



**Kojamo Oyj:n  
osavuosisikatsaus  
1.1.–30.9.2018**





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.–30.9.2018**

**Strategian toteuttaminen eteni investointien ja palvelunkehityksen kiihdyttämisen myötä**

### **YHTEENVETO HEINÄ–SYYSKUUSTA 2018**

- Liikevaihto kasvoi 6,7 prosenttia ja oli 89,7 (84,0) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 10,2 prosenttia ja oli 64,5 (58,5) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 71,9 (69,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 59,1 (73,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 13,4 (33,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 5,0 (4,5) miljardia euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 62,6 (64,3) miljoonaa euroa.

### **YHTEENVETO TAMMI–SYYSKUUSTA 2018**

- Liikevaihto kasvoi 6,5 prosenttia ja oli 267,7 (251,3) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 9,0 prosenttia ja oli 174,0 (159,7) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 65,0 (63,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 199,5 (205,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 87,5 (100,8) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,9 (1,5) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 5,0 (4,5) miljardia euroa sisältäen 0,0 (3,9) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 96,8 (96,7) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 305,8 (193,7) miljoonaa euroa eli 114,2 (77,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 9,32 (8,65) euroa ja oman pääoman tuotto oli 9,8 (11,2) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,9 (7,7) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) oli 11,39 (10,88) euroa ja muutos vertailukauteen oli 4,7 prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 008 (1 760) Lumo-asuntoa.



- Kojamo täsmentää näkymiään koskien liikevaihtoa ja kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 34 416 (34 046) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden syyskuun jälkeen on hankittu 1 049 asuntoa, valmistunut 1 319 asuntoa, myyty 1 929 asuntoa sekä purettu tai muuten muutettu 69 asuntoa.

## **KOJAMON NÄKYMÄT 2018 (täsmennetty)**

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2018 edellisestä vuodesta 5–8 prosenttia (aiemmin 3-9 prosenttia). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2018 olevan 106–115 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 103-116 miljoonaa euroa). Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa.

Näkymissä on otettu huomioon vuonna 2018 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-<br>9/2018 | 7-<br>9/2017 | Muu-<br>tos% | 1-<br>9/2018 | 1-<br>9/2017 | Muu-<br>tos% | 2017    |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|
| Liikevaihto, M€  | 89,7         | 84,0         | 6,7          | 267,7        | 251,3        | 6,5          | 337,0   |
| Nettovuokratuotto, M€ <sup>*)</sup>  | 64,5         | 58,5         | 10,2         | 174,0        | 159,7        | 9,0          | 216,0   |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>  | 71,9         | 69,6         |              | 65,0         | 63,6         |              | 64,1    |
| Tulos ennen veroja, M€ <sup>*)</sup>   | 59,1         | 73,4         | -19,5        | 199,5        | 205,4        | -2,8         | 266,7   |
| Käyttökate (EBITDA), M€ <sup>*)</sup>  | 70,1         | 83,7         | -16,2        | 235,1        | 235,5        | -0,1         | 308,2   |
| Käyttökate liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>   | 78,2         | 99,5         |              | 87,9         | 93,7         |              | 91,5    |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ <sup>*)</sup>  | 56,8         | 50,2         | 13,1         | 146,8        | 133,2        | 10,2         | 179,5   |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>  | 63,3         | 59,7         |              | 54,8         | 53,0         |              | 53,3    |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muu-<br>tosta (FFO), M€ <sup>*)</sup>                           | 42,3         | 33,8         | 25,1         | 81,8         | 78,7         | 3,9          | 107,8   |
| FFO liikevaihdosta, % <sup>*)</sup>  | 47,1         | 40,2         |              | 30,5         | 31,3         |              | 32,0    |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö-<br>pääoman muutosta, € <sup>*) 3)</sup>                | 0,17         | 0,15         | 13,3         | 0,35         | 0,34         | 2,9          | 0,47    |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muu-<br>tosta ja ilman kertaluonteisia kuluja, M€ <sup>*)</sup> | 42,2         | 33,8         | 24,9         | 82,6         | 78,7         | 4,9          | 107,8   |
| Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>2)</sup>  |              |              |              | 4 997,9      | 4 516,3      | 10,7         | 4 710,2 |
| Taloudellinen vuokrausaste, %  |              |              |              | 96,8         | 96,7         |              | 96,7    |
| Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>1) *)</sup>  |              |              |              | 2 537,7      | 2 352,7      | 7,9          | 2 283,0 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) <sup>*)</sup>  |              |              |              | 9,8          | 11,2         |              | 10,9    |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) <sup>*)</sup>  |              |              |              | 6,9          | 7,7          |              | 7,5     |
| Omavaraisuusaste, % <sup>*)</sup>  |              |              |              | 42,2         | 40,2         |              | 41,3    |
| Loan to Value (LTV), % <sup>1) *)</sup>  |              |              |              | 46,2         | 45,9         |              | 46,0    |
| EPRA nettovarallisuus (NAV), M€  |              |              |              | 2 814,6      | 2 495,7      | 12,8         | 2 548,8 |
| Osakekohtainen EPRA NAV, € <sup>3)</sup>   |              |              |              | 11,39        | 10,88        | 4,7          | 11,11   |
| Bruttoinvestoinnit, M€ <sup>*)</sup>   | 62,6         | 64,3         | -2,6         | 305,8        | 193,7        | 57,9         | 367,3   |
| Henkilöstö kauden lopussa  |              |              |              | 304          | 302          |              | 316     |

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

1) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

2) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

3) 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**

Etenimme strategian toteuttamisessa ja onnistuimme operatiivisessa toiminnassa myös kolmannella vuosineljänneksellä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 5,0 miljardia euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli hyvällä tasolla huolimatta markkinoille valmistuneiden uudiskohteiden lisääntyneestä määrästä. Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 96,8 prosenttia ja parani edelleen kolmannen vuosineljänneksen aikana.



Vastaamme strategiamme mukaan kaupungistumisen, digitalisoitumisen sekä yhteisöllisyyden trendeihin. Haluamme tarjota asiakkaillemme arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Tavoitteenamme onkin kehittää verkostomainen palvelualusta, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon asunnot toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Katsauskauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen voimakkaasti. Lumo-verkkokaupassa on tehty yhteensä jo yli 7 500 vuokrasopimusta.

Kojamo ja kaukolämmön ohjauksen tekoälyratkaisuja toimittava Leanheat Oy tekivät sopimuksen, jonka mukaan Leanheatin tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa jatkossa noin 26 000 Kojamon omistaman asunnon sisälämpötilaa. Sopimus kattaa 80 prosenttia Kojamon omistamasta asuntokannasta.

Kasvatimme katsauskaudella Lumo-liiketoimintaamme Suomen kasvukeskuksissa sekä valmistuneilla uudiskohteilla että ostamalla valmiita asuntoja. Ostimme vuoden alkupuoliskolla 981 asuntoa OP Ryhmään kuuluilta kiinteistörahastoilta ja syyskuussa 68 asuntoa Henna ja Pertti Niemistön kuvataidesäätiö - ARS FENNICA sr:ltä. Katsauskaudella valmistui 895 uutta Lumo-vuokra-asuntoa. Katsauskauden päättyessä asuntojemme lukumäärä oli 34 416. Asuntojen ostot ja myynnit ovat osa strategiamme toteuttamista, jonka mukaisesti keskitymme seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen.

Kojamo täyttää ensi vuonna 50 vuotta, ja juhlavuoden aikana vauhditamme palvelunkehitystä entisestään tavoitellessamme asumisen parasta asiakaskokemusta.

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.

| <b>LIIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN AVAINLUVUT</b> | <b>2019e</b> | <b>2018e</b> |
|---|--------------|--------------|
| BKT:n kasvuennuste, %                     | 1,7          | 3,0          |
| Työttömyys, %                             | 6,9          | 7,4          |
| Inflaatio, %                              | 1,4          | 1,1          |

Lähde: Valtiovarainministeriö Taloudellinen katsaus 9/2018

Lähivuosina Suomen taloutta tukevat sekä ulkomaankauppa että kotimainen kysyntä. Viennin kasvun odotetaan tasoittuvan maailmankaupan kasvun mukaiseksi ja nettoviennin kasvua tukeva vaikutus heikkenee. Yksityistä kulutusta kasvattavat ansiotason nousu ja työllisyyden kohentuminen, mutta reaalisesti kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvua hidastaa inflaation kiihtyminen.



Valtionvarainministeriön ennusteen mukaan investointien kasvu hidastuu selvästi vuonna 2019. Tämä johtuu erityisesti uusien rakennushankkeiden aloitusmäärien kääntymisestä laskuun. Bruttokansantuotteen kohtuullisen nopeana jatkuva kasvu ja reaali-palkkojen maltillinen kehitys ylläpitävät työvoiman kysyntää vuosina 2018-2020.

## Toimialan toimintaympäristö

| TOIMIALAN AVAINLUVUT                        | 2018                 | 2017   |
|---|----------------------|--------|
| Aloitettut asunnot, kpl                     | 44 000 <sup>*)</sup> | 43 586 |
| Myönnetyt rakennusluvut vuositasonalla, kpl | 45 000               | 43 937 |
| Rakennuskustannukset, %                     | 2,5                  | 0,3    |
| Asuntojen hinnat koko maassa, %             | 0,0                  | 1,5    |
| Asuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, %     | 2,2                  | 2,8    |
| Vaparaohoitteisten asuntojen vuokrat, %     | 2,4                  | 1,7    |

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, Tilastokeskus

<sup>\*)</sup> ennuste

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan erot asuntomarkkinoiden ja asuntojen hintojen kehityksessä ovat kaupunkien välillä edelleen merkittäviä, joskin kasvukeskuksien voimakkaan rakentamisbuumin ja lisääntyneen tarjonnan ansiosta erot ovat hieman tasoittumassa. Asuntokauppa on vilkasta ja hintojen nousu on vahvaa alueilla, joilla väestön määrä kasvaa.

## 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 34 416 vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 5,0 (4,5) miljardia euroa sisältäen 0,0 (3,9) miljoonan euron arvosta myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyy sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,2 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.9.2018 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 67,0 prosenttia Helsingin seudulla ja 83,1 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

## SEGMENTTIKOHTAINEN INFORMAATIO

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen liiketoimintasegmenttiin: Lumo ja VVO. Lumo-segmenttiin kuului 33 187 (30 681) asuntoa ja VVO-segmenttiin 1 229 (3 365) asuntoa 30.9.2018. Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan Lumo-segmentin asunnoista ei kohdistu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä johtuvia rajoituksia. VVO-segmentti

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

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



tarjoaa Kojamon ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluja. Valtaosaan VVO-segmentin asunnoista kohdistuu arava- ja/tai korkotukilainsäädännöstä kohdistuvia rajoituksia. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille.

