



**Kojamo Oyj:n
osavuositikatsaus
1.1.–31.3.2020**





Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä osavuositarkastuksessa esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia.

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 osavuositarkastuksen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

KOJAMO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2020

KASVUA ENSIMMÄISELLÄ VUOSINELJÄNNEKSELLÄ JA RAKENTEILLA 1 651 LUMO-ASUNTOA

YHTEENVETO TAMMI–MAALISKUUSTA 2020

- Liikevaihto kasvoi 4,6 prosenttia ja oli 95,7 (91,5) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 10,2 prosenttia ja oli 56,0 (50,8) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 58,6 (55,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 51,7 (38,9) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 22,0 (10,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,1 (0,0) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,17 (0,13) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 11,8 prosenttia ja oli 29,4 (26,3) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 6,3 (5,2) miljardia euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste pysyi vertailukauden tasolla ja oli 96,9 (96,9) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 62,1 (38,0) miljoonaa euroa eli 64,8 (41,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) kasvoi 32,9 prosenttia ja oli 15,35 (11,55) euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 12,30 (9,32) euroa ja oman pääoman tuotto oli 5,4 (5,5) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,8 (4,3) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 651 (1 280) Lumo-asuntoa.
- Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2020.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 35 392 (34 792) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden maaliskuun jälkeen on hankittu 244 (84) asuntoa, valmistunut 874 (836) ja myyty 522 (1 786) asuntoa sekä purettu tai muuten muutettu 4 (39) asuntoa.

COVID-19-PANDEMIAN VAIKUTUKSET KOJAMOON

Kojamo suhtautuu koronavirukseen vakavasti ja huolehtii yrityksenä henkilöstönsä, asiakkaidensa ja kumppaneidensa terveydestä ja hyvinvoinnista. Yhtiö seuraa viranomaisten suosituksia ja toimii niiden mukaan.



Yhtiön päivittäinen toiminta on jatkunut poikkeustilanteesta huolimatta normaalisti. Kojamossa käytetyt järjestelmät ovat mahdollistaneet työn tekemisen kotoa käsin, ja henkilöstö on siirtynyt tekemään pääsääntöisesti etätöitä 16.3. alkaen. Siirtymä sujui hyvin eikä aiheuttanut palvelukatkoja. Kojamon kaikki kehityshankkeet ovat pandemiasta huolimatta edenneet suunnitellusti.

Lumo-kotikeskukset ympäri Suomea on suljettu, mutta asiakaspalvelu toimii digitaalisissa kanavissa ja puhelimitse. Asukkaiden käytössä oleva My Lumo-verkkopalvelu mahdollistaa asukkaiden tehokkaan tiedotuksen poikkeusjärjestelyistä. Lumo-verkkokaupan ansiosta asuntojen vuokraaminen on jatkunut lähes normaalisti, ja asunto on mahdollista vuokrata ilman fyysistä ihmiskontaktia myös turvallisen virtuaaliesittelyn avulla. Asukkaiden turvallisuuden takaamiseksi kiireettömät korjaus- ja huoltotoimenpiteet on siirretty myöhemmäksi. Lisäksi yhteistilojen kuten saunojen ja kerhotoilosten käyttöä on rajoitettu. Kojamo tarjoaa asukkailleen joustavuutta vuokranmaksussa.

Kojamon rahoitusasema ja maksuvalmius ovat hyvät. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 237,3 (206,5) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 70,9 (187,5) miljoonaa euroa sekä 300 miljoonaa euroa käyttämättömiä limiittejä. Kojamo on tehnyt toimenpiteitä varmistukseensa rahoituksensa myös COVID-19-pandemian aikana, ja monipuolinen rahoitusrakenne tukee tätä. Maaliskuussa Kojamo vahvisti rahoitusasemaansa allekirjoittamalla OP Yrityspankki Oyj:n kanssa 75 miljoonan euron reaaliavainuudettoman 5,5-vuotisen lainasopimuksen konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Kojamo myös kasvatti varmuuden vuoksi rahavarojaan lisäämällä liikkeeseen laskettujen yritystodistusten määrää.

KOJAMON NÄKYMÄT 2020 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2020 edellisestä vuodesta 2–6 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) vuonna 2020 olevan 146–158 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 142–156 miljoonaa euroa).

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

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

COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamon näkyisiin

Pandemiasta huolimatta Kojamon johto arvioi, että yhtiön operatiivinen toiminta jatkuu pääosin häiriöttä. Asuntojen vuokraaminen jatkuu lähes normaalisti verkkokaupan mahdollistamana. Vuokrausaste ei ole pandemian takia kasvanut, eikä näiden odoteta kasvavan merkittävästi lähiaikoina. Vuokrausasteen ja luottotappioiden määrän kehittymistä seurataan aktiivisesti. Vuokrausasteen kasvua pyritään ehkäisemään aktiivisella asukasneuvonnalla sekä asiakkaiden kanssa tehtävillä maksusuunnitelmissa ja -järjestelyillä.

Kojamon johto arvioi vuokra-asuntojen kysynnän säilyvän vahvana myös jatkossa. Pandemiasta johtuvat rajoitukset voivat lyhyellä aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen ja estää sekä muuttovirtoja maan sisällä että työperäistä maahan muuttoa. Talouden epävarmuus voi vaikuttaa asuntolainanottohalukkuuteen, ja näin lisätä vuokra-asumisen suosiota.



Kojamo jatkaa kasvustrategiansa toteuttamista. Toistaiseksi kaikki kehityshankkeet ovat edenneet suunnitellusti. Rakennusyhtiöiden mahdolliset pandemiasta johtuvat haasteet voivat kuitenkin viivästyttää Kojamon hankkeita. Kojamon urakkasopimukset tehdään KVR (kokonaisvastuurakentaminen) -urakoina ja maksetaan valmistumisasteen mukaisesti. Kojamon johto arvioi, että hankkeiden mahdollisella viivästyemisellä ei ole olennaista vaikutusta kuluvan vuoden liikevaihtoon eikä FFO:hon.

Kojamon taloudellinen asema ja maksuvalmius ovat hyvät. Kojamo on pystynyt monipuolisen rahoitusrakenteensa ansiosta tekemään rahoitusjärjestelyjä keskeytyksettä. Kojamon johto arvioi, että mikäli rahoitusmarkkinat jatkuvat epävakaina, uuden rahoituksen hinta voi nousta merkittävästi.

