



**Kojamo Oyj:n
osavuosisikatsaus
1.1.–30.9.2019**





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

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

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

KOJAMO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2019

KANNATTAVA KASVU JATKUU

YHTEENVETO HEINÄ–SYYSKUUSTA 2019

- Liikevaihto kasvoi 6,7 prosenttia ja oli 95,7 (89,7) miljoonaa euroa.
- Nettopuokratuotto kasvoi 7,8 prosenttia ja oli 69,5 (64,5) miljoonaa euroa. Nettopuokratuotto oli 72,6 (71,9) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 66,6 (59,1) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 18,4 (13,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,3 (-0,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,22 (0,19) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 6,1 prosenttia ja oli 39,7 (42,3) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 79,0 (62,6) miljoonaa euroa eli 82,5 (69,8) prosenttia liikevaihdosta.

YHTEENVETO TAMMI–SYYSKUUSTA 2019

- Liikevaihto kasvoi 4,7 prosenttia ja oli 280,3 (267,7) miljoonaa euroa.
- Nettopuokratuotto kasvoi 7,6 prosenttia ja oli 187,2 (174,0) miljoonaa euroa. Nettopuokratuotto oli 66,8 (65,0) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 191,4 (199,5) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 71,0 (87,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,2 (0,9) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,62 (0,67) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 29,8 prosenttia ja oli 106,1 (81,8) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 5,4 (5,0) miljardia euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste parani ja oli katsauskaudella 97,1 (96,8) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 175,6 (305,8) miljoonaa euroa eli 62,6 (114,2) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 9,72 (9,32) euroa ja oman pääoman tuotto oli 8,6 (9,8) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,3 (6,9) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) oli 12,11 (11,39) euroa.



- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 211 (1 008) asuntoa.
- Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2019.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 35 061 (34 416) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden syyskuun jälkeen on hankittu 117 (1 049) asuntoa, valmistunut 1 073 (1 319) asuntoa, myyty 548 (1 929) asuntoa sekä purettu tai muuten muutettu 3 (69) asuntoa.

KOJAMON NÄKYMÄT 2019 (täsmennetty)

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2019 edellisestä vuodesta 3–5 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2019 olevan 137–145 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 134–144 miljoonaa euroa). Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan olevan noin 190–210 miljoonaa euroa, sillä loppuvuoden aikana ei odoteta tapahtuvan merkittäviä asuntokohteiden ostoja (aiemmin olevan noin tai ylittävän 300 miljoonaa euroa. 300 miljoonan euron taso edellytti asuntokohteiden ostoja loppuvuoden aikana). Investointimäärän muutoksella ei ole oleellista vaikutusta vuoden 2019 tulokseen.

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, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

**KESKEISET TUNNUSLUVUT**

	7-9/2019	7-9/2018	Muutos%	1-9/2019	1-9/2018	Muutos%	2018
Liikevaihto, M€	95,7	89,7	6,7	280,3	267,7	4,7	358,8
Nettovuokratuotto, M€ ^{*)}	69,5	64,5	7,8	187,2	174,0	7,6	234,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % ^{*)}	72,6	71,9		66,8	65,0		65,2
Voitto ennen veroja, M€ ^{*)}	66,6	59,1	12,7	191,4	199,5	-4,1	277,3
Käyttökate (EBITDA), M€ ^{*)}	80,1	70,1	14,3	231,6	235,1	-1,5	325,1
Käyttökate liikevaihdosta, % ^{*)}	83,7	78,2		82,6	87,9		90,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ ^{*)}	61,4	56,8	8,2	160,3	146,8	9,2	196,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % ^{*)}	64,2	63,3		57,2	54,8		54,8
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ^{*)}	39,7	42,3	-6,1	106,1	81,8	29,8	116,4
FFO liikevaihdosta, % ^{*)}	41,5	47,1		37,9	30,5		32,4
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ ^{*)}	39,7	42,2	-6,0	106,1	82,6	28,5	117,3
Sijoituskiinteistöt, M€				5 376,4	4 997,9	7,6	5 093,2
Taloudellinen vuokrausaste, %				97,1	96,8		97,0
Korollinen vieras pääoma, M€ ^{*)}				2 640,7	2 537,7	4,1	2 485,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ^{*)}				8,6	9,8		10,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ^{*)}				6,3	6,9		7,2
Omavaraisuusaste, % ^{*)}				42,0	42,2		43,0
Loan to Value (LTV), % ^{1)*)}				46,7	46,2		45,9
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€				2 993,3	2 814,6	6,3	2 889,1
Bruttoinvestoinnit, M€ ^{*)}	79,0	62,6	26,3	175,6	305,8	-42,6	365,2
Henkilöstö kauden lopussa				293	304		298

Osakekohtaiset tunnusluvut, € ²⁾	7-9/2019	7-9/2018	Muutos%	1-9/2019	1-9/2018	Muutos%	2018
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ^{*)}	0,16	0,17	-5,9	0,43	0,35	22,9	0,49
Osakekohtainen tulos	0,22	0,19	15,8	0,62	0,67	-7,5	0,93
Osakekohtainen EPRA NAV				12,11	11,39	6,3	11,69
Osakekohtainen oma pääoma				9,72	9,32	4,3	9,54

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

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

2) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Etenemme vahvasti strategiamme toteutuksessa, mistä osoituksena keskeiset tunnuslukumme kehittyivät positiivisesti. Kasvatimme tammi–syyskuussa niin liikevaihtoa, nettovuokratuottoa kuin kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta (FFO). Like-for-like-vuokratuottojen kasvu parani myös vuoden takaisesta ja oli 2,8 prosenttia. Taseemme oli katsauskauden lopulla vahva, mikä mahdollistaa myös tulevaisuuden kasvun.

Olemme onnistuneet tekemään strategiamme mukaisia investointeja kilpaillusta markkinasta huolimatta. Keväällä käynnistimme niin kutsutun käänteisen kilpailutuksen, jonka pyysimme rakennusyhtiöiltä ehdotuksia noin 100 miljoonan euron investointiaihioista. Tämän seurauksena julkistimme elokuun lopulla sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa yhteensä yli 900 asunnon rakentamisesta Helsingin seudulle. Nämä sopimukset tukevat kasvuamme tulevina vuosina. Ensimmäiset sopimuksiin kuuluvat asunnot valmistuivat jo syyskuussa.

