



**Kojamo Oyj:n
tilinpäätöstiedote
1.1.–31.12.2019**





Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitetyt luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2019. Vuosineljännesten lukuja ei ole tilintarkastettu.

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

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

KOJAMO OYJ:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.–31.12.2019

MENESTYKSEKÄS VUOSI 2019, STRATEGIAA PÄIVITETTY

YHTEENVETO LOKA–JOULUKUUSTA 2019

- Liikevaihto kasvoi 4,3 prosenttia ja oli 95,1 (91,2) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 0,2 prosenttia ja oli 60,1 (60,0) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 63,3 (65,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 839,9 (77,7) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 801,4 (40,0) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,1 (0,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 2,72 (0,25) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 0,1 prosenttia ja oli 34,6 (34,7) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 84,3 (59,4) miljoonaa euroa eli 88,7 (65,1) prosenttia liikevaihdosta.

YHTEENVETO TAMMI–JOULUKUUSTA 2019

- Liikevaihto kasvoi 4,6 prosenttia ja oli 375,3 (358,8) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 5,7 prosenttia ja oli 247,3 (234,0) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,9 (65,2) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 1 031,3 (277,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 872,4 (127,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,1 (1,0) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 3,34 (0,93) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 20,9 prosenttia ja oli 140,7 (116,4) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 6,3 (5,1) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä siirryttiin ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen.
- Taloudellinen vuokrausaste parani ja oli tilikaudella 97,2 (97,0) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 259,9 (365,2) miljoonaa euroa eli 69,2 (101,8) prosenttia liikevaihdosta.



- Osakekohtainen oma pääoma oli 12,51 (9,54) euroa ja oman pääoman tuotto oli 30,3 (10,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 20,5 (7,2) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) kasvoi 32,5 prosenttia ja oli 15,49 (11,69) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 1 316 (1 064) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,34 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 35 272 (34 713) vuokra-asuntoa. Vuoden 2019 aikana hankittiin 260 (1 049) asuntoa, valmistui 816 (1 258) asuntoa, myytiin 520 (1 908) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin 3 (-69) asuntoa.

KOJAMON PÄIVITETTY STRATEGIA 2020–2023

Hallitus on vuoden 2019 aikana käynyt läpi strategiaprosessin ja päivittänyt Kojamon strategiaa. Strategiaan ei tehty merkittäviä muutoksia. Strategiakautta jatkettiin vuoteen 2023 ja strategiaan painopisteisiin sekä tavoitteisiin tehtiin tarkennuksia. Aiempi strategiakausi kesti vuoden 2021 loppuun asti.

Tehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista ja visiomme olla asumisen edelläkävijä ja ykkösvalinta. Haemme vahvaa kasvua entistä kannattavammalla liiketoiminnalla. Tätä tukee optimoitu rahoitusrakenne. Meillä on kyky toteuttaa kasvua monikanavaisesti ja reagoida nopeasti mahdollisuuksiin. Panostamme vahvasti palvelullistumiseen ja hyödynnämme digitalisaation tuomia ratkaisuja toiminnassamme.

Päivitetyt strategiset painopisteet ovat

- paras asiakaskokemus
- vahva kasvu
- operatiivinen erinomaisuus
- vastuullisuus ja kestävä kehitys
- osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- uusiutuminen digitalisaatoratkaisuun

Vanhat painopisteet olivat paras asiakaskokemus, omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen, johdettava kestävässä kehityksessä sekä osaavin ja energinen työpaikka.

Päivitetyt taloudelliset tavoitteet 2020–2023 ovat seuraavat:

Strategiset tavoitteet 2020–2023	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	4–5 %
Vuosittaiset investoinnit, M€	200–400 M€ / vuosi
FFO/liikevaihto, %	> 36
Loan to Value (LTV), %	< 50
Omavaraisuusaste, %	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	40

Vanhat tavoitteet olivat sijoituskiinteistöjen käypä arvo 6 miljardia euroa, asuntojen lukumäärä noin 38 000 kpl, omavaraisuusaste yli 40 prosenttia, Loan to Value (LTV) alle 50 prosenttia, kassavirta



ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yli 32 prosenttia liikevaihdosta sekä nettosuosittelemuutoksi 40.

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Päivitetystä strategiasta kerrotaan lisää kohdassa Strategiset tavoitteet ja niiden toteuttaminen.

KOJAMON NÄKYMÄT 2020

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2020 edellisestä vuodesta 2–6 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2020 olevan 142–156 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

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

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

**KESKEISET TUNNUSLUVUT**

	10-12/2019	10-12/2018	Muutos%	2019	2018	Muutos%
Liikevaihto, M€	95,1	91,2	4,3	375,3	358,8	4,6
Nettovuokratuotto, M€ ¹⁾	60,1	60,0	0,2	247,3	234,0	5,7
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % ¹⁾	63,3	65,8		65,9	65,2	
Voitto ennen veroja, M€ ¹⁾	839,9	77,7	980,5	1 031,3	277,3	271,9
Käyttökate (EBITDA), M€ ¹⁾	851,5	89,9	847,1	1 083,1	325,1	233,2
Käyttökate liikevaihdosta, % ¹⁾	895,7	98,6		288,6	90,6	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ ¹⁾	50,0	49,7	0,7	210,3	196,5	7,0
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % ¹⁾	52,6	54,5		56,0	54,8	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ¹⁾	34,6	34,7	-0,1	140,7	116,4	20,9
FFO liikevaihdosta, % ¹⁾	36,4	38,0		37,5	32,4	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ ¹⁾	34,6	34,7	-0,1	140,7	117,3	20,0
Sijoituskiinteistöt, M€				6 260,8	5 093,2	22,9
Taloudellinen vuokrausaste, %				97,2	97,0	
Korollinen vieras pääoma, M€ ¹⁾				2 674,2	2 485,5	7,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ¹⁾				30,3	10,1	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ¹⁾				20,5	7,2	
Omavaraisuusaste, % ¹⁾				46,9	43,0	
Loan to Value (LTV), % ¹⁾				40,5	45,9	
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€				3 828,0	2 889,1	32,5
Bruttoinvestoinnit, M€ ¹⁾	84,3	59,4	41,9	259,9	365,2	-28,8
Henkilöstö tilikauden lopussa				296	298	
Osakekohtaiset tunnusluvut, € ²⁾	10-12/2019	10-12/2018	Muutos%	2019	2018	Muutos%
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ¹⁾	0,14	0,14	0,0	0,57	0,49	16,3
Osakekohtainen tulos	2,72	0,25	988,0	3,34	0,93	259,1
Osakekohtainen EPRA NAV				15,49	11,69	32,5
Osakekohtainen oma pääoma				12,51	9,54	31,1
Osinko/osake ³⁾				0,34	0,29	17,2

¹⁾ Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista tilinpäätöstiedotteen Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat -osiossa.

1) IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon tilikaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

2) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja 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.

3) 2019: Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,34 euroa/osake.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Olemme vuoden 2019 aikana edistyneet strategiamme toteutuksessa suunnitellusti. Liikevaihto kasvoi 4,6 prosenttia, nettovuokratuotto 5,7 prosenttia ja kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) jopa 20,9 prosenttia. Menestystämme ovat tukeneet onnistuneet investoinnit, Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu sekä operatiivisen toiminnan onnistuminen. Vuoden lopulla 98,8 % asunnoistamme sijaitsi strategiamme mukaisella seitsemällä kasvukeskusalueella. Siirryimme vuoden lopussa sijoituskiinteistöjemme käyvän arvon määrittämisessä niin kutsutusta kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään. Muutoksella oli merkittävä positiivinen vaikutus sijoituskiinteistöjemme käypään arvoon ja tätä kautta koko vuoden tulokseen.

Kilpailu investointimarkkinassa on pysynyt vuoden aikana kovana. Olemme siitä huolimatta onnistuneet kasvamaan monikanavaisesti. Keväällä käynnistetty niin kutsuttu käänteinen kilpailutus tuotti meille sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa yli 900 asunnon rakentamisesta Helsingin seudulle. Osa asunnoista valmistui jo syksyllä, loput tukevat kasvuamme lähivuosina. Joulukuussa ostimme Valion Eläkekassalta ja Valion Keskinäiseltä Vakuutusyhtiöltä 143 asuntoa Helsingistä ja Vantaalta. Tämän lisäksi olemme onnistuneet ostamaan markkinoilta yksittäisiä kohteita Helsingin keskeisiltä paikoilta. Aloitimme vuoden aikana myös 1 066 asunnon rakentamisen. Lisäksi myimme vuoden aikana yhteensä 520 strategian ulkopuolista asuntoa.

Taloudellinen vuokrausasteemme vuonna 2019 nousi 97,2 prosenttiin vaihtuvuuden lievästä kasvusta huolimatta. Tasaista kasvua on tukenut sekä vuokrauksen prosessien kehittäminen että verkkokaupan kasvu. Vuonna 2019 jo puolet kaikista vuokrasopimuksista tehtiin verkkokaupan kautta. Asiakastyytyväisyytemme on myös korkealla tasolla, ja vuoden 2019 nettosuositeluindeksi oli 34. Vuoden alussa asiakkaamme saivat käyttöönsä My Lumo -mobiilisovelluksen, jonka avulla Lumo-asukkaat voivat esimerkiksi varata erilaisia palveluita, maksaa vuokran tai tehdä vikailmoituksen ja seurata sen etenemistä. Suuri osa asiakkaistamme on ottanut palvelun käyttöön, ja sen kehitys jatkuu, jotta voimme jatkossa tarjota lisää asiakkaidemme elämää helpottavia palveluita.

