). Koska Yhtiön ilmoittama keskimääräinen hoitokulu on keskimäärin yleistä hoitokulutasoa korkeampi, voidaan sen olettaa olevan hyväksyttävällä ja kestävällä tasolla.

3.4.7 Ajanmukaistamis- ja peruskorjauskulut

Hoitokulujen lisäksi kohteen ylläpito ja kehittäminen vaativat pitkäjänteistä korjaustoimintaa. Saatujen lähtötietojen mukaan Yhtiö on viimeisen kymmenen vuoden aikana käyttänyt isompiin korjauksiin (yli 200.000 euron korjaukset per kohde) keskimäärin 30 miljoonaa euroa per vuosi. Tämä otetaan huomioon arvioidun neliöhinnan korjauskertoimessa (kauppa-arvomenetelmällä arvioitavat kohteet) tai tuottovaatimuksessa (tuottoarvomenetelmällä arvioitavat kohteet).

3.4.8 Vuokralaisten tekemät muutokset

Vuokralaiset voivat yleensä, ilman vuokranantajan erillistä lupaa, suorittaa vain melko pieniä korjauksia ja muutoksia, joten niillä ei ole merkittävää arvovaikutusta. Mahdolliset muutokset kohdistuvat aina kuluviin pintamateriaaleihin, joiden vaikutus arvoon on muutoinkin vähäinen.

3.4.9 Tuottovaatimukset

Kohdekohtaiset tuottovaatimukset perustuvat Realian näkemykseen kunkin kohteen tai huoneiston tuottotasoon, jolla se olisi myytävissä. Tuottovaatimus heijastelee voimakkaasti markkinatilannetta ja kohdekohtaisia ominaisuuksia (mm. sijaintia, kohteen kuntoa, jne.). Tuottovaatimus ottaa huomioon kaikki kohdekohtaiset ominaisuudet, eikä sen lisäksi tarvita mitään korjauskertoimia. Kaupunkikohtaiset keskimääräiset tuottovaatimukset vaihtelevat välillä 4,7–7,5 %, yksittäisissä kohteissa parhaan ja heikoimman välinen ero on selvästi suurempi.

3.4.10 Liiketiloja koskevat parametrit

Asuntokohteissa sijaitsevat liikehuoneistot, joilla tarkoitetaan tässä kaikki muita paitsi asuinhuoneistoja (mm. liike-, toimisto-, varastotilat) on arvioitu tuottojen perusteella. Laskennassa käytetään nykyistä vuokratuottoa (oletus, että vuokrat ovat keskimäärin käyvillä tasoilla) tai Realian määrittämiä markkinavuokria. Kaikkien liiketilojen bruttotuotoista vähennetään Yhtiön ilmoittamat keskimääräiset hoitokulut ovat liiketiloille 5,60 €/m^2/kk. Saatua nettotuottoa pääomitetaan liiketilojen tuottovaatimuksella, joka voi olla erisuuruinen kuin kohteen asunnoille on käytetty. Liiketiloille käytetyt tuottovaatimukset vaihtelevat pääosin välillä 7-13 % ja keskimääräinen tuottovaatimus on 10 %. Käyttämällä hieman korkeampaa tuottovaatimusta liiketiloilla saadaan konservatiivinen arvostus.

3.4.11 Kaupankäyntikulut

Normaalit kaupankäynnistä aiheutuvat kulut ovat seuraavanlaisia:

1. Varainsiirtovero 2,0 % velattomasta myyntihinnasta (osakkeet) tai 4,0 % velattomasta myyntihinnasta (kiinteistöt).
2. Välityspalkkiot vaihtelevat kohteesta riippuen prosentin osista muutamiin prosentteihin.
3. Mahdolliset DD-kulut riippuen toteutustavasta ja laajuudesta.

Toimeksiannon luonteesta johtuen kaupankäyntikuluja ei ole huomioitu.

4 Yhteenveto

Perustuen saamiimme tietoihin ja olettaen, ettei ole olemassa muita tietoja, joilla olisi arvovaikutusta, ja ottaen huomioon tässä arviointiraportissa erikseen kirjatut kommentit ja oletukset, näkemyksemme mukaan portfoliossa olevien yksittäisten kohteiden Käypien arvojen kokonaissumma, arvopäivällä 31.3.2018, on:

4.884.500.000 €

(neljämiljardia kahdeksansataakahdeksankymmentäneljämiljoonaa viisisataatuhatta euroa)

Tarkka kohdekohtaisten arvojen summa on 4.884.471.566 €, josta rakentamattomien tonttien, hankkeiden ja vuokralle annettujen tonttien arvo on 301.478.790 €.

Taulukkoon 3 on koottu portfoliossa olevien kohteiden avaintiedot (poislukien rakentamattomat tontit, hankkeet ja vuokralle annetut tontit).