Katsauskauden lopussa meillä oli rakenteilla 1 211 asuntoa. Tähän eivät sisälly sopimukset SRV:n ja Hausian kanssa. Lisäksi sovimme syyskuun alussa Hartelan kanssa lähes 100 asunnon rakentamisesta Espooseen. Olemme lisäksi onnistuneet ostamaan markkinoilta yksittäisiä kohteita Helsingin keskeisiltä paikoilta, mikä osoittaa, että kykenemme toteuttamaan kasvustrategiaamme erilaisia lähestymistapoja käyttäen. Heinäkuussa puolestaan tiedotimme sopineemme 478 strategiaan kuulumattoman asunnon myynnistä, joka toteutui elokuussa. Myynnistä huolimatta sijoituskiinteistöjemme käypä arvo jatkoi kasvuaan ollen kauden lopussa jo 5,4 miljardia euroa. Etenemme hyvin kohti tavoitettamme kasvattaa sijoituskiinteistöjemme arvo 6 miljardiin euroon vuoden 2021 loppuun mennessä.

Olemme menestyneet hyvin myös asiakkuuksissa. Taloudellinen vuokrausaste parani 97,1 prosenttiin, vuokrauksen prosessien kehittämisen ja verkkokaupan kasvun ansiosta. Syyskuun lopussa verkkokaupan kautta vuokrattujen asuntojen määrä ylitti jo 13 000. Yhä suurempi osuus vuokrasopimuksista tulee verkon kautta, ja pääkaupunkiseudulla niiden osuus on jo noin 60 prosenttia. Panostamme jatkossa yhä vahvemmin digitaalisten palveluiden kehitykseen. Tiedotimme katsauskauden jälkeen Katri Harra-Salosen nimityksestä Kojamon digijohtajaksi (CDO). Hänen kattava kokemuksensa tukee Kojamon strategian toteuttamista.

Tiedotimme kesäkuussa siirtyvämmä sijoituskiinteistöjemme käyvän arvon määrittämisessä niin kutsutusta kauppaa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään. Muutoksen valmistelu on parhaillaan käynnissä ja edennyt niin pitkälle, että tiedotimme 1.11.2019 sen vaikutuksista. Uusi arvostusmenetelmä otetaan käyttöön 31.12.2019.

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Yleinen toimintaympäristö

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

Liiketoimintaympäristön avainluvut	2020e	2019e
BKT:n kasvuennuste, %	1,0	1,5
Työttömyys, %	6,3	6,5
Inflaatio, %	1,4	1,1

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 10/2019

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan talouskasvu jatkuu edelleen, mutta kasvun ennustetaan hidastuvan kansainvälisen talouden heikkenemisen takia. Maailmankaupan ja talouden hitaampi kasvu heijastuu Suomen viennin kasvuun. Kotimainen kysyntä kuitenkin ylläpitää talouskasvua tulevina vuosina. Yksityisen kulutuksen kasvu jatkuu ansiotason nousun sekä korkean työllisyyden tukemana. Kasvua kuitenkin hidastaa inflaation maltillinen kiihtyminen. Asuinrakennusinvestoinnit supistuvat, mutta pysyvät silti hyvällä tasolla. (Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 10/2019).

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut	2019e	2018
Aloitettut asunnot, kpl	38 000	45 600
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl ¹⁾	37 660	47 829
Rakennuskustannukset, %	1,2	2,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,2	1,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,2–3,5	2,5–3,2
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,8	1,6
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,0–2,8	2,3–2,6

1) Rullaava 12 kk, elokuu 2019 ja 2018

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

Rakennusteollisuus ry:n (RT) suhdannekatsauksen mukaan asuntoaloitukset vähenevät ennätyslukemista kohti normaalimpaa tuotannon tasoa vuosina 2019 ja 2020. Asunnoille myönnetyt rakennusluvut ovat vähentyneet selvästi vuoden aikana. Asuntorakentamisen volyymin suurin pudotus ajoittuu ensi vuoden loppupuolelle. Uudisrakentaminen keskittyy talouskasvun heikentyessä entistä voimakkaammin suurimmille kaupunkiseuduille. Talouskasvun hidastumisesta huolimatta tarve uusille asunnoille ei kaupungistumisen jatkuessa poistu. Rakennusteollisuuden katsauksen mukaan kasvuseuduilla päästään riittävään asuntotuotannon tasoon vuosina 2019 ja 2020, mutta huoli kohdistuu tarjonnan riittävyyteen sen jälkeen.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan erot kasvukeskusten ja muiden alueiden asuntomarkkinoiden hintakehityksessä kasvavat edelleen. Kiihtynyt kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää, mikä nostaa hintoja kasvukeskuksissa. 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. Yhä useampi asutokunta valitsee nykyään vuokralla asumisen, vaikka heillä olisi mahdollisuus ostaa asunto. Tilastokeskuksen mukaan suhteellisesti eniten kasvaa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuminen.

Kaupungistumisen vaikutukset

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

1) Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2018, Väestöennuste 2019

Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n väestöennusteen mukaan alueellinen eriytyminen kiihtyy tulevien vuosien aikana, ja kymmenen suurimman kaupunkiseudun merkitys kasvaa. Tuleva väestönlisäys kohdistuu erityisesti Helsingin, Tampereen ja Turun seudulle. 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 näyttäytyy yhä useammin helppona, turvallisena ja joustavana asumisen vaihtoehtona. Moni kaupunkiin muuttava haluaa asua kaupungin sykkeessä palveluiden, harrastusmahdollisuuksien ja vapaa-ajan aktiviteettien lähetyillä. Palveluiden lisääntyvä kysyntä näkyy myös asumispreferensseissä. Asumiseen liittyvät tarpeet voidaan yhä useammin tyydyttää palveluiden eikä omistamisen kautta.

LIIKETOIMINTA

Kojamo on Suomen suurin¹ yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääosin Suomen kasvukeskuksissa². Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 35 061 (34 416) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 5,4 (5,0) miljardia euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,5 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.9.2019 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 68,0 prosenttia Helsingin seudulla ja 83,8 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla.

1) KTI Kiinteistöieto Oy: The Finnish property market 2019. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt.

2) Helsingin, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden seudut sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungit.



TALOUDELLINEN KEHITYS HEINÄ–SYYSKUUSSA 2019

LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto heinä–syyskuussa 2019 kasvoi 95,7 (89,7) 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 69,5 (64,5) miljoonaa euroa eli 72,6 (71,9) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2018 ja katsauskaudella valmistuneista vuokra-asunnoista ja vuokratuottojen like-for-like-kasvusta (LfL).