Strategiamme on osoittautunut toimivaksi, ja jatkamme sen toteutusta myös tulevaisuudessa. Olemme jatkaneet strategiakautta vuoteen 2023 asti, tehneet tarkennuksia strategiaan painopisteisiin sekä tavoitteisiin. Haemme vahvaa kasvua niin investoinneilla kuin palveluilla ja uusilla avauksilla, joilla tuotamme asiakkaillemme lisäarvoa. Tarjoamme asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista. Strategiaamme tukee optimoitu rahoitusrakenne. Luomme kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla. Uusiutumisen keskeisiä lähteitä ovat Kojamon innovaatio- ja palvelualusta sekä digitalisaatoratkaisuiden hyödyntäminen niin liiketoiminnassa kuin oman toimintamme tehostamisessa. Panostamme osaavan henkilöstöön ja dynaamiseen ja tulokselliseen yrityskulttuuriin.

Vastuullinen toiminta on aina ollut toimintamme ytimessä ja olemme vuoden aikana tehneet toimenpiteitä myös ympäristöystävällisten ja kestävien ratkaisujen kehittämiseen. Loppuvuodesta tiedotimme, että osassa kiinteistöjämme on otettu käyttöön hiilineutraali kaukolämpö, mikä vähentää ylläpidon hiilijalanjälkeä 10 prosenttia. Lisäksi olemme ottaneet käyttöön kaikissa kiinteistöisissä vesisertifioitun kiinteistöjäähkön, mikä omalta osaltaan myös pienentää hiilijalanjälkeämme. Raportoimme tarkemmin vastuullisuuteen liittyvästä työstämme vuosikertomuksessamme, jossa sovellamme ensimmäistä kertaa Global Reporting Initiativen (GRI) raportointiviitekehystä ja EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia.

Jani Nieminen
toimitusjohtaja



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttavat erityisesti kaupungistuminen sekä asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio ja väestönkasvu.

LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT	2021e	2020e
BKT:n kasvuennuste, %	1,1	1,0
Työttömyys, %	6,4	6,5
Inflaatio, %	1,6	1,3

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2019

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmantalouden tilanne on yhä epävarma, vaikka joi-tain tasaantumisen merkkejä on olemassa. Kotimainen kysyntä ylläpitää kasvua tulevina vuosina, sillä ulkomaankaupan näkymät ovat heikohkot. Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu tasaisena. Koti-talouksien käytettävissä olevien tulojen kasvua pitää yllä ansiotason nousu sekä korkeana pysyttelevä työllisyys. Inflaatio pysyy edelleen maltillisena. Yksityisten investointien ennustetaan vähenevän ensi vuonna. Erityisesti asuinrakennusinvestoinnit vähenevät. Asuinrakennusinvestointien las-kun ennustetaan kuitenkin päättyvän vuonna 2022, mikä tukee bruttokansantuotteen kasvua. (Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12/2019)

Toimialan toimintaympäristö

TOIMIALAN AVAINLUVUT	2020e	2019
Aloitettut asunnot, kpl	32 000	38 000
Myönnetyt rakennusluvut vuositasona, kpl ¹⁾	n/a	37 013
Rakennuskustannukset, muutos %	1,0	1,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,0	1,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,0–3,1	0,5–3,4
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,6	1,4
Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,6–1,8	1,6–2,0

1) Rullaava 12 kk, marraskuu 2019

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, lokakuu 2019; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2019, marraskuu; Peller-von taloustutkimus, Asuntomarkkina 2020 -ennuste

Rakennusteollisuus ry:n (RT) suhdannekatsauksen mukaan asuntoaloitukset vähenevät ennätysluku-kemista kohti normaalimpaa tuotannon tasoa vuosina 2019 ja 2020. Asunnoille myönnetyt raken-nusluvut vähentyivät selvästi viime vuoden aikana. Asuntorakentamisen volyymin suurin pudotus ajoittuu tämän vuoden loppupuolelle. Uudisrakentaminen keskittyy talouskasvun heikentyessä en-tistä voimakkaammin suurimmille kaupunkiseuduille. Talouskasvun hidastumisesta huolimatta tarve uusille asunnoille ei kaupungistumisen jatkuessa poistu. Rakennusteollisuuden katsauksen mukaan kasvuseuduilla päästään riittävään asuntotuotannon tasoon vuosina 2019 ja 2020, mutta huoli kohdistuu tarjonnan riittävyyteen sen jälkeen.



Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan asuntojen hintakehitys polarisoituu yhä vahvemmin. Talouskasvusta huolimatta asuntomarkkinat ovat vilkastuneet vain merkittävimmissä kasvukeskuksissa, kun taas pienemmissä kaupungeissa asuntojen hintojen lasku on jatkunut. Kasvukeskuksien asuntomarkkinoilla kysyntä kasvaa: uusia asuntoja rakennetaan vilkkaasti, kaupungit tiivistyvät ja asuntojen hinnat nousevat. Toisaalta taantuvilla alueilla asuntomarkkinoiden ongelmat pahenevat. Pääkaupunkiseudulla asuntorakentaminen on pysynyt korkealla tasolla, mikä ylläpitää asuntomarkkinoiden kasvun painopistettä uudiskohteissa.

Asuntomarkkinoiden alueelliset erot tulevat esiin myös vuokramarkkinoilla. Tarjonnan voimakkaasta lisääntymisestä huolimatta etenkin muuttoliike pitää vuokra-asuntojen kysynnän korkealla. Erityisesti hyvien yhteyksien varrella olevien asuntojen kysyntä jatkaa kasvussa. Yksityisten sijoittajien, kotimaisten asuntorahastojen sekä instituutionaalisten sijoittajien odotetaan edelleen pitävän asemansa vuokra-asuntomarkkinoilla. Myös kansainväliset asuntokiinteistösijoittajat ovat edelleen vahvasti läsnä Suomen markkinoilla.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvuennuste	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus	
	2019–2030	2010	2018
Helsinki	11,7 %	47,1 %	49,3 %
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	13,0 %	41,9 %	44,9 %
Helsingin seutu ²⁾	10,5 %	37,7 %	40,6 %
Jyväskylä	7,1 %	40,2 %	43,8 %
Kuopio	2,9 %	36,5 %	39,6 %
Lahti	0,3 %	37,3 %	40,4 %
Oulu	7,3 %	36,7 %	40,7 %
Tampere	11,7 %	42,2 %	48,2 %
Turku	8,5 %	43,0 %	48,3 %
Muu Suomi	-6,4 %	23,8 %	25,3 %

1) Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2018, Väestöennuste 2019

Pellervon taloustutkimuksen mukaan kaupungistuminen on jatkunut Suomessa odotettuakin voimakkaampana, ja nopea kaupungistuminen on asuntomarkkinoiden kehitystä selvimmän ohjaava voima. Kaupungeissa halutaan asumaan keskusta-alueille, vaikka työpaikka sijaitisi keskustan ulkopuolella. Ihmisten asumistarpeissa korostuu yhä enemmän sijainnin ja palveluiden merkitys. Työssäkäynti kaupunkialueilta maaseudulle onkin selvästi kasvussa.

Helsingissä vuokralla asuvia kotitalouksia on omistusasujia enemmän. Lisäksi sekä Tampereella että Turussa vuokra-asuminen tulee nousemaan lähivuosina ohi omistusasumisen. Tämä on vahva merkki yhtäältä kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta. Nuoremmille sukupolville omistusasuminen ei ole enää yhtä merkityksellistä kuin vanhemmille sukupolville. Omistusasuntoa ei myöskään pidetä enää ainoana tapana kerryttää varallisuutta. Sen sijaan vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän. Tämä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.



LIKETOIMINTA

Kojamo on Suomen suurin¹ yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääosin Suomen kasvukeskuksissa². Kojamon kiinteistöportfolioon kuului tilikauden lopussa 35 272 (34 713) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 6,3 (5,1) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2019 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 87,2 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 72,9 prosenttia Helsingin seudulla.

TALOUDELLINEN KEHITYS LOKA–JOULUKUUSSA 2019

LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto loka–joulukuussa 2019 kasvoi 95,1 (91,2) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2018 ja kaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL).

TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto kasvoi 60,1 (60,0) miljoonaan euroon, mikä vastaa 63,3 (65,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2018 ja kaudella valmistuneista vuokra-asunnoista ja vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL).

Voitto ennen veroja oli 839,9 (77,7) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 801,4 (40,0) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,1 (0,1) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 0,7 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -11,5 (-12,2) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 1,3 (-0,1) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 34,6 (34,7) miljoonaa euroa.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMI–JOULUKUUSSA 2019

LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto kasvoi 375,3 (358,8) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2018 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL). Like-for-Like-kasvu on kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

1) KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2019. 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, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seudut sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungit.



TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto kasvoi 247,3 (234,0) miljoonaan euroon, mikä vastaa 65,9 (65,2) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2018 ja tilikaudella valmistuneista vuokra-asunnoista ja vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL). Voitto ennen veroja oli 1 031,3 (277,3) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 872,4 (127,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,1 (1,0) miljoonaa euroa. Nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta kasvoi pääasiassa uuteen käyvän arvon arvostusmenetelmään siirtymisen johdosta. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 9,0 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -50,8 (-47,1) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -2,0 (-0,4) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 3,7 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli vertailukautta suurempi. IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardi otettiin käyttöön 1.1.2019. Standardin vaikutus nettovuokratuottoihin oli 3,5 miljoonaa euroa, liikevoittoon 2,5 miljoonaa euroa ja rahoitustuottoihin ja -kuluihin -2,5 miljoonaa euroa. Tilikauden voittoon vaikutus oli 0,0 miljoonaa euroa. Vertailukauden tulokseen sisältyy 0,8 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja, jotka liittyvät listautumiseen sekä osakeannin ja -myynnin järjestelyihin.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 140,7 (116,4) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikuttivat tilikaudella parantunut nettovuokratuotto ja se, että vertailukaudella FFO:ta alensivat portfoliomyyntistä johtuneet verot.

TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

	31.12.2019	31.12.2018
Taseen loppusumma, M€	6 590,4	5 485,4
Oma pääoma, M€	3 090,6	2 358,1
Osakekohtainen oma pääoma, €	12,51	9,54
Omavaraisuusaste, %	46,9	43,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	30,3	10,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	20,5	7,2
Korolliset velat, M€	2 674,2	2 485,5
Loan to Value (LTV), %**)	40,5	45,9
Lainojen keskiporkko, % *)	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,7	5,5
Rahavarat, M€	137,3	150,1

*) Sisältää korkojohdannaiset.

***) IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin vaikutus tunnusluvun arvoon tilikaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella erinomainen. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 137,3 (150,1) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 132,1 (172,3) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 50,0 (50,0) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä.



Kojamo Oyj ja OP Yrityspankki Oyj allekirjoittivat kesäkuussa 100 miljoonan euron määräisen reaalivakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 7-vuotinen ja rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.

KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

M€	31.12.2019	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	5 093,2	4 710,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	227,3	338,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	30,7	23,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-26,0	-109,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,9	2,6
Käyttöoikeusomaisuuserät *)	61,3	
Siirrot omaan käyttöön		0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	872,4	127,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	6 260,8	5 093,2

*) IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 35 272 (34 713) kappaletta. Tilikauden lopussa Kojamo omisti asuntoja 30 (32) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Kojamo siirtyi sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppaa- arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta ja sitä ei sovellettu takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 800 miljoonaa euroa. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2019. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 194 000 kem² (211 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 159 (185) miljoonaa euroa.

ASUNTOVUOKRAUS

Lumo-brändi	31.12.2019	31.12.2018
Asunnot, lkm	34 677	33 058
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	16,13	15,69
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m ² /kk	15,96	15,53
VVO-brändi	31.12.2019	31.12.2018
Asunnot, lkm	595	1 655
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	15,04	13,81
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m ² /kk	14,62	13,74



Kojamo vastaa strategiansa mukaan kaupungistumisen, digitalisoitumisen sekä yhteisöllisyyden trendeihin ja tarjoaa asiakkailleen asuntoja hyvillä sijainneilla sekä arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Tavoitteena on kehittää verkostomainen palvelualue, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä. Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui tilikaudella vahvana kasvukeskuksissa ja pitkän aikavälin kysyntää tukeva kaupungistumisen trendi jatkui. Suurin kysyntä kohdistui tilikaudella yhä vahvasti yksioihin ja kaksioihin.

Tilikauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen voimakkaasti. Lumo-verkkokaupassa oli tehty vuoden loppuun mennessä yhteensä yli 15 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Kojamo on siirtynyt vuokrasopimuskäytännöissään käyttämään erillistä vesimaksua. Aikaisemmin vesimaksu sisältyi vuokraan. Siirtymä uuteen käytäntöön tapahtuu uusien sopimusten myötä. Vesimaksut vuodelta 2019 olivat 6,2 (3,1) miljoonaa euroa.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut	1-12/2019	1-12/2018
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,2	97,0
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	29,6	28,8
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu (LFL), % *)	2,7	2,4
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, %	1,3	1,4

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

Taloudellinen vuokrausaste nousi vuoden aikana. Vuokrausasteen nousua ovat tukeneet onnistunut vuokrauksen prosessien kehittäminen ja Lumo-verkkokaupan kasvu. Tilikauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 101 (85) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2019

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€ tuhatta euroa/kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, euroa/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %
Helsingin seutu	20 565	311	4 284	205	3 635	98,0
Tampereen seutu	4 942	126	627	124	2 400	96,5
Turun seutu	1 848	17	213	114	1 977	97,7
Oulu	2 220	19	183	82	1 548	96,5
Jyväskylä	1 771	2	186	105	1 995	93,6
Kuopion seutu	1 674	47	163	95	1 773	94,5
Lahden seutu	1 436	4	149	103	1 843	95,1
Muut	816	20	71	84	1 504	95,6
Yhteensä	35 272	546	5 875¹⁾	164	2 970	97,2
Muu			386 ²⁾			
Portfolio yhteensä	35 272	546	6 261			

1) Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistettut omaisuuserät.

2) Käynnissä olevien projektien, yhtiön omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä käyttöoikeusomaisuuserien (IFRS 16) käypä arvo.



INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

Investoinnit, M€	31.12.2019	31.12.2018
Hankitut sijoituskiinteistöt	227,3	338,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	30,7	23,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,9	2,6
Yhteensä	259,9	365,2
Korjaukset, M€	36,9	35,4

Asuntoja, lkm	31.12.2019	31.12.2018
Asunnot tilikauden alussa	34 713	34 383
Myyynnit	-520	-1 908
Ostot	260	1 049
Valmistuneet	816	1 258
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	3	-69
Asunnot tilikauden lopussa	35 272	34 713
Tilikaudella aloitetut	1 066	797
Rakenteilla 31.12.	1 316	1 064
Uudistuotannon esisopimukset	930	380

Tilikauden aikana ostettiin yhteensä 260 asuntoa. Kojamo muun muassa allekirjoitti 30.4. sopimuksen Kiinteistö Oy Helsingin Somerontie 14:n koko osakekannan ostamisesta. Kohde sijaitsee Helsingin Vallilassa hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen äärellä, ja siinä on yhteensä 83 asuntoa ja yksi liiketila. Lisäksi Kojamo allekirjoitti 1.7. sopimuksen Bostads Ab Fasanen I Helsingfors -asunto-osakeyhtiön koko osakekannan ostamisesta. Kohde sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa ja siinä on yhteensä 18 asuntoa ja liiketiloja. 18.12. Kojamo sopi Valion Eläkekassan ja Valion Keskinäisen Vakuutusyhtiön kanssa 143 asunnon ostosta Helsingin Konalassa sekä Vantaan Pähkinärinteessä.

Kojamo myi elokuussa 478 vuokra-asuntoa 12 paikkakunnalta eri puolilta Suomea Olo Asunnoille. Näiden lisäksi tilikauden aikana myytiin 42 vuokra-asuntoa. Tilikauden myynnit olivat osa strategian toteuttamista, jonka mukaisesti Kojamo keskittyy seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen.

Kojamo allekirjoitti 30.8. yhteistyösopimukset SRV:n kanssa 527 ja Hausian kanssa 378 Lumo-vuokra-asunnon rakentamisesta. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä. Ensimmäiset SRV:n sopimukseen kuuluvat 42 asuntoa valmistuivat syyskuussa. Hausian sopimukseen kuuluvista kohteista 47 asunnon rakentaminen alkoi marraskuussa Espoon keskukseen. Muut sopimuksiin kuuluvat asunnot eivät ole vielä rakenteilla.

Kojamo sopi 9.12. Peabin kanssa 64 vuokra-asunnon rakentamisesta Helsingin Sompasaareen. Lisäksi Kojamo sopi 2.9. Hartelan kanssa 94 asunnon rakentamisesta Espoo Niittykumpuun.

Rakenteilla olevista asunnoista 1 260 (850) sijaitsee Helsingin seudulla ja 56 (214) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Vuonna 2019 valmistui yhteensä 816 (1 258) asuntoa.



Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 30,7 (23,7) miljoonaa euroa ja korjaukset 36,9 (35,4) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasuoritteet, M€	31.12.2019	31.12.2018
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	166,8	90,3
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	148,2	77,8
Yhteensä	314,9	168,1

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet	M€	31.12.2019 1 000 k-m²	M€	31.12.2018 1 000 k-m²
Tontit	45,9	75	60,1	83
Tontit ja vanha asuinrakennus	27,6	42	30,0	43
Käyttötarkoituksen muutokset	85,5	77	95,3	85
Yhteensä ¹⁾	159,0	194	185,4	211

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset	M€	31.12.2019 1 000 k-m²	M€	31.12.2018 1 000 k-m²
Uudistuotannon esisopimukset ²⁾	208,9		60,3	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ¹⁾	32,4	53	18,1	23
Tonttien esisopimukset ja varaukset ¹⁾	42,1	68	65,9	97

1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

2) Sisältäen tontit.

STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN

Strategian toteutus eteni vahvasti vuonna 2019

Kojamon vuosi 2019 oli erittäin hyvä ja etenimme vahvasti kaikilla strategiamme osa-alueilla. Pysytimme tuottamaan kannattavaa kasvua ja keskeiset tunnuslukumme paranivat.

Onnistuimme vuoden 2019 aikana kasvattamaan Like-for-Like-vuokratuottoja. Kasvatimme myös sijoituskiinteistöjemme käypää arvoa ja vuokratuottoja strategian mukaisilla investoinneilla. Investointien ja sijoituskiinteistöjemme käyvän arvon muutoksen vaikutuksesta sijoituskiinteistöjemme käypä arvo nousi vuoden lopussa 6,3 miljardiin euroon. Vuoden lopussa omistimme 35 272 vuokra-asuntoa.

Onnistuneet investoinnit osana strategiamme toteuttamista

Olemme onnistuneet tekemään strategiamme mukaisia investointeja kilpaillusta markkinasta huolimatta. Vuoden aikana kehitimme kiinteistösalkkuamme, ja jatkoimme keskittymistä Suomen kasvukeskuksiin. Kehitämme aktiivisesti sijoituskiinteistöjemme arvoa ja määrää niin rakennuttamalla uutta kuin ajanmukaistamalla ja ostamalla sekä myymällä olemassa olevaa kiinteistökantaa.