Kojamo luopuu jaosta Lumo- ja VVO-liiketoimintaan vuoden 2019 alusta alkaen VVO-liiketoiminnan pienentymisen johdosta.

## TALOUDELLINEN KEHITYS HEINÄ–SYYSKUUSSA 2018

### LIKEVAIHTO

Kojamo-konsernin liikevaihto heinä–syyskuussa 2018 kasvoi 89,7 (84,0) miljoonaan euroon. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 86,8 (76,6) ja VVO-liiketoiminnan laski 2,9 (7,7) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

### TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto oli 64,5 (58,5) miljoonaa euroa eli 71,9 (69,6) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 62,6 (54,6) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 1,9 (4,0) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 59,1 (73,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 13,4 (33,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,1 (0,2) miljoonaa euroa. Tulos ennen veroja ja ilman käyvän arvon muutosta parani 5,5 miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -10,8 (-10,0) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 0,9 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli merkittävästi vertailukautta suurempi. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,7 (1,1) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Finanssivalvonnan 18.6.2018 antaman ohjeistuksen mukaisesti Kojamo-konserni on ryhtynyt soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa kiinteistöveroihin puolivuosisikatsauksessa 2018. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluiksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä. Kirjauskäytännön muutos ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkyymiin.

## TALOUDELLINEN KEHITYS TAMMI–SYYSKUUSSA 2018

### LIKEVAIHTO

Kojamo-konsernin liikevaihto tammi–syyskuussa 2018 kasvoi 267,7 (251,3) miljoonaan euroon. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 259,3 (228,9) ja VVO-liiketoiminnan laski 8,6 (22,8) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja katsauskaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista. VVO-liiketoiminnan liikevaihdon lasku johtui segmentin asuntomäärän suunnitelmien mukaisesta laskusta.



## TULOS JA KANNATTAVUUS

Nettovuokratuotto oli 174,0 (159,7) miljoonaa euroa eli 65,0 (63,6) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 169,2 (147,9) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 5,0 (12,2) miljoonaa euroa. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2017 ja katsauskaudella valmistuneista vuokra-asunnoista sekä alkuvuonna 2018 ostetuista vuokra-asunnoista.

Tulos ennen veroja oli 199,5 (205,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 87,5 (100,8) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,9 (1,5) miljoonaa euroa. Tulos ennen veroja ja ilman käyvän arvon muutosta parani 7,4 miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -35,0 (-29,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,2 (2,6) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 5,7 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat, koska korollisen vieraan pääoman määrä oli merkittävästi vertailukautta suurempi. Tulokseen sisältyy 0,8 miljoonaa euroa kertaluonteisia kuluja, jotka liittyvät listautumiseen sekä osakeannin ja -myynnin järjestelyihin.

Finanssivalvonnan 18.6.2018 antaman ohjeistuksen mukaisesti Kojamo-konserni on ryhtynyt soveltamaan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa kiinteistöveroihin puolivuositarkastuksessa 2018. Tulkinnan mukaan kiinteistöverot kirjataan tuloslaskemassa kuluksi niiden määräytymishetkellä, eikä niitä jaksoteta eri vuosineljänneksille. Katsauskaudella IFRIC 21:n soveltaminen lisäsi kiinteistöverokuluja 2,6 (2,5) miljoonaa euroa verrattuna aiempaan kirjauskäytäntöön. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan nykyistä käytäntöä. Kirjauskäytännön muutos ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkyymiin.

## TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

|  | 30.9.2018 | 30.9.2017 | 31.12.2017 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Taseen loppusumma, M€                  | 5 461,2   | 4 946,1   | 4 943,5    |
| Oma pääoma, M€                         | 2 303,8   | 1 985,2   | 2 038,6    |
| Osakekohtainen oma pääoma, €           | 9,32      | 8,65      | 8,88       |
| Omavaraisuusaste, %                    | 42,2      | 40,2      | 41,3       |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE)            | 9,8       | 11,2      | 10,9       |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)      | 6,9       | 7,7       | 7,5        |
| Korolliset velat, M€                   | 2 537,7   | 2 352,7   | 2 283,0    |
| Loan to Value (LTV), %                 | 46,2      | 45,9      | 46,0       |
| Lainojen keskiporkko <sup>*)</sup> , % | 1,8       | 2,0       | 2,0        |
| Keskimääräinen laina-aika, vuotta      | 5,6       | 5,7       | 5,6        |
| Rahavarat, M€                          | 229,1     | 281,2     | 117,8      |

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

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo laski liikkeeseen 17 665 039 uutta osaketta ja keräsi yhteensä noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeanti kasvatti konsernin omaa pääomaa 146,6 miljoonalla eurolla. Osakeanti paransi omavaraisuusastetta 1,6 prosenttiyksikköä.

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 laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 7.3.2018. Joukkovelkakirjalaina on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina erääntyy 7.3.2025. Lainalle maksetaan kiinteää 1,625 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Yhtiön tavoitteena on lisätä joukkovelkakirjarahoitukseen osuutta ja jatkaa siirtymistä vakuudettomaan rahoitukseen. Kojamon liikkeeseen laskemasta 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainasta käytettiin noin 300 miljoonaa euroa vakuudellisten lainojen takaisinmaksuun.

Kojamo ja Euroopan investointipankki (EIP) allekirjoittivat 7.3.2018 pääomaltaan 95 miljoonan euron vakuudettoman lainasopimuksen. Rahoitus on toinen osa EIP:n 28.11.2016 myöntämästä 170 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, joka käytetään lähes nollaenergiatalojen (nZEB) rakentamiseen. Katsauskauden lopussa laina oli nostamatta.

## KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

| M€   | 30.9.2018      | 30.9.2017      | 31.12.2017     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.                  | 4 710,2        | 4 298,9        | 4 298,9        |
| Hankitut sijoituskiinteistöt                           | 288,3          | 175,9          | 338,6          |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit                            | 15,3           | 15,2           | 25,4           |
| Myydyt sijoituskiinteistöt                             | -105,5         | -77,0          | -82,2          |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot                       | 2,1            | 2,6            | 3,3            |
| Siirrot omaan käyttöön                                 | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta           | 87,5           | 100,8          | 126,2          |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b> | <b>4 997,9</b> | <b>4 516,3</b> | <b>4 710,2</b> |

Kojamo-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 34 416 (34 046) kappaletta. Asunnoista 33 187 (30 681) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 1 229 (3 365) VVO-liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa konserni omisti asuntoja 33 (35) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 253 000 kem<sup>2</sup> (105 000 kem<sup>2</sup>). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 219,6 (44,4) miljoonaa euroa.

Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.9.2018. Käyvän arvon määrittelyn keskeiset perusteet on esitetty osavuositarkastuksen liitetiedoissa.

## ASUNTOVUOKRAUS

| Lumo-brändi                                    | 30.9.2018 | 30.9.2017 | 31.12.2017 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Asunnot, lkm                                   | 32 279    | 31 815    | 32 152     |
| Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup>             | 15,64     | 15,08     | 15,17      |
| Keskineliövuokra, keskimäärin €/m <sup>2</sup> | 15,52     | 14,98     | 15,03      |



| <b>VVO-brändi</b>                              | <b>30.9.2018</b> | <b>30.9.2017</b> | <b>31.12.2017</b> |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Asunnot, lkm                                   | 2 137            | 2 231            | 2 231             |
| Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup>             | 13,72            | 13,35            | 13,34             |
| Keskineliövuokra, keskimäärin €/m <sup>2</sup> | 13,63            | 13,29            | 13,30             |

Kojamo vastaa strategiansa mukaan kaupungistumisen, digitalisoitumisen sekä yhteisöllisyyden trendeihin ja tarjoaa asiakkailleen arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Tavoitteena on kehittää verkostomainen palvelualusta, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui katsauskaudella vahvana kasvukeskuksissa ja pitkän aikavälin kysyntää tukeva kaupungistumisen trendi jatkui. Vuosille 2017 ja 2018 kasvanut valmistuvan uudistuotannon volyyymi on hetkellisesti tuonut kysynnän ja tarjonnan välille tasapainoa, tuonut vuokra-asunnon etsijöille paikallisesti vaihtoehtoja sekä lisännyt kilpailua hyvistä asiakkaista. Suurin kysyntä kohdistui katsauskaudella yhä vahvasti yksioihin ja kaksioihin.

Katsauskauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen voimakkaasti. Lumo-verkkokaupassa on tehty yhteensä jo yli 7 500 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

| <b>Asuntovuokrauksen tunnusluvut</b>      | <b>1-9/2018</b> | <b>1-9/2017</b> | <b>1-12/2017</b> |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Taloudellinen vuokrausaste, %             | 96,8            | 96,7            | 96,7             |
| Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %    | 21,8            | 22,1            | 28,6             |
| Like-for-like vuokratuottojen kasvu, %    | 2,0             |                 |                  |
| Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, % | 1,5             | 1,3             | 1,4              |

Taloudellinen vuokrausaste nousi kolmannen vuosineljänneksen aikana. Vuokrausasteen nousua ovat tukeneet onnistunut vuokrauksen prosessien kehittäminen ja Lumo-verkkokaupan kasvu. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 60 (232) asuntoa.

## INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

| <b>Investoinnit, M€</b>          | <b>30.9.2018</b> | <b>30.9.2017</b> | <b>31.12.2017</b> |
|----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Hankitut sijoituskiinteistöt     | 288,3            | 175,9            | 338,6             |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit      | 15,3             | 15,2             | 25,4              |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 2,1              | 2,6              | 3,3               |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>305,8</b>     | <b>193,7</b>     | <b>367,3</b>      |
| Korjaukset                       | 26,1             | 27,4             | 35,6              |



| <b>Asuntoja, lkm</b>                       | <b>30.9.2018</b> | <b>30.9.2017</b> | <b>31.12.2017</b> |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Asunnot katsauskauden alussa               | 34 383           | 34 974           | 34 974            |
| Myynnit                                    | -1 842           | -1 516           | -1 603            |
| Ostot                                      | 1 049            | 75               | 75                |
| Valmistuneet                               | 895              | 559              | 983               |
| Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia | -69              | -46              | -46               |
| Asunnot katsauskauden lopussa              | 34 416           | 34 046           | 34 383            |
| <br>                                       |                  |                  |                   |
| Katsauskaudella aloitetut                  | 378              | 783              | 972               |
| Rakenteilla                                | 1 008            | 1 760            | 1 525             |
| Arvio valmistumisista vuoden aikana        | 1 258            |                  | 983               |
| Hankintasuorituksilla rakennutetaan        | 1 460            | 2 761            | 2 028             |

Rakenteilla olevien asuntojen määrän lasku johtui ensisijaisesti katsauskaudella valmistuneista asunnoista. Rakenteilla olevista asunnoista 896 (1 394) sijaitsee Helsingin seudulla ja 112 (366) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

#### Uudistuotannon sitovat hankintasuoritukset

| <b>M€</b>                       | <b>30.9.2018</b> | <b>30.9.2017</b> | <b>31.12.2017</b> |
|---------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Rakenteilla oleva uudistuotanto | 57,3             | 118,0            | 99,6              |
| Uudistuotannon esisopimukset    | 68,4             | 111,1            | 101,5             |

OP Ryhmään kuuluville kiinteistörahastoilta ostetut 981 asuntoa sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Hämeenlinnassa, Lahdessa, Oulussa ja Naantalissa. Ostettujen asuntojen yhteenlaskettu bruttovuosivuokra on 9,7 miljoonaa euroa. Kaupasta tiedotettiin pörssitiedotteilla 7.2.2018 ja 5.3.2018.