Taulukko 3. *Portfolion kiinteistöomaisuuden keskeiset tunnusluvut.*

Vuokrattava pinta-ala yhteensä (asunnot)	**1.935.088 m²**
Käypä arvo keskimäärin per vuokrattava neliömetri (asunnot)	**2.588 €/ m²**
Asuinhuoneistot, kauppa-arvomenetelmällä arvioidut kohteet	**4.005.997.196 €**
Asuinhuoneistot, tuottoarvomenetelmällä arvioidut kohteet	**425.425.771 €**
Asuinhuoneistot, tasearvokohteet	**151.569.809 €**
Muut huoneistot, kaikki tilatyypit (*)	**38.859.692 €**
Nykyinen vuotuinen vuokratuotto (brutto) (**)	**348.797.099 €**
Nettoalkutuotto (toteutuneen vuokratuoton perusteella) (**)	**4,75 %**

(*) Muiden huoneistojen arvo sisältyy yllä ilmoitettuihin menetelmäkohtaisiin arvoihin, jotka koostuvat valtaosin asunnoista.

(**) Tasearvokohteiden osalta vain asuinhuoneistoista oli käytettävissä tuottotiedot.

Huomio 1
Missään tämän arviointiraportin luvuissa ei ole mukana 29.3.2018 sovitun ja 30.4.2018 toteutetun portfoliokaupan kohteita, yhteensä 40 kohdetta ja 1.594 asuntoa, jotka Kojamo Oyj on myynyt velattomaan hintaan 97 M€, vaikka ne ovatkin olleet Kojamo Oyj:n omistuksessa arvopäivänä 31.3.2018.

Huomio 2
Tässä Raporissa ei huomioida portfoliopreemiota, vaan ilmoitettu arvo on kohdekohtaisten arvioitujen arvojen suora summa. Mikäli kohteet myytäisiin yhdellä kaupalla, tulisi ottaa huomioon, että näin suureen portfolioon kohdistuisi positiivinen preemio. Koska kohteet käsittävät huomattavan osan suomalaisesta asuntosijoituskannasta ja tarjoavat ainutlaatuisen mahdollisuuden markkinaosuuden saamiseksi, muodostuisi portfoliopreemio näkemyksemme mukaan varsin merkittäväksi.

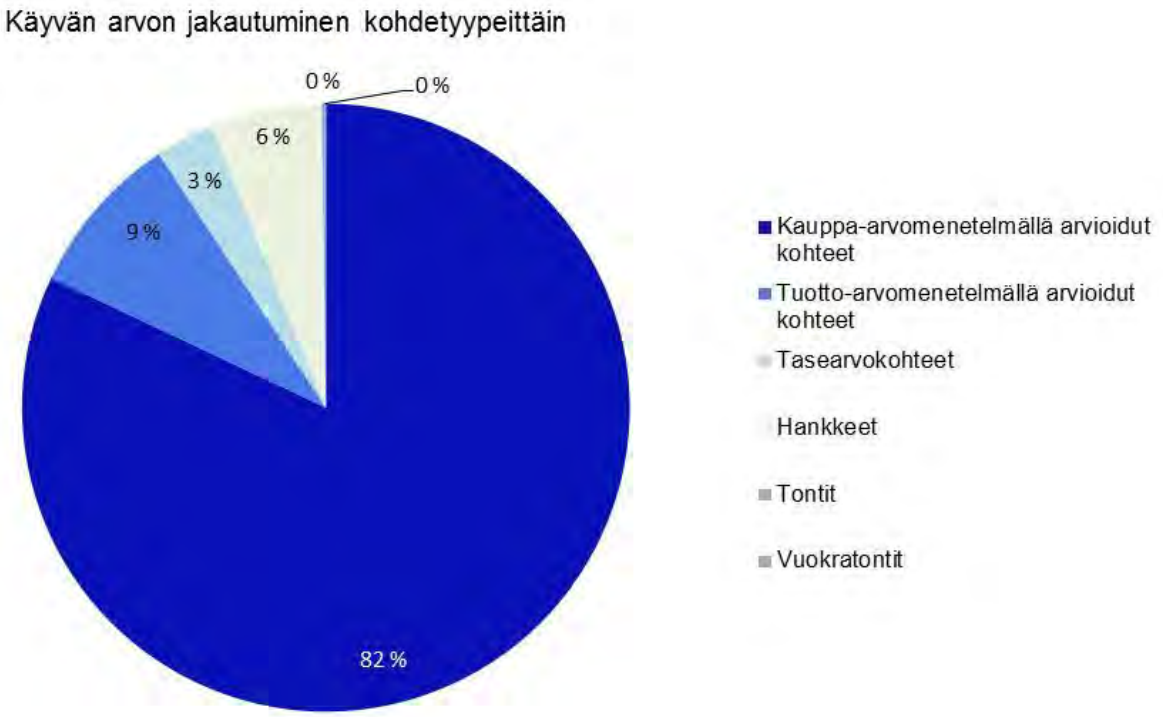
Huomio 3
Arviointiraportti ei sisällä kolmea yksittäistä asuntoa, jotka Yhtiö omisti 31.3.2018 ja joita Yhtiö on käsitellyt vaihto-omaisuuserinä.