Voitto ennen veroja oli 66,6 (59,1) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 18,4 (13,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,3 (-0,1) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 2,5 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -13,3 (-10,8) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,8 (0,7) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 39,7 (42,3) miljoonaa euroa. FFO:ta alensivat portfoliomyyntistä johtuneet verot.

TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMI–SYYSKUUSSA 2019

LIKEVAIHTO

Kojamon liikevaihto tammi–syyskuussa 2019 kasvoi 280,3 (267,7) 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 187,2 (174,0) miljoonaa euroa eli 66,8 (65,0) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2018 ja katsauskaudella valmistuneista vuokra-asunnoista, vuokratuottojen like-for-like-kasvusta (LfL) ja vertailukautta alhaisemmista korjauskuluista.

Voitto ennen veroja oli 191,4 (199,5) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 71,0 (87,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,2 (0,9) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 8,4 miljoonaa euroa. Vertailukauteen sisältyy 0,8 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja, jotka liittyvät listautumiseen ja osakeannin ja -myynnin järjestelyihin.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -39,3 (-35,0) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -3,3 (-0,2) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.



IFRS 16 -standardi otettiin käyttöön 1.1.2019. Standardin vaikutus nettovuokratuottoihin oli 2,6 miljoonaa euroa, liikevoittoon 1,9 miljoonaa euroa ja rahoitustuottoihin ja -kuluihin -1,8 miljoonaa euroa. Katsauskauden voittoon vaikutus on 0,0 miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 106,1 (81,8) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikuttivat katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto ja se, että vertailukaudella FFO:ta alensivat portfoliomyyntistä johtuneet verot.

TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Taseen loppusumma, M€	5 727,2	5 461,2	5 485,4
Oma pääoma, M€	2 401,8	2 303,8	2 358,1
Osakekohtainen oma pääoma, €	9,72	9,32	9,54
Omavaraisuusaste, %	42,0	42,2	43,0
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	8,6	9,8	10,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,3	6,9	7,2
Korolliset velat, M€	2 640,7	2 537,7	2 485,5
Loan to Value (LTV), % *)	46,7	46,2	45,9
Lainojen keskiporkko, % **)	1,8	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,9	5,6	5,5
Rahavarat, M€	130,0	229,1	150,1

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

**) Sisältää korkojohdannaiset.

Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella erinomainen. Konsernilla oli 30.9.2019 rahavaroja 130,0 (229,1) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 152,0 (164,8) miljoonaa euroa. 250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 50,0 (50,0) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Kojamo Oyj ja OP Yrityspankki Oyj allekirjoittivat kesäkuussa 100 miljoonan euron määräisen reaalivakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 7-vuotinen ja rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Katsauskauden lopussa lainasta oli nostettu 50 miljoonaa euroa.



KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	5 093,2	4 710,2	4 710,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	152,6	288,3	338,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	21,6	15,3	23,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-24,3	-105,5	-109,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,4	2,1	2,6
Siirrot omaan käyttöön			0,0
Käyttöoikeusomaisuuserät *)	60,9		
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	71,0	87,5	127,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	5 376,4	4 997,9	5 093,2

*) IFRS 16 Vuokrasopimukset.

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 35 061 (34 416) kappaletta. Katsauskauden lopussa käyväällä arvolla mitattuna 98,5 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 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 30.9.2019. Käyvän arvon määrittämisen keskeiset perusteet on esitetty osavuosisikatsauksen liitetiedoissa.

Kojamo on päättänyt siirtyä sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvo-menetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta ja muutoksen mahdollinen vaikutus kirjataan yhtiön kirjanpitoon siitä tilikaudesta lähtien, kun muutos tapahtuu. Muutosta ei sovelleta takautuvasti.

ASUNTOVUOKRAUS

Lumo-brändi	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Asunnot, lkm	33 504	32 279	33 058
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	16,14	15,64	15,69
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m ² /kk	15,96	15,52	15,53
VVO-brändi	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Asunnot, lkm	1 557	2 137	1 655
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	14,27	13,72	13,81
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin €/m ² /kk	14,22	13,63	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, ja syyskuun lopussa verkossa tehtyjä vuokrasopimuksia oli jo yli 13 000 kappaletta. 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 4,4 (1,9) miljoonaa euroa.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,1	96,8	97,0
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	22,4	21,8	28,8
Like-for-like-vuokratuottojen kasvu (Lfl), % *)	2,8	2,0	2,4
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, %	1,3	1,5	1,4

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

Taloudellinen vuokrausaste nousi vertailukaudesta. Vuokrausasteen nousua tukivat onnistunut vuokrauksen prosessien kehittäminen ja Lumo-verkkokaupan kasvu. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 127 (60) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.9.2019

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Asuntojen käypä arvo, M€	Käypä arvo, tuhatta euroa / asunto	Käypä arvo, euroa / m²	Taloudellinen vuokrausaste, %
Helsingin seutu	20 398	3 420	168	2 990	97,9 %
Tampereen seutu	4 942	568	115	2 273	96,6 %
Turun seutu	1 848	225	122	2 142	97,3 %
Oulu	2 220	197	89	1 685	96,1 %
Jyväskylä	1 727	205	119	2 244	93,0 %
Kuopion seutu	1 674	179	107	2 023	93,9 %
Lahden seutu	1 436	158	110	1 963	95,1 %
Muut	816	77	94	1 746	95,3 %
	35 061	5 028¹⁾	143	2 619	97,1 %
Muu		348 ²⁾			
Portfolio yhteensä	35 061	5 376			

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

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



INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

Investoinnit, M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Hankitut sijoituskiinteistöt	152,6	288,3	338,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	21,6	15,3	23,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,4	2,1	2,6
Yhteensä	175,6	305,8	365,2
Korjaukset, M€	24,1	26,1	35,4
Asuntoja, lkm	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Asunnot katsauskauden alussa	34 713	34 383	34 383
Myyntit	-482	-1 842	-1 908
Ostot	117	1 049	1 049
Valmistuneet	710	895	1 258
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	3	-69	-69
Asunnot katsauskauden lopussa	35 061	34 416	34 713
Katsauskaudella aloitetut	855	378	797
Rakenteilla kauden lopussa	1 211	1 008	1 064
Uudistuotannon esisopimukset	1 033	1 460	380

Katsauskauden aikana ostettiin yhteensä 117 asuntoa. Kojamo muun muassa allekirjoitti 30.4. sopimuksen Kiinteistö Oy Helsingin Somerontie 14:n koko osakekannan ostamisesta. Kohde sijaitsee Helsingin Vallilassa hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen äärellä, ja siinä on yhteensä 83 asuntoa ja yksi liiketila. Lisäksi Kojamo allekirjoitti 1.7. sopimuksen Bostads Ab Fasanen I Helsingfors –asunto-osakeyhtiön koko osakekannan ostamisesta. Kohde sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa ja siinä on yhteensä 18 asuntoa ja liiketiloja.