Strategiaamme tukee kaupungistumisen trendi, joka luo uusille asunnoille kysyntää ja meille pohjaa kannattavalle kasvuille. Etsimme kannattavaa ja markkinaa nopeampaa kasvua luomalla parasta asiakaskokemusta sekä tekemällä uusia avauksia optimoidulla rahoitusrakenteella.

Saavutimme strategiset tavoitteemme, minkä osoituksena keskeiset tunnuslukumme kehittyivät positiivisesti. Kasvatimme liikevaihtoa, nettovuokratuottoa ja kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta (FFO). Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhteessa liikevaihtoon oli 37,5 % (tavoite 2021: >32). Myös Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu parani vuoden takaisesta. Taseemme



oli vuoden lopussa vahva, mikä mahdollistaa tulevaisuuden kasvun. Taseen tunnusluvut olivat vahvoja ja strategian mukaisia: Loan to Value (LTV) oli 40,5 (tavoite 2021: <50) ja omavaraisuusaste 46,9 (tavoite 2021: >40).

100 miljoonan euron kilpailutus tuotti sopimukset yli 900 asunnosta

Kykenemme toteuttamaan kasvustrategiaamme erilaisia lähestymistapoja käyttäen. Keväällä 2019 käynnistimme niin kutsutun käänteisen kilpailutuksen, jossa pyysimme rakennusyhtiöiltä ehdotuksia noin 100 miljoonan euron investointiaihioista. Tämän seurauksena julkistimme elokuussa sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa yhteensä yli 900 asunnon rakentamisesta Helsingin seudulle. Nämä sopimukset tukevat osaltaan kasvuamme tulevina vuosina.

Ensimmäiset sopimuksiin kuuluvat asunnot valmistuivat jo syyskuussa 2019. Vuoden aikana aloitimme 1 066 asunnon rakentamisen, ja vuoden lopussa meillä oli rakenteilla 1 316 asuntoa. Tähän eivät sisälly sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa. Lisäksi sovimme syyskuun alussa Hartelan kanssa lähes 100 asunnon rakentamisesta Espooseen.

Vuonna 2019 onnistuimme ostamaan markkinoilta usealla kaupalla yhteensä 260 asuntoa pääkaupunkiseudun keskeisiltä paikoilta. Elokuussa toteutimme 478 strategiaan kuulumattoman asunnon myynnin.

Digitaaliset palvelut asiakkaidemme suosiossa

Olemme menestyneet hyvin myös asiakkuuksissa. Taloudellinen vuokrausaste parani 97,2 prosenttiin vuokrauksen prosessien kehittämisen ja verkkokaupan kasvun ansiosta. Vuoden lopussa verkkokaupan kautta vuokrattujen asuntojen määrä ylitti jo 15 000. Yhä suurempi osuus vuokrasopimuksista tulee verkon kautta, ja pääkaupunkiseudulla niiden osuus on jo noin 60 prosenttia.

Palvelukehityksemme otti loikan alkuvuodesta, kun My Lumo -mobiilisovellus tuli maaliskuun lopussa kaikkien asukkaidemme saataville. Palvelu sai hyvän vastaanoton, ja sen otti käyttöön välittömästi suuri osa asukkaistamme. Sovelluksella voi jo nyt esimerkiksi maksaa vuokran ja jättää viikailmoituksen sekä seurata asian etenemistä reaaliajassa. Tulevaisuudessa palvelutarjontaa on tarkoitus laajentaa ja kehittää.

My Lumo on hyvä esimerkki Kojamon palvelualustasta, joka tarjoaa asukkaillemme ja kumppaneillemme alustan uusien palveluiden kehittämiseen ja pilotointiin. Uskomme vahvasti, että kykymme palvella asiakkaitamme heidän ehdoillaan helposti ja vaivattomasti on keskeinen onnistumisen edellytys. Asiakastyytyväisyytemme oli myös korkealla tasolla, ja nettosuositeluindeksi vuoden lopulla oli 34 (tavoite 2021: 40).

Panostamme palvelullistumiseen sekä asumisen ja asioimisen helppouteen. Katri Harra-Salosen nimitys Kojamon digijohtajaksi (CDO) ja johtoryhmän jäseneksi vahvistaa Kojamon strategian toteuttamista sekä digitaalisten palveluiden kehittämistyötä.

Tarkistimme strategisia painopisteitämme

Strategiamme on osoittautunut vahvaksi, ja jatkamme sen pohjalta myös tulevaisuudessa. Strategiatyö on ollut käynnissä vuoden 2019 aikana, ja sen pohjalta hallitus on hyväksynyt päivitetty strategiset tavoitteet ja painopisteet vuosille 2020–2023. Vuoden 2023 loppuun ulottuvalla strategiakaudella Kojamolla on kuusi strategista painopistettä. Ne ovat paras asiakaskokemus, vahva kasvu, operatiivinen erinomaisuus, vastuullisuus ja kestävä kehitys, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä uusiutuminen digitalisaatioratkaisuin.

Päivitetyn strategiamme 2023 mukaan liikevaihtomme kasvaa vuosittain vuokratuottojen Like-for-Like-kasvulla sekä investoimalla. Kasvuinvestointimme kohdistuvat uudistuotantoon, kiinteistöjen konvertoimiseen asuinkäyttöön sekä valmiiden asuntokohteiden ostoon. Meillä on kyky toteuttaa kasvua monikanavaisesti ja reagoida nopeasti mahdollisuuksiin optimoidulla rahoitusrakenteella. Taseen vahvat tunnusluvut mahdollistavat meille kasvustrategiamme toteuttamisen. Liikevaihdon kasvua tuemme myös palveluilla ja uusilla avauksilla, joilla tuotamme lisäarvoa asiakkaille.



Digitaalisen kehityksen tavoitteenamme on luoda asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä uusia lisäarvopalveluita, hyödyntää teknologiaa asumisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa sekä toteuttaa henkilöstömme toimintaa helpottavia ratkaisuita. Parannamme liiketoimintaamme ja tuotamme lisäarvoa asiakkaillemme ja työntekijöillemme hyödyntäen digitalisaation tarjoamia ratkaisuja. Onnistumisemme edellytyksenä on ymmärrys eri asiakassegmenteistä, tarjontamme oikea kohdentaminen sekä kumppaniverkoston johtaminen. Haluamme tarjota asiakkaillemme parhaan asiakaskokemuksen.

Haluamme luoda kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla, mitä painotamme strategiassamme operatiivisena erinomaisuutena. Tavoittemme on toimintamme jatkuva parantaminen ja innovointi.

Vastuullisuus on DNA:ssamme

Tavoittemme on, että Kojamo on tunnettu dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista sekä siitä, että vastuullisuus on DNA:ssamme, eli osa kaikkien kojamolaisen työtä. Tämä heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskentelyolosuhteissa kuin asiakasrajapinnallakin. Huomioimme esimerkiksi ympäristövaikutukset jo kiinteistökehityksestä alkaen, ja kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FInZEB-konseptien ja ohjeiden mukaisesti. Kaikki Kojamon toimistot ovat Green Office -sertifioituja. Asiakkaillemme tarjoamme esimerkiksi suosittua yhteiskäyttöautopalvelua ja kattavat mahdollisuudet kierrättämiseen. Jatkamme panostusta vastuullisiin ja innovatiivisiin toimintaperiaatteisiin sekä läpinäkyvään raportointiin. Pidämme tärkeänä, että varmistamme osaamisen kehittämällä tulevaisuuden kilpailukykyä ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät.

Strategiset tavoitteet 2020–2023	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	4–5 %
Vuosittaiset investoinnit, M€	200–400 M€ / vuosi
FFO/liikevaihto, %	> 36
Loan to Value (LTV), %	< 50
Omavaraisuusaste, %	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	40

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2019 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa oli 247 144 399.

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

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.



Kaupankäynti osakkeella

Kaupankäynti Kojamon osakkeella alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018.

Osakekurssi ja -vaihto^{*)}	1.1.–31.12.2019	15.6.–31.12.2018
Alin kurssi, €	8,00	8,11
Ylin kurssi, €	16,48	9,75
Keskikurssi, €	13,48	8,65
Päätöskurssi, €	16,20	8,11
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	4 003,7	2 003,1
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	51,1	68,1
Vaihto koko osakekannasta, %	20,7	27,6
Vaihdettuja osakkeita, M€	688,7	589,8

*) Sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynnin.

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe BXE:ssä, Cboe APA:ssa ja Positissa. 1.1.–31.12.2019 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla yli 60 miljoonaa kappaletta, mikä vastaa yli 50 prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Fidessa, 1.1.-26.7.2019, Reuters 29.7.-31.12.2019).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 14.3.2019 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa osinkoa tilikaudelta 2018 kaksikymmentäyhdeksän senttiä osakkeelta eli yhteensä 71 671 875,71 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 325 310 236,78 euroa. Osingon maksupäivä oli 2.4.2019.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli tilikauden lopussa 5 197 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 33,3 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat tilikauden lopussa yhteensä 58,7 prosenttia Kojamon osakkeista.

Kojamon osakkeenomistajien luettelo perustuu Euroclear Finland Oy:ltä (entinen Suomen Arvopaperikeskus) saatuihin tietoihin.

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 14.3.2019 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään



24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2020 asti.

Liputusilmoitukset

Liputusilmoitus 28.10.2019

Kojamo vastaanotti 28.10.2019 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Ammattiliitto Pro Ry:ltä. Ammattiliitto Pro Ry:n omistusosuus Kojamon osakkeista alitti 5 prosentin rajan 25.10.2019 tehdyillä osakekaupoilla. Tehdyn kaupan jälkeen Ammattiliitto Pro Ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 319 698 osaketta, mikä vastaa 4,9848 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.