KESKEISET TUNNUSLUVUT

	1-3/2020	1-3/2019	Muutos%	2019
Liikevaihto, M€	95,7	91,5	4,6	375,3
Nettovuokratuotto, M€ ^{*)}	56,0	50,8	10,2	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % ^{*)}	58,6	55,6		65,9
Voitto ennen veroja, M€ ^{*)}	51,7	38,9	32,8	1 031,3
Käyttökate (EBITDA), M€ ^{*)}	68,3	52,3	30,6	1 083,1
Käyttökate liikevaihdosta, % ^{*)}	71,4	57,2		288,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ ^{*)}	46,4	42,0	10,5	210,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % ^{*)}	48,5	45,9		56,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ^{*)}	29,4	26,3	11,8	140,7
FFO liikevaihdosta, % ^{*)}	30,7	28,8		37,5
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ ^{*)}	29,4	26,3	11,8	140,7
Sijoituskiinteistöt, M€	6 344,2	5 201,8	22,0	6 260,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	96,9		97,2
Korollinen vieras pääoma, M€ ^{*)}	2 745,6	2 634,7	4,2	2 674,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ^{*)}	5,4	5,5		30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ^{*)}	4,8	4,3		20,5
Omavaraisuusaste, % ^{*)}	45,3	40,7		46,9
Loan to Value (LTV), % ^{*)}	39,5	46,7		40,5
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€	3 794,0	2 854,8	32,9	3 828,0
Bruttoinvestoinnit, M€ ^{*)}	62,1	38,0	63,4	259,9
Henkilöstö katsauskauden lopussa	300	299		296
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	1-3/2020	1-3/2019	Muutos%	2019
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ^{*)}	0,12	0,11	9,1	0,57
Osakekohtainen tulos	0,17	0,13	30,8	3,34
Osakekohtainen EPRA NAV	15,35	11,55	32,9	15,49
Osakekohtainen oma pääoma	12,30	9,32	32,0	12,51

^{*)} Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista osavuosikatsauksen Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat - osiossa.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2020 alkoi vahvasti. Liikevaihto, nettovuokratuotto sekä FFO kasvoivat vertailukaudesta. Kasvua tukivat sekä asuntokantamme että Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu. Sijoituskiinteistöjemme käypä arvo kauden lopussa oli 6,3 miljardia euroa. Vuokrausasteemme pysyi vertailukauden tasolla.

Koronaviruspandemia on muuttanut maailmaa lyhyessä ajassa. Olemme kuitenkin pystyneet sopeuttamaan toimintaamme nykyisiin olosuhteisiin ja onnistuneet muun muassa siirtämään koko asiakaspalvelu- ja vuokraustoimintamme kotitoimistoihin. Verkkokaupan ansiosta asuntojen vuokraaminen jatkuu lähes normaalisti, ja asunto on mahdollista vuokrata ilman fyysistä ihmiskontaktia. Tarjoamme asukkaillemme joustavuutta vuokranmaksuun ja olemme ryhtyneet kiinteistöissämme varotoimenpiteisiin pandemian torjumiseksi ja rajoittamiseksi. Toistaiseksi kaikki työmaamme ovat pysyneet käynnissä ja seuraamme tilannetta jatkuvasti.

Pandemiasta huolimatta uskomme kaupungistumisen jatkuvan ja siksi jatkamme kasvustrategiamme toteuttamista suunnitellusti. Olemme vuoden alkupuolella onnistuneet lisäämään kehityshankkeiden määrää entisestään. Tiedotimme maaliskuussa yhteistyösopimuksesta SRV:n kanssa 676 asunnon rakentamisesta Helsinkiin ja Espooseen. Yksi kohteista on Redin kauppakeskuksen yhteyteen rakennettava tornitalo, joka vie vuokra-asumisen kirjaimellisesti uudelle tasolle. Olemme lisäksi tiedottaneet rakennushankkeiden aloituksista Espoossa ja Vantaalla. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana aloitimme 454 asunnon rakentamisen, ja rakenteilla on parhaillaan 1 651 asuntoa.

Maksuvalmiutemme oli kauden lopussa hyvällä tasolla. Perustimme maaliskuussa 2,5 miljardin euron suuruisen ETMN (Euro Medium Term Notes) -joukkovelkakirjalainaohjelman, jonka puitteissa voimme jatkossa laskea liikkeeseen vakuudettomia eurobondeja. Ohjelma kattaa nykyisen strategiakauden rahoitustarpeet sekä sen jälkeisinä vuosina erääntyvien joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoituksen. Olemme myös tehneet toimenpiteitä vahvistaaksemme rahoitusasemaamme nykyisessä pandemiatilanteessa. Monipuolinen rahoitusrakenteemme on tukenut rahoituksen saataavuutta. Olemme varmuuden vuoksi kasvattaneet rahavaroja lisäämällä liikkeeseen laskettujen yri-

tystodistusten määrää.

Palvelukehityksemme jatkuu ja panostamme tänä vuonna erityisesti Kojamon digitaalisen tiekartan kehittämiseen. Olemme alkuvuonna uudistaneet verkkokauppaamme, joka toimii kaiken vuokrauksen asiakasrajapintana. Verkkokaupan suosio kasvaa jatkuvasti ja ensimmäisen vuosineljänneksen aikana verkkokaupan kautta tehtiin enemmän vuokrasopimuksia kuin perinteisellä hakemuksella.

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, %	1,3	-5,5
Työttömyys, %	8,1	8,0
Inflaatio, %	1,3	0,7

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 4/2020

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan koronaviruspandemia heikentää talouden aktiviteettia kaikkialla. Ennusteen mukaan talous supistuu tänä vuonna 5,5 prosenttia. Valtiovarainministeriö arvioi vaikutusten olevan suurimmillaan vuoden toisella neljänneksellä ja jo kolmannelle neljännekselle ennustetaan voimakasta toipumista. Ennuste perustuu oletukselle, että rajoitukset kestävät kolme kuukautta. Pidempään jatkuvilla rajoituksilla voi olla vielä rajumpi vaikutus, ja kuusi kuukautta kestävät rajoitukset voisivat johtaa talouden supistumiseen jopa 12 prosenttia. Arviot koronaviruksen leviämistä estävien rajoitteiden kestosta tarkentuvat koko ajan, mikä tekee tulevan kehityksen arvioimisen poikkeuksellisen epävarmaksi. Koronaviruksen vuoksi käyttöön otetut suluktoimet heikentävät yksityistä kulutusta merkittävästi tänä vuonna. Lomautusten ja työttömyyden nousun aiheuttama ostovoiman heikentyminen vähentää myös tavaroiden kulutusta. (Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 4/2020)

Toimialan toimintaympäristö

TOIMIALAN AVAINLUVUT	2020e	2019
Aloitettut asunnot, kpl	laskee tuhansilla	38 770
Myönnetty rakennusluvut vuositasona, kpl ¹⁾	36 234	42 219
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	1,0
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,0	1,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,0–3,1	0,5–3,4
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,6	1,4
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,6–1,8	1,6–2,0

1) Rullaava 12 kk, helmikuu 2020

Lähteet: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2020, helmikuu; Pellervon taloustutkimus, Asuntomarkkina 2020 -ennuste. Koronapandemian jälkeisiä ennusteita on rajatusti saatavilla.