Kojamo-konsernin yhtiöt myivät elokuussa 478 vuokra-asuntoa 12 paikkakunnalta eri puolilta Suomea Olo Asunnoille. Tämän lisäksi Kojamon tavoitteena on myydä loput yksittäiset strategiaan kuulumattomat kohteet vuoden 2019 aikana.

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

Rakenteilla olevista asunnoista 1 155 (896) sijaitsee Helsingin seudulla ja 56 (112) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Vuonna 2019 arvioidaan valmistuvan yhteensä 772 (1 258) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 21,6 (15,3) miljoonaa euroa ja korjaukset 24,1 (26,1) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasitoumukset, M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	129,5	134,2	90,3
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	144,0	61,2	77,8
Yhteensä	273,6	195,4	168,1



Omistetut tontit ja kiinteistökehitys-kohteet	30.9.2019		30.9.2018		31.12.2018	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	44,4	72	60,2	90	60,1	83
Tontit ja vanha asuinrakennus	27,6	42	28,4	41	30,0	43
Käyttötarkoituksen muutokset	85,5	77	96,3	85	95,3	85
Yhteensä ¹⁾	157,5	191	184,9	216	185,4	211

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset	30.9.2019		30.9.2018		31.12.2018	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ²⁾	236,3		68,4		60,3	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ¹⁾	35,2	59	18,1	23	18,1	23
Tonttien esisopimukset ja varaukset ¹⁾	44,2	64	65,3	96	65,9	97

1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

2) Sisältäen tontit.

STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN

	30.9.2019	Tavoite 2021
Sijoituskiinteistöjen arvo, Mrd. €	5,4	6,0
Asuntojen lukumäärä	35 061	n. 38 000
Omavaraisuusaste, %	42,0	>40
Loan to Value (LTV), %	46,7	<50
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto, %	37,9	>32
Nettosuositteluindeksi	33	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 30.9.2019 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^{*)}	1.1.–30.9.2019	15.6.–30.9.2018	15.6.–31.12.2018
Alin kurssi, €	8,00	8,50	8,11
Ylin kurssi, €	15,08	9,75	9,75
Keskikurssi, €	11,62	8,62	8,65
Päätöskurssi, €	15,02	9,42	8,11
Osakekannan markkina-arvo, M€, kauden lopussa	3 712,1	2 327,1	2 003,1
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	24,0	62,8	68,1
Vaihto koko osakekannasta, %	9,7	25,4	27,6
Vaihdettuja osakkeita, M€	278,5	541,5	589,8

*) Sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynnin.

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe CXE:ssä, Cboe BXE:ssä ja Cboe Periodicissa. 1.1.–30.9.2019 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 19 miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 44 prosenttia koko kaupankäyntimäärästä. (Lähde: Fidessa 1.1.–26.7.2019, Reuters 29.7.–30.9.2019)

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 kaksikymmentyhdeksän 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 4 354 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 26,7 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 64,8 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 vastaanotti 25.4.2019 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:ltä. Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:n omistusosuus Kojamon osakkeista alitti 5 prosentin rajan 24.4.2019 tehdyillä osakekaupoilla. Tehdyn kaupan jälkeen Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 11 920 660 osaketta, mikä vastaa 4,82 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.

Johdon liiketoimet

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

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

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



Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana toimi 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.

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

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

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 293 (304) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 310 (325). Kojamo työllisti kesällä 2019 lähes 50 kesätyöntekijää.

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 12,3 (12,5) 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. Parhailaan 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 300 298 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 kiinteistöportfolioonsa kuuluvien rakennusten energiankulutuksen hallintaa. Leanheat Oy:n tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa jo 29 000 Kojamon omistaman asunnon sisälämpötilaa.

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

Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta. Vuonna 2018 Kojamon verot ja 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. Kesästä 2019 alkaen kaikki käytössä olevat yhteiskäyttöautot ovat lisäksi itselataavia täyshybridejä.

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. Sponsoruurheilijoina vuonna 2019 ovat Anna Haataja (suunnistus, kestävyysjuoksu), Joona Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu) ja Nooralotta Neziri (yleisurheilu). Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien yhteensä 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.

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä on esitetty vuoden 2018 tilinpäätöksessä.

Helsingissä marraskuun 6. päivänä 2019

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

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

TIEDOTUSTILAISUUS JA WEBCAST

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 6.11.2019 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168a, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on myös mahdollisuus esittää kysymyksiä suomeksi.

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

Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/2019-q3-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: 99864467#

**EPRA:n tunnusluvut**

	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	2018
EPRA operatiivinen tulos, M€	42,7	42,3	109,4	95,8	130,3
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,17	0,17	0,44	0,41	0,54
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€			2 993,3	2 814,6	2 889,1
Osakekohtainen EPRA NAV, €			12,11	11,39	11,69
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€			2 328,7	2 291,1	2 375,2
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €			9,42	9,27	9,61
EPRA Net Initial Yield (NIY), %			5,0	5,0	5,0
EPRA 'topped-up' NIY, %			5,0	5,0	5,0
EPRA vajaakäyttöaste, %			2,9	3,2	3,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	12,2	11,2	14,8	15,0	15,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	11,3	10,2	13,3	13,2	13,6

M€	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	2018
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	53,2	47,6	153,1	158,8	221,8
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-18,4	-13,4	-71,0	-87,5	-127,5
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,3	0,1	-0,2	-0,9	-1,0
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot			-0,1	0,0	-0,1
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappiosta syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	3,2	0,1	3,2	15,1	15,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	0,8	-0,7	3,3	0,2	0,4
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	4,2	8,6	21,1	10,1	21,4
EPRA Operatiivinen tulos	42,7	42,3	109,4	95,8	130,3
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,17	0,17	0,44	0,41	0,54

M€	1-9/2019	1-9/2018	2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	2 401,8	2 303,8	2 358,1
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	91,6	31,5	42,5
(v.a) Laskennallinen vero	499,9	479,3	488,4
EPRA Nettovarallisuus (NAV)	2 993,3	2 814,6	2 889,1
Osakekohtainen EPRA NAV, €	12,11	11,39	11,69

M€	1-9/2019	1-9/2018	2018
EPRA NAV	2 993,3	2 814,6	2 889,1
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-91,6	-31,5	-42,5
(ii) Lainojen käypä arvo ¹⁾	-73,2	-12,7	17,0
(iii) Laskennallinen vero	-499,9	-479,3	-488,4
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)	2 328,7	2 291,1	2 375,2
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €	9,42	9,27	9,61

¹⁾ Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.



