



**Kojamo Oyj:n  
osavuositarkastus  
1.1.–31.3.2019**





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

Kojamon tilikauden kiinteistöverojen kirjaamisessa on siirrytty soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä.

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.–31.3.2019**

### **LIKEVAIHTO, NETTOVUOKRATUOTTO JA FFO KASVOIVAT**

#### **YHTEENVETO TAMMI–MAALISKUUSTA 2019**

- Liikevaihto kasvoi 3,7 prosenttia ja oli 91,5 (88,2) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 5,7 prosenttia ja oli 50,8 (48,1) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 55,6 (54,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 38,9 (48,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 10,4 (20,7) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,0 (0,6) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,13 (0,17) euroa.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) kasvoi 20,3 prosenttia ja oli 26,3 (21,9) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 5,2 (4,9) miljardia euroa sisältäen 0,0 (96,4) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste parani ja oli katsauskaudella 96,9 (96,3) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 38,0 (203,7) miljoonaa euroa eli 41,5 (230,9) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 9,32 (8,87) euroa ja oman pääoman tuotto oli 5,5 (7,6) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,3 (5,4) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) oli 11,55 (11,08) euroa.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 280 (1 251) asuntoa.
- Kojamo täsmentää näkymiään koskien kassavirtaa ennen käyttö pääoman muutosta (FFO).

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 34 792 (35 697) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden maaliskuun jälkeen on hankittu 84 (981) asuntoa, valmistunut 836 (1 291) asuntoa, myyty 1 786 (345) asuntoa sekä purettu tai muuten muutettu 39 (73) asuntoa.



## KOJAMON NÄKYMÄT 2019 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2019 edellisestä vuodesta 2–7 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2019 olevan 130–143 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 126–141 miljoonaa euroa). Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 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 ylläpitämään vahvaan kysyntään, joka kasvattaa like-for-like -vuokratuottoja. Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.



## KESKEISET TUNNUSLUVUT

|  | 1-3/2019        | 1-3/2018        | Muutos%        | 2018        |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-------------|
| Liikevaihto, M€  | 91,5            | 88,2            | 3,7            | 358,8       |
| Nettovuokratuotto, M€ <sup>1)</sup>                                  | 50,8            | 48,1            | 5,7            | 234,0       |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % <sup>1)</sup>                    | 55,6            | 54,5            |                | 65,2        |
| Tulos ennen veroja, M€ <sup>1)</sup>                                 | 38,9            | 48,9            | -20,4          | 277,3       |
| Käyttökate (EBITDA), M€ <sup>1)</sup>                                | 52,3            | 60,6            | -13,7          | 325,1       |
| Käyttökate liikevaihdosta, % <sup>1)</sup>                           | 57,2            | 68,7            |                | 90,6        |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ <sup>1)</sup>              | 42,0            | 39,3            | 6,8            | 196,5       |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % <sup>1)</sup>                  | 45,9            | 44,6            |                | 54,8        |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ <sup>1)</sup>      | 26,3            | 21,9            | 20,3           | 116,4       |
| FFO liikevaihdosta, % <sup>1)</sup>                                  | 28,8            | 24,8            |                | 32,4        |
| FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ <sup>1)</sup>                   | 26,3            | 21,9            | 20,3           | 117,3       |
| Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>                                | 5 201,8         | 4 930,8         | 5,5            | 5 093,2     |
| Taloudellinen vuokrausaste, %  | 96,9            | 96,3            |                | 97,0        |
| Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>2)</sup>                           | 2 634,7         | 2 734,7         | -3,7           | 2 485,5     |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) <sup>1)</sup>                            | 5,5             | 7,6             |                | 10,1        |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) <sup>1)</sup>                      | 4,3             | 5,4             |                | 7,2         |
| Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>                                    | 40,7            | 37,4            |                | 43,0        |
| Loan to Value (LTV), % <sup>2)3)</sup>                               | 46,7            | 49,2            |                | 45,9        |
| EPRA nettovarallisuus (NAV), M€                                      | 2 854,8         | 2 543,7         | 12,2           | 2 889,1     |
| Bruttoinvestoinnit, M€ <sup>1)</sup>                                 | 38,0            | 203,7           | -81,3          | 365,2       |
| Henkilöstö kauden lopussa  | 299             | 319             |                | 298         |
| <b>Osakekohtaiset tunnusluvut, € <sup>4)</sup></b>                   | <b>1-3/2019</b> | <b>1-3/2018</b> | <b>Muutos%</b> | <b>2018</b> |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta <sup>1)</sup> | 0,11            | 0,10            | 10,0           | 0,49        |
| Osakekohtainen tulos   | 0,13            | 0,17            | -23,5          | 0,93        |
| Osakekohtainen EPRA NAV  | 11,55           | 11,08           | 4,2            | 11,69       |
| Osakekohtainen oma pääoma  | 9,32            | 8,87            | 5,1            | 9,54        |

<sup>1)</sup> Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista osavuositarkastuksen Tunnusluvut-osiossa.

1) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

2) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

3) IFRS 16 -standardiin siirtymän vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

4) 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.



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi käynnistyi odotuksiemme mukaisesti. Menestyksemme näkyi keskeisissä mittareissamme. Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, ja kassavirta ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO) parani jopa 20 prosenttia vertailukaudesta. Kiinteistöjen käypä arvo nousi 5,2 miljardiin euroon. Taloudellinen vuokrausaste kasvoi 96,9 prosenttiin. Lumo-verkkokaupassa rikottiin maaliskuun lopulla 10 000 vuokrasopimuksen raja, mikä kertoo siitä, että verkkokauppa on vakiinnuttanut asemansa vuokra-asuntomarkkinoilla.

Taloudellinen asemamme oli katsauskauden lopulla vahva, ja olemme hyvässä asemassa investoimaan sopivien mahdollisuuksien löytyessä. Etenemme hyvin kohti tavoitettamme kasvattaa sijoituskiinteistöjemme arvo 6 miljardiin euroon vuoden 2021 loppuun mennessä. Käynnistimme alkuvuonna 277 uuden asunnon rakentamisen, ja rakenteilla on parhaillaan lähes 1 300 asuntoa.

Haluamme olla alallamme edelläkävijä myös kehittämällä uusia tehokkaita tapoja löytää sopivia investointikohteita. Käynnistimme katsauskaudella niin kutsutun käänteisen kilpailutuksen, jossa pyysimme rakennusyhtiöiltä ehdotuksia noin 100 miljoonan euron investointiaihioista. Olemme hyödyntäneet tätä käytäntöä myös aiemmin hyvin kokemuksiin. Saatavien investointiaihoiden perusteella voimme tarvittaessa tehdä varsinaisia investointipäätöksiä. Kilpailutuksen lisäksi kartoitamme myös aktiivisesti muita investointimahdollisuuksia.

Palvelukehityksemme otti loikan alkuvuodesta, kun viime syksynä esittelemämme My Lumo -sovellus tuli maaliskuun lopussa kaikkien asukkaidemme saataville. Palvelu sai hyvän vastaanoton, ja sen otti käyttöön välittömästi jo yli 7 000 asukastamme. Sovelluksella voi jo nyt esimerkiksi maksaa vuokran ja jättää vikailmoituksen 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 ehtoillaan helposti ja vaivattomasti on keskeinen onnistumisen edellytys.

Alkanut vuosi on Kojamon 50-vuotisjuhlavuosi. Kojamon menestys ja kyky toteuttaa strategiaa on lähtöisin osaavasta ja innostuneesta henkilöstöstämme. Helmikuussa Kojamo sai jälleen Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksen, joka perustuu henkilöstön omistautuneisuuteen ja menestykseen henkilöstötutkimuksissa. Kiitän henkilöstöämme sitoutumisesta yhteiseen päämäärään – paremman kaupunkiasumisen luomiseen.

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

### Yleinen toimintaympäristö

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



| <b>Liiketoimintaympäristön avainluvut</b> | <b>2020e</b> | <b>2019e</b> |
|---|--------------|--------------|
| BKT:n kasvuennuste, %                     | 1,4          | 1,7          |
| Työttömyys, %                             | 6,1          | 6,3          |
| Inflaatio, %                              | 1,5          | 1,2          |

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 4/2019

Valtiovaraministeriön ennusteen mukaan maailmankaupan hidastuvan kasvun ennakoidaan hidastavan viennin kasvua. Yksityisten investointien kasvun arvioidaan jäävän vaisuksi vuonna 2019 ja uusien asuntojen rakentamisen arvioidaan vähenevän voimakkaasti.

Kotimaisen kysynnän ennakoidaan ylläpitävän kasvua ja yksityisen kulutuksen kasvun arvioidaan jatkuvan vahvana. Hyvän työllisyyden kehityksen sekä kiihtyvän ansiotason nousun arvioidaan ylläpitävän käytettävissä olevien tulojen kasvua.