Valtiovarainministeriön taloudellisen katsauksen mukaan koronan vaikutukset voivat näkyä rakennuslalle työvoiman saannin vaikeutumisenä, materiaalipulana sekä suunniteltujen uusien rakennushankkeiden aloitusten lykkäyksenä. Rakentamisen ennustetaan vähenevän myös ensi vuonna ja kääntyvän uudelleen kasvuun vasta vuonna 2022. Asuinrakennusinvestointien väheneminen on voimakkainta vuonna 2020 johtuen rakennusten aloitusten lykkäytymisestä vuoden alkupuolella. Asuntoaloitusten arvioidaan supistuvan useammalla tuhannella vuoteen 2021 asti, minkä jälkeen asuntoaloitusten määrä palaa lähemmäs pitkän aikavälin keskiarvoa, vajaaseen 32 000 asuntoaloitukseen vuodessa. (Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 4/2020)



Pellervon taloustutkimuksen mukaan taloudellisen epävarmuuden lisääntyessä ihmiset lykkäävät asunnon ostoa tulevaisuuteen. Talouden notkahtaessa monella tulot saattavat laskea lomautusten ja irtisanomisten takia. Tällaisessa tilanteessa ei välttämättä haluta ottaa asuntolainaa.

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

Pidemmillä tähtäimellä kaupungistuminen jatkuu. Pellervon taloustutkimuksen mukaan kaupungistuminen on jatkunut Suomessa odotettuakin voimakkaampana, ja nopea kaupungistuminen on asuntomarkkinoiden kehitystä selvimmin 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.

LIIKETOIMINTA

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 katsauskauden lopussa 35 392 (34 792) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 6,3 (5,2) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

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.



Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.3.2020 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 87,4 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 73,1 prosenttia Helsingin seudulla.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMI–MAALISKUUSSA 2020

LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto kasvoi 95,7 (91,5) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 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.

TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto kasvoi 56,0 (50,8) miljoonaan euroon, mikä vastaa 58,6 (55,6) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 valmistuneista vuokra-asunnoista, vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL) sekä vertailukautta alhaisemmista ylläpitokuluista.

Voitto ennen veroja oli 51,7 (38,9) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 22,0 (10,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,1 (0,0) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 1,2 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -16,3 (-13,1) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -1,7 (-1,6) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut nousivat 3,3 miljoonaa euroa vertailukaudesta johtuen vertailukautta suuremmista sijoitusten arvostustappioista, jotka olivat 2,2 (0,0) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 29,4 (26,3) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto.

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutukset konsernin tulokseen ja todennut, että pandemialla ei ollut merkittävää vaikutusta katsauskaudella.



TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Taseen loppusumma, M€	6 717,7	5 661,9	6 590,4
Oma pääoma, M€	3 040,2	2 304,4	3 090,6
Osakekohtainen oma pääoma, €	12,30	9,32	12,51
Omavaraisuusaste, %	45,3	40,7	46,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	5,4	5,5	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4,8	4,3	20,5
Korolliset velat, M€	2 745,6	2 634,7	2 674,2
Loan to Value (LTV), %	39,5	46,7	40,5
Lainojen keskiporkko, % *)	1,8	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,4	5,3	4,7
Rahavarat, M€	237,3	206,5	137,3

*) Sisältää korkojohdannaiset.

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 237,3 (206,5) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 70,9 (187,5) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 129,9 (50,0) miljoonaa euroa. Lisäksi Kojamolla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Kojamo Oyj ja OP Yrityspankki Oyj allekirjoittivat maaliskuussa 75 miljoonan euron määräisen reaalivakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 5,5-vuotinen ja rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Katsauskauden lopussa laina oli nostamatta.

Kojamo on selvittänyt COVID-19-pandemian vaikutukset konsernin taseeseen ja rahavirtoihin ja todennut, että pandemialla ei ollut merkittävää vaikutusta katsauskaudella.

KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	6 260,8	5 093,2	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	59,7	95,4	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	1,5	2,6	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-0,5	-0,3	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,4	1,9
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	22,0	10,4	872,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	6 344,2	5 201,8	6 260,8

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

**) Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset

**Sijoituskiinteistöihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät ^{*)}**

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	60,2		
Lisäykset ja vähennykset	-0,2	60,5	61,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,3	-0,3	-1,1
Käypä arvo kauden lopussa	59,8	60,2	60,2

*) IFRS 16 Vuokrasopimukset

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 35 392 (34 792) kappaletta. Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia sijaitsi seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Kojamo siirtyi sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-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 verrokkiyhtiöihin.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonnäilytyksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2020. Käyvän arvon määrittäksen perusteet on esitetty 2019 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 193 000 kem² (203 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 161 (178) miljoonaa euroa.

ASUNTOVUOKRAUS

Lumo-asunnot	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Asunnot, lkm	34 865	33 137	34 677
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	16,36	15,98	16,13
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m ² /kk	16,21	15,81	15,96

Lisäksi Kojamolla oli kauden lopussa VVO-brändin mukaisia vuokra-asuntoja 527 (1 655) kappaletta.

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 palvelualusta, 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 katsauskaudella vahvana kasvukeskuksissa ja pitkän aikavälin kysyntää tukeva kaupungistumisen trendi jatkui. Suurin kysyntä kohdistui katsauskaudella yhä vahvasti yksiöihin ja kaksioihin.

Katsauskauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen voimakkaasti. Lumo-verkkokaupassa oli tehty katsauskauden loppuun mennessä yhteensä lähes 17 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.