Lumo Kodit Oy osti 68 asuntoa käsittävän kerrostalon Helsingin Sörnäisistä osoitteesta Lintulahdenaukio 6. Myyjänä toimi Henna ja Pertti Niemistön kuvataidesäätiö – ARS FENNICA sr. Kohteen velaton kauppahinta oli 18 miljoonaa euroa ja hankinnan arvioidaan kasvattavan Kojamo-konsernin liikevaihtoa vuositasolla noin miljoonalla eurolla. Kauppa toteutui 28.9.2018.

Katsauskauden myynnit ovat osa strategian toteuttamista, jonka mukaisesti Kojamo keskittyy seitsemään suurimpaan kasvukeskukseen. 1 594 vuokra-asuntoa myytiin Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle, Renger Investment Managementille ja Premico Groupille 15 eri paikkakunnalta. Kauppa saatettiin päätökseen 30.4.2018. Myytävän asuntokannan velaton kauppahinta oli 97 miljoonaa euroa ja se ylitti kohteiden Kojamon tilinpäätöksessä 31.12.2017 olleen käyvän arvon yhteensä noin 5 miljoonalla eurolla. Kauppa lisäsi tilikauden tuloveroja 13,5 miljoonalla eurolla ja vähensi laskennallista verovelkaa 14,3 miljoonalla eurolla.

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



## STRATEGISET TAVOITTEET JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN

|  | Toteuma<br>30.9.2018 | Tavoite 2021    |
|--|----------------------|-----------------|
| Sijoituskiinteistöjen arvo                                       | 5,0 miljardia €      | 6,0 miljardia € |
| Asuntojen lukumäärä  | 34 416               | n. 38 000       |
| Omavaraisuusaste, %  | 42,2                 | > 40            |
| Loan to Value, %   | 46,2                 | < 50            |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman<br>muutosta (FFO)/ Liikevaihto, % | 30,5 <sup>*)</sup>   | > 32            |
| Nettosuositteluindeksi   | 36                   | 40              |

<sup>\*)</sup> Ei oikaistu kiinteistöverojen kirjauskäytännön muutoksella

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 30.9.2018 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.

Kojamo laski listautumisen yhteydessä liikkeeseen yhteensä 17 665 039 uutta osaketta, mikä vastasi noin 7,1 prosenttia yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrästä listautumisannin ja -myynnin jälkeen. Osakkeen lopullinen merkintähinta listautumisannissa ja -myynnissä oli 8,50 euroa osakkeelta ja henkilöstöannissa 7,65 euroa osakkeelta. 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>     | 15.6-30.9.2018 |
|--|----------------|
| Alin kurssi, €                           | 8,50           |
| Ylin kurssi, €                           | 9,75           |
| Keskikurssi, €                           | 8,62           |
| Päätöskurssi, €                          | 9,42           |
| Osakekannan markkina-arvo, M€, 30.9.2018 | 2 327,1        |
| Vaihdettuja osakkeita, M kpl             | 62,8           |
| Vaihdettuja osakkeita, M€                | 541,5          |

<sup>\*)</sup> Sisältäen listautumisantiin liittyvän osakemyynnin.



## Omat osakkeet

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

## Osinko

Yhtiökokous 15.3.2018 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa osinkoa tilikaudelta 2017 kuusi euroa kahdeksankymmentä senttiä A-osakkeelta eli yhteensä 50 337 408,00 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 132 103 905,59 euroa.

## Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 3 142 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 23,7 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 68,5 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

## Hallituksen valtuutukset

Kojamon hallituksella on valtuutus päättää yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Osakeanti ja erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien antia voidaan käyttää enintään 1 480 512 osakkeen antiin yhtiössä tai enintään 600 978 yhtiön hallussa olevien osakkeiden luovuttamiseen. Valtuutuksen nojalla hallitus voi poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta (suunnattu osakeanti).

Hallituksella on myös voimassaoleva valtuutus päättää omien osakkeiden hankkimisesta. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä voi olla enintään 18 163 555 osaketta, ei kuitenkaan yhteensä enempää kuin 7 prosenttia kaikista osakkeista osakkeiden hankintahetken tilanteen mukaan laskettuna. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla ja hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaa tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa.

## Liputusilmoitukset

Kojamo vastaanotti 21.6.2018 arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Stichting PGGM Depositary -nimiseltä yhtiöltä. Stichting PGGM Depositaryn omistusosuus Kojamon osakkeista ylitti 5 prosentin rajan 15.6.2018 tehdyillä osakekaupoilla. Ilmoituksen mukaan PGGM Vermogensbeheer B.V. on PGGM Listed Real Estate Fundin, hollantilaisen "fund for joint account", rahastonhoitaja. Koko rahaston omaisuuden omistaa Stichting PGGM Depositary, joten osakkeenomistaja on siten Stichting PGGM Depositary. Tehdyn kaupan jälkeen Stichting PGGM Depositaryn omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 15 000 000 osaketta, mikä vastaa 6,07 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä.



## HALLINTO

### Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 15.3.2018 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2017 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/vuoden-2018-yhtiokokoukset/>.

### Ylimääräinen yhtiökokous

Kojamon ylimääräinen yhtiökokous 25.5.2018 päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään enintään 30 000 000 uuden osakkeen suunnatusta annista, valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta, muutti yhtiöjärjestystä, päätti hallituksen jäsenten lukumäärän, valitsi uusia hallituksen jäseniä ja päätti hallituksen jäsenten uudet vuosipalkkiot.

Ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta

<https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/vuoden-2018-yhtiokokoukset/>.

### Hallitus ja tilintarkastajat

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Riku Aalto (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä, Minna Metsälä, Reima Rytsölä ja Jan-Erik Saarinen. 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 Mikko Mursula (puheenjohtaja), Matti Harjuniemi, Anne Leskelä ja Jan-Erik Saarinen. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Riku Aalto (puheenjohtaja), Minna Metsälä ja Reima Rytsölä.

### Nimitystoimikunta

Kojamo Oyj:n 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.

## HENKILÖSTÖ

Kojamon henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 304 (302) ja katsauskaudella keskimäärin 325 (310). Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus katsauskaudella oli 8,4 prosenttia (sisältää vakituiset ja määräaikaiset). Kesätyöntekijöitä palkattiin tänä vuonna yhteensä 50.



## Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä johdon pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 333 687 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.

## 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.

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. Kojamon vuonna 2017 maksamat verot ja veronluonteiset maksut olivat noin 104 miljoonaa euroa.

Kojamo ja kaukolämmön ohjauksen tekoälyratkaisuja toimittava Leanheat Oy solmivat lokakuussa sopimuksen, jonka mukaan Leanheatin tekoälypohjainen IoT-ratkaisu ohjaa jatkossa noin 26 000 Kojamon omistaman asunnon sisälämpötilaa. Sopimus kattaa 80 prosenttia Lumo- ja VVO-vuokra-asuntoja tarjoavan Kojamon omistamasta asuntokannasta.

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

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. Sponsoriurheilijoina ovat vuonna 2018 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelous), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 300.



Vuoden 2018 joukkuesponsorointikohde on Helsingin taitoluisteluklubi ry:n kolme SM-sarjan muodostelmaluistelujoukkuetta Helsinki Rockettes, Team Fintastic ja Finettes sekä viisi Akatemia-ryhmää.

## LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

Suomen 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 2017 tilinpäätöksessä.

Helsingissä marraskuun 5. päivänä 2018

Kojamo Oyj  
Hallitus

Lisätiedot:

Jani Nieminen, Kojamon toimitusjohtaja, +358 20 508 3201  
Erik Hjelt, Kojamon talousjohtaja, +358 20 508 3225

Kojamo järjestää tiedotustilaisuuden suorana audiocast-lähetystenä 5.11.2018 klo 14.00.

Audiocast-lähetys tallennetaan ja se on myöhemmin saatavilla yhtiön verkkosivuilla  
<https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/2018-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



**EPRA:n tunnusluvut**

|  | 7-9/2018 | 7-9/2017 | 1-9/2018 | 1-9/2017 | 2017    |
|--|----------|----------|----------|----------|---------|
| EPRA operatiivinen tulos, M€                             | 42,3     | 34,0     | 95,8     | 87,5     | 117,0   |
| Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €         | 0,17     | 0,15     | 0,41     | 0,38     | 0,51    |
| EPRA nettovarallisuus (NAV), M€                          |          |          | 2 814,6  | 2 495,7  | 2 548,8 |
| Osakekohtainen EPRA NAV, €                               |          |          | 11,39    | 10,88    | 11,11   |
| EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€               |          |          | 2 291,1  | 1 963,8  | 2 016,8 |
| Osakekohtainen EPRA NNNAV, €                             |          |          | 9,27     | 8,56     | 8,79    |
| EPRA Net Initial Yield (NIY), %                          |          |          | 5,0      | 5,2      | 5,2     |
| EPRA 'topped-up' NIY, %                                  |          |          | 5,0      | 5,2      | 5,2     |
| EPRA vajaakäyttöaste, %                                  |          |          | 3,2      | 3,3      | 3,3     |
| EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %   | 11,2     | 14,1     | 15,0     | 16,0     | 16,5    |
| EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), % | 10,2     | 12,7     | 13,2     | 14,1     | 14,6    |

| M€   | 7-9/2018    | 7-9/2017    | 1-9/2018    | 1-9/2017    | 2017         |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Tilikauden tulos IFRS konsernin tuloslaskelmasta                                       | 47,6        | 56,8        | 158,8       | 162,0       | 212,9        |
| (i) Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos  | -13,4       | -33,2       | -87,5       | -100,8      | -126,2       |
| (ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot | 0,1         | -0,2        | -0,9        | -0,6        | -1,6         |
| (iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                                     |             | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          |
| (iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot  | 0,1         | 0,5         | 15,1        | 8,8         | 9,4          |
| (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset                                     | -0,7        | -1,1        | 0,2         | -2,6        | -2,7         |
| (vii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista   | 8,6         | 11,2        | 10,1        | 20,7        | 25,1         |
| <b>EPRA Operatiivinen tulos</b>  | <b>42,3</b> | <b>34,0</b> | <b>95,8</b> | <b>87,5</b> | <b>117,0</b> |
| <b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>                                | <b>0,17</b> | <b>0,15</b> | <b>0,41</b> | <b>0,38</b> | <b>0,51</b>  |