## Toimialan toimintaympäristö

| <b>Toimialan avainluvut</b>  | <b>2019e</b> | <b>2018</b> |
|--|--------------|-------------|
| Aloitettut asunnot, kpl  | 39 000       | 46 200      |
| Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl <sup>1)</sup>            | 41 263       | 51 118      |
| Rakennuskustannukset, %  | 2,0          | 2,5         |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %          | 1,2          | 1,2         |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %  | 2,2–3,5      | 2,5–3,2     |
| Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %         | 1,8          | 1,6         |
| Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos % | 2,0–2,8      | 2,3–2,6     |

1) Rullaava 12 kk, helmikuu 2019 ja 2018

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, huhtikuu 2019; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2019, helmikuu; Pellervon taloustutkimus, Asuntomarkkina 2019 -ennuste

Rakennusteollisuus ry:n suhdannekatsauksen mukaan asuntotuotanto on palaamassa ennätyslukemista normaalille tasolle. Rakennuslupien määrät ja asuntoaloitukset ovat laskussa, minkä perusteella asuntotuotannon voidaan ennakoida hidastuvan. Tarjonta pysyy kuitenkin vielä vuonna 2019 edellisen vuoden korkealla tasolla, ja lasku heijastuu vasta vuoteen 2020. Uudisrakentamista tukevat edelleen Suomen talouden kasvu, kuluttajien luottamus, matalat korkonäkymät sekä asuntopaikkajärjestelmien tuottomahdollisuudet muihin sijoituksiin verrattuna. Pidemmällä aikavälillä etenkin asuntorakentamista kannattelevat voimistuva kaupungistumiskehitys ja työssäkäyntialueiden laajentuminen uusien liikennehankkeiden myötä.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan erot kasvukeskusten ja muiden alueiden asuntomarkkinoiden hintakehityksessä kasvavat edelleen. Kiihtynyt kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää, mikä nostaa hintoja kasvukeskuksissa. Entistä useampi päätyy myös omasta halustaan vuokra-asumiseen. Erityisesti suurten kaupunkien kantakaupunkialueilta on asuntojen hintojen noustessa ja lainaehtojen kiristyessä yhä vaikeampaa ostaa asuntoa, jolloin asunnon vuokraaminen saattaa olla kotitaloudelle ainoa vaihtoehto päästä asumaan haluamalleen alueelle.



## Kaupungistumisen vaikutukset

| Alue                           | Väestön kasvuennuste | Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus |        |
|--------------------------------|----------------------|--|--------|
|                                | 2017–2030            | 2010                                   | 2017   |
| Helsinki                       | 14,8 %               | 47,1 %                                 | 49,2 % |
| Pääkaupunkiseutu <sup>1)</sup> | 16,0 %               | 41,9 %                                 | 44,5 % |
| Helsingin seutu <sup>2)</sup>  | 13,7 %               | 37,7 %                                 | 40,1 % |
| Jyväskylä                      | 5,0 %                | 40,2 %                                 | 42,9 % |
| Kuopio                         | 2,7 %                | 36,5 %                                 | 38,9 % |
| Lahti                          | -2,7 %               | 37,3 %                                 | 39,9 % |
| Oulu                           | 5,9 %                | 36,7 %                                 | 40,0 % |
| Tampere                        | 7,3 %                | 42,2 %                                 | 47,2 % |
| Turku                          | 7,3 %                | 43,0 %                                 | 47,5 % |
| Muu Suomi                      | -7,1 %               | 23,8 %                                 | 25,0 % |

1) Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2017; MDI, väestöennuste 2040

Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n väestöennusteen mukaan alueellinen eriytyminen kiihtyy vuosien 2017–2040 aikana, ja kymmenen suurimman kaupunkiseudun merkitys kasvaa. Tuleva väestönlisäys kohdistuu erityisesti Helsingin, Tampereen ja Turun seudulle.

Kaupungistumisen myötä vuokra-asumisen suosio kasvaa. Pellervon taloustutkimuksen mukaan suomalaisten muuttuvat asumispreferenssit liittyvät tiukasti isoihin trendeihin, kuten kaupungistumiseen, väestön ikääntymiseen ja digitalisaatioon. Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttää yhä useammin helpompana, turvallisena ja joustavana asumisen vaihtoehtona. Moni kaupunkiin muuttava haluaa asua kaupungin sykkeessä palveluiden, harrastusmahdollisuuksien ja vapaa-ajan aktiviteettien lähetyvillä. Palveluiden lisääntyvä kysyntä näkyy myös asumispreferensseissä. Asumiseen liittyvät tarpeet voidaan yhä useammin tyydyttää palveluiden eikä omistamisen kautta.

## LIIKETOIMINTA

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna.<sup>1</sup> Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääosin Suomen kasvukeskuksissa<sup>2</sup>. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 34 792 (35 697) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 5,2 (4,9) miljardia euroa sisältäen 0,0 (96,4) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,3 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.3.2019 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 67,5 prosenttia Helsingin seudulla ja 83,4 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Helsingin, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seudut sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungit.



## TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMI–MAALISKUUSSA 2019

### LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto tammi–maaliskuussa 2019 kasvoi 91,5 (88,2) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

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

### TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto oli 50,8 (48,1) miljoonaa euroa eli 55,6 (54,5) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2018 ja katsauskaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen like for like -kasvusta (LfL).

Tulos ennen veroja oli 38,9 (48,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 10,4 (20,7) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,0 (0,6) miljoonaa euroa. Tilikauden kiinteistöverojen kirjaamisessa siirryttiin vuonna 2018 soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* –tulkintaa. Kiinteistöveroja on kirjattu tulokseen 10,8 (9,7) miljoonaa euroa. Vanhan tulkinnan mukaan katsauskauden osuus olisi ollut 2,6 (2,4) miljoonaa euroa. Tulos ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 0,3 miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -13,1 (-11,5) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -1,6 (-0,6) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

IFRS 16 -standardi otettiin käyttöön 1.1.2019. Standardin vaikutus nettovuokratuottoihin oli 0,9 miljoonaa euroa, liikevoittoon 0,6 miljoonaa euroa ja rahoitustuottoihin ja -kuluihin -0,6 miljoonaa euroa. Katsauskauden voittoon vaikutus on 0,0 miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 26,3 (21,9) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikuttivat katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto ja lisäksi vertailukautta matalammat tuloverot.

## TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

|                                       | 31.3.2019 | 31.3.2018 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Taseen loppusumma, M€                 | 5 661,9   | 5 443,5   | 5 485,4    |
| Oma pääoma, M€                        | 2 304,4   | 2 034,3   | 2 358,1    |
| Osakekohtainen oma pääoma, €          | 9,32      | 8,87      | 9,54       |
| Omavaraisuusaste, %                   | 40,7      | 37,4      | 43,0       |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE)           | 5,5       | 7,6       | 10,1       |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)     | 4,3       | 5,4       | 7,2        |
| Korolliset velat, M€                  | 2 634,7   | 2 734,7   | 2 485,5    |
| Loan to Value (LTV), % <sup>*)</sup>  | 46,7      | 49,2      | 45,9       |
| Lainojen keskiporko, % <sup>**)</sup> | 1,8       | 1,8       | 1,8        |
| Keskimääräinen laina-aika, vuotta     | 5,3       | 5,8       | 5,5        |
| Rahavarat, M€                         | 206,5     | 354,4     | 150,1      |

<sup>\*)</sup> IFRS 16 -standardin vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

<sup>\*\*)</sup> Sisältää korkojohdannaiset





Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella erinomainen. Konsernilla oli 31.3.2019 rahavaroja 206,5 (354,4) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 187,5 (85,7) miljoonaa euroa. 250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 50,0 (132,0) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

## KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

| M€   | 31.3.2019      | 31.3.2018      | 31.12.2018     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.                                | 5 093,2        | 4 710,2        | 4 710,2        |
| Hankitut sijoituskiinteistöt   | 35,0           | 200,0          | 338,9          |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit  | 2,6            | 2,9            | 23,7           |
| Myydyt sijoituskiinteistöt   | -0,3           | -3,9           | -109,6         |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot                                     | 0,4            | 0,8            | 2,6            |
| Siirrot omaan käyttöön   | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Käyttöoikeusomaisuuserät **)   | 60,5           |                |                |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta                          | 10,4           | 20,7           | 127,5          |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa <sup>1)</sup></b> | <b>5 201,8</b> | <b>4 930,8</b> | <b>5 093,2</b> |

<sup>1)</sup> Vuoden 31.3.2018 sijoituskiinteistöjen käypään arvoon sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 96,4 miljoonaa euroa. 31.3.2019 ja 31.12.2018 ei ollut Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. \*\*) IFRS 16 Vuokrasopimukset

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 34 792 (35 697) kappaletta. Katsauskauden lopussa käyväällä arvolla mitattuna 98,3 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.3.2019 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2019. Käyvän arvon määrittelyn keskeiset perusteet on esitetty osavuosikatsauksen liitetiedoissa.