Asuntovuokrauksen tunnusluvut	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	96,9	97,2
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	8,4	7,4	29,6
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu (LfL), % ^{*)}	2,9	2,6	2,7
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, %	1,2	1,4	1,3

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

Taloudellinen vuokrausaste pysyi edellisvuoden tasolla vaihtuvuuden kasvusta huolimatta. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 132 (42) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.3.2020

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 euroa/kpl	Käypä arvo, euroa/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, %
Helsingin seutu	20 629	311	4 325	207	3 661	97,3
Tampereen seutu	4 942	126	626	124	2 394	96,1
Turun seutu	1 904	17	223	116	2 026	98,3
Oulu	2 220	19	182	81	1 548	97,4
Jyväskylä	1 771	2	184	104	1 979	92,8
Kuopion seutu	1 674	47	162	94	1 763	96,0
Lahden seutu	1 436	4	147	102	1 819	95,9
Muut	816	20	70	84	1 499	95,7
Yhteensä	35 392	546	5 919¹⁾	165	2 985	96,9
Muu			425 ²⁾			
Portfolio yhteensä	35 392	546	6 344			

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

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Hankitut sijoituskiinteistöt ^{*)}	59,9	35,0	227,3
Ajanmukaistamisinvestoinnit	1,5	2,6	30,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,4	1,9
Yhteensä	62,1	38,0	259,9
Korjaukset, M€	6,5	6,7	36,9

^{*)} Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia



Asuntoja, lkm	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Asunnot katsauskauden alussa	35 272	34 713	34 713
Myynnit	-3	-1	-520
Ostot		16	260
Valmistuneet	119	61	816
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	4	3	3
Asunnot katsauskauden lopussa	35 392	34 792	35 272
Katsauskaudella aloitetut	454	277	1 066
Rakenteilla kauden lopussa	1 651	1 280	1 316
Uudistuotannon esisopimukset	1 305	635	930

Kojamo arvioi, että vuonna 2020 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 300–360 miljoonaa euroa.

Kojamo sopi 27.1. Lehdon kanssa 106 asunnon rakentamisesta Espoon Kiloon. Kojamo sopi 11.2. Hausian kanssa 45 asunnon rakentamisesta Espoon keskukseen. Sopimus Hausian kanssa on osa elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja Hausian välistä yhteistyösopimusta 378 asunnon toteuttamisesta Espooseen. Näiden lisäksi Kojamo sopi 11.3. Skanskan kanssa 47 asunnon rakentamisesta Vantaan Leinelään.

Kojamo tiedotti 2.3. allekirjoittaneensa yhteistyösopimuksen SRV:n kanssa 676 Lumo-vuokra-asunnon toteuttamisesta. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä.

Rakenteilla olevista asunnoista 1 651 (1 010) sijaitsee Helsingin seudulla ja 0 (270) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Katsauskaudella valmistui yhteensä 119 (61) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 1,5 (2,6) miljoonaa euroa ja korjaukset 6,5 (6,7) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasitoumukset, M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	205,0	125,1	166,8
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	198,3	103,1	148,2
Yhteensä	403,3	228,2	314,9

Omistetut tontit ja kiinteistökehitys-kohteet	31.3.2020		31.3.2019		31.12.2019	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Tontit	46,1	75	54,3	78	45,9	75
Tontit ja vanha asuinrakennus	29,6	40	28,0	40	27,6	42
Käyttötarkoituksen muutokset	85,5	77	95,3	85	85,5	77
Yhteensä ¹⁾	161,2	193	177,6	203	159,0	194



Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset	31.3.2020		31.3.2019		31.12.2019	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Uudistuotannon esisopimukset ²⁾	331,7		123,6		208,9	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ¹⁾	39,5	71	24,7	37	32,4	53
Tonttien esisopimukset ja varaukset ¹⁾	36,8	60	48,9	73	42,1	68

1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

2) Sisältäen tontit.

STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN

Strategiset tavoitteet 2020–2023	31.3.2020	Tavoite 2023
Liikevaihdon vuosikasvu, %	4,6	4–5 %
Vuosittaiset investoinnit, M€	62,1	200–400 M€ / vuosi
FFO/liikevaihto, %	30,7	> 36
Loan to Value (LTV), %	39,5	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,3	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	36	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 31.3.2020 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä katsauskauden 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

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Osakekurssi ja -vaihto	1.1.-31.3.2020	1.1.-31.3.2019	1.1.-31.12.2019
Alin kurssi, €	13,64	8,00	8,00
Ylin kurssi, €	18,90	10,86	16,48
Keskikurssi, €	16,99	9,34	13,48
Päätöskurssi, €	17,28	10,73	16,20
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	4 270,7	2 652,0	4 003,7
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	39,5	6,5	51,1
Vaihto koko osakekannasta, %	16,0	2,6	20,7
Vaihdettuja osakkeita, M€	671,9	60,6	688,7



Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe APA:ssa, Cboe BXE:ssä ja Cboe CXE:ssä. 1.1.–31.3.2020 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla yli 50 (noin 6) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa lähes 60 (noin 46) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: 2020: Reuters, 2019: Fidessa).

Omat osakkeet

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

Osinko

Yhtiökokous 12.3.2020 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2019 osinkoa 0,34 euroa osakkeelta eli yhteensä 84 029 095,66 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 304 567 729,26 euroa. Osingon maksupäivä oli 2.4.2020.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 6 506 (3 510) mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 34,1 (25,3) prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 57,0 (67,3) prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 12.3.2020 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 30.6.2021 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 30.6.2021 asti.

Liputusilmoitukset

Liputusilmoitus 24.2.2020

Kojamo vastaanotti 24.2.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 10 pykälässä tarkoitetun liputusilmoituksen Rakennusliitto ry:ltä. Rakennusliitto ry:n omistusosuus Kojamon osakkeista alitti 5 prosentin rajan 21.2.2020 tehdyillä osakekaupoilla. Tehdyn kaupan jälkeen Rakennusliitto ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 316 660 osaketta, mikä vastaa 4,9835 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.



Johdon liiketoimet

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2020 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/ajankohtaista/>.

HALLINTO

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 12.3.2020 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2019 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 Rytsölä.

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

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



HENKILÖSTÖ

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 300 (299) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 297 (298).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 4,4 (4,2) 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 strategisiin tavoitteisiin. Katsauskauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2018-2020, 2019-2021, 2020-2022.

Kojamon hallitus päätti 13.2.2020 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2020-2022. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon ja osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO). Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 102 242 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 345 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 sekä Kojamon verkkosivuilta.

VASTUULLISUUS

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strateginen painopiste. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria. Vastuullisuus on DNA:ssamme, osa kaikkien kojamolaisien työtä. Tämä heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskentelyolosuhteissa kuin asiakasrajapinnassakin. Painotamme vastuuta asiakkaita kohtaan, velvoitteita rakennuttajana sekä läpinäkyvää viestintää osakkeenomistajille yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstä ja sen etenemisestä. Olemme sitoutuneet kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisiin asuntoratkaisuihin. Toimimme avoimesti ja eettisesti ja edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme.