Lisätietoa Portfolion Käyvästä arvosta ja arvioinnissa käytetyistä oletuksista on esitetty arviointiraportin luvuissa 3 ”Arvioinnin sisältö” ja 4 ”Yhteenveto”.

4.1 Käyvän arvon jakautuminen kohdetyypeittäin

Käypä arvo jakautuu kohdetyypeittäin seuraavasti: kauppa-arvomenetelmällä arvioitujen kohteiden osuus käyvästä arvosta on 82,0 %, tuottoarvomenetelmällä arvioitujen kohteiden 8,7 %, hankkeiden 5,9 % ja tasearvokohteiden 3,1 %. Tontit sekä vuokratontit muodostavat ainoastaan 0,2 % käyvästä arvosta.

Kohdetyyppi	Käypä arvo	Prosenttiosuus käyvästä arvosta
Kauppa-arvomenetelmällä arvioidut kohteet	4 005 997 200	82,01 %
Tuotto-arvomenetelmällä arvioidut kohteet	425 425 800	8,71 %
Tasearvokohteet	151 569 800	3,10 %
Hankkeet	290 177 900	5,94 %
Tontit	9 468 000	0,19 %
Vuokratontit	1 832 900	0,04 %
Yhteensä	**4 884 471 600**	



4.2 Käyvän arvon jakautuminen sijainnin mukaan

Käypä arvo jakautuu maantieteellisesti seuraavasti: Helsingissä sijaitsevien kohteiden osuus on 30,9 % käyvästä arvosta, Vantaalla sijaitsevien 18,1 % ja Espoossa 11,4 %. Neljänneksi suurin osuus käyvästä arvosta muodostuu Tampereella sijaitsevista kohteista (9,2 %). Näillä neljällä suurimmalla paikkakunnalla sijaitsevien kohteiden käyvät arvot ovat yli kaksi kolmasosaa (69,7 %) kokonaisuuden käyvästä arvosta.