## ASUNTOVUOKRAUS

| Lumo-brändi  | 31.3.2019 | 31.3.2018 | 31.12.2018 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Asunnot, lkm   | 33 137    | 33 560    | 33 058     |
| Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk                           | 15,98     | 15,43     | 15,69      |
| Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m <sup>2</sup> /kk | 15,81     | 15,30     | 15,53      |
| VVO-brändi   | 31.3.2019 | 31.3.2018 | 31.12.2018 |
| Asunnot, lkm   | 1 655     | 2 137     | 1 655      |
| Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk                           | 14,06     | 13,69     | 13,81      |
| Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m <sup>2</sup> /kk | 13,89     | 13,49     | 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



palvelualusta, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Katsauskauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen voimakkaasti. Lumo-verkkokaupassa oli tehty maaliskuun loppuun mennessä yhteensä jo yli 10 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Kojamo on siirtynyt 15.11.2017 vuokrasopimuskäytännöissään käyttämään erillistä vesimaksua. Aikaisemmin vesimaksu sisältyi vuokraan. Siirtymä uuteen käytäntöön tapahtuu uusien sopimusten myötä. Vesimaksut katsauskaudelta olivat 1,3 (0,4) miljoonaa euroa.

| Asuntovuokrauksen tunnusluvut                   | 1-3/2019 | 1-3/2018 | 1-12/2018 |
|---|----------|----------|-----------|
| Taloudellinen vuokrausaste, %                   | 96,9     | 96,3     | 97,0      |
| Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %          | 7,4      | 7,0      | 28,8      |
| Like-for-like vuokratuottojen kasvu (Lfl), % *) | 2,6      | 2,2      | 2,4       |
| Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, %       | 1,4      | 1,4      | 1,4       |

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

Taloudellinen vuokrausaste nousi vertailukaudesta. Vuokrausasteen nousua ovat tukeneet onnistunut vuokrauksen prosessien kehittäminen ja Lumo-verkkokaupan kasvu. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 42 (220) asuntoa.

### Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.3.2019

| Alue            | Asuntojen määrä, kpl | Asuntojen käypä arvo, M€ | Käypä arvo, tuhatta euroa / asunto | Käypä arvo, euroa/m <sup>2</sup> | Taloudellinen vuokrausaste, % |
|-----------------|----------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Helsingin seutu | 19 949               | 3 263                    | 164                                | 2 901                            | 97,9 %                        |
| Tampereen seutu | 4 848                | 541                      | 112                                | 2 183                            | 96,1 %                        |
| Turun seutu     | 1 848                | 227                      | 123                                | 2 155                            | 96,6 %                        |
| Oulu            | 2 220                | 190                      | 86                                 | 1 627                            | 95,6 %                        |
| Jyväskylä       | 1 659                | 196                      | 118                                | 2 193                            | 91,9 %                        |
| Kuopion seutu   | 1 674                | 177                      | 106                                | 2 001                            | 93,4 %                        |
| Lahden seutu    | 1 477                | 159                      | 108                                | 1 928                            | 95,4 %                        |
| Muut            | 1 117                | 83                       | 75                                 | 1 382                            | 95,9 %                        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>34 792</b>        | <b>5 202 *)</b>          | <b>139</b>                         | <b>2 525</b>                     | <b>96,9 %</b>                 |

\*) Sisältää 367 milj. euroa käynnissä olevien projektien, yhtiön omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuusserien sekä käyttöoikeusomaisuuserien (IFRS 16) käyvän arvon.

## INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

| Investoinnit, M€                 | 31.3.2019   | 31.3.2018    | 31.12.2018   |
|----------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| Hankitut sijoituskiinteistöt     | 35,0        | 200,0        | 338,9        |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit      | 2,6         | 2,9          | 23,7         |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 0,4         | 0,8          | 2,6          |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>38,0</b> | <b>203,7</b> | <b>365,2</b> |
| Korjaukset, M€                   | 6,7         | 7,6          | 35,4         |



| <b>Asuntoja, lkm</b>                       | <b>31.3.2019</b> | <b>31.3.2018</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Asunnot katsauskauden alussa               | 34 713           | 34 383           | 34 383            |
| Myynnit                                    | -1               | -123             | -1 908            |
| Ostot                                      | 16               | 981              | 1 049             |
| Valmistuneet                               | 61               | 483              | 1 258             |
| Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia | 3                | -27              | -69               |
| Asunnot katsauskauden lopussa              | 34 792           | 35 697           | 34 713            |
| Katsauskaudella aloitetut                  | 277              | 209              | 797               |
| Rakenteilla kauden lopussa                 | 1 280            | 1 251            | 1 064             |
| Uudistuotannon esisopimukset               | 635              | 503              | 380               |

Rakenteilla olevista asunnoista 1 010 (977) sijaitsee Helsingin seudulla ja 270 (274) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

| <b>Uudistuotannon sitovat hankintasitoumukset, M€</b>  | <b>31.3.2019</b> | <b>31.3.2018</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset | 125,1            | 143,8            | 90,3              |
| Uudistuotannon loppuunsaattamiskustannukset            | 103,1            | 88,4             | 77,8              |

| <b>Omistetut tontit ja kiinteistökehitys-kohteet</b> | <b>31.3.2019</b> |                              | <b>31.3.2018</b> |                              | <b>31.12.2018</b> |                              |
|--|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
|  | <b>M€</b>        | <b>1 000 k-m<sup>2</sup></b> | <b>M€</b>        | <b>1 000 k-m<sup>2</sup></b> | <b>M€</b>         | <b>1 000 k-m<sup>2</sup></b> |
| Tontit   | 54,3             | 78                           | 63,1             | 97                           | 60,1              | 83                           |
| Tontit ja vanha asuinrakennus                        | 28,0             | 40                           | 15,4             | 28                           | 30,0              | 43                           |
| Käyttötarkoituksen muutokset                         | 95,3             | 85                           | 90,3             | 85                           | 95,3              | 85                           |
| <b>Yhteensä <sup>1)</sup></b>                        | <b>177,6</b>     | <b>203</b>                   | <b>168,8</b>     | <b>209</b>                   | <b>185,4</b>      | <b>211</b>                   |

| <b>Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset</b> | <b>31.3.2019</b> |                              | <b>31.3.2018</b> |                              | <b>31.12.2018</b> |                              |
|--|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|
|  | <b>M€</b>        | <b>1 000 k-m<sup>2</sup></b> | <b>M€</b>        | <b>1 000 k-m<sup>2</sup></b> | <b>M€</b>         | <b>1 000 k-m<sup>2</sup></b> |
| Uudistuotannon esisopimukset (sis.tontit)                                  | 123,6            |                              | 101,5            |                              | 60,3              |                              |
| Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa <sup>1)</sup>      | 24,7             | 37                           | 20,5             | 31                           | 18,1              | 23                           |
| Tonttien esisopimukset ja varaukset <sup>1)</sup>                          | 48,9             | 73                           | 46,9             | 71                           | 65,9              | 97                           |

1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Kojamon tavoitteena on myydä strategiaan kuulumattomat noin 500 asuntoa vuoden 2019 aikana.



## STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN

|   | 31.3.2019 | Tavoite 2021 |
|---|-----------|--------------|
| Sijoituskiinteistöjen arvo, mrd. €                            | 5,2       | 6,0          |
| Asuntojen lukumäärä   | 34 792    | n. 38 000    |
| Omavaraisuusaste, %   | 40,7      | >40          |
| Loan to Value (LTV), %  | 46,7      | <50          |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)/ Liikevaihto, % | 28,8      | >32          |
| Nettosuositteluindeksi  | 28        | 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 31.3.2019 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

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

| Osakekurssi ja -vaihto <sup>*)</sup>          | 1.1.–31.3.2019 | 15.6.–31.12.2018 |
|---|----------------|------------------|
| Alin kurssi, €                                | 8,00           | 8,11             |
| Ylin kurssi, €                                | 10,86          | 9,75             |
| Keskikurssi, €                                | 9,34           | 8,65             |
| Päätöskurssi, €                               | 10,73          | 8,11             |
| Osakekannan markkina-arvo, M€, kauden lopussa | 2 652,0        | 2 003,1          |
| Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl              | 6,5            | 68,1             |
| Vaihto koko osakekannasta, %                  | 2,6            | 27,6             |
| Vaihdettuja osakkeita, M€                     | 60,6           | 589,8            |

\*) Sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynnin.

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Positissa, Cboe BXE:ssä ja Cboe LIS Servicessä. 1.1.–31.3.2019 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 6 miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 46 prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Fidessa, 2.4.2019).



## Omat osakkeet

Katsauskauden 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 katsauskauden lopussa 3 510 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli tilikauden lopussa 25,3 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 67,3 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

Kojamo ei katsauskauden aikana vastaanottanut arvopaperimarkkinalain mukaisia ilmoituksia omistususuuden muutoksista Kojamon osakkeissa.

## Johdon liiketoimet

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

## 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 Rytsölä.

### **Nimitystoimikunta**

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 11.9.2018. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Timo Korpijärvi, sijoituspäällikkö, Teollisuusliitto ry.

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

## **HENKILÖSTÖ**

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 299 (319) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 298 (316).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 4,2 (4,4) miljoonaa euroa.



## Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä konsernin avainhenkilöille suunnattu pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Parhailtaan käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2017–2019, 2018–2020 ja 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 116 752 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden. Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 340 148 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2018 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 kiinteistöportfolionsa 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. Lisäksi Kojamo on ainoa suomalainen kiinteistöyhtiö 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 2018 Kojamon veronluonteiset maksut olivat noin 106 miljoonaa euroa ja vuonna 2017 noin 104 miljoonaa euroa.

Lumo-kotien asukkailla on mahdollisuus ekotehokkaaseen autoiluun. Yhteiskäyttöautot ovat kaikkien Lumo-kotien asukkaiden varattavissa.

Kojamo tekee myös työtä henkilöstönsä hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Helmikuussa 2019 Corporate Spirit palkitsi Kojamon Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksella.



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 ovat Anna Haataja (suunnistus, kestävyysjuoksu), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu) ja Nooralotta Neziri (yleisurheilu). Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 360.