Kohti vähäpäästöisempää rakennuttamista

Jo vuodesta 2016 lähtien olemme rakentaneet kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet lähes nollaenergiarakennuksina nZEB-periaatteiden mukaisesti. Katsauskauden lopussa kaikista Kojamon vuodesta 2016 lähtien valmistuneista kohteista 79 % (1 706) on lähes nollaenergiakohteita. Katsauskauden lopussa kaikista rakenteilla olevista kohteista oli 90 % (1 586) lähes nollaenergiakohteita.

Energiatehokkuuden jatkuva parantaminen

Kojamo on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS II) vuosille 2017-2025, tavoitteenamme vähentää energiankulutusta sopimuskaudella 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasoon verrattuna. Painotamme



kiinteistöportfolioomme kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa ja Leanheat Oy:n tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa 29 000 omistamamme asunnon sisälämpötilaa.

Lumo, vastuullinen ja ympäristöystävällinen vuokranantaja

Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä Helenin vesisertifioitu kiinteistösähkö. Olemme myös aloittaneet hiilineutraalin kaukolämmön käytön kiinteistöissämme. Vuonna 2019 otettiin 79 kiinteistössä käyttöön Fortumin hiilineutraali kaukolämpö. Kaikilla Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus yhteiskäyttöautoihin, jotka ovat itselataavia täyshybridejä. Pyrimme jatkuvasti kehittämään kierrätystä ja tarjoamaan asukkailla kattavat kierrätysmahdollisuudet.

Haluamme myös panostaa oman toimintamme ympäristövastuullisuuden kehittämiseen. Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office sertifioituja. Kojamosta tuli valtakunnallinen WWF Green Office -toimija, kun loputkin ympäristöjärjestelmän piiriin liitetyt Lumo-kotikeskukset saivat sertifikaatin joulukuussa 2019.

Sosiaalinen vastuu ja vastuullinen työnantaja

Varmistamme osaamisen kehittämällä tulevaisuuden kilpailukyvyyn ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Maaliskuussa 2020 käynnistimme Kojamon kulttuurikompassi -hankkeen. Hankkeen tavoitteena on kirkastaa kulttuurimme tavoitetilaa, ja henkilöstöä kuunnellen ja osallistaen vahvistaa jokapäiväistä yhteistä yrityskulttuuriamme, jonka avulla rakennamme kojamolaisille entistä parempaa työntekijäkokemusta. Helmikuussa 2020 Corporate Spirit palkitsi Kojamon Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksella jo kolmatta vuotta 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. Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien. Vuonna 2019 stipendejä myönnettiin yhteensä 50 nuorelle urheilijalle.

Hyvä hallintotapa

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.

Vastuullisuusraportoinnin kehittäminen

Jatkamme panostusta läpinäkyvään vastuullisuusraportointiin ja osallistumme vuonna 2020 ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arviointiin. Julkaisimme vuoden 2019 vastuullisuusraportin 20.2.2020 osana vuosikertomusta. Sovelsimme vuoden 2019 raportissa ensimmäistä kertaa Global Reporting Initiativen (GRI) raportointiviitekehystä sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevia suosituksia (EPRA sBPR, 3. painos).

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Kojamo arvioi, että kuluva katsauskauden merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät Suomen talouden kehitykseen. Lähiajan riskit aiheutuvat erityisesti COVID-19-pandemiasta. Riskeihin ja niiden suuruuteen vaikuttaa pandemian kehittyminen sekä pandemian rajoitustoimenpiteiden laajuus ja kesto. Pandemian kehittymisen ja rajoitusten vaikutusten arvioiminen on poikkeuksellisen vaikeaa.



Talouden kehitys saattaa vaikuttaa asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Taloudellinen heikentyminen voi aiheuttaa työttömyyttä, mikä voi vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin. Vuokrasaamisten ja luottotappioiden määrän kehittymistä seurataan aktiivisesti.

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Vuokra-asuntojen tarjonta voi kuitenkin 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. Myös pandemiasta johtuvat rajoitukset voivat lyhyellä aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen sekä estää muuttovirtaa.

Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia rakennusyhtiöiden toimintaan, mikä saattaa heijastua uusien hankkeiden viivästymisenä. Pandemian pitkittymisellä voi olla vaikutuksia asunto- ja kiinteistömarkkinoihin myös laajemmin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaateisiin.

Rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen voi hankaloittaa rahoituksen saatavuutta tai nostaa rahoituksen hintaa.

Tarkempi kuvaus Kojamon strategisista riskeistä ja epävarmuustekijöistä esitetään [vuoden 2019 tilinpäätöksessä](#).

Helsingissä toukokuun 7. 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-AUDIOCAST

Koronaviruspandemiasta johtuen Kojamo ei järjestä tiedotustilaisuutta pääkonttorillaan. Sen sijasta tiedotustilaisuus toteutetaan suorana audiocast-lähetyksenä 7.5.2020 klo 10.00. Tilaisuuden kieli on englanti.

Audiocast-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/2020-q1-results>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse soittamalla numeroon:

FI: +358 981 710 310

SE: +46 856 642 651

UK: +44 333 300 0804

US: +1 631 913 1422

Puhelimitse tilaisuuteen osallistuvia pyydetään antamaan seuraava PIN-koodi: 43662898#



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.

	1-3/2020	1-3/2019	2019
EPRA operatiivinen tulos, M€	26,9	26,6	144,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,11	0,11	0,58
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€	3 794,0	2 854,8	3 828,0
Osakekohtainen EPRA NAV, €	15,35	11,55	15,49
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€	3 031,5	2 282,8	3 030,1
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	12,27	9,24	12,26
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	4,3	4,8	4,2
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	4,3	4,8	4,2
EPRA vajaakäyttöaste, %	3,1	3,1	2,8
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	17,2	17,8	15,0
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	14,9	15,3	13,6
M€	1-3/2020	1-3/2019	2019
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	41,5	32,2	825,2
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-22,0	-10,4	-872,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	0,1	-0,1
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot			-0,2
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	0,0	3,3
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	1,7	1,6	2,0
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuihin	5,7	3,2	186,2
EPRA operatiivinen tulos	26,9	26,6	144,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,11	0,11	0,58
M€	1-3/2020	1-3/2019	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 040,2	2 304,4	3 090,6
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	79,5	60,6	69,5
(v.a) Laskennallinen vero	674,3	489,8	667,9
EPRA nettovarallisuus (NAV)	3 794,0	2 854,8	3 828,0
Osakekohtainen EPRA NAV, €	15,35	11,55	15,49