| M€  | 1-9/2018       | 1-9/2017       | 2017           |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma        | 2 303,8        | 1 985,2        | 2 038,6        |
| (iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo          | 31,5           | 46,6           | 42,0           |
| (v.a) Sijoituskiinteistöjen laskennallinen vero | 479,3          | 463,9          | 468,2          |
| <b>EPRA Nettovarallisuus (NAV)</b>              | <b>2 814,6</b> | <b>2 495,7</b> | <b>2 548,8</b> |
| <b>Osakekohtainen EPRA NAV, €</b>               | <b>11,39</b>   | <b>10,88</b>   | <b>11,11</b>   |

| M€  | 1-9/2018       | 1-9/2017       | 2017           |
|---|----------------|----------------|----------------|
| EPRA NAV  | 2 814,6        | 2 495,7        | 2 548,8        |
| (i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo                 | -31,5          | -46,6          | -42,0          |
| (ii) Lainojen käypäarvo <sup>1)</sup>                 | -12,7          | -21,4          | -21,8          |
| (iii) Laskennallinen vero                             | -479,3         | -463,9         | -468,2         |
| <b>EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)</b>         | <b>2 291,1</b> | <b>1 963,8</b> | <b>2 016,8</b> |
| 1) Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus. |                |                |                |
| <b>Osakekohtainen EPRA NNNAV, €</b>                   | <b>9,27</b>    | <b>8,56</b>    | <b>8,79</b>    |



| M€  |          | 1-9/2018       | 1-9/2017       | 2017           |
|---|----------|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöt                             |          | 4 997,9        | 4 516,3        | 4 710,2        |
| Vaihto-omaisuus                                 |          | 0,4            | 0,6            | 0,6            |
| Kehityshankkeet                                 |          | -291,1         | -279,0         | -350,8         |
| <b>Valmis kiinteistökanta</b>                   |          | <b>4 707,2</b> | <b>4 237,9</b> | <b>4 359,9</b> |
| Arvioidut ostajan kulut                         |          | 94,1           | 84,8           | 87,2           |
| <b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>      | <b>B</b> | <b>4 801,4</b> | <b>4 322,7</b> | <b>4 447,1</b> |
| Annualisoitu vuokratuotto                       |          | 368,7          | 346,4          | 354,7          |
| Kiinteistöjen kulut                             |          | -129,2         | -122,6         | -124,2         |
| <b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>           | <b>A</b> | <b>239,5</b>   | <b>223,9</b>   | <b>230,5</b>   |
| Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet   |          | -              | -              | -              |
| <b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b> | <b>C</b> | <b>239,5</b>   | <b>223,9</b>   | <b>230,5</b>   |
| EPRA Net Initial Yield (NIY), %                 | A/B      | 5,0            | 5,2            | 5,2            |
| EPRA 'topped-up' NIY, %                         | C/B      | 5,0            | 5,2            | 5,2            |

| M€   |            | 1-9/2018   | 1-9/2017   | 2017       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Asuntojen tyhjääkäyttö                                       | A          | 8,5        | 8,3        | 11,1       |
| Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto | B          | 263,5      | 251,3      | 336,2      |
| <b>EPRA Vajaakäyttöaste, %</b>                               | <b>A/B</b> | <b>3,2</b> | <b>3,3</b> | <b>3,3</b> |

| M€  |            | 7-9/2018    | 7-9/2017    | 1-9/2018     | 1-9/2017     | 2017         |
|---|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Sisältyy:   |            |             |             |              |              |              |
| (i) Hallintokulut   |            | 8,0         | 8,7         | 28,3         | 26,7         | 37,2         |
| (i) Kiinteistöjen ylläpitokulut                                       |            | 16,7        | 15,7        | 67,6         | 64,2         | 85,4         |
| (i) Korjauskulut  |            | 8,6         | 9,8         | 26,1         | 27,4         | 35,6         |
| (ii) Käyttökorvaukset   |            | -1,1        | -0,4        | -2,5         | -1,2         | -1,6         |
| (iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut                            |            | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| (iv) Muut kuluja kattavat toiminnot                                   |            | -0,1        | 0,0         | -0,2         | -0,1         | -0,2         |
| Ei sisälly:   |            |             |             |              |              |              |
| (vii) Maanvuokratulot   |            | -1,0        | -0,7        | -2,5         | -2,3         | -3,1         |
| (viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen |            | -24,0       | -24,8       | -91,1        | -89,3        | -118,0       |
| <b>EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>                  | <b>A</b>   | <b>7,1</b>  | <b>8,2</b>  | <b>25,7</b>  | <b>25,3</b>  | <b>35,2</b>  |
| (ix) Suorat vajaakäytön kustannukset                                  |            | -0,7        | -0,8        | -3,0         | -3,0         | -4,0         |
| <b>EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>                | <b>B</b>   | <b>6,5</b>  | <b>7,4</b>  | <b>22,7</b>  | <b>22,3</b>  | <b>31,2</b>  |
| (x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratulilla IFRS tuloslaskelmasta |            | 87,6        | 82,9        | 262,5        | 247,5        | 332,0        |
| (xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen   |            | -24,0       | -24,8       | -91,1        | -89,3        | -118,0       |
| <b>Bruttovuokratuotto</b>   | <b>C</b>   | <b>63,6</b> | <b>58,0</b> | <b>171,4</b> | <b>158,3</b> | <b>214,0</b> |
| <b>EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>         | <b>A/C</b> | <b>11,2</b> | <b>14,1</b> | <b>15,0</b>  | <b>16,0</b>  | <b>16,5</b>  |
| <b>EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>       | <b>B/C</b> | <b>10,2</b> | <b>12,7</b> | <b>13,2</b>  | <b>14,1</b>  | <b>14,6</b>  |

**LYHENNETTY KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

| M€   | Liite | 7-9/2018     | 7-9/2017     | 1-9/2018     | 1-9/2017     | 1-12/2017    |
|--|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Liikevaihto</b>   |       | <b>89,7</b>  | <b>84,0</b>  | <b>267,7</b> | <b>251,3</b> | <b>337,0</b> |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut  |       | -16,7        | -15,7        | -67,6        | -64,2        | -85,4        |
| Korjaukset   |       | -8,6         | -9,8         | -26,1        | -27,4        | -35,6        |
| <b>Nettovuokratuotto</b>   |       | <b>64,5</b>  | <b>58,5</b>  | <b>174,0</b> | <b>159,7</b> | <b>216,0</b> |
| Hallinnon kulut  |       | -8,0         | -8,7         | -28,3        | -26,7        | -37,2        |
| Liiketoiminnan muut tuotot   |       | 0,4          | 0,4          | 1,4          | 1,3          | 2,0          |
| Liiketoiminnan muut kulut  |       | -0,1         | 0,0          | -0,3         | -1,0         | -1,3         |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot                               |       | -0,1         | 0,2          | 0,9          | 1,5          | 2,5          |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                                   |       |              | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos                                      | 3     | 13,4         | 33,2         | 87,5         | 100,8        | 126,2        |
| Poistot ja arvonalentumiset  |       | -0,2         | -0,3         | -0,6         | -0,9         | -1,1         |
| <b>Liikevoitto</b>   |       | <b>69,9</b>  | <b>83,4</b>  | <b>234,5</b> | <b>234,6</b> | <b>307,0</b> |
| Rahoitustuotot   |       | 1,0          | 1,4          | 2,9          | 3,9          | 5,0          |
| Rahoituskulut  |       | -11,8        | -11,3        | -37,9        | -33,2        | -45,5        |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>  |       | <b>-10,8</b> | <b>-10,0</b> | <b>-35,0</b> | <b>-29,3</b> | <b>-40,5</b> |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista   |       |              |              |              |              | 0,1          |
| <b>Voitto ennen veroja</b>   |       | <b>59,1</b>  | <b>73,4</b>  | <b>199,5</b> | <b>205,4</b> | <b>266,7</b> |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                                 |       | -2,8         | -5,4         | -30,6        | -22,7        | -28,6        |
| Laskennallisten verojen muutos   |       | -8,6         | -11,2        | -10,1        | -20,7        | -25,1        |
| <b>Tilikauden voitto</b>   |       | <b>47,6</b>  | <b>56,8</b>  | <b>158,8</b> | <b>162,0</b> | <b>212,9</b> |
| <b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>  |       |              |              |              |              |              |
| Emoyhtiön omistajille  |       | 47,6         | 56,8         | 158,8        | 162,0        | 212,9        |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b> |       |              |              |              |              |              |
| Laimentamaton, €   |       | 0,19         | 0,25         | 0,67         | 0,71         | 0,93         |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu, €   |       | 0,19         | 0,25         | 0,67         | 0,71         | 0,93         |
| Osakkeita keskimäärin, M kpl   | 9     | 247,1        | 229,5        | 236,5        | 229,5        | 229,5        |
| <b>Muut laajan tuloksen erät</b>   |       |              |              |              |              |              |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi                    |       |              |              |              |              |              |
| Rahavirran suojaukset  |       | 5,6          | 1,8          | 11,7         | 17,3         | 20,4         |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat  |       |              | 0,1          |              | 0,2          | 0,2          |
| Laskennalliset verot edellisistä   |       | -1,1         | -0,4         | -2,3         | -3,5         | -4,1         |
| <b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>             |       | <b>4,5</b>   | <b>1,5</b>   | <b>9,3</b>   | <b>14,0</b>  | <b>16,5</b>  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>   |       | <b>52,1</b>  | <b>58,3</b>  | <b>168,2</b> | <b>176,0</b> | <b>229,4</b> |
| <b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>                                 |       |              |              |              |              |              |
| Emoyhtiön omistajille  |       | 52,1         | 58,3         | 168,2        | 176,0        | 229,4        |