Liputusilmoitus 25.4.2019

Kojamo vastaanotti 25.4.2019 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:ltä. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:n omistusosuus Kojamon osakkeista alitti 5 prosentin rajan 24.4.2019 tehdyillä osakekaupoilla. Tehdyn kaupan jälkeen Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 11 920 660 osaketta, mikä vastaa 4,82 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2019 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 34 809 osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 127 230 (96 286) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,07 (0,04) prosenttia.

HALLINTO

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 14.3.2019 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2018 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/>.

Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Heli Puura ja Reima Rytsölä. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Esa Kailiala.



Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Leskelä (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Mikko Mursula ja Heli Puura. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Mikael Aro (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Ryttsölä.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 10.9.2019. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen; Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Riku Aalto, puheenjohtaja, Teollisuusliitto ry. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on yhtiökokouksen perustama yhtiön osakkeenomistajista koostuva toimielin, jonka tehtävänä on vuosittain valmistella ja esitellä yhtiökokoukselle tehtävät ehdotukset hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen kokoonpanoksi, hallituksen puheenjohtajaksi, hallituksen jäsenten palkitsemiseksi ja hallituksen valiokuntien jäsenten palkitsemiseksi.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi tilikautena DI, MBA Jani Nieminen. Toimitusjohtajan sijainen oli talousjohtaja, oikeustieteen lisensiaatti, EMBA, Erik Hjelt.

Johtoryhmä

Kojamon johtoryhmässä aloittivat 7.1.2019 asiakkuuksista vastaava liiketoimintajohtaja Tiina Kuusisto sekä omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio.

Kojamo tiedotti 27.9.2019, että johtoryhmän jäsenen kehitysjohtaja Teemu Suilan kanssa on yhteisesti sovittu, ettei hän jatka Kojamon palveluksessa, ja että työvelvoite päättyi heti. Vastuu liiketoiminnan kehittämisestä siirtyi välittömästi siirtymäkauden ajaksi toimitusjohtaja Jani Niemiselle.

Johtoryhmän muodostivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Jani Nieminen, talousjohtaja Erik Hjelt, markkinointi- ja viestintäjohtaja Irene Kantor, asiakkuuksista vastaava liiketoimintajohtaja Tiina Kuusisto sekä omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio.

HENKILÖSTÖ

Vuoden 2019 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 296 (298) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 267 (274) ja määräaikaisessa 29 (24). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 305 (319). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,9 (10,0) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2019 oli 14,6 (10,2) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2019 yhteensä 50.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 16,4 (16,8) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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



Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Tilikauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2017-2019, 2018-2020, 2019-2021.

Kojamon hallitus päätti 14.2.2019 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2019-2021. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, oman pääoman tuotto prosenttiin ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO). Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 107 642 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 300 820 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2019 palkka- ja palkkioselvityksestä.

VASTUULLISUUS

Yritysvastuu on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Kojamo painottaa erityisesti vastuutaan 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 sitoutunut kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisuun asuntoratkaisuihin. Kojamon kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FInZEB-konseptien ja -ohjeiden mukaisesti. Lisäksi Kojamo painottaa kiinteistöportfolioonsa kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa. Leanheat Oy:n tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa jo 29 000 Kojamon omistaman asunnon sisälämpötilaa.

Kojamo on mukana useissa yritys vastuuhjelmissä. Vuonna 2016 päättyneen Kiinteistöalan Energiatehokkuussopimuksen alaisen Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) tavoitteiden saavuttamisen jälkeen Kojamo liittyi Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II): Kojamon energiasäästötavoite ajanjaksolla 2017–2025 on vähentää energiankulutusta 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasolta. Kojamon kaikissa kiinteistöissä käytetään Helenin vesisertifioitua sähköä. Lisäksi syksyllä 2019 osassa Kojamon kiinteistöjä otettiin käyttöön hiilineutraali kaukolämpö, joka vähentää ylläpidon hiilijalanjälkeä 10 prosenttia. Kojamo on ainoa suomalainen kiinteistöalan yhtiö Climate Leadership Coalitionissa.

Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta. Vuonna 2019 Kojamon verot ja veronluonteiset maksut olivat noin 90 miljoonaa euroa ja vuonna 2018 noin 106 miljoonaa euroa.

Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa. Kesästä 2019 alkaen kaikki käytössä olevat yhteiskäyttöautot ovat lisäksi itselataavia täyshybridejä.

Kojamo tekee myös työtä henkilöstönsä hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Helmikuussa 2020 Corporate Spirit palkitsi Kojamon Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksella jo kolmatta kertaa peräkkäin.



Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia yksilö- ja joukkueurheilussa. Yksilöstipendien tavoitteena on kannustaa harrastuksessaan eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria. Etusijalla ovat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Sponsorieurheilijoina vuonna 2019 olivat Anna Haataja (suunnistus, kestävyysjuoksu), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu) ja Nooralotta Neziri (yleisurheilu). Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien yhteensä 360.

Kojamo julkaisee vastuullisuusraportin osana vuoden 2019 vuosikertomusta, jossa vastuullisuustyötämme ja sen tuloksia kuvataan vielä tarkemmin. Sovellamme vuoden 2019 raportissamme ensimmäistä kertaa Global Reporting Initiativen (GRI) raportointiviitekehystä sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia (EPRA sBPR, 3. painos) hyödyntäen.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kojamon lähiajan riskeissä ja epävarmuustekijöissä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia tilikauden aikana.

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

Suomen taloudellisen tilanteen yleinen kehitys voi vaikuttaa yhtiön asuntojen käypään arvoon ja yhtiön kassavirtoihin.

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

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä esitetään vuoden 2019 tilinpäätöksessä.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2019 on 388 596 824,92 euroa, josta tilikauden voitto on 63 771 132,34 euroa. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti: osinkoa jaetaan 0,34 euroa osakkeelta eli yhteensä 84 029 095,66 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 304 567 729,26 euroa.

Helsingissä helmikuun 13. päivänä 2020

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Maija Hongas, sijoittajasuhdepäällikkö, Kojamo Oyj, puh. +358 20 508 3004

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



TIEDOTUSTILAISUUS JA WEBCAST

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 13.2.2020 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168a, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on myös mahdollisuus esittää kysymyksiä suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata myös suorana webcast-lähetyksenä. Webcast-lähetys tallennetaan ja se on myöhemmin saatavilla yhtiön verkkosivuilla <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>

Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/2019-q4-results>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse soittamalla numeroon:

FI: +358 981 710 310

SE: +46 856 642 651

UK: +44 333 300 0804

US: +1 855 857 0686

Puhelimitse tilaisuuteen osallistuvia pyydetään antamaan seuraava PIN-koodi: 76850107#

**EPRA:n tunnusluvut**

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Kojamo on. Osana toimintaansa järjestö edistää toimialan talousraportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Kojamo noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa.

	10-12/2019	10-12/2018	2019	2018
EPRA operatiivinen tulos, M€	34,6	34,5	144,0	130,3
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,14	0,14	0,58	0,54
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€			3 828,0	2 889,1
Osakekohtainen EPRA NAV, €			15,49	11,69
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€			3 030,1	2 375,2
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €			12,26	9,61
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			4,2	5,0
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			4,2	5,0
EPRA vajaakäyttöaste, %			2,8	3,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	15,8	15,9	15,0	15,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	14,3	14,6	13,6	13,6

M€	10-12/2019	10-12/2018	2019	2018
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	672,1	63,0	825,2	221,8
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-801,4	-40,0	-872,4	-127,5
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	-0,1	-0,1	-1,0
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,1	0,3	3,3	15,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-1,3	0,1	2,0	0,4
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	165,1	11,3	186,2	21,4
EPRA operatiivinen tulos	34,6	34,5	144,0	130,3
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,14	0,14	0,58	0,54

M€	2019	2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 090,6	2 358,1
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	69,5	42,5
(v.a) Laskennallinen vero	667,9	488,4
EPRA nettovarallisuus (NAV)	3 828,0	2 889,1
Osakekohtainen EPRA NAV, €	15,49	11,69

M€	2019	2018
EPRA NAV	3 828,0	2 889,1
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-69,5	-42,5
(ii) Lainojen käypä arvo ¹⁾	-60,5	17,0
(iii) Laskennallinen vero	-667,9	-488,4
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	3 030,1	2 375,2
¹⁾ Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.		
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	12,26	9,61



M€		2019	2018
Sijoituskiinteistöt		6 260,8	5 093,2
Vaihto-omaisuus		0,1	0,4
Kehityshankkeet		-334,9	-248,6
Valmis kiinteistökanta		5 926,1	4 845,0
Arvioidut ostajan kulut		118,5	96,9
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	6 044,6	4 941,9
Annualisoitu vuokratuotto		385,3	375,6
Kiinteistöjen kulut		-128,9	-127,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	256,4	248,2
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	256,4	248,2
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	4,2	5,0
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	4,2	5,0

M€		2019	2018
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	10,2	10,6
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	365,2	352,3
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	2,8	3,0

M€		10-12/2019	10-12/2018	2019	2018
Sisältyy:					
(i) Hallintokulut		10,4	10,3	38,7	38,6
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		22,1	21,9	91,1	89,5
(i) Korjauskulut		12,8	9,3	36,9	35,4
(ii) Käyttökorvaukset		-1,9	-1,3	-6,9	-3,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	0,0	-0,4	-0,2
Ei sisälly:					
(vii) Maanvuokratulot		0,0	-0,9	0,1	-3,4
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-34,0	-29,9	-122,7	-120,9
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	9,3	9,4	36,8	35,1
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-0,9	-0,7	-3,6	-3,8
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	8,5	8,6	33,3	31,4
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratululuilla IFRS tulolaskelmasta		93,0	88,9	368,0	351,5
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-34,0	-29,9	-122,7	-120,9
Bruttovuokratuotto	C	59,0	59,1	245,3	230,5
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	15,8	15,9	15,0	15,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	14,3	14,6	13,6	13,6

**LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

M€	Liite	10-12/2019	10-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Liikevaihto		95,1	91,2	375,3	358,8
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-22,1	-21,9	-91,1	-89,5
Korjaukset		-12,8	-9,3	-36,9	-35,4
Nettovuokratuotto		60,1	60,0	247,3	234,0
Hallinnon kulut		-10,4	-10,3	-38,7	-38,6
Liiketoiminnan muut tuotot		0,5	0,7	2,2	2,1
Liiketoiminnan muut kulut		-0,2	-0,7	-0,5	-1,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-0,1	0,1	0,1	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,1	0,2	0,1
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	801,4	40,0	872,4	127,5
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,2	-1,1	-0,8
Liikevoitto		851,2	89,7	1 081,9	324,2
Rahoitustuotot		0,4	0,2	2,6	3,2
Rahoituskulut		-11,9	-12,4	-53,4	-50,3
Rahoitustuotot ja -kulut		-11,5	-12,2	-50,8	-47,1
Osuus osakkuusyriyten tuloksista		0,2	0,2	0,2	0,2
Voitto ennen veroja		839,9	77,7	1 031,3	277,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-2,7	-3,4	-19,9	-34,1
Laskennallisten verojen muutos		-165,1	-11,3	-186,2	-21,4
Tilikauden voitto		672,1	63,0	825,2	221,8
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		672,1	63,0	825,2	221,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, €		2,72	0,25	3,34	0,93
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		2,72	0,25	3,34	0,93
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	239,2
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset		20,6	-11,2	-26,0	0,5
Laskennalliset verot edellisistä		-4,1	2,2	5,2	-0,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		16,5	-8,9	-20,8	0,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä		688,5	54,0	804,4	222,2
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		688,5	54,0	804,4	222,2

**LYHENNETTY KONSERNITASE**

M€	Liite	31.12.2019	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet		0,2	0,2
Sijoituskiinteistöt	3	6 260,8	5 093,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	30,9	30,5
Osuudet osakkuusyryksistä		2,4	2,2
Rahoitusvarat	7	0,7	0,6
Pitkäaikaiset saamiset		3,2	5,3
Johdannaissopimukset	6, 7	0,2	1,5
Laskennalliset verosaamiset		14,4	10,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		6 312,8	5 144,3
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus		0,1	0,4
Johdannaissopimukset	6, 7	0,3	0,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,1	9,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset		7,7	8,3
Rahoitusvarat	7	132,1	172,3
Rahavarat		137,3	150,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		277,6	341,1
VARAT		6 590,4	5 485,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-44,7	-23,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		2 877,0	2 123,7
Emoyhtiön omistajien osuus		3 090,6	2 358,1
Oma pääoma yhteensä		3 090,6	2 358,1
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	5, 7	2 429,3	2 391,7
Laskennalliset verovelat		683,8	499,0
Johdannaissopimukset	6, 7	69,8	44,6
Varaukset		0,5	0,6
Muut pitkäaikaiset velat		5,1	14,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 188,4	2 949,9
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	5, 7	244,9	93,9
Johdannaissopimukset	6, 7	0,2	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,0	13,5
Ostovelat ja muut velat		64,3	69,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		311,4	177,3
Velat yhteensä		3 499,8	3 127,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT		6 590,4	5 485,4

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA**

M€	1-12/2019	1-12/2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden voitto	825,2	221,8
Oikaisut	-614,5	-22,8
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	0,6	-1,6
Vaihto-omaisuuden muutos	0,3	0,2
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-0,8	-1,6
Maksetut korot	-48,6	-40,5
Saadut korot	0,8	0,8
Muut rahoituserät	-0,0	-5,3
Maksetut verot	-22,2	-38,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	140,8	112,4
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-273,9	-366,6
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin		-0,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	26,1	110,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-111,1	-304,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	152,5	180,5
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	0,0	-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,4	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,3	0,2
Investointien nettorahavirta	-206,0	-379,4
Rahoituksen rahavirta		
Osakeanti		150,0
Osakeannin omaan pääomaan kirjatut erät		-4,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	289,8	500,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-164,0	-292,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	139,9	338,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-139,9	-342,0
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,6	
Maksetut osingot	-71,7	-50,3
Rahoituksen nettorahavirta	52,4	299,3
Rahavarojen muutos	-12,8	32,3
Rahavarat kauden alussa	150,1	117,8
Rahavarat kauden lopussa	137,3	150,1



LYHENNETTY LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

M€	Osakepää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoi- tetun va- paan oman pääoman rahasto	Kerty- neet voit- tovarat	Emoyh- tiön omista- jien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,7	2 358,1	2 358,1
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-20,8			-20,8	-20,8
Tilikauden tulos					825,2	825,2	825,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-20,8		825,2	804,4	804,4
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,3	-0,3	-0,3
Osingonjako					-71,7	-71,7	-71,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-71,9	-71,9	-71,9
Oman pääoman muutokset yhteensä			-20,8		753,3	732,5	732,5
Oma pääoma 31.12.2019	58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,0	3 090,6	3 090,6

M€	Osakepää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoi- tetun va- paan oman pääoman rahasto	Kerty- neet voit- tovarat	Emoyh- tiön omista- jien 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			0,4			0,4	0,4
Tilikauden tulos					221,8	221,8	221,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			0,4		221,8	222,2	222,2
Liiketoimet omistajien kanssa							
Listautumisanti				150,0		150,0	150,0
Listautumisannin kulut				-4,3		-4,3	-4,3
Listautumisannin verovaikutus				0,9		0,9	0,9
Henkilöstöantiin liittyvä alennus					0,2	0,2	0,2
Osakepalkitseminen					1,2	1,2	1,2
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				146,6	-49,0	97,6	97,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-0,1	146,6	173,1	319,6	319,6
Oma pääoma 31.12.2018	58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,7	2 358,1	2 358,1



LYHENNETYT KONSERNIN LIITETIEDOT

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamo omistaa 31.12.2019 yhteensä 35 272 vuokra-asuntoa eri puolilla maata.

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

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Lisäksi Kojamon vuonna 2016 liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Yhtiön kaksi muuta joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinalain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi kokouksessaan 13.2.2020. Kojamon tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkka- ja palkkioselvitys vuodelta 2019 julkaistaan pörssitiedotteena 13.2.2020, jolloin kyseiset dokumentit ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.kojamo.fi.

1. LAATIMISPERIAATTEET

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 *Osavuosikatsaukset* -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Tilinpäätöstiedotteen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Kojamon liiketoiminta oli aiemmin jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO-liiketoimintaan. Kojamo luopui segmenttijaosta vuoden 2019 alusta alkaen.

Vuotta 2019 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2019. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2018 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Tilinpäätöstiedotteen 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 laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän tilinpäätöstiedotteen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2019. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

Kojamo soveltaa 1.1.2019 alkaen uutta IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardia. Standardi tuo aiemmin IAS 17:n mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien ja muut standardin edellyttämät vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailutietona esitettäviä lukuja.



Kyseisiä laatimisperiaatteiden muutoksia on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 10.

Kojamon tilikauden kiinteistöverojen kirjaamisessa sovelletaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille.

Osakeperusteiset maksut

Kojamo Oyj:n palkitsemisjärjestelmä on muutettu vuonna 2018 listautumisen yhteydessä osakepohjaiseksi. Ansaintakriteerit pysyvät samoina kuin entisessä palkitsemisjärjestelmässä. Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 300 298 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.

Kojamo Oyj:n hallituksen jäsenten palkkiokäytäntöä päätettiin muuttaa yhtiökokouksessa 14.3.2019. Uuden käytännön mukaan hallituksen jäsenten vuosipalkkiot maksetaan yhtiön osakkeina ja rahana siten, että vuosipalkkiosta noin 40 prosenttia maksetaan Kojamo Oyj:n osakkeina ja loppuosa maksetaan rahana.

2. MYYNTITUOTOT

Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:

M€	1-12/2019	1-12/2018
Vuokratuotot	367,9	354,8
Vesimaksut	6,2	3,1
Saunamaksut	0,6	0,7
Yhteensä	374,8	358,6

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorvaukset.

3. SJOITUSKIINTEISTÖT

Arvostusmenetelmän muutos

Kojamo on siirtynyt sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta. Muutosta ei sovelleta takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 800 miljoonaa euroa. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.



M€	31.12.2019	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	5 093,2	4 710,2
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{*)}	227,3	338,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	30,7	23,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-26,0	-109,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,9	2,6
Käyttöoikeusomaisuuserät ^{**)}	61,3	
Siirrot omaan käyttöön		0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ^{**)}	872,4	127,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	6 260,8	5 093,2

^{*)} Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

^{**) IFRS 16 Vuokrasopimukset. liitetieto 10, Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta sisältää -1,1 M€ tappion käyttöoikeusomaisuuserien käypään arvoon arvostamisesta.}

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.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 1,9 (2,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 2,2 (2,2) prosenttia.