M€	1-3/2020	1-3/2019	2019
EPRA NAV	3 794,0	2 854,8	3 828,0
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-79,5	-60,6	-69,5
(ii) Lainojen käypä arvo ¹⁾	-8,8	-21,7	-60,5
(iii) Laskennallinen vero	-674,3	-489,8	-667,9
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	3 031,5	2 282,8	3 030,1
¹⁾ Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.			
Osakekohtainen EPRA NNAV, €	12,27	9,24	12,26

M€		1-3/2020	1-3/2019	2019
Sijoituskiinteistöt		6 344,2	5 201,8	6 260,8
Vaihto-omaisuus		0,1	0,4	0,1
Kehityshankkeet		-372,8	-277,5	-334,9
Valmis kiinteistökanta		5 971,6	4 924,7	5 926,1
Arvioidut ostajan kulut		119,4	98,5	118,5
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	6 091,0	5 023,2	6 044,6
Annualisoitu vuokratuotto		386,3	369,4	385,3
Kiinteistöjen kulut		-124,7	-128,7	-128,9
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	261,5	240,7	256,4
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	261,5	240,7	256,4
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	4,3	4,8	4,2
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	4,3	4,8	4,2

M€		1-3/2020	1-3/2019	2019
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	2,9	2,8	10,2
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	92,9	89,9	365,2
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	3,1	3,1	2,8



M€		1-3/2020	1-3/2019	2019
Sisältyy:				
(i) Hallintokulut		10,2	9,3	38,7
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		33,1	33,9	91,1
(i) Korjauskulut		6,5	6,7	36,9
(ii) Käyttökorvaukset		-2,0	-1,5	-6,9
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,4
Ei sisälly:				
(vii) Maanvuokratulot		0,0	0,0	0,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-38,4	-39,4	-122,7
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	9,5	9,0	36,8
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,2	-1,3	-3,6
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	8,2	7,7	33,3
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		93,7	89,9	368,0
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-38,4	-39,4	-122,7
Bruttovuokratuotto	C	55,3	50,5	245,3
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	17,2	17,8	15,0
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	14,9	15,3	13,6

**LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

M€	Liite	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Liikevaihto		95,7	91,5	375,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-33,1	-33,9	-91,1
Korjaukset		-6,5	-6,7	-36,9
Nettovuokratuotto		56,0	50,8	247,3
Hallinnon kulut		-10,2	-9,3	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot		0,9	0,4	2,2
Liiketoiminnan muut kulut		-0,3	-0,1	-0,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-0,1	0,0	0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot				0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	22,0	10,4	872,4
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-1,1
Liikevoitto		68,1	52,0	1 081,9
Rahoitustuotot		0,5	0,9	2,6
Rahoituskulut		-16,9	-14,0	-53,4
Rahoitustuotot ja -kulut		-16,3	-13,1	-50,8
Osuus osakkuusyriyten tuloksista		0,0	0,0	0,2
Voitto ennen veroja		51,7	38,9	1 031,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-4,6	-3,6	-19,9
Laskennallisten verojen muutos		-5,7	-3,2	-186,2
Tilikauden voitto		41,5	32,2	825,2
Tilikauden voiton jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		41,5	32,2	825,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton, €		0,17	0,13	3,34
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,17	0,13	3,34
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi				
Rahavirran suojaukset		-8,6	-16,7	-26,0
Laskennalliset verot edellisistä		1,7	3,3	5,2
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-6,8	-13,4	-20,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä		34,6	18,8	804,4
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		34,6	18,8	804,4

**LYHENNETTY KONSERNITASE**

M€	Liite	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,2	0,2	0,2
Sijoituskiinteistöt	3	6 344,2	5 201,8	6 260,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	30,7	31,3	30,9
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,4	2,2	2,4
Rahoitusvarat	7	0,7	0,6	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		3,1	5,2	3,2
Johdannaissopimukset	6, 7		0,4	0,2
Laskennalliset verosaamiset		18,6	15,7	14,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		6 400,0	5 257,4	6 312,8
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,1	0,4	0,1
Johdannaissopimukset	6, 7	0,3	0,4	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,8	2,2	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		8,2	7,5	7,7
Rahoitusvarat	7	70,9	187,5	132,1
Rahavarat		237,3	206,5	137,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä		317,7	404,4	277,6
VARAT		6 717,7	5 661,9	6 590,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-51,5	-37,2	-44,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		2 833,5	2 083,4	2 877,0
Emoyhtiön omistajien osuus		3 040,2	2 304,4	3 090,6
Oma pääoma yhteensä		3 040,2	2 304,4	3 090,6
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	2 313,2	2 534,9	2 429,3
Laskennalliset verovelat		692,0	503,8	683,8
Johdannaissopimukset	6, 7	78,4	61,3	69,8
Varaukset		0,5	0,6	0,5
Muut pitkäaikaiset velat		4,9	13,9	5,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 089,0	3 114,4	3 188,4
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	432,4	99,8	244,9
Johdannaissopimukset	6, 7	1,4	0,1	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,9	0,6	2,0
Ostovelat ja muut velat		153,8	142,6	64,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		588,4	243,0	311,4
Velat yhteensä		3 677,4	3 357,5	3 499,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT		6 717,7	5 661,9	6 590,4

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA**

M€	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden voitto	41,5	32,2	825,2
Oikaisut	3,9	9,1	-614,5
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,2	0,8	0,6
Vaihto-omaisuuden muutos			0,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	11,3	9,2	-0,8
Maksetut korot	-16,0	-13,6	-48,6
Saadut korot	0,2	0,2	0,8
Muut rahoituserät	0,1	-0,2	-0,0
Maksetut verot	-6,4	-9,4	-22,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	34,4	28,3	140,8
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-64,7	-44,5	-273,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,0	-0,0	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0,4	0,2	26,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-29,0	-27,0	-111,1
Rahoitusvarojen luovutustulot	88,0	12,5	152,5
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat			0,0
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,0	0,4
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,0	0,1	0,3
Investointien nettorahavirta	-5,3	-58,9	-206,0
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	16,4	95,0	289,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-25,1	-7,6	-164,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	99,9	20,0	139,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-20,0	-20,1	-139,9
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,4	-0,4	-1,6
Maksetut osingot			-71,7
Rahoituksen nettorahavirta	70,9	87,0	52,4
Rahavarojen muutos	100,0	56,4	-12,8
Rahavarat kauden alussa	137,3	150,1	150,1
Rahavarat kauden lopussa	237,3	206,5	137,3