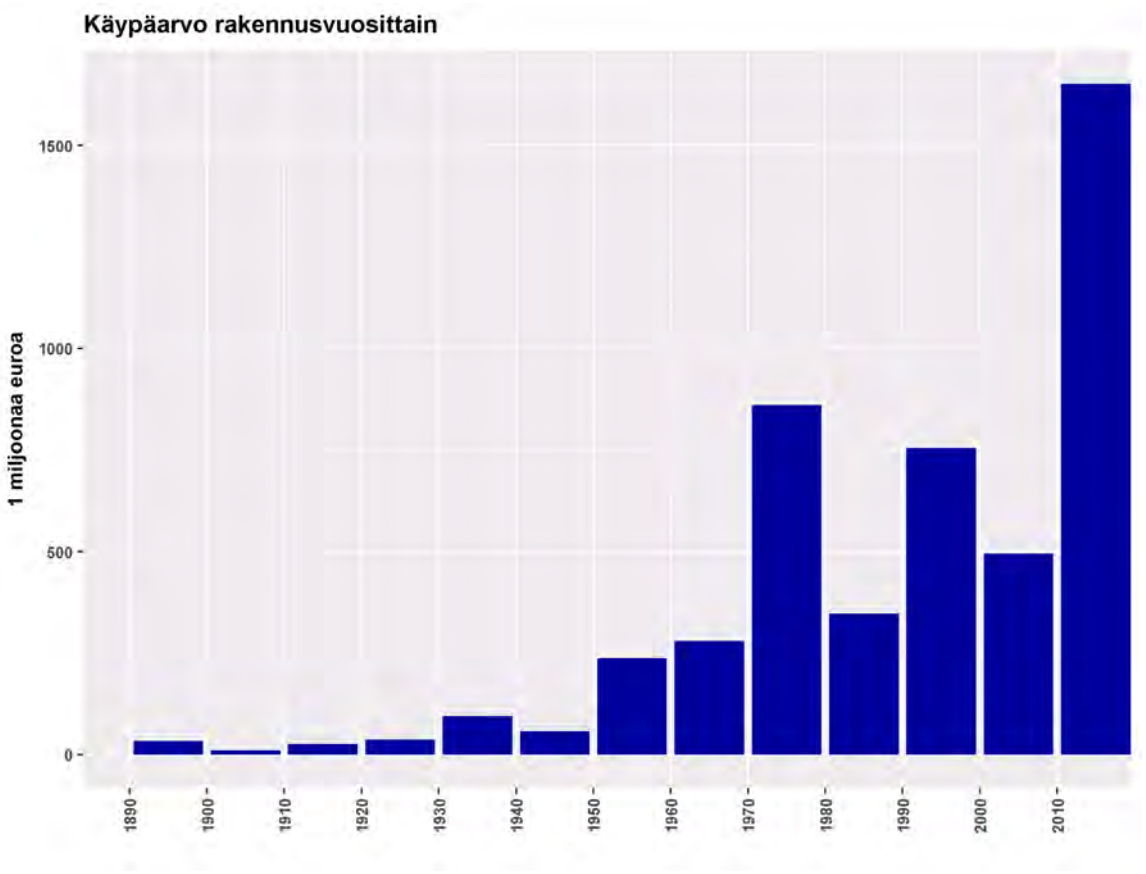
	Kauppa-arvomenetelmällä arvioidut kohteet (€)	€/m²	Tuotto-arvomenetelmällä arvioidut kohteet (€)	€/m²	Tasearvo-kohteet	€/m²	Hankkeet, tontit ja vuokratontit (€)	Yhteensä (€)	Prosentti-osuus käyvästä arvosta
Helsinki	1 194 800 400	3 917	104 080 700	3 018	51 123 900	874	161 107 900	1 511 112 900	30,94 %
Vantaa	739 300 200	2 731	107 521 800	2 370	24 183 500	695	13 948 800	884 954 300	18,12 %
Espoo	429 490 800	2 924	20 368 900	2 863	3 174 900	465	102 081 700	555 116 200	11,36 %
Tampere	430 064 700	2 360	15 161 100	1 833	5 047 700	444	723 900	450 997 300	9,23 %
Turku	167 155 600	2 190	30 285 900	1 289	2 616 300	682	3 299 500	203 357 300	4,16 %
Jyväskylä	165 705 300	2 346	6 758 500	2 061	11 200 700	875	8 284 800	191 949 300	3,93 %
Kuopio	154 208 400	2 204	14 486 300	1 898	5 555 100	465		174 249 800	3,57 %
Oulu	136 879 600	1 710	18 784 900	1 331	14 040 200	574	492 800	170 197 600	3,48 %
Kerava	90 775 300	2 399	29 641 500	1 704	11 316 500	885		131 733 300	2,70 %
Lahti	105 917 800	1 707	22 059 800	1 438	1 024 600	429		129 002 100	2,64 %
Hämeenlinna	63 840 800	1 942	23 466 200	1 294	2 280 400	1 010	9 479 300	99 066 700	2,03 %
Järvenpää	75 836 700	2 855	4 336 900	2 048	3 908 600	537		84 082 200	1,72 %
Tuusula	45 787 100	2 522			419 100	597		46 206 300	0,95 %
Lappeenranta	38 226 700	1 674	7 213 300	1 365				45 440 000	0,93 %
Kauniainen	42 509 300	3 151						42 509 300	0,87 %
Hyvinkää	17 207 500	3 372	12 845 500	1 664	1 221 500	541	1 642 800	32 917 300	0,67 %
Kirkkonummi	28 719 300	1 754	2 356 300	2 074	846 400	445		31 922 000	0,65 %
Rovaniemi	19 961 400	1 168			2 145 000	435		22 106 300	0,45 %
Riihimäki	15 585 600	1 139			1 528 300	579		17 113 900	0,35 %
Nurmijärvi	10 536 800	2 275	1 196 100	1 167	2 147 800	652		13 880 700	0,28 %
Porvoo	11 492 600	1 369						11 492 600	0,24 %
Mäntsälä	11 378 900	2 314						11 378 900	0,23 %
Muut	10 616 500	1 176	4 862 200	1 207	7 789 200	432	417 400	23 685 200	0,48 %
Yhteensä	**4 005 997 200**	**2 680**	**425 425 800**	**1 970**	**151 569 800**	**680**	**301 478 800**	**4 884 471 600**	

4.3 Käyvän arvon jakautuminen rakennusvuoden mukaan

Käypä arvo jakautuu rakennusvuoden mukaan seuraavasti: vuonna 2010 tai sen jälkeen rakennettujen kohteiden osuus käyvästä arvosta on 33,8 %, toiseksi suurin vuosikymmen on 1970-luku 17,6 %:n osuudella ja kolmanneksi suurin 1990-luku 15,4 %:n osuudella. 2000-luvulla rakennetut kiinteistöt muodostavat 10,1 % käyvästä arvosta, 1980-luvulla 7,1 %, 1960-luvulla 5,7 % ja 1950-luvulla rakennetut 4,9 % käyvästä arvosta. Ennen 1950-lukua rakennetut kiinteistöt muodostavat ainoastaan 5,3 % käyvästä arvota.