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

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

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

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

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä on esitetty vuoden 2018 tilinpäätöksessä.

Helsingissä toukokuun 9. päivänä 2019

Kojamo Oyj  
Hallitus

### Lisätiedot:

Maija Hongas, sijoittajasuhdepäällikkö, Kojamo Oyj, +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 9.5.2019 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168a, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medially on myös mahdollisuus esittää kysymyksiä suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata myös suorana webcast-lähetystenä. 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-q1-results>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse soittamalla numeroon:

FI: 09 8171 0310

SE: +46 8566 42651

UK: +44 3333 000 804

US: +1 6319 131 422

Puhelimitse tilaisuuteen osallistuvia pyydetään antamaan seuraava PIN-koodi: 33427020#

**EPRA:n tunnusluvut**

|  | <b>1-3/2019</b> | <b>1-3/2018</b> | <b>2018</b> |
|--|-----------------|-----------------|-------------|
| EPRA operatiivinen tulos, M€                             | 26,6            | 21,7            | 130,3       |
| Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €         | 0,11            | 0,09            | 0,54        |
| EPRA nettovarallisuus (NAV), M€                          | 2 854,8         | 2 543,7         | 2 889,1     |
| Osakekohtainen EPRA NAV, €                               | 11,55           | 11,08           | 11,69       |
| EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€               | 2 282,8         | 2 007,5         | 2 375,2     |
| Osakekohtainen EPRA NNNAV, €                             | 9,24            | 8,75            | 9,61        |
| EPRA Net Initial Yield (NIY), %                          | 4,8             | 5,2             | 5,0         |
| EPRA 'topped-up' NIY, %                                  | 4,8             | 5,2             | 5,0         |
| EPRA vajaakäyttöaste, %                                  | 3,1             | 3,8             | 3,0         |
| EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %   | 17,8            | 17,7            | 15,2        |
| EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), % | 15,3            | 14,5            | 13,6        |

| <b>M€</b>  | <b>1-3/2019</b> | <b>1-3/2018</b> | <b>2018</b>  |
|--|-----------------|-----------------|--------------|
| Tilikauden tulos IFRS konsernin tuloslaskelmasta                                       | 32,2            | 38,7            | 221,8        |
| (i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon                  | -10,4           | -20,7           | -127,5       |
| (ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot | 0,1             | -0,6            | -1,0         |
| (iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                                     |                 | 0,0             | -0,1         |
| (iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot   | 0,0             | 0,5             | 15,4         |
| (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos  | 1,6             | 0,6             | 0,4          |
| (viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista  | 3,2             | 3,2             | 21,4         |
| <b>EPRA Operatiivinen tulos</b>  | <b>26,6</b>     | <b>21,7</b>     | <b>130,3</b> |
| <b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>                                | <b>0,11</b>     | <b>0,09</b>     | <b>0,54</b>  |

| <b>M€</b>                                | <b>1-3/2019</b> | <b>1-3/2018</b> | <b>2018</b>    |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 2 304,4         | 2 034,3         | 2 358,1        |
| (iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo   | 60,6            | 35,9            | 42,5           |
| (v.a) Laskennallinen vero                | 489,8           | 473,5           | 488,4          |
| <b>EPRA Nettovarallisuus (NAV)</b>       | <b>2 854,8</b>  | <b>2 543,7</b>  | <b>2 889,1</b> |
| <b>Osakekohtainen EPRA NAV, €</b>        | <b>11,55</b>    | <b>11,08</b>    | <b>11,69</b>   |

| <b>M€</b>  | <b>1-3/2019</b> | <b>1-3/2018</b> | <b>2018</b>    |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| EPRA NAV   | 2 854,8         | 2 543,7         | 2 889,1        |
| (i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo                            | -60,6           | -35,9           | -42,5          |
| (ii) Lainojen käypäarvo <sup>1)</sup>                            | -21,7           | -26,8           | 17,0           |
| (iii) Laskennallinen vero  | -489,8          | -473,5          | -488,4         |
| <b>EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)</b>                    | <b>2 282,8</b>  | <b>2 007,5</b>  | <b>2 375,2</b> |
| <sup>1)</sup> Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus. |                 |                 |                |
| <b>Osakekohtainen EPRA NNNAV, €</b>                              | <b>9,24</b>     | <b>8,75</b>     | <b>9,61</b>    |



| M€  |            | 1-3/2019       | 1-3/2018       | 2018           |
|---|------------|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöt                             |            | 5 201,8        | 4 930,8        | 5 093,2        |
| Vaihto-omaisuus                                 |            | 0,4            | 0,4            | 0,4            |
| Kehityshankkeet                                 |            | -277,5         | -292,0         | -248,6         |
| <b>Valmis kiinteistökanta</b>                   |            | <b>4 924,7</b> | <b>4 639,3</b> | <b>4 845,0</b> |
| Arvioidut ostajan kulut                         |            | 98,5           | 92,8           | 96,9           |
| <b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>      | <b>B</b>   | <b>5 023,2</b> | <b>4 732,1</b> | <b>4 941,9</b> |
| Annualisoitu vuokratuotto                       |            | 369,4          | 374,5          | 375,6          |
| Kiinteistöjen kulut                             |            | -128,7         | -128,9         | -127,4         |
| <b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>           | <b>A</b>   | <b>240,7</b>   | <b>245,6</b>   | <b>248,2</b>   |
| Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet   |            | -              | -              | -              |
| <b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b> | <b>C</b>   | <b>240,7</b>   | <b>245,6</b>   | <b>248,2</b>   |
| <b>EPRA Net Initial Yield (NIY), %</b>          | <b>A/B</b> | <b>4,8</b>     | <b>5,2</b>     | <b>5,0</b>     |
| <b>EPRA 'topped-up' NIY, %</b>                  | <b>C/B</b> | <b>4,8</b>     | <b>5,2</b>     | <b>5,0</b>     |

| M€   |            | 1-3/2019   | 1-3/2018   | 2018       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Asuntojen tyhjääkäyttö                                       | A          | 2,8        | 3,3        | 10,6       |
| Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto | B          | 89,9       | 87,4       | 352,3      |
| <b>EPRA Vajaakäyttöaste, %</b>                               | <b>A/B</b> | <b>3,1</b> | <b>3,8</b> | <b>3,0</b> |

| M€   |            | 1-3/2019    | 1-3/2018    | 2018         |
|--|------------|-------------|-------------|--------------|
| Sisältyy:  |            |             |             |              |
| (i) Hallintokulut  |            | 9,3         | 9,1         | 38,6         |
| (i) Kiinteistöjen ylläpitokulut  |            | 33,9        | 32,5        | 89,5         |
| (i) Korjauskulut   |            | 6,7         | 7,6         | 35,4         |
| (ii) Käyttökorvaukset  |            | -1,5        | -0,6        | -3,8         |
| (iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut                             |            | 0,0         | 0,0         | 0,0          |
| (iv) Muut kuluja kattavat toiminnot                                    |            | -0,1        | -0,1        | -0,2         |
| Ei sisälly:  |            |             |             |              |
| (vii) Maanvuokratulot  |            | 0,0         | -0,8        | -3,4         |
| (viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen  |            | -39,4       | -39,4       | -120,9       |
| <b>EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>                   | <b>A</b>   | <b>9,0</b>  | <b>8,4</b>  | <b>35,1</b>  |
| (ix) Suorat vajaakäytön kustannukset                                   |            | -1,3        | -1,5        | -3,8         |
| <b>EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>                 | <b>B</b>   | <b>7,7</b>  | <b>6,9</b>  | <b>31,4</b>  |
| (x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta |            | 89,9        | 86,8        | 351,5        |
| (xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen    |            | -39,4       | -39,4       | -120,9       |
| <b>Bruttovuokratuotto</b>  | <b>C</b>   | <b>50,5</b> | <b>47,4</b> | <b>230,5</b> |
| <b>EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>          | <b>A/C</b> | <b>17,8</b> | <b>17,7</b> | <b>15,2</b>  |
| <b>EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>        | <b>B/C</b> | <b>15,3</b> | <b>14,5</b> | <b>13,6</b>  |

**LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

| M€   | Liite | 1-3/2019     | 1-3/2018     | 1-12/2018    |
|--|-------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Liikevaihto</b>   |       | <b>91,5</b>  | <b>88,2</b>  | <b>358,8</b> |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut  |       | -33,9        | -32,5        | -89,5        |
| Korjaukset   |       | -6,7         | -7,6         | -35,4        |
| <b>Nettovuokratuotto</b>   |       | <b>50,8</b>  | <b>48,1</b>  | <b>234,0</b> |
| Hallinnon kulut  |       | -9,3         | -9,1         | -38,6        |
| Liiketoiminnan muut tuotot   |       | 0,4          | 0,5          | 2,1          |
| Liiketoiminnan muut kulut  |       | -0,1         | -0,2         | -1,0         |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot                               |       | 0,0          | 0,6          | 1,0          |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                                   |       |              | 0,0          | 0,1          |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta              | 3     | 10,4         | 20,7         | 127,5        |
| Poistot ja arvonalentumiset  |       | -0,3         | -0,2         | -0,8         |
| <b>Liikevoitto</b>   |       | <b>52,0</b>  | <b>60,4</b>  | <b>324,2</b> |
| Rahoitustuotot   |       | 0,9          | 0,9          | 3,2          |
| Rahoituskulut  |       | -14,0        | -12,4        | -50,3        |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>  |       | <b>-13,1</b> | <b>-11,5</b> | <b>-47,1</b> |
| Osuus osakkuusyriyten tuloksista   |       | 0,0          |              | 0,2          |
| <b>Voitto ennen veroja</b>   |       | <b>38,9</b>  | <b>48,9</b>  | <b>277,3</b> |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                                 |       | -3,6         | -7,1         | -34,1        |
| Laskennallisten verojen muutos   |       | -3,2         | -3,2         | -21,4        |
| <b>Tilikauden voitto</b>   |       | <b>32,2</b>  | <b>38,7</b>  | <b>221,8</b> |
| <b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>  |       |              |              |              |
| Emoyhtiön omistajille  |       | 32,2         | 38,7         | 221,8        |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b> |       |              |              |              |
| Laimentamaton, €   |       | 0,13         | 0,17         | 0,93         |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu, €   |       | 0,13         | 0,17         | 0,93         |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl   | 8     | 247,1        | 229,5        | 239,2        |
| <b>Muut laajan tuloksen erät</b>   |       |              |              |              |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi                    |       |              |              |              |
| Rahavirran suojaukset  |       | -16,7        | 9,5          | 0,5          |
| Laskennalliset verot edellisistä   |       | 3,3          | -1,9         | -0,1         |
| <b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>             |       | <b>-13,4</b> | <b>7,6</b>   | <b>0,4</b>   |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>   |       | <b>18,8</b>  | <b>46,3</b>  | <b>222,2</b> |
| <b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>                                 |       |              |              |              |
| Emoyhtiön omistajille  |       | 18,8         | 46,3         | 222,2        |

**LYHENNETTY KONSERNITASE**

| M€   | Liite | 31.3.2019      | 31.3.2018      | 31.12.2018     |
|--|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>   |       |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                                     |       |                |                |                |
| Aineettomat hyödykkeet   |       | 0,2            | 0,4            | 0,2            |
| Sijoituskiinteistöt  | 3     | 5 201,8        | 4 834,4        | 5 093,2        |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                           | 4     | 31,3           | 30,8           | 30,5           |
| Osuudet osakkuusyrityksistä                                    |       | 2,2            | 1,8            | 2,2            |
| Rahoitusvarat  | 7     | 0,6            | 0,5            | 0,6            |
| Pitkäaikaiset saamiset   |       | 5,2            | 5,3            | 5,3            |
| Johdannaissopimukset   | 6, 7  | 0,4            | 5,3            | 1,5            |
| Laskennalliset verosaamiset                                    |       | 15,7           | 11,1           | 10,8           |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                            |       | <b>5 257,4</b> | <b>4 889,6</b> | <b>5 144,3</b> |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat                           | 10    |                | 96,7           |                |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                                     |       |                |                |                |
| Vaihto-omaisuus  |       | 0,4            | 0,4            | 0,4            |
| Johdannaissopimukset   | 6, 7  | 0,4            | 0,1            | 0,7            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset        |       | 2,2            | 5,0            | 9,3            |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                                |       | 7,5            | 11,6           | 8,3            |
| Rahoitusvarat  | 7     | 187,5          | 85,7           | 172,3          |
| Rahavarat  |       | 206,5          | 354,4          | 150,1          |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                            |       | <b>404,4</b>   | <b>457,2</b>   | <b>341,1</b>   |
| <b>VARAT</b>   |       | <b>5 661,9</b> | <b>5 443,5</b> | <b>5 485,4</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                                     |       |                |                |                |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>                |       |                |                |                |
| Osakepääoma  |       | 58,0           | 58,0           | 58,0           |
| Ylikurssirahasto   |       | 35,8           | 35,8           | 35,8           |
| Käyvän arvon rahasto   |       | -37,2          | -16,6          | -23,9          |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                         |       | 164,4          | 17,9           | 164,4          |
| Kertyneet voittovarot  |       | 2 083,4        | 1 939,3        | 2 123,7        |
| <b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>                              |       | <b>2 304,4</b> | <b>2 034,3</b> | <b>2 358,1</b> |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                                     |       | <b>2 304,4</b> | <b>2 034,3</b> | <b>2 358,1</b> |
| <b>VELAT</b>   |       |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                                     |       |                |                |                |
| Lainat   | 5, 7  | 2 534,9        | 2 513,7        | 2 391,7        |
| Laskennalliset verovelat                                       |       | 503,8          | 483,4          | 499,0          |
| Johdannaissopimukset   | 6, 7  | 61,3           | 40,8           | 44,6           |
| Varaukset  |       | 0,6            | 0,8            | 0,6            |
| Muut pitkäaikaiset velat                                       |       | 13,9           | 15,5           | 14,0           |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                            |       | <b>3 114,4</b> | <b>3 054,1</b> | <b>2 949,9</b> |
| Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat | 10    |                | 0,2            |                |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                                     |       |                |                |                |
| Lainat   | 5, 7  | 99,8           | 221,0          | 93,9           |
| Johdannaissopimukset   | 6, 7  | 0,1            | 0,4            | 0,1            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat           |       | 0,6            | 6,9            | 13,5           |
| Ostovelat ja muut velat  |       | 142,6          | 126,4          | 69,9           |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                            |       | <b>243,0</b>   | <b>354,8</b>   | <b>177,3</b>   |
| <b>Velat yhteensä</b>  |       | <b>3 357,5</b> | <b>3 409,2</b> | <b>3 127,2</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                                     |       | <b>5 661,9</b> | <b>5 443,5</b> | <b>5 485,4</b> |

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA**

| M€  | 1-3/2019     | 1-3/2018      | 1-12/2018     |
|---|--------------|---------------|---------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                         |              |               |               |
| Tilikauden tulos  | 32,2         | 38,7          | 221,8         |
| Oikaisut  | 9,1          | 0,6           | -22,8         |
| Käyttöpääoman muutokset                                 |              |               |               |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos              | 0,8          | -1,6          | -1,6          |
| Vaihto-omaisuuden muutos                                |              | 0,1           | 0,2           |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos                  | 9,2          | 9,5           | -1,6          |
| Maksetut korot  | -13,6        | -7,1          | -40,5         |
| Saadut korot  | 0,2          | 0,2           | 0,8           |
| Muut rahoituserät                                       | -0,2         | -3,1          | -5,3          |
| Maksetut tuloverot                                      | -9,4         | -13,8         | -38,5         |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                    | <b>28,3</b>  | <b>23,5</b>   | <b>112,4</b>  |
| <b>Investointien rahavirta</b>                          |              |               |               |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                     | -44,5        | -210,8        | -366,6        |
| Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin                    |              | -0,1          | -0,3          |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -0,0         | -0,0          | -0,2          |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit                           | 0,2          | 4,4           | 110,9         |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit       | 0,0          | 0,0           | 0,0           |
| Rahoitusvarojen hankinnat                               | -27,0        | -155,0        | -304,0        |
| Rahoitusvarojen luovutustulot                           | 12,5         | 118,5         | 180,5         |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat                          |              |               | -0,2          |
| Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut            | 0,0          | 0,0           | 0,2           |
| Saadut korot ja osingot investoinneista                 | 0,1          | 0,0           | 0,2           |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                     | <b>-58,9</b> | <b>-243,0</b> | <b>-379,4</b> |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                            |              |               |               |
| Osakeanti   |              |               | 150,0         |
| Osakeannin omaan pääomaan kirjatut erät                 |              |               | -4,3          |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                          | 95,0         | 500,0         | 500,0         |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                  | -7,6         | -123,0        | -292,9        |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot                          | 20,0         | 219,0         | 338,8         |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut                  | -20,1        | -140,0        | -342,0        |
| Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut                    | -0,4         |               |               |
| Maksetut osingot  |              |               | -50,3         |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                       | <b>87,0</b>  | <b>456,0</b>  | <b>299,3</b>  |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                               | <b>56,4</b>  | <b>236,5</b>  | <b>32,3</b>   |
| <b>Rahavarat kauden alussa</b>                          | <b>150,1</b> | <b>117,8</b>  | <b>117,8</b>  |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                         | <b>206,5</b> | <b>354,4</b>  | <b>150,1</b>  |



## LYHENNETTY LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

| M€  | Osake-<br>pääoma | Ylikurssi-<br>rahasto | Käyvän<br>arvon<br>rahasto | Sijoitetun<br>vapaan<br>oman<br>pääoman<br>rahasto | Kertyneet<br>voittovarajat | Emoyhtiön<br>omistajien<br>osuus yhteensä | Oma pääoma<br>yhteensä |
|---|------------------|-----------------------|----------------------------|--|----------------------------|---|------------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2019</b>                    | <b>58,0</b>      | <b>35,8</b>           | <b>-23,9</b>               | <b>164,4</b>                                       | <b>2 123,7</b>             | <b>2 358,1</b>                            | <b>2 358,1</b>         |
| Laaja tulos                                   |                  |                       |                            |  |                            |   |                        |
| Rahavirran suojaus                            |                  |                       | -13,4                      |  |                            | -13,4                                     | -13,4                  |
| Tilikauden tulos                              |                  |                       |                            |  | 32,2                       | 32,2                                      | 32,2                   |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |                  |                       | <b>-13,4</b>               |  | <b>32,2</b>                | <b>18,8</b>                               | <b>18,8</b>            |
| Liiketoimet omistajien kanssa                 |                  |                       |                            |  |                            |   |                        |
| Osakepalkitseminen                            |                  |                       |                            |  | -0,8                       | -0,8                                      | -0,8                   |
| Osingonjako                                   |                  |                       |                            |  | -71,7                      | -71,7                                     | -71,7                  |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |                  |                       |                            |  | <b>-72,5</b>               | <b>-72,5</b>                              | <b>-72,5</b>           |
| Oman pääoman muutokset yhteensä               |                  |                       | -13,4                      |  | -40,3                      | -53,7                                     | -53,7                  |
| <b>Oma pääoma 31.3.2019</b>                   | <b>58,0</b>      | <b>35,8</b>           | <b>-37,2</b>               | <b>164,4</b>                                       | <b>2 083,4</b>             | <b>2 304,4</b>                            | <b>2 304,4</b>         |