**LYHENNETTY KONSERNITASE**

| M€  | Liite | 30.9.2018      | 30.9.2017      | 31.12.2017     |
|---|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>  |       |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                              |       |                |                |                |
| Aineettomat hyödykkeet                                  |       | 0,3            | 0,5            | 0,4            |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 3     | 4 997,9        | 4 512,4        | 4 706,5        |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                    | 4     | 30,6           | 31,1           | 31,0           |
| Osuudet osakkuusyrityksistä                             |       | 2,0            | 1,3            | 1,7            |
| Rahoitusvarat   | 7     | 0,5            | 0,5            | 0,5            |
| Pitkäaikaiset saamiset                                  |       | 5,4            | 6,5            | 5,3            |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7  | 4,3            | 4,9            | 6,5            |
| Laskennalliset verosaamiset                             |       | 9,0            | 12,4           | 10,9           |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                     |       | <b>5 050,0</b> | <b>4 569,6</b> | <b>4 762,7</b> |
| Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat                   | 11    |                | 3,9            | 3,7            |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                              |       |                |                |                |
| Vaihto-omaisuus   |       | 0,4            | 0,6            | 0,6            |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7  | 0,4            | 0,0            | 0,0            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset |       | 6,0            | 11,5           | 0,5            |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                         |       | 10,6           | 7,6            | 8,8            |
| Rahoitusvarat   | 7     | 164,8          | 71,7           | 49,3           |
| Rahavarat   |       | 229,1          | 281,2          | 117,8          |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                              |       | <b>411,3</b>   | <b>372,6</b>   | <b>177,0</b>   |
| <b>VARAT</b>  |       | <b>5 461,2</b> | <b>4 946,1</b> | <b>4 943,5</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                                    |       | -14,9          | -26,2          | -23,7          |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                  |       | 164,4          | 17,9           | 17,9           |
| Kertyneet voittovarot                                   |       | 2 060,5        | 1 899,7        | 1 950,6        |
| <b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>                       |       | <b>2 303,8</b> | <b>1 985,2</b> | <b>2 038,6</b> |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                              |       | <b>2 303,8</b> | <b>1 985,2</b> | <b>2 038,6</b> |
| <b>VELAT</b>  |       |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                              |       |                |                |                |
| Lainat  | 5, 7  | 2 432,2        | 2 228,4        | 2 109,8        |
| Laskennalliset verovelat                                |       | 488,1          | 474,7          | 478,3          |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7  | 35,8           | 51,2           | 48,3           |
| Varaukset   |       | 0,7            | 0,8            | 0,8            |
| Muut pitkäaikaiset velat                                |       | 13,9           | 7,1            | 14,8           |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                     |       | <b>2 970,7</b> | <b>2 762,3</b> | <b>2 652,0</b> |
| <b>Lyhytaikaiset</b>                                    |       |                |                |                |
| Lainat  | 5, 7  | 105,5          | 124,3          | 173,2          |
| Johdannaissopimukset                                    | 6, 7  | 0,3            | 0,3            | 0,2            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat    |       | 15,2           | 21,1           | 9,1            |
| Ostovelat ja muut velat                                 |       | 65,7           | 52,9           | 70,4           |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                     |       | <b>186,7</b>   | <b>198,6</b>   | <b>252,9</b>   |
| <b>Velat yhteensä</b>                                   |       | <b>3 157,4</b> | <b>2 960,9</b> | <b>2 904,9</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                              |       | <b>5 461,2</b> | <b>4 946,1</b> | <b>4 943,5</b> |

**KONSERNIN LYHENNETTY RAHAVIRTALASKELMA**

| <b>M€</b>   | <b>1-9/2018</b> | <b>1-9/2017</b> | <b>1-12/2017</b> |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                         |                 |                 |                  |
| Tilikauden tulos  | 158,8           | 162,0           | 212,9            |
| Oikaisut  | -11,1           | -28,8           | -33,5            |
| Käyttöpääoman muutokset                                 |                 |                 |                  |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos              | -1,0            | -1,1            | -0,8             |
| Vaihto-omaisuuden muutos                                | 0,1             | 0,3             | 0,3              |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos                  | 0,0             | -0,3            | 0,1              |
| Maksetut korot  | -30,7           | -28,1           | -39,7            |
| Saadut korot  | 0,5             | 0,4             | 0,6              |
| Muut rahoituserät                                       | -7,6            | -5,8            | -7,4             |
| Maksetut verot  | -30,0           | -15,3           | -22,1            |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                    | <b>79,2</b>     | <b>83,4</b>     | <b>110,4</b>     |
| <b>Investointien rahavirta</b>                          |                 |                 |                  |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                     | -310,6          | -193,5          | -341,9           |
| Investoinnit osakkuusyrittöksiin                        | -0,3            | -0,1            | -0,4             |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -0,1            | -0,7            | -0,8             |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit                           | 106,6           | 78,3            | 84,5             |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit       | 0,0             |                 |                  |
| Rahoitusvarojen hankinnat                               | -269,0          | -190,0          | -322,5           |
| Rahoitusvarojen luovutustulot                           | 153,5           | 167,6           | 322,8            |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat                          | -0,2            | -1,1            | -1,8             |
| Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut            | 0,1             | 1,2             | 1,3              |
| Saadut korot ja osingot investoinneista                 | 0,2             | 0,2             | 0,3              |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                     | <b>-319,8</b>   | <b>-138,1</b>   | <b>-258,5</b>    |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                            |                 |                 |                  |
| Osakeanti   | 150,0           |                 |                  |
| Osakeannin omaan pääomaan kirjatut erät                 | -4,3            |                 |                  |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                          | 500,0           | 686,4           | 686,4            |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                  | -240,3          | -361,0          | -434,0           |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot                          | 288,9           | 194,8           | 267,8            |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut                  | -292,1          | -286,0          | -355,9           |
| Maksetut osingot  | -50,3           | -50,3           | -50,3            |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                       | <b>352,0</b>    | <b>183,9</b>    | <b>113,9</b>     |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                               | <b>111,3</b>    | <b>129,1</b>    | <b>-34,2</b>     |
| <b>Rahavarat kauden alussa</b>                          | <b>117,8</b>    | <b>152,0</b>    | <b>152,0</b>     |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                         | <b>229,1</b>    | <b>281,2</b>    | <b>117,8</b>     |



## KONSERNIN LYHENNETTY LASKELMA 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>voittovarot | Emoyhtiön<br>omistajien<br>osuus<br>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                            |                  |                       | 9,3                        |  |                          | 9,3  | 9,3                    |
| Tilikauden tulos                              |                  |                       |                            |  | 158,8                    | 158,8  | 158,8                  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |                  |                       | <b>9,3</b>                 | <b>0,0</b>   | <b>158,8</b>             | <b>168,2</b>                                 | <b>168,2</b>           |
| Liiketoimet omistajien kanssa                 |                  |                       |                            |  |                          |  |                        |
| Listautumisanti                               |                  |                       |                            | 150,0  |                          | 150,0  | 150,0                  |
| Listautumisannin kulut                        |                  |                       |                            | -4,3   |                          | -4,3   | -4,3                   |
| Listautumisannin veroaikutus                  |                  |                       |                            | 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                  |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> |                  |                       |                            | <b>146,6</b>                                       | <b>-49,3</b>             | <b>97,3</b>                                  | <b>97,3</b>            |
| Oman pääoman muutokset yhteensä               |                  |                       | 8,8                        | 146,6  | 109,8                    | 265,2  | 265,2                  |
| <b>Oma pääoma 30.9.2018</b>                   | <b>58,0</b>      | <b>35,8</b>           | <b>-14,9</b>               | <b>164,4</b>                                       | <b>2 060,5</b>           | <b>2 303,8</b>                               | <b>2 303,8</b>         |

  

| M €   | Osake-<br>pääoma | Ylikurssi-<br>rahasto | Käyvän<br>arvon<br>rahasto | Sijoitetun<br>vapaan<br>oman<br>pääoman<br>rahasto | Kertyneet<br>voittovarot | Emoyhtiön<br>omistajien<br>osuus<br>yhteensä | Oma pääoma<br>yhteensä |
|---|------------------|-----------------------|----------------------------|--|--------------------------|--|------------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2017</b>                    | <b>58,0</b>      | <b>35,8</b>           | <b>-40,2</b>               | <b>17,9</b>  | <b>1 788,0</b>           | <b>1 859,5</b>                               | <b>1 859,5</b>         |
| Laaja tulos                                   |                  |                       |                            |  |                          |  |                        |
| Rahavirran suojaus                            |                  |                       | 13,8                       |  |                          | 13,8   | 13,8                   |
| Myytavissä olevat rahavarat                   |                  |                       | 0,1                        |  |                          | 0,1  | 0,1                    |
| Tilikauden tulos                              |                  |                       |                            |  | 164,0                    | 164,0  | 164,0                  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |                  |                       | <b>14,0</b>                |  | <b>164,0</b>             | <b>178,0</b>                                 | <b>178,0</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               |                  |                       | 14,0                       |  | 113,7                    | 127,6  | 127,6                  |
| <b>Oma pääoma 30.9.2017</b>                   | <b>58,0</b>      | <b>35,8</b>           | <b>-26,2</b>               | <b>17,9</b>  | <b>1 901,7</b>           | <b>1 987,1</b>                               | <b>1 987,1</b>         |

  

| M€  | Osake-<br>pääoma | Ylikurssi-<br>rahasto | Käyvän<br>arvon<br>rahasto | Sijoitetun<br>vapaan<br>oman<br>pääoman<br>rahasto | Kertyneet<br>voittovarot | Emoyhtiön<br>omistajien<br>osuus<br>yhteensä | Oma pääoma<br>yhteensä |
|---|------------------|-----------------------|----------------------------|--|--------------------------|--|------------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2017</b>                    | <b>58,0</b>      | <b>35,8</b>           | <b>-40,2</b>               | <b>17,9</b>  | <b>1 788,0</b>           | <b>1 859,5</b>                               | <b>1 859,5</b>         |
| Laaja tulos                                   |                  |                       |                            |  |                          |  |                        |
| Rahavirran suojaus                            |                  |                       | 16,3                       |  |                          | 16,3   | 16,3                   |
| Myytavissä olevat rahavarat                   |                  |                       | 0,1                        |  |                          | 0,1  | 0,1                    |
| Tilikauden tulos                              |                  |                       |                            |  | 212,9                    | 212,9  | 212,9                  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        |                  |                       | <b>16,5</b>                |  | <b>212,9</b>             | <b>229,4</b>                                 | <b>229,4</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               |                  |                       | 16,5                       |  | 162,6                    | 179,1  | 179,1                  |
| <b>Oma pääoma 31.12.2017</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>         |



## KONSERNIN LYHENNETYN OSAVUOSITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. 30.9.2018 Kojamoon kuuluu 34 416 vuokra-asuntoa eri puolilla maata.

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

Kojamon liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO-liiketoimintaan. Lumo-asuntoja on yhteensä 33 187 kappaletta ja VVO-asuntoja 1 229 kappaletta. Kojamo tulee luopumaan jaosta Lumo- ja VVO-liiketoimintaan vuoden 2019 alusta alkaen.

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositilinpäätöksen julkistettavaksi kokouksessaan 5.11.2018.

## 1. LAATIMISPERIAATTEET

### Yleiset laatimisperiaatteet

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

Vuotta 2017 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2017. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2017 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa ellei toisin ole mainittu.

Osavuositilinpäätöksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän 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 2017. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

Kojamo on ottanut IFRS 15 *Myyntituotot* asiakassopimuksista käyttöön 1.1.2018. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen, sillä Kojamon myyntituotot koostuvat vuokrasopimuksiin perustuvista



vuokratuotoista. Liitetiedossa 2. *Segmentti-informaatio* on esitetty erittely asiakassopimuksien myyntituotoista.

IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardi korvaa aiemman IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien luokittelusta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Kojamo ryhtyi soveltamaan IFRS 9 –standardia 1.1.2018 alkaen eikä sitä sovelleta takautuvasti.

Kyseisiä laatimisperiaatteiden muutoksia on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 12.

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. Muutos ei vaikuta koko tilikauden tulokseen eikä yhtiön antamiin näkymiin.

Kojamo Oyj:n palkitsemisjärjestelmä on muutettu listautumisen yhteydessä osakepohjaiseksi. Ansaintakriteerit pysyvät samoina kuin entisessä palkitsemisjärjestelmässä. Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 333 687 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana.





## 2. SEGMENTTI-INFORMAATIO

| M€  | Lumo<br>1-9/2018 | VVO<br>1-9/2018 | Konserni-<br>yhdistely-<br>toimenpiteet | Konserni<br>1-9/2018 |
|---|------------------|-----------------|---|----------------------|
| Vuokratuotot  | 256,5            | 8,5             | 0,1                                     | 265,0                |
| Muut kiinteistöjen tuotot                           | 2,7              | 0,1             | -0,1                                    | 2,7                  |
| Sisäinen liikevaihto                                | 0,1              | 0,0             | -0,2                                    |                      |
| <b>Liikevaihto</b>                                  | <b>259,3</b>     | <b>8,6</b>      | <b>-0,2</b>                             | <b>267,7</b>         |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut                         | -65,2            | -2,4            | 0,0                                     | -67,6                |
| Korjaukset  | -24,9            | -1,2            |   | -26,1                |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                            | <b>169,2</b>     | <b>5,0</b>      | <b>-0,2</b>                             | <b>174,0</b>         |
| Hallinnon kulut                                     | -27,4            | -1,1            | 0,2                                     | -28,3                |
| Liiketoiminnan muut tuotot                          | 1,4              | 0,0             |   | 1,4                  |
| Liiketoiminnan muut kulut                           | -0,4             | 0,0             |   | -0,3                 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja<br>-tappiot | 1,8              |                 | -0,9                                    | 0,9                  |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja<br>-tappiot     | 0,0              |                 |   | 0,0                  |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos           | 87,5             |                 |   | 87,5                 |
| Poistot ja arvonalentumiset                         | -0,6             |                 |   | -0,6                 |
| <b>Liikevoitto</b>                                  | <b>231,5</b>     | <b>4,0</b>      | <b>-0,9</b>                             | <b>234,5</b>         |
| Rahoitustuotot                                      |                  |                 |   | 2,9                  |
| Rahoituskulut                                       |                  |                 |   | -37,9                |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                     |                  |                 |   | <b>-35,0</b>         |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                          |                  |                 |   | <b>199,5</b>         |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero      |                  |                 |   | -30,6                |
| Laskennallisten verojen muutos                      |                  |                 |   | -10,1                |
| <b>Tilikauden voitto</b>                            |                  |                 |   | <b>158,8</b>         |
| <b>Investoinnit</b>                                 | <b>305,4</b>     | <b>0,4</b>      |   | <b>305,8</b>         |
| Sijoituskiinteistöt                                 | 4 942,8          | 55,1            | 0,0                                     | 4 997,9              |
| Osuudet osakkuusyrytyksistä                         | 2,0              |                 |   | 2,0                  |
| Rahavarat   | 228,9            | 0,2             |   | 229,1                |
| Muut varat  | 238,0            | 11,3            | -17,1                                   | 232,2                |
| <b>Varat yhteensä</b>                               | <b>5 411,7</b>   | <b>66,7</b>     | <b>-17,1</b>                            | <b>5 461,2</b>       |
| Korolliset velat                                    | 2 515,1          | 39,3            | -16,7                                   | 2 537,7              |
| Muut velat  | 613,6            | 6,2             | -0,1                                    | 619,7                |
| <b>Velat yhteensä</b>                               | <b>3 128,7</b>   | <b>45,5</b>     | <b>-16,8</b>                            | <b>3 157,4</b>       |



| <b>M€</b>   | <b>Lumo<br/>1-9/2017</b> | <b>VVO<br/>1-9/2017</b> | <b>Konserni-<br/>yhdistely-<br/>toimenpiteet</b> | <b>Konserni<br/>1-9/2017</b> |
|---|--------------------------|-------------------------|--|------------------------------|
| Vuokratuotot  | 227,1                    | 22,6                    | 0,2  | 249,9                        |
| Muut kiinteistöjen tuotot                           | 1,4                      | 0,2                     | -0,2   | 1,4                          |
| Sisäinen liikevaihto                                | 0,4                      | 0,1                     | -0,5   |                              |
| <b>Liikevaihto</b>                                  | <b>228,9</b>             | <b>22,8</b>             | <b>-0,5</b>                                      | <b>251,3</b>                 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut                         | -58,1                    | -6,1                    | 0,0  | -64,2                        |
| Korjaukset  | -22,9                    | -4,5                    |  | -27,4                        |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                            | <b>147,9</b>             | <b>12,2</b>             | <b>-0,4</b>                                      | <b>159,7</b>                 |
| Hallinnon kulut                                     | -24,3                    | -2,8                    | 0,4  | -26,7                        |
| Liiketoiminnan muut tuotot                          | 1,2                      | 0,1                     |  | 1,3                          |
| Liiketoiminnan muut kulut                           | -1,1                     | 0,0                     | 0,0  | -1,0                         |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja<br>-tappiot | 1,5                      |                         |  | 1,5                          |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja<br>-tappiot     | 0,0                      |                         |  | 0,0                          |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos           | 100,8                    |                         | 0,0  | 100,8                        |
| Poistot ja arvonalentumiset                         | -0,9                     |                         |  | -0,9                         |
| <b>Liikevoitto</b>                                  | <b>225,1</b>             | <b>9,5</b>              | <b>0,0</b>                                       | <b>234,6</b>                 |
| Rahoitustuotot                                      |                          |                         |  | 3,9                          |
| Rahoituskulut                                       |                          |                         |  | -33,2                        |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                     |                          |                         |  | <b>-29,3</b>                 |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                          |                          |                         |  | <b>205,4</b>                 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero      |                          |                         |  | -22,7                        |
| Laskennallisten verojen muutos                      |                          |                         |  | -20,7                        |
| <b>Tilikauden voitto</b>                            |                          |                         |  | <b>162,0</b>                 |
| <b>Investoinnit</b>                                 | <b>193,5</b>             | <b>0,2</b>              |  | <b>193,7</b>                 |
| Sijoituskiinteistöt                                 | 4 386,7                  | 124,8                   | 0,9  | 4 512,4                      |
| Osuudet osakkuusyryksistä                           | 1,3                      |                         |  | 1,3                          |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat                | 3,9                      |                         |  | 3,9                          |
| Rahavarat   | 233,7                    | 47,4                    |  | 281,2                        |
| Muut varat  | 214,6                    | 13,9                    | -81,2  | 147,3                        |
| <b>Varat yhteensä</b>                               | <b>4 840,2</b>           | <b>186,1</b>            | <b>-80,3</b>                                     | <b>4 946,1</b>               |
| Korolliset velat                                    | 2 307,3                  | 125,5                   | -80,1  | 2 352,7                      |
| Muut velat  | 594,5                    | 13,8                    | -0,1   | 608,2                        |
| <b>Velat yhteensä</b>                               | <b>2 901,8</b>           | <b>139,4</b>            | <b>-80,3</b>                                     | <b>2 960,9</b>               |



| M€  | Lumo<br>1-12/2017 | VVO<br>1-12/2017 | Konserni-<br>yhdistely-<br>toimenpiteet | Konserni<br>1-12/2017 |
|---|-------------------|------------------|---|-----------------------|
| Vuokratuotot  | 304,8             | 30,0             | 0,3                                     | 335,1                 |
| Muut kiinteistöjen tuotot                           | 1,9               | 0,2              | -0,3                                    | 1,9                   |
| Sisäinen liikevaihto                                | 0,5               | 0,1              | -0,6                                    | 0,0                   |
| <b>Liikevaihto</b>                                  | <b>307,2</b>      | <b>30,4</b>      | <b>-0,6</b>                             | <b>337,0</b>          |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut                         | -77,3             | -8,1             | 0,1                                     | -85,4                 |
| Korjaukset  | -28,7             | -6,9             |   | -35,6                 |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                            | <b>201,2</b>      | <b>15,4</b>      | <b>-0,6</b>                             | <b>216,0</b>          |
| Hallinnon kulut                                     | -34,1             | -3,7             | 0,6                                     | -37,2                 |
| Liiketoiminnan muut tuotot                          | 1,9               | 0,1              |   | 2,0                   |
| Liiketoiminnan muut kulut                           | -1,3              | 0,0              |   | -1,3                  |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja<br>-tappiot | 2,5               |                  |   | 2,5                   |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja<br>-tappiot     | 0,0               |                  |   | 0,0                   |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos           | 126,2             |                  | 0,0                                     | 126,2                 |
| Poistot ja arvonalentumiset                         | -1,1              |                  |   | -1,1                  |
| <b>Liikevoitto</b>                                  | <b>295,2</b>      | <b>11,8</b>      | <b>0,0</b>                              | <b>307,0</b>          |
| Rahoitustuotot                                      |                   |                  |   | 5,0                   |
| Rahoituskulut                                       |                   |                  |   | -45,5                 |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>                     |                   |                  |   | <b>-40,5</b>          |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista                  |                   |                  |   | 0,1                   |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                          |                   |                  |   | <b>266,7</b>          |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero      |                   |                  |   | -28,6                 |
| Laskennallisten verojen muutos                      |                   |                  |   | -25,1                 |
| <b>Tilikauden voitto</b>                            |                   |                  |   | <b>212,9</b>          |
| <b>Investoinnit</b>                                 | <b>367,0</b>      | <b>0,3</b>       |   | <b>367,3</b>          |
| Sijoituskiinteistöt                                 | 4 580,7           | 124,9            | 0,9                                     | 4 706,5               |
| Osuudet osakkuusyrityksistä                         | 1,7               |                  |   | 1,7                   |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat                | 3,7               |                  |   | 3,7                   |
| Rahavarat   | 44,6              | 73,2             |   | 117,8                 |
| Muut varat  | 204,7             | 13,5             | -104,5                                  | 113,8                 |
| <b>Varat yhteensä</b>                               | <b>4 835,5</b>    | <b>211,6</b>     | <b>-103,6</b>                           | <b>4 943,5</b>        |
| Korolliset velat                                    | 2 237,7           | 148,7            | -103,4                                  | 2 283,0               |
| Muut velat  | 607,5             | 14,6             | -0,2                                    | 621,9                 |
| <b>Velat yhteensä</b>                               | <b>2 845,1</b>    | <b>163,4</b>     | <b>-103,6</b>                           | <b>2 904,9</b>        |