Kuvaajissa hankkeet, tontit ja vuokratontit sisältyvät 2010-luvulla rakennettujen kohteiden joukkoon. Tämän joukon osuus on 6,2 % käyvästä arvosta.

Rakennusvuosi	Käypä arvo	Prosenttiosuus käyvästä arvosta
2010 -	1 651 301 400	33,81 %
1970 - 1979	860 057 700	17,61 %
1990 - 1999	753 934 300	15,44 %
2000 - 2009	495 286 700	10,14 %
1980 - 1989	347 132 200	7,11 %
1960 - 1969	279 459 400	5,72 %
1950 - 1959	238 383 400	4,88 %
1930 - 1939	94 159 800	1,93 %
1940 - 1949	56 929 200	1,17 %
1920 - 1929	36 966 300	0,76 %
1890 - 1899	33 695 800	0,69 %
1910 - 1919	26 340 800	0,54 %
1900 - 1909	10 824 600	0,22 %
Yhteensä	**4 884 471 600**	



4.4 Käyvän arvon jakautuminen tontin omistuksen mukaan

Käypä arvo jakautuu tontin omistuksen mukaan seuraavasti: kohteet, jotka ovat Yhtiön omistamalla tontilla, muodostavat 82,8 % käyvästä arvosta ja vuokratontilla sijaitsevat vastaavasti 17,2 %. Tarkastelussa hankkeiden on oletettu sijaitsevan omalla tontilla, sillä tilaaja ei ole muuta tietoa toimittanut.

Tontin omistus	Käypä arvo	Prosenttiosuus käyvästä arvosta
Oma tontti	4 044 460 000	82,80 %
Vuokratontti	840 012 000	17,20 %
Yhteensä	**4 884 471 600**	

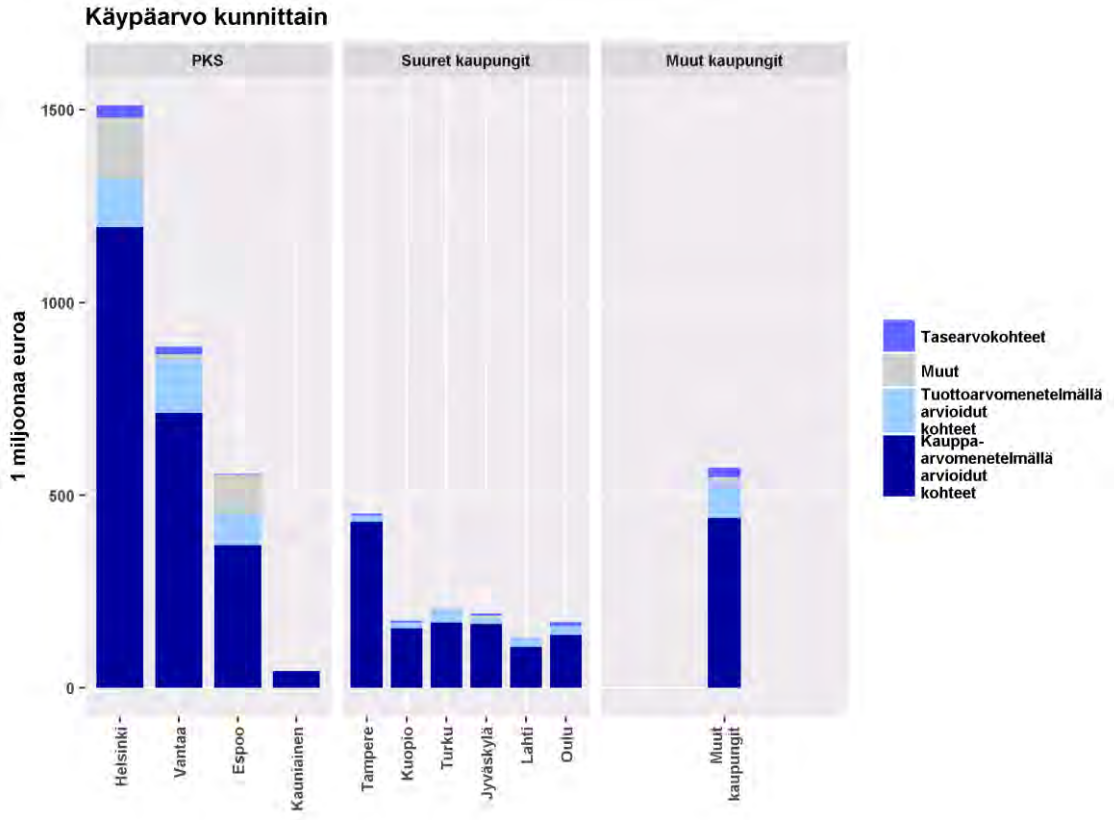
4.5 Käyvän arvon jakautuminen yhtiön markkina-alueiden mukaan

Yhtiön markkina-alueet muodostuvat kolmesta luokasta: PKS, Suuret Kaupungit ja Muut Kaupungit. Markkina-alueiden tarkempi kuvaus on esitelty aiemmin kappaleessa 2.9. Käypä arvo jakautuu yhtiön markkina-alueiden mukaan seuraavasti: Pääkaupunkiseudun osuus käyvästä arvosta on 61,3 %, Suurien Kaupunkien 27,0 % ja Muiden Kaupunkien 11,7 %.