Vuonna 2019 ostettiin yhteensä 260 vuokra-asuntoa. Muun muassa Valion Eläkekassalta sekä Valion Keskinäiseltä Vakuutusyhtiöltä ostettiin 143 vuokra-asuntoa. Vuonna 2018 ostettiin OP Ryhmään kuuluvilta kiinteistörahastoilta 981 asuntoa ja 68 asuntoa kaupalla, jossa myyjänä oli Henna ja Pertti Niemistön kuvataidesäätio – ARS FENNICA sr.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2019	31.12.2018
Kauppa-arvo		4 384,7
Tuottoarvo 2018		293,4
Tuottoarvo 2019	5 740,7	
Tasearvo	459,9	415,1
Käyttöoikeusomaisuuserät	60,2	
Yhteensä	6 260,8	5 093,2

Tuottoarvokohteet DCF 5 687,9 M€, Tuottoarvokohteet hankinta-arvo 14,1 M€ ja Monipuoliset perusparannukset 38,7 M€ = Tuottoarvosalkku 5 740,7 M€.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

Asuntojen lukumäärä	31.12.2019	31.12.2018
Kauppa-arvo		28 169
Tuottoarvo 2018		2 857
Tuottoarvo 2019	32 286	
Tasearvo	2 986	3 687
Yhteensä	35 272	34 713



Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä vuonna 2019:

Sijoituskiinteistöt	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,84	5,05	4,25
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, eur/m ² /kk	18,70	14,48	16,58
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit eur/m ² /kk	6,11	6,07	6,09
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	98,0	96,4	97,1
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet *)	31.12.2019				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos % (suhteellinen)					
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	636,6	301,6		-273,8	-521,7
Markkinavuokrat	-734,2	-366,7		365,9	732,6
Hoitokulut	242,4	121,1		-122,0	-243,6
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-151,0	-75,3		75,0	149,8

*) 31.12.2019 alkaen otettu käyttöön kassavirtaperusteinen arvostusmenetelmä (DCF).

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi	31.12.2018				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos %					
Kauppa-arvokohteet, M€					
Kauppahintojen muutos	-438,5	-219,2		219,2	438,5
Tuottoarvokohteet, M€					
Tuottovaatimus	32,0	15,2		-13,7	-26,2
Vuokratuotot	-49,8	-24,9		24,9	49,8
Hoitokulut	19,0	9,5		-9,5	-19,0
Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4		0,4	0,8

Vuoden 2018 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien 2 857 asuinhuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 6,1 prosenttia ja 414 liikehuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 9,3 prosenttia.

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. Arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevaan kehitykseen.

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.

Sijoituskiinteistö

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

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut tontit (käyttöoikeusomaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt -tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt -erästä Vaihto-omaisuus -erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränään.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten 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 sijoituskiinteistöt 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. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavantomaisessa liiketoimessa. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

Kojamossa sijoituskiinteistöjen arvonmääritys tehdään yhtiössä 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 antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimetoista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta 31.12.2019 on saatavilla Kojamon verkkosivuilla.

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 määrittäessä.

Arvostusmenetelmät 31.12.2019 alkaen

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



Tuottoarvo

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

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

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

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään myös sellaisten kohteiden arvo, jotka ovat myytävissä kohteittain, mutta joihin kohdistuu aravalainsäädännön rajoituksia, jotka estävät kohteiden myynnin huoneistoittain. Kohteiden luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja taholle, joka jatkaa käyttöä vuokra-asuntokäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaata. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki. Tuottovaateet analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaade määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaateita ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 prosenttiyksikköä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen. Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +10,0 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +20,0 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus:

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

Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteiden vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä.

Tasearvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: arava ja 40 vuoden korkotuki.



Kehityshankkeiden, tonttivarannon sekä sijoituskiinteistöihin liittyvien osakkeiden ja osuuksien käypänä arvona pidetään niiden alkuperäistä hankinta-arvoa.

Arvostusmenetelmät 31.12.2019 asti

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vuoteen 2018 asti perustuivat: kaupp-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenuon.

Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostettiin kohteet, jotka olivat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustui kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinalähteenä käytettiin Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisälsi kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehtiin oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Kauppa-arvomenetelmällä arvostettavien kiinteistöjen kauppa-arvoista tehtävät vähennykset ja lisäykset olivat:

Vuokratalovähennys	-5 %
Yhtiömuotovähennys	-4 %
Rakennukseen ja sijaintiin kohdistuva muuttuja	-30 % - +25 %
Huoneistojen kuntoon ja rakenteisiin kohdistuva muuttuja	-20 % - +10 %
Realisointitapavähennys (kasvukeskusten ulkopuoliset kohteet)	-30 % - 0 %
Julkisivu- ja LVIS-korjaukset (suunnitteilla -% / äskettäin tehty + %)	-15 % - +8 %

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostettiin kohteet, joihin kohdistui arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokra- käyttövelvoitteita ja jotka olivat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritettiin pääomittamalla nettovuokratuotot aluekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioitiin lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

Hankintamenu (Tasearvo)

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintamenuon arvioitiin vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjattiin alkuperäiseen hankintamenuon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Kiinteistöjen arvonmääritysmallissa tasearvo- ja tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluneet kohteet siirtyivät kohteisiin kohdistuvien kohdekohtaisten rajoitusten päätyttyä kauppa-arvomenetelmän piiriin. Arvostusmenetelmän muutos vaikutti kohteen käypään arvoon.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

Kojamon 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 vuokrasopimuksiin 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.

4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

M€	31.12.2019	31.12.2018
Kirjanpitoarvo kauden alussa	30,5	31,0
Lisäykset	0,1	0,2
Käyttöoikeusomaisuuserä	1,3	
Vähennykset	-0,1	
Tilikauden poistot	-1,0	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	30,9	30,5

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 *Vuokrasopimukset* –standardin mukaiset autoleasingit, joista erittely:

M€	Käyttöoikeusomaisuuserä
Kirjanpitoarvo 1.1.2019	1,0
Lisäykset	0,3
Tilikauden poistot	-0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	0,9



5. KOROLLISET VELAT

Pitkäaikaiset velat		
M€	31.12.2019	31.12.2018
Joukkovelkakirjalainat	1 191,8	1 289,7
Lainat rahoituslaitoksilta	1 135,8	995,2
Korkotukilainat	39,2	104,0
Vuokrasopimusvelka	60,0	
Muut lainat	2,4	2,8
Yhteensä	2 429,3	2 391,7

Lyhytaikaiset velat		
M€	31.12.2019	31.12.2018
Joukkovelkakirjalainat	100,0	
Lainat rahoituslaitoksilta	37,5	25,1
Korkotukilainat	49,9	12,1
Muut lainat	6,5	6,7
Vuokrasopimusvelka	1,1	
Yritystodistukset	50,0	50,0
Yhteensä	244,9	93,9

Korolliset velat yhteensä	2 674,2	2 485,5
----------------------------------	----------------	----------------

Kojamo on noudattanut IFRS 16 *Vuokrasopimukset* –standardia 1.1.2019 alkaen, minkä mukaan aikaisemmin muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset on kirjattu kasvattamaan konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja korollisten velkojen määrää. Vertailutietoja ei ole oikaistu.

6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimusten käyvät arvot	31.12.2019			31.12.2018
	M€	Positiivinen	Negatiivinen	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			-60,6	-60,6
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa			-9,3	-9,3
Sähköjohdannaiset	0,5	0,0	0,5	1,3
Yhteensä	0,5	-70,0	-69,5	-42,5

Johdannaissopimusten nimellisarvot		
M€	31.12.2019	31.12.2018
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	970,0	948,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	42,6	48,9
Yhteensä	1 012,6	997,2
Sähköjohdannaiset, MWh	135 960	162 167

**Suojauslaskentaan kuuluvat erät**

M€	Nimellisarvo		Johdannaisten käypä arvo			Tehokas osa	Tehoton osa
	Suojattavat lainat	Korko-johdannaiset	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Kirjattu omaan pääomaan	Kirjattu tuloslaskelmaan
31.12.2019							
Rahavirran suojaus	937,2	970,0		-60,6	-60,6	-26,0	
31.12.2018							
Rahavirran suojaus	768,0	948,3	0,8	-36,5	-35,7	0,5	

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -26,0 (0,5) miljoonaa euroa. Rahavirran suojaustuloksista siirrettiin laajan tuloksen eristä tulosvaikutteiseksi 1,1 (0,9) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2020-2035. Tilinpäätöshetkellä koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 5,7 (6,3) vuotta. Sähköjohdannaiset erääntyvät vuosina 2020 - 2022.

7. RAHOITUSVARAT JA -VELAT ARVOSTUSLUOKITTAIN

M€	31.12.2019				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,5	0,5			0,5
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	132,8	129,6	2,5	0,7	132,8
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Rahavarat	137,3		137,3		137,3
Myyntisaamiset	5,7				5,7
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	70,0		70,0		70,0
Sähköjohdannaissovelat	0,0	0,0			0,0
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 382,4		1 385,2		1 385,2
Joukkovelkakirjalainat	1 291,8	1 349,5			1 349,5
Ostovelat	15,6				15,6



M€	31.12.2018			Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	
Rahoitusvarat				
Käypään arvoon arvostettavat				
Korkojohdannaissaamiset	0,8		0,8	0,8
Sähkøjohdannaissaamiset	1,4	1,4		1,4
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	173,0	165,3	7,0	0,6
173,0				173,0
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat				
Rahavarat	150,1		150,1	150,1
Myyntisaamiset	5,2			5,2
Rahoitusvelat				
Käypään arvoon arvostettavat				
Korkojohdannaissovelat	44,7		44,7	44,7
Sähkøjohdannaissovelat	0,0	0,0		0,0
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat				
Muut korolliset velat	1 195,9		1 192,2	1 192,2
Joukkovelkakirjalainat	1 289,7	1 276,3		1 276,3
Ostovelat	12,7			12,7

Vuoden 2019 aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

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

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

Taso 1:

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

Taso 2:

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

Taso 3:

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



Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.12.2019	31.12.2018
Tilikauden alussa	0,6	0,5
Muutos	0,0	0,1
Tilikauden lopussa	0,7	0,6

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan pääosin hankintamenuon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa. Näiden erien kohdalla arvioidaan, että hankintamenu on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	1-12/2019	1-12/2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	825,2	221,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	239,2
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	3,34	0,93
Laimennettu, €	3,34	0,93

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

M€	31.12.2019	31.12.2018
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 298,1	1 367,0
Annetut kiinnitykset	1 401,1	1 451,2
Pantatut osakkeet*)	220,4	257,1
Pantatut vakuudet yhteensä	1 621,5	1 708,3
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	16,9	31,7
Takaukset**)	500,2	326,8
Talletusvakuudet	0,1	0,1
Muut annetut vakuudet yhteensä	517,1	358,6

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

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



10. MUUTOKSET LAATIMISPERIAATTEISIIN (IFRS 16)

Kojamo soveltaa 1.1.2019 alkaen uutta IFRS 16 *Vuokrasopimukset* –standardia. Standardi tuo aiemmin IAS 17:n mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailutietona esitettäviä tietoja. Standardin voimaantuleminen ei aiheuttanut Kojamolle muutoksia vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyyn niissä sopimuksissa, joissa Kojamo toimii vuokralle antajana.