**Segmenttikohtainen erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:**

| M€           | Lumo<br>1-9/2018 | VVO<br>1-9/2018 | Konserni-<br>yhdistely-<br>toimenpiteet | Konserni<br>1-9/2018 |
|--------------|------------------|-----------------|---|----------------------|
| Vuokratuotot | 256,6            | 8,5             | -0,1                                    | 265,0                |
| Vesimaksut   | 1,9              | 0,0             |   | 1,9                  |
| Saunamaksut  | 0,5              | 0,0             |   | 0,5                  |

| M€           | Lumo<br>1-9/2017 | VVO<br>1-9/2017 | Konserni-<br>yhdistely-<br>toimenpiteet | Konserni<br>1-9/2017 |
|--------------|------------------|-----------------|---|----------------------|
| Vuokratuotot | 227,5            | 22,7            | -0,3                                    | 249,9                |
| Vesimaksut   | 0,6              |                 |   | 0,6                  |
| Saunamaksut  | 0,5              | 0,1             |   | 0,6                  |

| M€           | Lumo<br>1-12/2017 | VVO<br>1-12/2017 | Konserni-<br>yhdistely-<br>toimenpiteet | Konserni<br>1-12/2017 |
|--------------|-------------------|------------------|---|-----------------------|
| Vuokratuotot | 305,3             | 30,1             | -0,3                                    | 335,1                 |
| Vesimaksut   | 0,9               | 0,0              |   | 0,9                   |
| Saunamaksut  | 0,6               | 0,1              |   | 0,7                   |

**3. SIOJITUSKIINTEISTÖT**

| M€   | 30.9.2018      | 30.9.2017      | 31.12.2017     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.                  | 4 710,2        | 4 298,9        | 4 298,9        |
| Hankitut sijoituskiinteistöt                           | 288,3          | 175,9          | 338,6          |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit                            | 15,3           | 15,2           | 25,4           |
| Myydyt sijoituskiinteistöt                             | -105,5         | -77,0          | -82,2          |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot                       | 2,1            | 2,6            | 3,3            |
| Siirrot omaan käyttöön                                 | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta           | 87,5           | 100,8          | 126,2          |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b> | <b>4 997,9</b> | <b>4 516,3</b> | <b>4 710,2</b> |

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

**Kauppa-arvo**

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Vertailtavuutta arvioidaan kohteen sijainnin, valmistumisvuoden, talotyyppin ja huoneistotyyppin perusteella. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan



Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään tarvittaessa oikaisu kohteen kunnon (esim. tiedossa olevien julkisivu- ja putkiremonttien perusteella), sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

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

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

### Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratkäyttövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi mahdollisten korkotukien nykyarvo.

### Hankintameno

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

### Sijoituskiinteistöjen käypä arvo arvostusluokittain

| M€              | 30.9.2018      | 30.9.2017      | 31.12.2017     |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Kauppa-arvo     | 4 227,2        | 3 595,0        | 3 787,1        |
| Tuottoarvo      | 312,5          | 462,0          | 395,3          |
| Tasearvo        | 458,2          | 459,4          | 527,8          |
| <b>Yhteensä</b> | <b>4 997,9</b> | <b>4 516,3</b> | <b>4 710,2</b> |

### Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

| Muutos %                   | -10 %  | -5 %   | 30.9.2018<br>0 % | 5 %   | 10 %  |
|----------------------------|--------|--------|------------------|-------|-------|
| <b>Kauppa-arvokohteet</b>  |        |        |                  |       |       |
| Kauppahintojen muutos (M€) | -422,7 | -211,4 |                  | 211,4 | 422,7 |
| <b>Tuottoarvokohteet</b>   |        |        |                  |       |       |
| Tuottovaatimus (M€)        | 34,4   | 16,3   |                  | -14,8 | -28,2 |
| Vuokratuotot (M€)          | -53,3  | -26,6  |                  | 26,6  | 53,3  |
| Hoitokulut (M€)            | 20,0   | 10,0   |                  | -10,0 | -20,0 |

### Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)

|                   | -2 % | -1 % | 0 % | 1 % | 2 % |
|-------------------|------|------|-----|-----|-----|
| Vuokratuotot (M€) | -0,8 | -0,4 |     | 0,4 | 0,8 |

### Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi

| Muutos %                   | -10 %  | -5 %   | 30.9.2017<br>0 % | 5 %   | 10 %  |
|----------------------------|--------|--------|------------------|-------|-------|
| <b>Kauppa-arvokohteet</b>  |        |        |                  |       |       |
| Kauppahintojen muutos (M€) | -359,5 | -179,7 |                  | 179,7 | 359,5 |
| <b>Tuottoarvokohteet</b>   |        |        |                  |       |       |
| Tuottovaatimus (M€)        | 50,8   | 24,1   |                  | -21,8 | -41,6 |
| Vuokratuotot (M€)          | -75,8  | -37,9  |                  | 37,9  | 75,8  |
| Hoitokulut (M€)            | 26,8   | 13,4   |                  | -13,4 | -26,8 |

### Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)

|                   | -2 % | -1 % | 0 % | 1 % | 2 % |
|-------------------|------|------|-----|-----|-----|
| Vuokratuotot (M€) | -1,4 | -0,7 |     | 0,7 | 1,4 |



| Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi  |        | 31.12.2017 |     |       |       |
|--|--------|------------|-----|-------|-------|
| Muutos %   | -10 %  | -5 %       | 0 % | 5 %   | 10 %  |
| <b>Kauppa-arvokohteet</b>  |        |            |     |       |       |
| Kauppahintojen muutos (M€)   | -378,7 | -189,4     |     | 189,4 | 378,7 |
| <b>Tuottoarvokohteet</b>   |        |            |     |       |       |
| Tuottovaatimus (M€)  | 43,7   | 20,7       |     | -18,7 | -35,7 |
| Vuokratuotot (M€)  | -66,9  | -33,5      |     | 33,5  | 66,9  |
| Hoitokulut (M€)  | 25,2   | 12,6       |     | -12,6 | -25,2 |
| <b>Tuottoarvokohteiden taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)</b> |        |            |     |       |       |
|  | -2 %   | -1 %       | 0 % | 1 %   | 2 %   |
| Vuokratuotot (M€)  | -0,8   | -0,4       |     | 0,4   | 0,8   |

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

Vuoden 2018 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien asuinhuoneistojen 3 047 (4 196) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 6,1 (6,0) % ja liikehuoneistojen 417 (428) tuottovaateen painotettu keskiarvo on 9,3 (9,4) %.

#### 4. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

| M€                                   | 30.9.2018   | 30.9.2017   | 31.12.2017  |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa         | 31,0        | 31,0        | 31,0        |
| Lisäykset                            | 0,1         | 0,6         | 0,7         |
| Vähennykset                          |             |             | 0,0         |
| Tilikauden poistot                   | -0,5        | -0,5        | -0,7        |
| <b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b> | <b>30,6</b> | <b>31,1</b> | <b>31,0</b> |

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto.

#### 5. KOROLLISET VELAT

| Pitkäaikaiset velat              |                |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| M€                               | 30.9.2018      | 30.9.2017      | 31.12.2017     |
| Korkotukilainat                  | 133,9          | 259,4          | 187,7          |
| Vuosimaksulainat                 | 0,4            | 0,4            | 0,4            |
| Joukkovelkakirjalainat           | 1 289,2        | 793,5          | 793,8          |
| Lainat rahoituslaitoksilta       | 1 006,4        | 1 172,5        | 1 125,3        |
| Muut lainat                      | 2,4            | 2,6            | 2,6            |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>2 432,2</b> | <b>2 228,4</b> | <b>2 109,8</b> |
| Lyhytaikaiset velat              |                |                |                |
| M€                               | 30.9.2018      | 30.9.2017      | 31.12.2017     |
| Korkotukilainat                  | 23,2           | 24,3           | 64,8           |
| Vuosimaksulainat                 | 0,1            | 0,1            | 0,1            |
| Lainat rahoituslaitoksilta       | 25,5           | 43,1           | 48,4           |
| Muut lainat                      | 6,7            | 6,9            | 7,0            |
| Yritystodistukset                | 50,0           | 50,0           | 52,9           |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>105,5</b>   | <b>124,3</b>   | <b>173,2</b>   |
| <b>Korolliset velat yhteensä</b> | <b>2 537,7</b> | <b>2 352,7</b> | <b>2 283,0</b> |



Lainakannan keskiporko oli 1,8 (2,0) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Keskimääräinen laina-aika katsauskauden lopussa oli 5,6 (5,7) vuotta.

Kojamo Oyj laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 7.3.2018. Joukkovelkakirjalaina on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina erääntyy 7.3.2025. Lainalle maksetaan kiinteää 1,625 prosentin vuotuista kuponnikorkoa.

## 6. JOHDANNAISSOPIMUKSET

| Johdannaissopimusten käyvät arvot<br>M €     | 30.9.2018    |              |              | 30.9.2017    | 31.12.2017   |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  | Positiivinen | Negatiivinen | Netto        | Netto        | Netto        |
| Korkojohdannaiset                            |              |              |              |              |              |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus    | 3,6          | -28,4        | -24,8        | -37,9        | -33,3        |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa | 0,1          | -7,7         | -7,6         | -8,5         | -8,7         |
| Korko-optiot, ei suojauslaskennassa          |              |              |              | 0,0          | 0,0          |
| Sähköjohdannaiset                            | 0,9          | 0,0          | 0,9          | -0,1         | 0,0          |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>4,6</b>   | <b>-36,1</b> | <b>-31,5</b> | <b>-46,6</b> | <b>-42,0</b> |

### Johdannaissopimusten nimellisarvot

| M €  | 30.9.2018    | 30.9.2017      | 31.12.2017     |
|--|--------------|----------------|----------------|
| Korkojohdannaiset                            |              |                |                |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus    | 827,4        | 990,8          | 1 439,0        |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa | 48,9         | 48,0           | 44,8           |
| Korko-optiot, ei suojauslaskennassa          |              | 76,7           | 63,1           |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>876,4</b> | <b>1 115,5</b> | <b>1 546,9</b> |
| Sähköjohdannaiset, MWh                       | 180 944      | 168 762        | 183 957        |

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 11,7 (17,3) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2019-2035.

Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 6,5 (6,4) vuotta.

Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2018 - 2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa.