M€		1-9/2019	1-9/2018	2018
Sijoituskiinteistöt		5 376,4	4 997,9	5 093,2
Vaihto-omaisuus		0,3	0,4	0,4
Kehityshankkeet		-258,6	-291,1	-248,6
Valmis kiinteistökanta		5 118,0	4 707,2	4 845,0
Arvioidut ostajan kulut		102,4	94,1	96,9
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	5 220,4	4 801,4	4 941,9
Annualisoitu vuokratuotto		385,2	368,7	375,6
Kiinteistöjen kulut		-125,4	-129,2	-127,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	259,8	239,5	248,2
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	259,8	239,5	248,2
EPRA Net Initial Yield (NIY), %	A/B	5,0	5,0	5,0
EPRA 'topped-up' NIY, %	C/B	5,0	5,0	5,0

M€		1-9/2019	1-9/2018	2018
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	8,0	8,5	10,6
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	273,1	263,5	352,3
EPRA Vajaakäyttöaste, %	A/B	2,9	3,2	3,0

M€		7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	2018
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		8,6	8,0	28,3	28,3	38,6
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		17,3	16,7	69,0	67,6	89,5
(i) Korjauskulut		8,9	8,6	24,1	26,1	35,4
(ii) Käyttökorvaukset		-1,8	-1,1	-4,9	-2,5	-3,8
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,2	-0,1	-0,3	-0,2	-0,2
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokrakulut		0,0	-1,0	0,1	-2,5	-3,4
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-24,3	-24,0	-88,7	-91,1	-120,9
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	8,5	7,1	27,5	25,7	35,1
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-0,6	-0,7	-2,7	-3,0	-3,8
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	7,8	6,5	24,8	22,7	31,4
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		93,7	87,6	275,0	262,5	351,5
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-24,3	-24,0	-88,7	-91,1	-120,9
Bruttovuokratuotto	C	69,4	63,6	186,3	171,4	230,5
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	12,2	11,2	14,8	15,0	15,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	11,3	10,2	13,3	13,2	13,6

**LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

M€	Liite	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Liikevaihto		95,7	89,7	280,3	267,7	358,8
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-17,3	-16,7	-69,0	-67,6	-89,5
Korjaukset		-8,9	-8,6	-24,1	-26,1	-35,4
Nettovuokratuotto		69,5	64,5	187,2	174,0	234,0
Hallinnon kulut		-8,6	-8,0	-28,3	-28,3	-38,6
Liiketoiminnan muut tuotot		0,7	0,4	1,7	1,4	2,1
Liiketoiminnan muut kulut		-0,3	-0,1	-0,3	-0,3	-1,0
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,3	-0,1	0,2	0,9	1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot				0,1	0,0	0,1
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	18,4	13,4	71,0	87,5	127,5
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,2	-0,9	-0,6	-0,8
Liikevoitto		79,9	69,9	230,7	234,5	324,2
Rahoitustuotot		0,6	1,0	2,2	2,9	3,2
Rahoituskulut		-13,9	-11,8	-41,5	-37,9	-50,3
Rahoitustuotot ja -kulut		-13,3	-10,8	-39,3	-35,0	-47,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista						0,2
Voitto ennen veroja		66,6	59,1	191,4	199,5	277,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-9,2	-2,8	-17,2	-30,6	-34,1
Laskennallisten verojen muutos		-4,2	-8,6	-21,1	-10,1	-21,4
Tilikauden voitto		53,2	47,6	153,1	158,8	221,8
Tilikauden voiton jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		53,2	47,6	153,1	158,8	221,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		0,22	0,19	0,62	0,67	0,93
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,22	0,19	0,62	0,67	0,93
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	236,5	239,2
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		-14,7	5,6	-46,6	11,7	0,5
Laskennalliset verot edellisistä		2,9	-1,1	9,3	-2,3	-0,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-11,7	4,5	-37,3	9,3	0,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä		41,4	52,1	115,9	168,2	222,2
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		41,4	52,1	115,9	168,2	222,2

**LYHENNETTY KONSERNITASE**

M€	Liite	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,2	0,3	0,2
Sijoituskiinteistöt	3	5 376,4	4 997,9	5 093,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	31,0	30,6	30,5
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,2	2,0	2,2
Rahoitusvarat	7	0,6	0,5	0,6
Pitkäaikaiset saamiset		4,9	5,4	5,3
Johdannaissopimukset	6, 7	0,3	4,3	1,5
Laskennalliset verosaamiset		20,1	9,0	10,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä		5 435,8	5 050,0	5 144,3
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,3	0,4	0,4
Johdannaissopimukset	6, 7	0,4	0,4	0,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,1	6,0	9,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset		8,7	10,6	8,3
Rahoitusvarat	7	152,0	164,8	172,3
Rahavarat		130,0	229,1	150,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		291,4	411,3	341,1
VARAT		5 727,2	5 461,2	5 485,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-61,1	-14,9	-23,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		2 204,7	2 060,5	2 123,7
Emoyhtiön omistajien osuus		2 401,8	2 303,8	2 358,1
Oma pääoma yhteensä		2 401,8	2 303,8	2 358,1
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	2 424,8	2 432,2	2 391,7
Laskennalliset verovelat		520,2	488,1	499,0
Johdannaissopimukset	6, 7	92,3	35,8	44,6
Varaukset		0,5	0,7	0,6
Muut pitkäaikaiset velat		13,9	13,9	14,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 051,7	2 970,7	2 949,9
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	215,9	105,5	93,9
Johdannaissopimukset	6, 7	0,1	0,3	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		3,4	15,2	13,5
Ostovelat ja muut velat		54,3	65,7	69,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		273,7	186,7	177,3
Velat yhteensä		3 325,4	3 157,4	3 127,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT		5 727,2	5 461,2	5 485,4