Markkina-alue	Käypä arvo	Prosenttiosuus käyvästä arvosta
PKS	2 993 692 600	61,29 %
Suuret kaupungit	1 319 753 500	27,02 %
Muut kaupungit	571 025 500	11,69 %
Yhteensä	**4 884 471 600**	

Näin ollen tarkasteltavan portfolion arvosta suurin osa on hyvin keskittynyt päämarkkina-alueille.

Portfoliolla on hyvä maantieteellinen jakauma, mikä minimoi riskejä ja lisää tarvittaessa kohteiden myytävyyttä.



Luokka ”Muut” sisältää hankkeet, tontit sekä tontinvuokraoikeudet.

Kauppa-arvokohteiden osuus on korkea kaikissa kuntaryhmissä, mikä mahdollistaa joustavuuden liiketoiminnassa. Koska pääkaupunkiseudun osuus arvosta on korkea, portfolion arvo seuraa pääkaupunkiseudun markkinan kehitystä.

4.6 Portfoliopreemio ja portfolion arvo

Vaikka tässä arviointiraportissa ei ole määritetty koko portfolion arvoa siinä tilanteessa, että se myytäisiin yhdellä kaupalla, vaan toimeksiannon mukaisesti kullekin kohteelle määritetään Markkina-arvo (Käypä arvo) edellä kuvattuja arviointimenetelmiä käyttäen. Tästä huolimatta katsomme tarpeelliseksi tehdä tässä kappaleessa esitetyt huomiot puhuttaessa kokonaisuuden (portfolion) arvosta.

1. Koska arviointi on suoritettu kohdetasolla, olettaen, että yksittäinen kohde myytäisiin erillisenä, on kauppa-arvokohteiden kohdekohtaiseen arvoon tehty kokonaisarvonkorjaukset. Kohdekohtaisten arvojen summaan ei ole tehty portfoliokorjausta (preemiota), koska tämän toimeksiannon taustalla olevista syistä johtuen ei ole tarkoitus myydä kohteita (kiinteistöjä) vain yhtiön osakkeita.
2. Ottaen huomioon markkinatilanne, asuntosijoitusten kiinnostavuus ja portfolion rakenne, sijoittaja, joka määrittelee koko portfolion arvoa, käyttää varmasti yksittäin määritettyjen kohteiden arvoihin portfoliopreemiota.
3. Preemion suuruuteen vaikuttavat mm. mahdollisuus poikkeuksellisen ison markkinaosuuden ostamiseen keskeisiltä sijainneilta (PKS yli 60 % ja pienet paikkakunnat alle 12 % arvosta), rajoituksista vapaiden kohteiden osuus (yli 82 %) arvosta sekä vuonna 2000 tai sen jälkeen rakennettujen kohteiden osuus arvosta (n. 44 %) arvosta.
4. Sijoittaja lähestyisi kokonaisuuden arvoa todennäköisesti tuottoarvolla, jolloin nykyinen alkutuotto ja sen kehitys (vuokrakehityspotentiaali ja hankkeiden sijoittuminen (PKS:n osuus molemmissa keskeinen) ovat tärkeitä. Näkemyksemme mukaan sijoittaja käyttäisi tuottovaatimusta, joka jäisi selvästi alle tässä arviointiraportissa kohdekohtaisille arvojen summalle lasketun alkutuoton.
5. Mikäli sijoittaja lähestyisi kokonaisuuden arvoa yksittäisten arvojen kautta käyttämällä preemiota, olisi preemio näkemyksemme mukaan vähintään suuruusluokkaa 4-5 %.

Koska tässä arviointiraportissa ei toimeksiannon mukaisesti määritetä mitään portfoliopreemiota, emme ota preemion suuruuteen tarkemmin kantaa. Tämän vuoksi yllä olevia voidaan pitää ainoastaan arvioijan lisähuomautuksina, eikä niihin voida myöhemmin miltään osin vedota kolmannen osapuolen toimesta.