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

| M€  | Osake-<br>pääoma | Ylikurssi-<br>rahasto | Käyvän<br>arvon<br>rahasto | Sijoitetun<br>vapaan<br>oman<br>pääoman<br>rahasto | Kertyneet<br>voittovarajat | Emoyhtiön<br>omistajien<br>osuus yhteensä | Oma pääoma<br>yhteensä |
|---|------------------|-----------------------|----------------------------|--|----------------------------|---|------------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2018</b>                    | <b>58,0</b>      | <b>35,8</b>           | <b>-23,7</b>               | <b>17,9</b>  | <b>1 950,6</b>             | <b>2 038,6</b>                            | <b>2 038,6</b>         |
| Laadintaperiaatteen muutos                    |                  |                       | -0,5                       |  | 0,3                        | -0,2                                      | -0,2                   |
| <b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2018</b>           | <b>58,0</b>      | <b>35,8</b>           | <b>-24,3</b>               | <b>17,9</b>  | <b>1 950,9</b>             | <b>2 038,3</b>                            | <b>2 038,3</b>         |
| Laaja tulos                                   |                  |                       |                            |  |                            |   |                        |
| Rahavirran suojaus                            |                  |                       | 0,4                        |  |                            | 0,4                                       | 0,4                    |
| Tilikauden tulos                              |                  |                       |                            |  | 221,8                      | 221,8                                     | 221,8                  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |                  |                       | <b>0,4</b>                 |  | <b>221,8</b>               | <b>222,2</b>                              | <b>222,2</b>           |
| Liiketoimet omistajien kanssa                 |                  |                       |                            |  |                            |   |                        |
| Listautumisanti                               |                  |                       |                            | 150,0  |                            | 150,0                                     | 150,0                  |
| Listautumisannin kulut                        |                  |                       |                            | -4,3   |                            | -4,3                                      | -4,3                   |
| Listautumisannin verovaiutus                  |                  |                       |                            | 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                  |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |                  |                       |                            | <b>146,6</b>                                       | <b>-49,0</b>               | <b>97,6</b>                               | <b>97,6</b>            |
| Oman pääoman muutokset yhteensä               |                  |                       | -0,1                       | 146,6  | 173,1                      | 319,6                                     | 319,6                  |
| <b>Oma pääoma 31.12.2018</b>                  | <b>58,0</b>      | <b>35,8</b>           | <b>-23,9</b>               | <b>164,4</b>                                       | <b>2 123,7</b>             | <b>2 358,1</b>                            | <b>2 358,1</b>         |



## 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 31.3.2019 34 792 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 mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 9.5.2019.

## 1. LAATIMISPERIAATTEET

### Yleiset laatimisperiaatteet

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

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

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

Osavuositilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositilinpäätöksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamo varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2018. 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 11.

Kojamon katsauskauden kiinteistöverojen kirjaamisessa on siirrytty soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä.

### **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 340 148 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.



## 2. MYYNTITUOTOT

### Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:

| M€              | 1-3/2019    | 1-3/2018    | 1-12/2018    |
|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| Vuokratuotot    | 89,9        | 87,6        | 354,8        |
| Vesimaksut      | 1,3         | 0,4         | 3,1          |
| Saunamaksut     | 0,2         | 0,2         | 0,7          |
| <b>Yhteensä</b> | <b>91,4</b> | <b>88,2</b> | <b>358,6</b> |

## 3. SIOITUSKIINTEISTÖT

| M€   | 31.3.2019      | 31.3.2018      | 31.12.2018     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.                                  | 5 093,2        | 4 710,2        | 4 710,2        |
| Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>*)</sup>                             | 35,0           | 200,0          | 338,9          |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit  | 2,6            | 2,9            | 23,7           |
| Myydyt sijoituskiinteistöt   | -0,3           | -3,9           | -109,6         |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot                                       | 0,4            | 0,8            | 2,6            |
| Käyttöoikeusomaisuuserät <sup>**)</sup>                                | 60,5           |                |                |
| Siirrot omaan käyttöön   | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta                            | 10,4           | 20,7           | 127,5          |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa <sup>***)</sup></b> | <b>5 201,8</b> | <b>4 930,8</b> | <b>5 093,2</b> |

<sup>\*)</sup> Sisältää valmiin asuntokannan ja uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

<sup>\*\*)</sup> IFRS 16 Vuokrasopimukset.

<sup>\*\*\*)</sup> Sisältää 31.3.2018 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltuja sijoituskiinteistöjä 96,4 M€.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos koostuu investoinneista, sijoituskiinteistöjen myynneistä, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitukset kohdistuvat pääasiassa tasearvokohteisiin ja käyttörajoitukset tuottoarvokohteisiin. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.



## Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat kauppaa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon. Tämän lisäksi Kojamolla on IFRS 16 -standardin mukaisesti arvostettavat käyttöoikeusomaisuuserät.

## Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään tarvittaessa oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

### Kauppa-arvomenetelmällä arvostettavien kiinteistöjen kauppa-arvoista tehtävät vähennykset ja lisäykset

|  |             |
|--|-------------|
| 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 arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokra-käyttövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuotto-vaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

## Hankintameno (tasearvo)

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

## Käyttöoikeusomaisuuserien arvostus

Tontinvuokrasopimusten käypä arvo on niiden jäljellä olevan vuokra-ajan vuokrien lisäluotonkorolla diskontattu nykyarvo.

**Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain**

| <b>M€</b>                | <b>31.3.2019</b> | <b>31.3.2018</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Kauppa-arvo              | 4 419,7          | 4 078,7          | 4 384,7           |
| Tuottoarvo               | 269,5            | 381,2            | 293,4             |
| Tasearvo                 | 452,4            | 470,8            | 415,1             |
| Käyttöoikeusomaisuuserät | 60,2             |                  |                   |
| <b>Yhteensä</b>          | <b>5 201,8</b>   | <b>4 930,8</b>   | <b>5 093,2</b>    |

**Sijoituskiinteistöjen arvostusluokittain**

| <b>Asuntojen lukumäärä</b> | <b>31.3.2019</b> | <b>31.3.2018</b> | <b>31.12.2018</b> |
|----------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Kauppa-arvo                | 28 567           | 28 219           | 28 169            |
| Tuottoarvo                 | 2 659            | 3 510            | 2 857             |
| Tasearvo                   | 3 566            | 3 968            | 3 687             |
| <b>Yhteensä</b>            | <b>34 792</b>    | <b>35 697</b>    | <b>34 713</b>     |

**Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi**

| <b>Muutos %</b>  | <b>31.3.2019</b> |             |            |            |             |
|--|------------------|-------------|------------|------------|-------------|
|  | <b>-10 %</b>     | <b>-5 %</b> | <b>0 %</b> | <b>5 %</b> | <b>10 %</b> |
| <b>Kauppa-arvokohteet, M€</b>  |                  |             |            |            |             |
| Kauppahintojen muutos  | -442,0           | -221,0      |            | 221,0      | 442,0       |
| <b>Tuottoarvokohteet, M€</b>   |                  |             |            |            |             |
| 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       |
| <b>Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)</b> | <b>-2 %</b>      | <b>-1 %</b> | <b>0 %</b> | <b>1 %</b> | <b>2 %</b>  |
| Vuokratuotot, M€   | -0,8             | -0,4        |            | 0,4        | 0,8         |

**Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi**

| <b>Muutos %</b>  | <b>31.3.2018</b> |             |            |            |             |
|--|------------------|-------------|------------|------------|-------------|
|  | <b>-10 %</b>     | <b>-5 %</b> | <b>0 %</b> | <b>5 %</b> | <b>10 %</b> |
| <b>Kauppa-arvokohteet, M€</b>  |                  |             |            |            |             |
| Kauppahintojen muutos  | -407,9           | -203,9      |            | 203,9      | 407,9       |
| <b>Tuottoarvokohteet, M€</b>   |                  |             |            |            |             |
| Tuottovaatimus   | 41,5             | 19,7        |            | -17,8      | -34,0       |
| Vuokratuotot   | -63,4            | -31,7       |            | 31,7       | 63,4        |
| Hoitokulut   | 23,7             | 11,9        |            | -11,9      | -23,7       |
| <b>Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)</b> | <b>-2 %</b>      | <b>-1 %</b> | <b>0 %</b> | <b>1 %</b> | <b>2 %</b>  |
| Vuokratuotot, M€   | -0,8             | -0,4        |            | 0,4        | 0,8         |

**Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi****31.12.2018**

| <b>Muutos %</b>  | <b>-10 %</b> | <b>-5 %</b> | <b>0 %</b> | <b>5 %</b> | <b>10 %</b> |
|--|--------------|-------------|------------|------------|-------------|
| <b>Kauppa-arvokohteet, M€</b>  |              |             |            |            |             |
| Kauppahintojen muutos  | -438,5       | -219,2      |            | 219,2      | 438,5       |
| <b>Tuottoarvokohteet, M€</b>   |              |             |            |            |             |
| 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       |
| <b>Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)</b> |              |             |            |            |             |
| Vuokratuotot, M€   | -0,8         | -0,4        |            | 0,4        | 0,8         |

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

Vuoden 2019 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen 2 659 (3 510) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,2 (6,1) prosenttia ja liikehuoneistojen 414 (422) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,3 (9,4) prosenttia.