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA**

M€	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden voitto	153,1	158,8	221,8
Oikaisut	6,7	-11,1	-22,8
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,3	-1,0	-1,6
Vaihto-omaisuuden muutos	0,1	0,1	0,2
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	2,0	0,0	-1,6
Maksetut korot	-37,8	-30,7	-40,5
Saadut korot	0,6	0,5	0,8
Muut rahoituserät	-0,8	-7,6	-5,3
Maksetut tuloverot	-18,0	-30,0	-38,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	105,6	79,2	112,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-191,9	-310,6	-366,6
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin		-0,3	-0,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,1	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	24,5	106,0	110,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0	0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-93,1	-269,0	-304,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	114,5	153,5	180,5
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat		-0,2	-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,2	0,1	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,2	0,2	0,2
Investointien nettorahavirta	-145,7	-319,8	-379,4
Rahoituksen rahavirta			
Osakeanti		150,0	150,0
Osakeannin omaan pääomaan kirjatut erät		-4,3	-4,3
Pitkäaikaisten lainojen nostot	167,8	500,0	500,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-75,0	-240,3	-292,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	89,9	288,9	338,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-90,0	-292,1	-342,0
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,2		
Maksetut osingot	-71,7	-50,3	-50,3
Rahoituksen nettorahavirta	19,9	352,0	299,3
Rahavarojen muutos	-20,1	111,3	32,3
Rahavarat kauden alussa	150,1	117,8	117,8
Rahavarat kauden lopussa	130,0	229,1	150,1



LYHENNETTY LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,7	2 358,1	2 358,1
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-37,3			-37,3	-37,3
Tilikauden tulos					153,1	153,1	153,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-37,3		153,1	115,9	115,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,5	-0,5	-0,5
Osingonjako					-71,7	-71,7	-71,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-72,2	-72,2	-72,0
Oman pääoman muutokset yhteensä			-37,3		81,0	43,7	43,7
Oma pääoma 30.9.2019	58,0	35,8	-61,1	164,4	2 204,7	2 401,8	2 401,8

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,6	2 038,6	2 038,6
Laadintaperiaatteen muutos			-0,5		0,3	-0,2	-0,2
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-24,3	17,9	1 950,9	2 038,3	2 038,3
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			9,3			9,3	9,3
Tilikauden tulos					158,8	158,8	158,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			9,3		158,8	168,2	168,2
Liiketoimet omistajien kanssa							
Listautumisasianti				150,0		150,0	150,0
Listautumisannin kulut				-4,3		-4,3	-4,3
Listautumisannin verovaikutus				0,9		0,9	0,9
Henkilöstöantiin liittyvä alennus					0,2	0,2	0,2
Osakepalkitseminen					0,9	0,9	0,9
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				146,6	-49,3	97,3	97,3
Oman pääoman muutokset yhteensä			8,8	146,6	109,8	265,2	265,2
Oma pääoma 30.9.2018	58,0	35,8	-14,9	164,4	2 060,5	2 303,8	2 303,8

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-23,7	17,9	1 950,6	2 038,6	2 038,6
Laadintaperiaatteen muutos			-0,5		0,3	-0,2	-0,2
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	58,0	35,8	-24,3	17,9	1 950,9	2 038,3	2 038,3
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			0,4			0,4	0,4
Tilikauden tulos					221,8	221,8	221,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			0,4		221,8	222,2	222,2
Liiketoimet omistajien kanssa							
Listautumisasianti				150,0		150,0	150,0
Listautumisannin kulut				-4,3		-4,3	-4,3
Listautumisannin verovaikutus				0,9		0,9	0,9
Henkilöstöantiin liittyvä alennus					0,2	0,2	0,2
Osakepalkitseminen					1,2	1,2	1,2
Osingonjako					-50,3	-50,3	-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				146,6	-49,0	97,6	97,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-0,1	146,6	173,1	319,6	319,6
Oma pääoma 31.12.2018	58,0	35,8	-23,9	164,4	2 123,7	2 358,1	2 358,1



LYHENNETYT KONSERNIN LIITETIEDOT

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamo omistaa 30.9.2019 yhteensä 35 061 vuokra-asuntoa eri puolilla maata.

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

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 6.11.2019.

1. LAATIMISPERIAATTEET

Yleiset laatimisperiaatteet

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

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.

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositarkastuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 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 10.

Kojamon katsauskauden kiinteistöverojen kirjaamisessa sovelletaan 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 300 298 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.

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



2. MYYNTITUOTOT

Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:

M€	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Vuokratuotot	275,0	265,0	354,8
Vesimaksut	4,4	1,9	3,1
Saunamaksut	0,5	0,5	0,7
Yhteensä	279,9	267,5	358,6

3. SIOITUSKIINTEISTÖT

M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	5 093,2	4 710,2	4 710,2
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	152,6	288,3	338,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	21,6	15,3	23,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-24,3	-105,5	-109,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,4	2,1	2,6
Käyttöoikeusomaisuuserät **)	60,9		
Siirrot omaan käyttöön			0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	71,0	87,5	127,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	5 376,4	4 997,9	5 093,2

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

***) IFRS 16 Vuokrasopimukset.

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.

Kojamo on päättänyt siirtyä sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta ja muutoksen mahdollinen vaikutus kirjataan yhtiön kirjanpitoon siitä tilikaudesta lähtien, kun muutos tapahtuu. Muutosta ei sovelleta takautuvasti.

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 LVI-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 nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

Hankintameno (tasearvo)

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



Käyttöoikeusomaisuuserien arvostus

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

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain

M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Kauppa-arvo	4 637,5	4 227,2	4 384,7
Tuottoarvo	249,7	312,5	293,4
Tasearvo	429,1	458,2	415,1
Käyttöoikeusomaisuuserät	60,1		
Yhteensä	5 376,4	4 997,9	5 093,2

Sijoituskiinteistöt arvostusluokittain

Asuntojen lukumäärä	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Kauppa-arvo	29 310	27 619	28 169
Tuottoarvo	2 473	3 047	2 857
Tasearvo	3 278	3 750	3 687
Yhteensä	35 061	34 416	34 713

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

Muutos %	30.9.2019				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet, M€					
Kauppahintojen muutos	-463,7	-231,9		231,9	463,7
Tuottoarvokohteet, M€					
Tuottovaatimus	27,5	13,0		-11,8	-22,5
Vuokratuotot	-42,6	-21,3		21,3	42,6
Hoitokulut	16,1	8,0		-8,0	-16,1
Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4		0,4	0,8