5 Arvioinnin keskeiset määritelmät

Arviointimenetelmät:

Kauppa-arvomenetelmällä arvioidut kohteet

- Kauppa-arvomenetelmällä arvioidut kohteet ovat vapaarahoitteisia kohteita, jotka ovat rakennettu ilman valtiolta saatua Aravalainaa tai korkotukea, tai jotka ovat vapautuneet rajoituksista. Vapaarahoitteisiin asuntoihin ei kohdistu laissa säädettyjä rajoituksia tai ehtoja. Vapaarahoitteisen asunnon vuokrausta ohjaa laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995), jossa säädetään vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Rajoituksista vapautuneisiin asuntoihin ei kohdistu enää laissa säädettyjä rajoituksia. Sekä vapaarahoitteiset että rajoituksista vapautuneet ja heti vapautettavissa olevat asunnot voidaan myydä yksittäin ja ne on arvioitu kauppa-arvomenetelmällä.

Tuottoarvomenetelmällä arvioidut kohteet

- Tuottoarvomenetelmällä arvioidut kohteet ovat kohteita, jotka on pidettävä vuokrakäytössä. Vuokrakäytössä pidettävät asunnot sisältävät vanhan korkotukilain (867/1980) nojalla rahoitettuja korkotukikohteita (1.1.1994–31.12.2001 hyväksytyt ’20 vuoden pitkäaikaiset korkotukilainat’) ja jatkorajoitusajalla olevia Aravalainakohteita. Näitä kohteita on käytettävä vuokra-asuntoina, mutta vuokranmääritys on vapaata. Vaikka kohteiden käyttöä on rajoitettu, niin luovutushinta on vapaasti sovittavissa. Käyttörajoituksesta johtuen kohteet on arvioitu/arvioidaan tuottoarvomenetelmällä.

Tasearvokohteet

- Rajoitusten alaisiin Aravalainalla ja 40 vuoden korkotuella rahoitettuihin vuokra-asuntoihin kohdistuu laissa säädettyjä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Aravarajoituslaissa (1993/1190) ja laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (2001/604) säädetään, että asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina (2001/604 11 §, 1993/1190 4 §), vuokra-asuntojen vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä (2001/604 13 §, 1993/1190 7 §) ja kohteiden luovutushinta on rajoitettu (2001/604 15 §, 1993/1190 9 §). Arava-kohteiden arvostuksessa on käytetty Yhtiön tasearvoja.

Alueellinen jako:

Pääkaupunkiseutu (PKS)

- Tässä arviointiraportissa PKS käsittää seuraavat kaupungit: Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa.

Suuret Kaupungit

- Tässä arviointiraportissa Suuret Kaupungit käsittää seuraavat kaupungit: Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Oulu, Tampere ja Turku.

Muut Kaupungit

- Tässä arviointiraportissa Muut Kaupungit käsittää seuraavat kaupungit: Hattula, Heinola, Hollola, Hyvinkää, Hämeenlinna, Imatra, Järvenpää, Kajaani, Kerava, Kirkkonummi, Kotka, Kouvola, Lappeenranta, Mikkeli, Mäntsälä, Naantali, Nurmijärvi, Pirkkala, Porvoo, Riihimäki, Rovaniemi, Salo, Siilinjärvi ja Tuusula.

Muut määritelmät:

Hoitokulut

- Kiinteistöhuollon juoksevat kustannukset, jotka sisältävät hallinnoinnin, huoltopalveluiden, ulkoalueiden hoidon, siivouksen, lämmityksen, veden ja jäteveden, sähkön ja kaasun sekä jätehuollon, vakuutukset, tontinvuokran, kiinteistöveron ja muut huolto kustannukset.
- Huomioimme ainoastaan kulut, joista kiinteistön omistaja on vastuussa. Peruskorjaus- ja ajanmukaistamiskulut eivät ole sisälly hoitokuluihin.

Kerrosneliömetri (kem^2)

- Asemakaavassa määritetty tontin rakennusoikeuden yksikkö, jolla tässä arviointiraportissa tarkoitetaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta.

Kohde/Kiinteistö

- Tässä arviointiraportissa kohteella ja kiinteistöllä tarkoitetaan lähtökohtaisesti samaa, ellei ole yksiselitteistä, että kiinteistöllä tarkoitetaan ainoastaan kohteen fyysistä ulottuvuutta.

Käypä arvo

- Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä.

Maapinta-ala (maa-m^2)

- Maaneliö, joilla tarkoitetaan tässä samaa kuin tontin pinta-ala.

Markkinavuokra

- Arvioitu rahamäärä, jolla tilat saataisiin vuorattua arvopäivänä.
- Markkinavuokrat sisältävät kaikki tilat ilman vähennyksiä.
- Vesimaksut sisältyvät vuokriin.

Markkina-arvo

- Markkina-arvo on rahamäärää, jolla omaisuuden arvopäivänä arvioidaan vaihtavan omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa (IVS).