Standardin soveltamisen piiriin kuuluvista vuokrasopimuksista on kirjattu käyttöoikeusomaisuuseriä tase-eriin Sijoituskiinteistöt ja Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet. Käyttöoikeusomaisuuserä on kirjattu arvoon, joka vastaa vuokrasopimusvelan arvoa siirtymähetkellä.

Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat tontinvuokrasopimuksista, jotka on arvostettu käypään arvoon. Tontinvuokrasopimusten käypä arvo on niiden jäljellä olevan vuokra-ajan vuokrien lisäluotonkorolla diskontattu nykyarvo. Kojamon vuokrasopimusvelka on arvostettu diskontaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä Kojamon lisäluoton korosta standardin voimaantulohetkellä. 1.1.2019 jälkeen lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. 1.1.2019 vuokrasopimusvelka oli 60,5 ja 31.12.2019 60,2 miljoonaa euroa. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 1.1.2019 oli 4,1 ja 31.12.2019 4,2 prosenttia.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat autoleasingsopimuksia. Käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan tasapoistona vuokra-ajan kuluessa. Tase-eriin ei sisälly vuokrasopimusten palvelukomponentteja eikä vähennyskelvottomia arvonlisäveroja. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 1.1.2019 oli 1,34 ja 31.12.2019 1,34 prosenttia.

Sijoituskiinteistöihin kiinteästi kuuluvien käyttöoikeusomaisuuserien (maanvuokrasopimukset) kulut kirjataan tuloslaskelmaan Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta –erään ja vuokrasopimusvelalle määritetyt korot rahoituskuluihin. Autoleasingsopimusten kulut kirjataan poistoihin ja rahoituskuluihin.



Standardin vaikutukset raportointiin tilikaudella ovat seuraavat:

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	1-12/2019
Kiinteistöjen ylläpitokulut	3,5
Nettovuokratuotto	3,5
Hallinnon kulut	0,5
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-1,1
Poistot ja arvonalentumiset	-0,5
Liikevoitto	2,5
Rahoituskulut	-2,5
Voitto ennen veroja	0,0
Laskennallisten verojen muutos	0,0
Tilikauden voitto	0,0

Lyhennetty konsernitase

M€	31.12.2019
VARAT	
Pitkäaikaiset varat	
Sijoituskiinteistöt	60,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,9
Laskennalliset verosaamiset	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	61,1
VARAT	61,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	
Tilikauden voitto/tappio	0,0
VELAT	
Pitkäaikaiset velat	
Vuokrasopimusvelat	60,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	60,0
Lyhytaikaiset	
Vuokrasopimusvelat	1,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1,1
Velat yhteensä	61,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT	61,1

IAS 17 -standardin mukaisesti 31.12.2018 esitetyt vuokravastuut olivat 137,9 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin käyttöönoton yhteydessä näiden vuokrasopimusten diskontattu vuokrasopimusvelka 1.1.2019 oli 61,5 miljoonaa euroa.

11. TILIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Pörssitiedote 13.1.2020

Kojamo pörssitiedotti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökoukselle. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen puheenjohtajaksi valitaan Mikael Aro ja hallituksen jäseniksi valitaan nykyiset jäsenet Mikko Mursula, Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Heli Puura ja Reima Rytsölä. Ehdotukset sisällytetään myös varsinaisen yhtiökokouksen 2020 kokouskutsuun.



TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄYTYSLASKELMAT

	Laskenta- kaava	10-12/2019	10-12/2018	2019	2018
Liikevaihto, M€		95,1	91,2	375,3	358,8
Nettovuokratuotto, M€	1	60,1	60,0	247,3	234,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	63,3	65,8	65,9	65,2
Voitto ennen veroja, M€	3	839,9	77,7	1 031,3	277,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	851,5	89,9	1 083,1	325,1
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	895,7	98,6	288,6	90,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	50,0	49,7	210,3	196,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	52,6	54,5	56,0	54,8
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	34,6	34,7	140,7	116,4
FFO liikevaihdosta, %	9	36,4	38,0	37,5	32,4
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € ¹⁾	10	0,14	0,14	0,57	0,49
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	34,6	34,7	140,7	117,3
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	25,5	26,3	110,0	92,7
Sijoituskiinteistöt, M€				6 260,8	5 093,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	22			97,2	97,0
Korollinen vieras pääoma, M€	13			2 674,2	2 485,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			30,3	10,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			20,5	7,2
Omavaraisuusaste, %	16			46,9	43,0
Loan to Value (LTV), % ²⁾	17			40,5	45,9
Osakekohtainen tulos, € ¹⁾		2,72	0,25	3,34	0,93
Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾				12,51	9,54
Osinko/osake, € ^{1) 3)}				0,34	0,29
Osinko tuloksesta, %	18			10,2	31,2
Hinta/voitto-suhde (P/E)	19			4,9	8,7
Efektiiivinen osinkotuotto, %	20			2,1	3,6
Bruttoinvestoinnit, M€	21	84,3	59,4	259,9	365,2
Henkilöstö tilikauden lopussa				296	298

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja 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.

2) IFRS 16 *vuokrasopimukset* –standardin vaikutus tunnusluvun arvoon tilikaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

3) 2019: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,34 euroa/osake.

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

ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut – Korjaukset
Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
Voitto ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 3) Voitto ennen veroja = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 4) Käyttökate (EBITDA) = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/ tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- 7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 8) Kassavirta ennen käyttö-pääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero



Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraus- toimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoit- toja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/ tappioita käypään arvoon arvostamisesta.

$$9) \text{ FFO liikevaihdosta, \%} = \frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$$

Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.

$$10) \text{ Osakekohtainen kassa-} \\ \text{virta ennen käyttöpää-} \\ \text{oman muutosta} = \frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$$

Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.

$$11) \text{ FFO ilman kertaluontei-} \\ \text{sia kuluja} = \text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + kertaluonteiset kulut}$$

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraus- toimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoit- toja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/ tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.

$$12) \text{ Oikaistu kassavirta} \\ \text{ennen käyttöpääoman} \\ \text{muutosta (AFFO)} = \text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit}$$

Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamis- investoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraus- toimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoit- toja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.

$$13) \text{ Korollinen vieras} \\ \text{pääoma} = \text{Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset}$$

Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.

$$14) \text{ Oman pääoman tuotto} \\ \text{(ROE), \%} = \frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$$

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

$$15) \text{ Sijoitetun pääoman} \\ \text{tuotto (ROI), \%} = \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{\text{(Varat - Korottomat velat), vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$$

Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pää- omaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien si- joittamille varoille.



$$16) \text{ Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat - Saadut ennakot}} \times 100$$

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

$$17) \text{ Loan to Value (LTV), \%} = \frac{\text{Korollinen vieras pääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$$

Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

$$18) \text{ Osinko tuloksesta, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$$

Osinko tuloksesta mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksestaan konserni jakaa omistajilleen.

$$19) \text{ Hinta/voitto-suhde (P/E)} = \frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$$

Hinta/voitto-suhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta. Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.

$$20) \text{ Efektiivinen osinkotuotto, \%} = \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$$

Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.

$$21) \text{ Bruttoinvestoinnit} = \text{Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot}$$

Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

Muut tunnusluvut

$$22) \text{ Taloudellinen vuokrausaste, \%} = \frac{\text{Vuokratuotto}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$$

**Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat**

M€	10-12/2019	10-12/2018	2019	2018
Tilikauden voitto	672,1	63,0	825,2	221,8
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,2	1,1	0,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	-0,1	-0,1	-1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-801,4	-40,0	-872,4	-127,5
Rahoitustuotot	-0,4	-0,2	-2,6	-3,2
Rahoituskulut	11,9	12,4	53,4	50,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	2,7	3,4	19,9	34,1
Laskennallisten verojen muutos	165,1	11,3	186,2	21,4
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	50,0	49,7	210,3	196,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-11,5	-12,2	-50,8	-47,1
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-1,3	0,6	1,1	1,2
Oikaistut nettorahoituskulut	-12,7	-11,6	-49,7	-46,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-2,7	-3,4	-19,9	-34,1
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	34,6	34,7	140,7	116,4
Kertaluonteiset kulut				0,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	34,6	34,7	140,7	117,3
Oma pääoma			3 090,6	2 358,1
Varat			6 590,4	5 485,4
Saadut ennakot			-6,7	-6,1
Omavaraisuusaste, %			46,9	43,0