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

Muutos %	30.9.2018				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet, M€					
Kauppahintojen muutos	-422,7	-211,4		211,4	422,7
Tuottoarvokohteet, M€					
Tuottovaatimus	34,4	16,3		-14,8	-28,2
Vuokratuotot	-53,3	-26,6		26,6	53,3
Hoitokulut	20,0	10,0		-10,0	-20,0
Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4		0,4	0,8

**Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi**

Muutos %	31.12.2018				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet, M€					
Kauppahintojen muutos	-438,5	-219,2		219,2	438,5
Tuottoarvokohteet, M€					
Tuottovaatimus	32,0	15,2		-13,7	-26,2
Vuokratuotot	-49,8	-24,9		24,9	49,8
Hoitokulut	19,0	9,5		-9,5	-19,0
Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)					
Vuokratuotot, M€	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
	-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 2 473 (3 047) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,2 (6,1) prosenttia ja liikehuoneistojen 427 (425) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,3 (9,3) prosenttia.

4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Kirjanpitoarvo kauden alussa	30,5	31,0	31,0
Lisäykset	0,1	0,1	0,2
Käyttöoikeusomaisuuserä	1,3		
Vähennykset	-0,1		
Tilikauden poistot	-0,8	-0,5	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	31,0	30,6	30,5

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

M€	Leasing-sopimukset
Kirjanpitoarvo 1.1.2019	1,0
Lisäykset	0,3
Tilikauden poistot	-0,4
Kirjanpitoarvo 30.9.2019	1,0



5. KOROLLISET VELAT

Pitkäaikaiset velat			
M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Joukkovelkakirjalainat	1 191,3	1 289,2	1 289,7
Lainat rahoituslaitoksilta	1 102,1	1 006,4	995,2
Korkotukilainat	69,0	133,9	104,0
Vuokrasopimusvelka	60,0		
Muut lainat	2,4	2,8	2,8
Yhteensä	2 424,8	2 432,2	2 391,7
Lyhytaikaiset velat			
M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Joukkovelkakirjalainat	99,9		
Lainat rahoituslaitoksilta	31,8	25,5	25,1
Korkotukilainat	26,6	23,2	12,1
Vuokrasopimusvelka	1,1		
Yritystodistukset	50,0	50,0	50,0
Muut lainat	6,5	6,8	6,7
Yhteensä	215,9	105,5	93,9
Korolliset velat yhteensä	2 640,7	2 537,7	2 485,5

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

6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

Johdannaissopimusten käyvät arvot					
M€	30.9.2019			30.9.2018	31.12.2018
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus		-81,5	-81,5	-24,8	-35,7
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-10,8	-10,8	-7,6	-8,2
Sähköjohdannaiset	0,7	0,0	0,7	0,9	1,3
Yhteensä	0,7	-92,3	-91,6	-31,5	-42,5

Johdannaissopimusten nimellisarvot			
M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	974,4	827,4	948,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	42,6	48,9	48,9
Yhteensä	1 016,9	876,4	997,2
Sähköjohdannaiset, MWh	137 243	180 944	162 167



Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -46,6 (11,7) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2020-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 5,9 (6,5) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojautaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2020-2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaisten realisoitumattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset -erässä.

7. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

M€	30.9.2019				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaisaamiset	0,7		0,7		0,7
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	152,6	142,0	10,0	0,6	152,6
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Rahavarat	130,0		130,0		130,0
Myyntisaamiset	5,6				5,6
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	92,3		92,3		92,3
Sähköjohdannaisvelat	0,0	0,0			0,0
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 349,5		1 352,7		1 352,7
Joukkovelkakirjalainat	1 291,3	1 361,2			1 361,2
Ostovelat	12,8				12,8

M€	31.12.2018				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisaamiset	0,8		0,8		0,8
Sähköjohdannaisaamiset	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
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaisvelat	44,7		44,7		44,7
Sähköjohdannaisvelat	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 61,1 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€	30.9.2019	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 hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa. Näiden erien kohdalla arvioidaan, että hankintameno on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

8. OSAKEKOHTAINEN TULOS

	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	153,1	158,8	221,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	236,5	239,2
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	0,62	0,67	0,93
Laimennettu, €	0,62	0,67	0,93

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.



9. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 315,1	1 419,4	1 367,0
Annetut kiinnitykset	1 412,9	1 528,5	1 451,2
Pantatut osakkeet *)	254,2	257,1	257,1
Pantatut vakuudet yhteensä	1 667,1	1 785,7	1 708,3
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	17,3	32,6	31,7
Takaukset **)	455,8	335,7	326,8
Talletusvakuudet	0,1		0,1
Muut annetut vakuudet yhteensä	473,1	368,3	358,6

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

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

Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
Uudistuotannon loppuunsaattamiskustannus	144,0	57,3	77,8
Uudistuotannon esisopimukset	236,3	68,4	60,3
Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaukset	21,4	21,7	21,2
Yhteensä	401,7	147,5	159,3

10. MUUTOKSET LAATIMISPERIAATTEISIIN (IFRS 16)

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

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

Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat tontinvuokrasopimuksista, jotka on arvostettu käypään arvoon. Tontinvuokrasopimusten käypä arvo on niiden jäljellä olevan vuokra-ajan vuokrien lisäluotonkorolla diskontattu nykyarvo. Kojamon vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon näkemystä lisäluoton korosta vuok-



rasopimuksen käyttöönottovuonna. 1.1.2019 jälkeen lisäluoton korko määräytyy vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. 30.9.2019 vuokrasopimusvelka oli 60,1 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€	1-9/2019
Kiinteistöjen ylläpitokulut	2,6
Nettovuokratuotto	2,6
Hallinnon kulut	0,4
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-0,8
Poistot ja arvonalentumiset	-0,4
Liikevoitto	1,9
Rahoituskulut	-1,8
Voitto ennen veroja	0,0
Laskennallisten verojen muutos	0,0
Tilikauden voitto	0,0

Lyhennetty konsernitase

M€	30.9.2019
VARAT	
Pitkäaikaiset varat	
Sijoituskiinteistöt	60,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,0
Laskennalliset verosaamiset	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	61,1
VARAT	61,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	
Tilikauden voitto/tappio	0,0
VELAT	
Pitkäaikaiset velat	
Lainat	60,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	60,0
Lyhytaikaiset	
Lainat	1,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1,1
Velat yhteensä	61,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT	61,1



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

11. KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Pörssitiedote 21.10.2019

Kojamo pörssitiedotti katsauskauden jälkeen 21.10.2019, että Katri Harra-Salonen (DI, eMBA) on nimitetty Kojamo Oyj:n digijohtajaksi (CDO, Chief Digital Officer) ja johtoryhmän jäseneksi 7.1.2020 alkaen. Hän vastaa Kojamolla digitalisaatioratkaisuista asiakaskokemuksen ja liiketoiminnan edistämiseksi, liiketoiminnan kehitysprojektien yhteensovittamisesta sekä ICT- ja kehitystoiminnosta. Tehtävässään hän raportoi toimitusjohtaja Jani Niemiselle.