Neliömetri (m^2)

- Tässä neliömetrillä viitataan asuntojen ja liikehuoneistojen vuokrattavaan pinta-alaan, ellei toisin mainita.

Nykyinen vuotuinen vuokratuotto

- Yhtiön vuotuiset sopimusvuokrat per 31.3.2018.

Sopimusvuokrat

- Nykyisten vuokrasopimusten vuokrien summa ilman väliaikaisia vuokranvähennyksiä (mikäli tällaisia on).
- Sopimusvuokrat eivät sisällä arvioita tyhjistä tiloista.
- Vesimaksut sisältyvät tai eivät sisälly vuokriin (sen mukaan peritäänkö niitä vai ei).

Taloudellinen käyttöaste

- Taloudellinen käyttöaste kuvaa potentiaalisen ja toteutuneen vuokratuoton suhdetta. Potentiaalinen vuokratuotto on se tuotto, joka saataisiin 100 % käyttöasteella ja se lasketaan lisäämällä toteutuneeseen vuokratuottoon vapaana oleva huoneistoala kerrottuna tavoitevuokralla. Taloudellinen käyttöaste lasketaan jakamalla toteutunut vuokratuotto potentiaalisella vuokratuotolla.

Tuottovaatimus

- Sijoittajan investoinnilleen vaatima tuotto. Sisältää mm. riskittömän koron, markkinariskin, kiinteistöriskin ja ajanmukaistamisen.

Timo Tikkinen
Johtaja
Realia Management Oy

Henri Timperi, AKA/KHK
Arviointipäällikkö
Realia Management Oy

Juha Kirvesmies, MRICS, AKA/KHK
Vanhempi arviointiasiantuntija
Realia Management Oy

KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

TILINTARKASTAJIENRAPORTTI ESITTEESEEN SISÄLTYVÄSTÄ TULOSENNUSTEESTA

Kojamo Oyj:n hallitukselle esitteeseen liitettäväksi

Annamme komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 liitteen 1 kohdassa 13.2 tarkoitetun lausuntomme Kojamo Oyj:n 1. kesäkuuta 2018 päivätyn esitteen kohtaan *Liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema – Tulevaisuudennäkymät* sisältyvästä vuoden 2018 tulosennusteesta. Esitteeseen sisältyy Kojamo Oyj:n hallituksen kokoama tulosennuste, jonka mukaan ”yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2018 olevan 103–116 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja”

Hallituksen vastuu

Kojamo Oyj:n hallitus vastaa tulosennusteiden kokoamisesta sekä niiden keskeisten oletusten määrittelemisestä, joihin tulosennuste perustuu komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee antaa lausuntonsa siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tulosennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita. Olemme suorittaneet työmme KHT-yhdistyksen ohjeen ”Tulosennuste ja -arvio -ohje tilintarkastajalle” mukaisesti. Emme ole suorittaneet esitteeseen sisältyvän tulosennusteen tai sen kokoamisen yhteydessä käytettyjen tietojen ja oletusten tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

Olemme suunnitelleet ja suorittaneet työmme siten, että olemme saaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä saadaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella ja että kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että käsityksemme mukaan tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tulosennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Varaumat ja raportin luovuttamista koskeva rajoitus

Tulevaisuuden toteutuma saattaa poiketa ennakoidusta tulosennusteesta, koska tulevaisuutta koskevat oletukset eivät useinkaan toteudu odotetulla tavalla ja poikkeamat saattavat olla olennaisia.

Tämä raportti on annettu liitettäväksi ainoastaan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaiseen esitteeseen.

Helsingissä 1. kesäkuuta 2018

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala
KHT

KPMG Oy Ab, a Finnish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Y-tunnus 1805485-9
Kotipaikka Helsinki

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)

YHTIÖ

Kojamo Oyj
Mannerheimintie 168a
00300 Helsinki

YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Suomen lainsäädäntö:
Roschier Asianajotoimisto Oy
Kasarmikatu 21A
00130 Helsinki

Yhdysvaltain lainsäädäntö:
Freshfields Bruckhaus Deringer LLP
65 Fleet Street
London EC4Y 1HS
United Kingdom

PÄÄJÄRJESTÄJÄT

Goldman Sachs International
Peterborough Court
133 Fleet Street
London, EC4A 2BB
United Kingdom

J.P. Morgan Securities plc
25 Bank Street
Canary Wharf
London E14 5JP
United Kingdom

Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliike
Satamaradankatu 5
00020 Nordea, Helsinki

JÄRJESTÄJÄ

OP Yrityspankki Oyj
Gebhardinaukio 1
00510 Helsinki

JÄRJESTÄJIEN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

White & Case LLP
Aleksanterinkatu 44
00100 Helsinki

5 Old Broad Street
London EC2N 1DW
United Kingdom

TILINTARKASTAJA

KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
00100 Helsinki