LYHENNETTY LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	58,0	35,8	-44,7	164,4	2 877,0	3 090,6	3 090,6
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-6,8			-6,8	-6,8
Tilikauden tulos					41,5	41,5	41,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-6,8		41,5	34,6	34,6
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-1,0	-1,0	-1,0
Osingonjako					-84,0	-84,0	-84,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-85,0	-85,0	-85,0
Oman pääoman muutokset yhteensä			-6,8		-43,5	-50,4	-50,4
Oma pääoma 31.3.2020	58,0	35,8	-51,5	164,4	2 833,5	3 040,2	3 040,2

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajien 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			-13,4			-13,4	-13,4
Tilikauden tulos					32,2	32,2	32,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-13,4		32,2	18,8	18,8
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,8	-0,8	-0,8
Osingonjako					-71,7	-71,7	-71,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-72,5	-72,5	-72,5
Oman pääoman muutokset yhteensä			-13,4		-40,3	-53,7	-53,7
Oma pääoma 31.3.2019	58,0	35,8	-37,2	164,4	2 083,4	2 304,4	2 304,4

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajien 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



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 31.3.2020 yhteensä 35 392 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 arvopaperimarkkinain 7 luvun 3 §:n mukaisesti säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 7.5.2020.

1. LAATIMISPERIAATTEET

Yleiset laatimisperiaatteet

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

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

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kuluja määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositarkastuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättämispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan katsauskauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2019. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.



2. MYYNTITUOTOT

Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:

M€	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	93,6	89,9	367,9
Vesimaksut	1,9	1,3	6,2
Saunamaksut	0,1	0,2	0,6
Yhteensä	95,6	91,4	374,8

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

3. SIOITUSKIINTEISTÖT

Arvostusmenetelmän muutos

Kojamo on siirtynyt sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppaa- 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 vuoden 2019 tilinpäätöksessä. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. **)	6 260,8	5 093,2	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt *) **)	59,7	95,4	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	1,5	2,6	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-0,5	-0,3	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,4	1,9
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta **)	22,0	10,4	872,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	6 344,2	5 201,8	6 260,8

*) Sisältää valmiin asutokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

***) Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16 Vuokrasopimukset):

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	60,2		
Lisäykset/vähennykset	-0,2	60,5	61,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,3	-0,3	-1,1
Käypä arvo kauden lopussa	59,8	60,2	60,2

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 0,6 (0,4) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli 2,2 (2,1) prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Kauppa-arvo		4 419,7	
Tuottoarvo ennen 31.12.2019		269,5	
Tuottoarvo 31.12.2019 alkaen	5 787,8		5 740,7
Tasearvo	496,7	452,4	459,9
Käyttöoikeusomaisuuserät	59,8	60,2	60,2
Yhteensä	6 344,2	5 201,8	6 260,8

Tuottoarvokohteet DCF 5 750,6 M€ ja Monipuoliset perusparannukset 37,2 M€ = Tuottoarvosalkku 5 787,8 M€

Asuntojen lukumäärä	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Kauppa-arvo		28 567	
Tuottoarvo ennen 31.12.2019		2 659	
Tuottoarvo 31.12.2019 alkaen	32 516		32 286
Tasearvo	2 876	3 566	2 986
Yhteensä	35 392	34 792	35 272

Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä vuonna 2020:

Sijoituskiinteistöt	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,85	5,05	4,25
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, eur/m ² /kk	18,61	14,44	16,53
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit eur/m ² /kk	6,09	6,05	6,07
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



Kojamo on käyttänyt tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää soveltaessaan seuraavia keskimääräisiä parametrejä tilinpäätöksessä 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 *)	31.3.2020				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos % (suhteellinen)					
Muutos, M€					
Tuottovaatimus	643,2	304,5		-275,3	-525,3
Markkinavuokrat	-740,6	-370,3		370,3	740,6
Hoitokulut	244,9	122,4		-122,4	-244,9
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€					
Taloudellinen käyttöaste	-151,8	-75,9		75,9	151,8

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

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi	31.3.2019				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos %					
Kauppa-arvokohteet, M€					
Kauppahintojen muutos	-442,0	-221,0		221,0	442,0
Tuottoarvokohteet ennen 31.12.2019, M€					
Tuottovaatimus	29,5	14,0		-12,7	-24,2
Vuokratuotot	-45,9	-23,0		23,0	45,9
Hoitokulut	17,5	8,7		-8,7	-17,5
Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4		0,4	0,8



31.3.2019 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien 2 659 asuinhuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 6,2 prosenttia ja 414 liikehuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 9,3 prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet *)	31.12.2019				
Muutos % (suhteellinen)	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
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).

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Rakenteilla oleva uudistuotanto	198,3	103,1	148,2
Uudistuotannon esisopimukset	331,7	123,6	208,9
Peruskorjaukset	31,9	33,5	23,7
Yhteensä	561,9	260,2	380,7

Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen 2019 liitetiedoissa.

4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	30,9	30,5	30,5
Lisäykset	0,1	1,1	1,5
Vähennykset		-0,1	-0,1
Tilikauden poistot	-0,3	-0,3	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	30,7	31,3	30,9

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

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,9	1,0	1,0
Lisäykset	0,1	0,1	0,3
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,9	1,0	0,9



5. KOROLLISET VELAT

Pitkäaikaiset velat

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Joukkovelkakirjalainat	1 192,3	1 290,2	1 191,8
Lainat rahoituslaitoksilta	1 020,8	1 081,5	1 135,8
Korkotukilainat	38,2	102,1	39,2
Vuokrasopimusvelka	59,5	58,7	60,0
Muut lainat	2,4	2,4	2,4
Yhteensä	2 313,2	2 534,9	2 429,3

Lyhytaikaiset velat

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Joukkovelkakirjalainat	100,0		100,0
Lainat rahoituslaitoksilta	145,2	27,8	37,5
Korkotukilainat	49,7	13,0	49,9
Muut lainat	6,5	6,5	6,5
Vuokrasopimusvelka	1,1	2,5	1,1
Yritystodistukset	129,9	50,0	50,0
Yhteensä	432,4	99,8	244,9

Korolliset velat yhteensä

2 745,6	2 634,7	2 674,2
----------------	----------------	----------------

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.



6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimusten käyvät arvot M€	31.3.2020			31.3.2019	31.12.2019
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		68,9	-68,9	-52,2	-60,6
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-9,7	-9,7	-9,1	-9,3
Sähköjohdannaiset	0,3	-1,2	-0,9	0,7	0,5
Yhteensä	0,3	-79,8	-79,5	-60,6	-69,5

Johdannaissopimusten nimellisarvot M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	964,1	936,6	970,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	42,3	44,1	42,6
Yhteensä	1 006,5	980,7	1 012,6
Sähköjohdannaiset, MWh	120 755	146 049	135 960

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -8,6 (-16,7) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2020-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 5,5 (6,2) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojautaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2020-2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaisten realisoitumattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset -erässä.