Pörssitiedote 28.10.2019

Kojamo vastaanotti katsauskauden jälkeen 28.10.2019 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Ammattiliitto Pro Ry:ltä. Ammattiliitto Pro Ry:n omistusosuus Kojamon osakkeista alitti 5 prosentin rajan 26.10.2019 tehdyillä osakekaupoilla. Tehdyn kaupan jälkeen Ammattiliitto Pro Ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 319 698 osaketta, mikä vastaa 4,9848 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.

Pörssitiedote 1.11.2019

Kojamo pörssitiedotti katsauskauden jälkeen 1.11.2019 muutoksen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvostusmenetelmässä parantavan Kojamon vuoden 2019 tulosta. Kojamo tiedotti 6.6.2019 siirtyvänsä sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään tilinpäätöksessä 31.12.2019. Uuden arvostusmenetelmän valmistelu on edennyt niin pitkälle, että Kojamo voi arvioida muutoksen vaikutuksia yhtiön sijoituskiinteistöjen käypään arvoon ja vuoden 2019 tulokseen.

Kojamo arvioi, että uuteen arvostusmenetelmään siirtyminen tulee kasvattamaan Kojamon sijoituskiinteistöjen käypää arvoa. Muutoksen vaikutus kirjataan tuloslaskelman kautta, ja muutos tulee parantamaan Kojamon vuoden 2019 tulosta. Mikäli Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo syyskuun 2019 lopun tilanteessa arvioitaisiin uudella arvostusmenetelmällä, olisi käypä arvo arviolta noin 760-840 miljoonaa euroa korkeampi kuin nyt käytössä olevalla kauppa-arvomenetelmällä.

Muutoksella ei tule olemaan vaikutusta Kojamon liikevaihtoon, kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) eikä uudistuotantoinvestointeihin ja asuntokannan ostoihin, joihin Kojamo on antanut näkymät vuodelle 2019.



TUNNUSLUVUT, NIIDEN LASKENTAKAAVAT SEKÄ ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISET TÄSMÄYTYSLASKELMAT

	Laskenta- kaava	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	2018
Liikevaihto, M€		95,7	89,7	280,3	267,7	358,8
Nettovuokratuotto, M€	1	69,5	64,5	187,2	174,0	234,0
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	72,6	71,9	66,8	65,0	65,2
Voitto ennen veroja, M€	3	66,6	59,1	191,4	199,5	277,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	80,1	70,1	231,6	235,1	325,1
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	83,7	78,2	82,6	87,9	90,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	61,4	56,8	160,3	146,8	196,5
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	64,2	63,3	57,2	54,8	54,8
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	39,7	42,3	106,1	81,8	116,4
FFO liikevaihdosta, %	9	41,5	47,1	37,9	30,5	32,4
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € ¹⁾	10	0,16	0,17	0,43	0,35	0,49
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	39,7	42,2	106,1	82,6	117,3
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	29,6	35,7	84,5	66,4	92,7
Sijoituskiinteistöt, M€				5 376,4	4 997,9	5 093,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	19			97,1	96,8	97,0
Korollinen vieras pääoma, M€	13			2 640,7	2 537,7	2 485,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			8,6	9,8	10,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			6,3	6,9	7,2
Omavaraisuusaste, %	16			42,0	42,2	43,0
Loan to Value (LTV), % ²⁾	17			46,7	46,2	45,9
Osakekohtainen tulos, € ¹⁾		0,22	0,19	0,62	0,67	0,93
Osakekohtainen oma pääoma, € ¹⁾				9,72	9,32	9,54
Bruttoinvestoinnit, M€	18	79,0	62,6	175,6	305,8	365,2
Henkilöstö kauden lopussa				293	304	298

1) Osakekohtaisten tunnuslukujen vertailutietoja on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden.

2) IFRS 16 –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) Voitto ennen veroja = Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
- Voitto ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 4) Käyttökate (EBITDA) = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
- Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}}$ 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), %	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja kauden lopun keskiarvo}}$	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), %	=	$\frac{(\text{Voitto ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}) \text{ (vuositasolle laskettuna)}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{ vuoden alun ja kauden lopun keskiarvo}}$	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.	
Muut tunnusluvut				
19)	Taloudellinen vuokrausaste, %	=	$\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}}$	x 100

**Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat**

M€	7-9/2019	7-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	2018
Tilikauden voitto	53,2	47,6	153,1	158,8	221,8
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,2	0,9	0,6	0,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,3	0,1	-0,2	-0,9	-1,0
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot			-0,1	0,0	-0,1
Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-18,4	-13,4	-71,0	-87,5	-127,5
Rahoitustuotot	-0,6	-1,0	-2,2	-2,9	-3,2
Rahoituskulut	13,9	11,8	41,5	37,9	50,3
Osuus osakkuusyriytysten tuloksista			0,0		-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	9,2	2,8	17,2	30,6	34,1
Laskennallisten verojen muutos	4,2	8,6	21,1	10,1	21,4
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	61,4	56,8	160,3	146,8	196,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,3	-10,8	-39,3	-35,0	-47,1
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,7	-0,8	2,3	0,6	1,2
Oikaistut nettorahoituskulut	-12,6	-11,7	-37,0	-34,4	-46,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-9,2	-2,8	-17,2	-30,6	-34,1
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	39,7	42,3	106,1	81,8	116,4
Kertaluonteiset kulut		0,0		0,8	0,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	39,7	42,2	106,1	82,6	117,3
Oma pääoma			2 401,8	2 303,8	2 358,1
Varat			5 727,2	5 461,2	5 485,4
Saadut ennakot			-6,7	-5,4	-6,1
Omavaraisuusaste, %			42,0	42,2	43,0