**4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET**

| <b>M€</b>                            | <b>31.3.2019</b> | <b>31.3.2018</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa         | 30,5             | 31,0             | 31,0              |
| Lisäykset                            | 0,0              | 0,0              | 0,2               |
| Käyttöoikeusomaisuuserä              | 1,1              |                  |                   |
| Vähennykset                          | -0,1             |                  |                   |
| Tilikauden poistot                   | -0,3             | -0,2             | -0,7              |
| <b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b> | <b>31,3</b>      | <b>30,8</b>      | <b>30,5</b>       |

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:

| <b>M€</b>                       | <b>Leasingsopimukset</b> |
|---------------------------------|--------------------------|
| Kirjanpitoarvo 1.1.2019         | 1,0                      |
| Lisäykset                       | 0,1                      |
| Tilikauden poistot              | -0,1                     |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.3.2019</b> | <b>1,0</b>               |



## 5. KOROLLISET VELAT

| Pitkäaikaiset velat              |                |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| M€                               | 31.3.2019      | 31.3.2018      | 31.12.2018     |
| Joukkovelkakirjalainat           | 1 290,2        | 1 288,1        | 1 289,7        |
| Lainat rahoituslaitoksilta       | 1 081,5        | 1 081,8        | 995,2          |
| Korkotukilainat                  | 102,1          | 140,8          | 104,0          |
| Vuokrasopimusvelka               | 58,7           |                |                |
| Muut lainat                      | 2,4            | 3,0            | 2,8            |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>2 534,9</b> | <b>2 513,7</b> | <b>2 391,7</b> |
| Lyhytaikaiset velat              |                |                |                |
| M€                               | 31.3.2019      | 31.3.2018      | 31.12.2018     |
| Lainat rahoituslaitoksilta       | 27,8           | 49,4           | 25,1           |
| Korkotukilainat                  | 13,0           | 31,3           | 12,1           |
| Vuokrasopimusvelka               | 2,5            |                |                |
| Yritystodistukset                | 50,0           | 132,0          | 50,0           |
| Muut lainat                      | 6,5            | 8,3            | 6,7            |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>99,8</b>    | <b>221,0</b>   | <b>93,9</b>    |
| <b>Korolliset velat yhteensä</b> | <b>2 634,7</b> | <b>2 734,7</b> | <b>2 485,5</b> |

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<br>M€      | 31.3.2019    |              |              | 31.3.2018    | 31.12.2018   |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Positiivinen | Negatiivinen | Netto        | Netto        | Netto        |
| Korkojohdannaiset                            |              |              |              |              |              |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus    |              | -52,2        | -52,2        | -27,7        | -35,7        |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa |              | -9,1         | -9,1         | -8,3         | -8,2         |
| Korko-optiot, ei suojauslaskennassa          |              |              |              | 0,0          |              |
| Sähköjohdannaiset                            | 0,8          | -0,1         | 0,7          | 0,1          | 1,3          |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>0,8</b>   | <b>-61,4</b> | <b>-60,6</b> | <b>-35,9</b> | <b>-42,5</b> |

| Johdannaissopimusten nimellisarvot           |              |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|
| M€   | 31.3.2019    | 31.3.2018    | 31.12.2018   |
| Korkojohdannaiset                            |              |              |              |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus    | 936,6        | 832,1        | 948,3        |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa | 44,1         | 47,6         | 48,9         |
| Korko-optiot, ei suojauslaskennassa          |              | 6,9          |              |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>980,7</b> | <b>886,7</b> | <b>997,2</b> |
| Sähköjohdannaiset, MWh                       | 146 049      | 184 292      | 162 167      |



Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -16,7 (9,5) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2019–2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,2 (6,6) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2019–2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaisten realisoimattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset -erässä.

## 7. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

| M€   | 31.3.2019         |         |         |        | Käypä arvo yhteensä |
|--|-------------------|---------|---------|--------|---------------------|
|  | Tasearvo yhteensä | TASO 1  | TASO 2  | TASO 3 |                     |
| <b>Rahoitusvarat</b>   |                   |         |         |        |                     |
| Käypään arvoon arvostettavat                                 |                   |         |         |        |                     |
| Sähköjohdannaissaamiset                                      | 0,8               | 0,8     |         |        | 0,8                 |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset | 188,1             | 166,0   | 21,5    | 0,6    | 188,1               |
| Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat                    |                   |         |         |        |                     |
| Rahavarat  | 206,5             |         | 206,5   |        | 206,5               |
| Myyntisaamiset   | 5,6               |         |         |        | 5,6                 |
| <b>Rahoitusvelat</b>   |                   |         |         |        |                     |
| Käypään arvoon arvostettavat                                 |                   |         |         |        |                     |
| Korkojohdannaissovelat                                       | 61,3              |         | 61,3    |        | 61,3                |
| Sähköjohdannaissovelat                                       | 0,1               | 0,1     |         |        | 0,1                 |
| Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat                    |                   |         |         |        |                     |
| Muut korolliset velat  | 1 344,5           |         | 1 345,2 |        | 1 345,2             |
| Joukkovelkakirjalainat                                       | 1 290,2           | 1 311,2 |         |        | 1 311,2             |
| Ostovelat  | 8,3               |         |         |        | 8,3                 |

  

| M€   | 31.12.2018        |         |         |        | Käypä arvo yhteensä |
|--|-------------------|---------|---------|--------|---------------------|
|  | Tasearvo yhteensä | TASO 1  | TASO 2  | TASO 3 |                     |
| <b>Rahoitusvarat</b>   |                   |         |         |        |                     |
| Käypään arvoon arvostettavat                                 |                   |         |         |        |                     |
| Korkojohdannaissaamiset                                      | 0,8               |         | 0,8     |        | 0,8                 |
| Sähköjohdannaissaamiset                                      | 1,4               | 1,4     |         |        | 1,4                 |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset | 173,0             | 165,3   | 7,0     | 0,6    | 173,0               |
| Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat                    |                   |         |         |        |                     |
| Rahavarat  | 150,1             |         | 150,1   |        | 150,1               |
| Myyntisaamiset   | 5,2               |         |         |        | 5,2                 |
| <b>Rahoitusvelat</b>   |                   |         |         |        |                     |
| Käypään arvoon arvostettavat                                 |                   |         |         |        |                     |
| Korkojohdannaissovelat                                       | 44,7              |         | 44,7    |        | 44,7                |
| Sähköjohdannaissovelat                                       | 0,0               | 0,0     |         |        | 0,0                 |
| Jaksotettuun hankintamenoön 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                |



Lainojen käypä arvo vaihtuvakorkoisilla lainoilla on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käypä arvo perustuu markkinanoteerauksiin ja muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja. IFRS -16 standardin mukaiset vuokrasopimusvelat 61,2 miljoonaa euroa, sisältyvät 1.1.2019 alkaen kiinteäkorkoisiin velkoihin.

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€                 | 31.3.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------|-----------|------------|
| Tilikauden alussa  | 0,6       | 0,5        |
| Muutos             | 0,0       | 0,1        |
| Tilikauden lopussa | 0,6       | 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

|  | 1-3/2019 | 1-3/2018 | 1-12/2018 |
|--|----------|----------|-----------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€                       | 32,2     | 38,7     | 221,8     |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl) | 247,1    | 229,5    | 247,1     |
| Osakekohtainen tulos   |          |          |           |
| Laimentamaton, €   | 0,13     | 0,17     | 0,93      |
| Laimennettu, €   | 0,13     | 0,17     | 0,93      |

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.





## 9. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

| M€   | 31.3.2019      | 31.3.2018      | 31.12.2018     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja | 1 359,4        | 1 534,0        | 1 367,0        |
| Annetut kiinnitykset                                     | 1 457,0        | 1 661,2        | 1 451,2        |
| Pantatut osakkeet *)                                     | 253,8          | 273,1          | 257,1          |
| <b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>                        | <b>1 710,8</b> | <b>1 934,4</b> | <b>1 708,3</b> |
| <b>Muut annetut vakuudet</b>                             |                |                |                |
| Kiinnitykset ja osakkeet                                 | 31,7           | 32,2           | 31,7           |
| Takaukset **)  | 414,9          | 360,7          | 326,8          |
| Talletusvakuudet   | 0,1            |                | 0,1            |
| <b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>                    | <b>449,6</b>   | <b>392,9</b>   | <b>358,6</b>   |

\*) 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.

## Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

| M€  | 31.3.2019    | 31.3.2018    | 31.12.2018   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Uudistuotannon loppuunsaattamiskustannus  | 103,1        | 88,4         | 77,8         |
| Uudistuotannon esisopimukset              | 123,6        | 101,5        | 60,3         |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaukset | 33,5         | 9,9          | 21,2         |
| <b>Yhteensä</b>                           | <b>260,2</b> | <b>199,8</b> | <b>159,3</b> |

## 10. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

| M€                      | 31.3.2019 | 31.3.2018   | 31.12.2018 |
|-------------------------|-----------|-------------|------------|
| Sijoituskiinteistöt     |           | 96,4        |            |
| Saamiset                |           | 0,3         |            |
| <b>Varat yhteensä</b>   |           | <b>96,7</b> |            |
| Ostovelat ja muut velat |           | 0,2         |            |
| <b>Velat yhteensä</b>   |           | <b>0,2</b>  |            |
| Nettotasearvo           |           | 96,5        |            |

Kojamolla ei ollut myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä 31.3.2019 eikä 31.12.2018. 31.3.2018 myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät koostuivat 1 594 vuokra-asunnosta 15 paikkakunnalla, jotka myytiin 30.4.2018 Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon tilinpäätöksessä (käyvän arvon hierarkiataso 3).



## 11. 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 kirjanpitoikäisyyden 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 lisäluoton korosta vuokrasopimuksen käyttöönottovuonna. 1.1.2019 jälkeen lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. 31.3.2019 vuokrasopimusvelka oli 61,2 miljoonaa euroa. Vuokrasopimusvelalle painotettu keskimääräinen lisäluoton korko 1.1.2019 oli 3,5 prosenttia.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät ovat autoleasingsopimuksia. Käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan tasapoistona vuokra-ajan kuluessa. Tase-eriin ei sisälly vuokrasopimusten palvelukomponentteja.

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 katsauskaudella ovat seuraavat:

| Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma                          |            |
|---|------------|
| M€  | 1-3/2019   |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut                                       | 0,9        |
| <b>Nettovuokratuotto</b>  | <b>0,9</b> |
| Hallinnon kulut   | 0,1        |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta | -0,3       |
| Poistot ja arvonalentumiset                                       | -0,1       |
| <b>Liikevoitto</b>  | <b>0,6</b> |
| Rahoituskulut   | -0,6       |
| <b>Voitto ennen veroja</b>  | <b>0,0</b> |
| Laskennallisten verojen muutos                                    | 0,0        |
| <b>Tilikauden voitto</b>  | <b>0,0</b> |

**Lyhennetty konsernitase**

| <b>M€</b>                                       | <b>31.3.2019</b> |
|---|------------------|
| <b>VARAT</b>                                    |                  |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                      |                  |
| Sijoituskiinteistöt                             | 60,2             |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet            | 1,0              |
| Laskennalliset verosaamiset                     | 0,0              |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>             | <b>61,2</b>      |
| <b>VARAT</b>                                    | <b>61,2</b>      |
| <br>  |                  |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                      |                  |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b> |                  |
| Tilikauden voitto/tappio                        | 0,0              |
| <b>VELAT</b>                                    |                  |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                      |                  |
| Lainat  | 58,7             |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>             | <b>58,7</b>      |
| <b>Lyhytaikaiset</b>                            |                  |
| Lainat  | 2,5              |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>             | <b>2,5</b>       |
| <b>Velat yhteensä</b>                           | <b>61,2</b>      |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                      | <b>61,2</b>      |

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.

**12. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

Kojamo vastaanotti katsauskauden jälkeen 25.4.2019 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:ltä. Ilmoituksen mukaan Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:n omistusosuus Kojamon osakkeista ja äänistä laski 24.4.2019 alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:llä oli yhteensä 11 920 660 osaketta, mikä vastaa 4,82 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä.



## TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄYTYSLASKELMAT

|   | Laskenta-<br>kaava | 1-3/2019 | 1-3/2018 | 2018    |
|---|--------------------|----------|----------|---------|
| Liikevaihto, M€   |                    | 91,5     | 88,2     | 358,8   |
| Nettovuokratuotto, M€   | 1                  | 50,8     | 48,1     | 234,0   |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %                                     | 2                  | 55,6     | 54,5     | 65,2    |
| Tulos ennen veroja, M€  | 3                  | 38,9     | 48,9     | 277,3   |
| Käyttökate (EBITDA), M€   | 4                  | 52,3     | 60,6     | 325,1   |
| Käyttökate liikevaihdosta, %  | 5                  | 57,2     | 68,7     | 90,6    |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€                               | 6                  | 42,0     | 39,3     | 196,5   |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %                                   | 7                  | 45,9     | 44,6     | 54,8    |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€                       | 8                  | 26,3     | 21,9     | 116,4   |
| FFO liikevaihdosta, %   | 9                  | 28,8     | 24,8     | 32,4    |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € <sup>1)</sup> | 10                 | 0,11     | 0,10     | 0,49    |
| FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€                                    | 11                 | 26,3     | 21,9     | 117,3   |
| Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€             | 12                 | 23,7     | 18,9     | 92,7    |
| Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>2)</sup>                                   |                    | 5 201,8  | 4 930,8  | 5 093,2 |
| Taloudellinen vuokrausaste, %   | 19                 | 96,9     | 96,3     | 97,0    |
| Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>3)</sup>                              | 13                 | 2 634,7  | 2 734,7  | 2 485,5 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE)   | 14                 | 5,5      | 7,6      | 10,1    |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)                                       | 15                 | 4,3      | 5,4      | 7,2     |
| Omavaraisuusaste, %   | 16                 | 40,7     | 37,4     | 43,0    |
| Loan to Value (LTV), % <sup>3) 4)</sup>                                 | 17                 | 46,7     | 49,2     | 45,9    |
| Osakekohtainen tulos, € <sup>1)</sup>                                   |                    | 0,13     | 0,17     | 0,93    |
| Osakekohtainen oma pääoma, € <sup>1)</sup>                              |                    | 9,32     | 8,87     | 9,54    |
| Bruttoinvestoinnit, M€  | 18                 | 38,0     | 203,7    | 365,2   |
| Henkilöstö kauden lopussa   |                    | 299      | 319      | 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) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

3) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

4) IFRS –standardin vaikutus tunnusluvun arvoon katsauskaudella oli 0,6 prosenttiyksikköä.

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, % =  $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}}$  x 100
- Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
- 3) Tulos 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
- Tulos 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, % =  $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}}$  x 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 käyttöpääoman 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 vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä 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 kassavirta ennen käyttöpääoman 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 eriä 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 eriä 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), %       | = $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oman pääoma, vuoden alun ja kauden lopun keskiarvo}}$   | x 100 |
|  | Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.                                    |       |
| 15) Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), % | = $\frac{(\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}) \text{ (vuositasolle laskettuna)}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{ vuoden alun ja kauden lopun keskiarvo}}$ | x 100 |
|  | Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.   |       |
| 16) Omavaraisuusaste, %                | = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}}$   | x 100 |
|  | Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.                            |       |
| 17) Loan to Value (LTV), %             | = $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$  | x 100 |
|  | Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.   |       |
| 18) Bruttoinvestoinnit                 | = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot  |       |
|  | Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.                     |       |
| <b>Muut tunnusluvut</b>                |  |       |
| 19) Taloudellinen vuokrausaste, %      | = $\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}}$  | x 100 |

**Tunnuslukujen täsmätyslaskelmat**

| <b>M€</b>   | <b>1-3/2019</b> | <b>1-3/2018</b> | <b>2018</b> |
|---|-----------------|-----------------|-------------|
| Tilikauden voitto   | 32,2            | 38,7            | 221,8       |
| Poistot ja arvonalentumiset                                       | 0,3             | 0,2             | 0,8         |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot                  | 0,0             | -0,6            | -1,0        |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                      |                 | 0,0             | -0,1        |
| Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot             | 0,0             | 0,0             | 0,0         |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon | -10,4           | -20,7           | -127,5      |
| Rahoitustuotot  | -0,9            | -0,9            | -3,2        |
| Rahoituskulut   | 14,0            | 12,4            | 50,3        |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista                                | 0,0             |                 | -0,2        |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                    | 3,6             | 7,1             | 34,1        |
| Laskennallisten verojen muutos                                    | 3,2             | 3,2             | 21,4        |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)                             | 42,0            | 39,3            | 196,5       |
| Rahoitustuotot ja -kulut  | -13,1           | -11,5           | -47,1       |
| Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon       | 1,0             | 1,1             | 1,2         |
| Oikaistut nettorahoituskulut                                      | -12,1           | -10,4           | -46,0       |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                    | -3,6            | -7,1            | -34,1       |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)                     | 26,3            | 21,9            | 116,4       |
| Kertaluonteiset kulut   |                 |                 | 0,8         |
| FFO ilman kertaluonteisia kuluja                                  | 26,3            | 21,9            | 117,3       |
| Oma pääoma  | 2 304,4         | 2 034,3         | 2 358,1     |
| Varat   | 5 661,9         | 5 443,5         | 5 485,4     |
| Saadut ennakot  | -5,8            | -5,6            | -6,1        |
| Omavaraisuusaste, %   | 40,7            | 37,4            | 43,0        |