7. RAHOITUSVARAT JA -VELAT ARVOSTUSLUOKITTAIN

M€	Tasearvo yhteensä	31.3.2020			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,3	0,3			0,3
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti arvostettavat sijoitukset	71,6	70,9		0,7	71,6
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Rahavarat	237,3		237,3		237,3
Myyntisaamiset	5,2				5,2
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	78,6		78,6		78,6
Sähköjohdannaisvelat	1,2	1,2			1,2
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 453,3		1 453,5		1 453,5
Joukkovelkakirjalainat	1 292,3	1 303,0			1 303,0
Ostovelat	8,0				8,0



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 tulosvaikuttaisesti arvostettavat sijoitukset	132,8	129,6	2,5	0,7	132,8
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	137,3		137,3		137,3
Myyntisaamiset	5,7				5,7
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	70,0		70,0		70,0
Sähköjohdannaisvelat	0,0	0,0			0,0
Jaksotettuun hankintamenuon 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

Katsauskauden 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 korkojohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvon alentumista 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€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Tilikauden alussa	0,7	0,6	0,6
Muutos		0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,7	0,6	0,7

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 käyvää arvosta.

8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	41,5	32,2	825,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	0,17	0,13	3,34
Laimennettu, €	0,17	0,13	3,34

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

M€	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 289,6	1 359,4	1 298,1
Annetut kiinnitykset	1 353,0	1 457,0	1 401,1
Pantatut osakkeet*)	220,4	253,8	220,4
Pantatut vakuudet yhteensä	1 573,4	1 710,8	1 621,5
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	16,9	31,7	16,9
Takaukset**) (Talletusvakuudet)	499,3	414,9	500,2
Muut annetut vakuudet yhteensä	516,2	449,6	517,1

*) 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. COVID-19-VAIKUTUKSET

Kojamo on selvittänyt COVID-19 pandemian vaikutuksia konsernin tulokseen, taseeseen ja rahavirtoihin ja todennut, että pandemiolla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin näihin eriin katsauskaudella.

11. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kojamo Oyj ja Danske Bank A/S, Suomen sivuliike allekirjoittivat huhtikuussa 50 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen, jonka maturiteetti on kaksi vuotta yhden vuoden jatko-oikeudella. Laina nostettiin huhtikuussa.

Lumo Kodit Oy ja Euroopan investointipankki (EIP) allekirjoittivat huhtikuussa 34 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman lainasopimuksen. Rahoitus on kolmas osa EIP:n myöntämästä 204 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, joka käytetään lähes nollaenergiatalojen rakentamiseen.

Kojamo on arvioinut COVID-19-pandemian vaikutuksia konsernin tulokseen, taseeseen ja rahavirtoihin katsauskauden jälkeen 7.5.2020 ja todennut, että pandemiolla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin näihin eriin. Vuokrasaamisten ja luottotappioiden määrä ei ole lisääntynyt merkittävästi. Kojamo seuraa näiden erien kehittymistä aktiivisesti.



TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄYTYSLASKELMAT

	Laskenta- kaava	1-3/2020	1-3/2019	2019
Liikevaihto, M€		95,7	91,5	375,3
Nettovuokratuotto, M€	1	56,0	50,8	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	58,6	55,6	65,9
Voitto ennen veroja, M€	3	51,7	38,9	1 031,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	68,3	52,3	1 083,1
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	71,4	57,2	288,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	46,4	42,0	210,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	48,5	45,9	56,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	29,4	26,3	140,7
FFO liikevaihdosta, %	9	30,7	28,8	37,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,12	0,11	0,57
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	29,4	26,3	140,7
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	27,9	23,7	110,0
Sijoituskiinteistöt, M€		6 344,2	5 201,8	6 260,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	19	96,9	96,9	97,2
Korollinen vieras pääoma, M€	13	2 745,6	2 634,7	2 674,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	5,4	5,5	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	4,8	4,3	20,5
Omavaraisuusaste, %	16	45,3	40,7	46,9
Loan to Value (LTV), %	17	39,5	46,7	40,5
Osakekohtainen tulos, €		0,17	0,13	3,34
Osakekohtainen oma pääoma, €		12,30	9,32	12,51
Bruttoinvestoinnit, M€	18	62,1	38,0	259,9
Henkilöstö katsauskauden lopussa		300	299	296

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.
- 3) Voitto ennen veroja = 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.
- 4) Käyttökate (EBITDA) = 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.
- 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 pitkäaikaisten varojen 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 pe-
rustuva vero
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia erinä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 9) FFO liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassa-
virta ennen käyttöpää-
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) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = 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 vuokraustoimintaan kuulumattomia erinä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
- 12) Oikaistu kassavirta
ennen käyttöpääoman
muutosta (AFFO) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit
- Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia erinä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 13) Korollinen vieras
pääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset
- Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 14) Oman pääoman tuotto
(ROE), % = $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 15) Sijoitetun pääoman
tuotto (ROI), % = $\frac{\text{(Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut) (vuositasolle laskettuna)}}{\text{(Varat - Korottomat velat), vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.



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

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

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

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

$$18) \text{ Bruttoinvestoinnit} = \text{Hankitut sijoituskiinteistöt} + \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit} + \text{Aktivoidut vieraan pääoman menot}$$

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

Muut tunnusluvut

$$19) \text{ Taloudellinen vuokrausaste, \%} = \frac{\text{Vuokratuotto}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$$

**Tunnuslukujen täsmätyslaskelmat**

M€	1-3/2020	1-3/2019	2019
Tilikauden voitto	41,5	32,2	825,2
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	0,0	-0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot			-0,2
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-22,0	-10,4	-872,4
Rahoitustuotot	-0,5	-0,9	-2,6
Rahoituskulut	16,9	14,0	53,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	4,6	3,6	19,9
Laskennallisten verojen muutos	5,7	3,2	186,2
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	46,4	42,0	210,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-16,3	-13,1	-50,8
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	3,9	1,0	1,1
Oikaistut nettorahoituskulut	-12,4	-12,1	-49,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,6	-3,6	-19,9
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	29,4	26,3	140,7
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	29,4	26,3	140,7
Oma pääoma	3 040,2	2 304,4	3 090,6
Varat	6 717,7	5 661,9	6 590,4
Saadut ennakot	-6,6	-5,8	-6,7
Omavaraisuusaste, %	45,3	40,7	46,9