## 7. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

| M€   | 30.9.2018         |         |         | Käypä arvo yhteensä |         |
|--|-------------------|---------|---------|---------------------|---------|
|  | Tasearvo yhteensä | TASO 1  | TASO 2  |                     |         |
| <b>Rahoitusvarat</b>   |                   |         |         |                     |         |
| Käypään arvoon arvostettavat                                 |                   |         |         |                     |         |
| Korkojohdannaissaamiset                                      | 3,7               |         | 3,7     |                     | 3,7     |
| Sähköjohdannaissaamiset                                      | 0,9               | 0,9     |         |                     | 0,9     |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset | 165,3             | 145,8   | 19,0    | 0,5                 | 165,3   |
| Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat                    |                   |         |         |                     |         |
| Rahavarat  | 229,1             |         | 229,1   |                     | 229,1   |
| Myyntisaamiset   | 7,8               |         |         |                     | 7,8     |
| <b>Rahoitusvelat</b>   |                   |         |         |                     |         |
| Käypään arvoon arvostettavat                                 |                   |         |         |                     |         |
| Korkojohdannaissovelat                                       | 36,1              |         | 36,1    |                     | 36,1    |
| Sähköjohdannaissovelat                                       | 0,0               | 0,0     |         |                     | 0,0     |
| Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat                    |                   |         |         |                     |         |
| Muut korolliset velat  | 1 248,5           |         | 1 246,4 |                     | 1 246,4 |
| Joukkovelkakirjalainat                                       | 1 289,2           | 1 304,0 |         |                     | 1 304,0 |
| Ostovelat  | 12,9              |         |         |                     | 12,9    |

  

| M€  | 31.12.2017        |        |         | Käypä arvo yhteensä |         |
|---|-------------------|--------|---------|---------------------|---------|
|   | Tasearvo yhteensä | TASO 1 | TASO 2  |                     |         |
| <b>Rahoitusvarat</b>                      |                   |        |         |                     |         |
| Käypään arvoon arvostettavat              |                   |        |         |                     |         |
| Korkojohdannaissaamiset                   | 6,3               |        | 6,3     |                     | 6,3     |
| Sähköjohdannaissaamiset                   | 0,2               | 0,2    |         |                     | 0,2     |
| Myytäviksi olevat rahoitusvarat           | 46,6              | 44,1   | 2,0     | 0,5                 | 46,6    |
| Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat |                   |        |         |                     |         |
| Lainat ja muut saamiset                   | 23,2              | 23,2   |         |                     | 23,2    |
| Myyntisaamiset                            | 6,7               |        |         |                     | 6,7     |
| <b>Rahoitusvelat</b>                      |                   |        |         |                     |         |
| Käypään arvoon arvostettavat              |                   |        |         |                     |         |
| Korkojohdannaissovelat                    | 48,3              |        | 48,3    |                     | 48,3    |
| Sähköjohdannaissovelat                    | 0,2               | 0,2    |         |                     | 0,2     |
| Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat |                   |        |         |                     |         |
| Muut korolliset velat                     | 1 489,3           |        | 1 489,8 |                     | 1 489,8 |
| Joukkovelkakirjalainat                    | 793,8             |        | 800,0   |                     | 800,0   |
| Ostovelat                                 | 20,0              |        |         |                     | 20,0    |

Lainojen käypä arvo vaihtuvakorkoisilla lainoilla on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

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

Taso 1:

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

Taso 2:

Samanehtoiselle instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi kuitenkin olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista.

Taso 3:

Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja





käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

#### Taso 3 täsmäytyslaskelma

| M€                  | 30.9.2018 |
|---------------------|-----------|
| 31.12.2017          | 0,5       |
| Käyvän arvon muutos | 0,1       |
| 30.9.2018           | 0,5       |

| M€                 | 31.12.2017 |
|--------------------|------------|
| Tilikauden alussa  | 0,6        |
| Muutos             | -0,1       |
| Tilikauden lopussa | 0,5        |

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin.

## 8. OMAN PÄÄOMAN EHTOISTEN ARVOPAPEREIDEN LIIKKEESEENLASKUT

Kojamo listautui kesäkuussa 2018 Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Listautumisen yhteydessä järjestetyssä osakeannissa Kojamo laski liikkeeseen 17 665 039 uutta osaketta ja keräsi yhteensä noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeanti kasvatti konsernin omaa pääomaa 146,6 miljoonalla eurolla. Kojamon listautumiseen liittyvät kulut syyskuun 2018 loppuun mennessä olivat 4,9 miljoonaa euroa, josta 4,3 miljoonaa euroa kirjattiin listautumisantiin liittyvinä menoina sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon saatuja varoja vastaan vähennettynä 0,9 miljoonan euron laskennallisella verolla. Listautumisen yhteydessä henkilöstö merkitsi 179 800 osaketta henkilöstöannissa. Henkilöstöosakkeiden osakekohtainen merkintähinta 7,65 euroa oli 10 prosenttia alhaisempi kuin listautumisessa muille tarjottujen osakkeiden merkintähinta. Henkilöstön saama alennus, 152 830,00 euroa, on kirjattu IFRS:n mukaisesti osakeperusteisena maksuna kokonaisuudessaan muihin henkilöstökuluihin ja sen vastakirjaus on tehty omaan pääomaan.

## 9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

|   | 1-9/2018 | 1-9/2017 | 1-12/2017 |
|---|----------|----------|-----------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, M€ | 158,8    | 162,0    | 212,9     |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, M kpl   | 236,5    | 229,5    | 229,5     |
| Laimentamaton osakekohtainen tulos, €               | 0,67     | 0,71     | 0,93      |
| Laimennettu osakekohtainen tulos, €                 | 0,67     | 0,71     | 0,93      |



## 10. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

| M€   | 30.9.2018      | 30.9.2017      | 31.12.2017     |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja | 1 419,4        | 1 730,3        | 1 656,9        |
| Annetut kiinnitykset                                     | 1 528,5        | 1 938,4        | 1 851,1        |
| Pantatut osakkeet*)                                      | 257,1          | 282,2          | 276,9          |
| <b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>                        | <b>1 785,7</b> | <b>2 220,6</b> | <b>2 127,9</b> |
| <b>Muut annetut vakuudet</b>                             |                |                |                |
| Kiinnitykset ja osakkeet                                 | 32,6           | 5,9            | 32,0           |
| Takaukset**)   | 335,7          | 388,4          | 373,4          |
| Talletusvakuudet   |                |                |                |
| <b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>                    | <b>368,3</b>   | <b>394,3</b>   | <b>405,4</b>   |

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

\*\*) Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia, ja näille lainoille on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä.

### Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

| M€                              | 30.9.2018    | 30.9.2017    | 31.12.2017   |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Rakenteilla oleva uudistuotanto | 57,3         | 118,0        | 99,6         |
| Uudistuotannon esisopimukset    | 68,4         | 111,1        | 101,5        |
| Peruskorjaukset                 | 21,7         | 17,7         | 11,5         |
| <b>Yhteensä</b>                 | <b>147,5</b> | <b>246,8</b> | <b>212,7</b> |

## 11. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

| M€                  | 30.9.2018 | 30.9.2017 | 31.12.2017 |
|---------------------|-----------|-----------|------------|
| Sijoituskiinteistöt |           | 3,9       | 3,7        |

Vuonna 2017 myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy kaksi erillistonttia. Syyskuun 2018 taseeseen ei sisältynyt myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu edelleen käypään arvoon osavuosisikatsauksessa (käyvän arvon hierarkia-taso 3).

## 12. MUUTOKSET LAATIMISPERIAATTEISIIN (IFRS 9)

Kojamo soveltaa 1.1.2018 alkaen uutta IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* –standardia, joka korvaa aiemman ohjeistuksen IAS 39 *Rahoitusinstrumentit –kirjaaminen ja arvostaminen*. IFRS 9:n mukaisesti rahoitusvarat ja –velat luokitellaan niistä saatavien rahavirtojen luonteen ja varoja hallinnoivan liiketoimintamallin perusteella.

Konserni on luokitellut rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenuon kirjattaviin rahoitusvaroihin, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin sekä käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattaviin rahoitusvaroihin, joihin luokitellaan ainoastaan suojauslaskennan piiriin kuuluvat johdannaissopimukset.

Luokittelumuutokset esitetään seuraavassa taulukossa:



| M€                            | Luokittelu                      | Luokittelu                         | Kirjanpitoarvo | Kirjanpitoarvo |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|                               | IAS 39                          | IFRS 9                             | 31.12.2017     | 1.1.2018       |
| <b>Rahoitusvarat</b>          |                                 |                                    |                |                |
| Käteiset varat                | Lainat ja muut saamiset         | Jaksotettu hankintameno            | 20,1           | 20,1           |
| Sijoitukset                   |                                 |                                    |                |                |
| Rahastosijoitukset            | Myytävissä olevat rahoitusvarat | Käypään arvoon tulosvaikutteisesti | 46,1           | 46,1           |
| Lainat ja saamiset            | Lainat ja muut saamiset         | Käypään arvoon tulosvaikutteisesti | 3,1            | 3,1            |
| Muut osakkeet ja osuudet      | Myytävissä olevat rahoitusvarat | Käypään arvoon tulosvaikutteisesti | 0,5            | 0,5            |
| <b>Rahoitusvarat yhteensä</b> |                                 |                                    | <b>69,8</b>    | <b>69,9</b>    |

Johdannaisten osalta luokittelumuutoksilla ei ollut vaikutuksia arvostusperiaatteisiin.

Kojamo soveltaa rahoitusvarojen ja -velkojen luokitteluun, näiden merkitsemiseen taseeseen ja kirjaamiseen pois taseesta sekä arvostamiseen alla kuvattuja periaatteita. Rahoitusvarojen ja -velkojen käypien arvojen määrittämiseen liittyvä käypien arvojen hierarkia on vastaava kuin kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa Käyvän arvon hierarkia.

Rahoitusvarat ja -velat on luokiteltu arvostusperiaatteiden määrittämistä varten seuraaviin ryhmiin:

| Rahoitusvarojen ryhmä  | Instrumentit   | Arvostusperiaate  |
|--|--|---|
| 1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat            | a) Sijoitukset noteeraamattomiin osakkeisiin<br>b) Sijoitukset muihin instrumentteihin, joiden käypä arvo on luotettavasti määritettävissä: rahastosijoitukset, sijoitukset joukkovelkakirjoihin<br>c) Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa | Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti       |
| 2. Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat                   | Myynti- ja lainasaamiset, määräaikaistalletukset ja vastaavat saamiset   | Jaksotettu hankintameno                                       |
| 3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvarat   | Johdannaiset, suojauslaskennan alla  | Käypä arvo, arvomuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta |
| Rahoitusvelkojen ryhmä   | Instrumentit   | Arvostusperiaate  |
| 1. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat            | Johdannaisinstrumentit: korko- ja sähköjohdannaiset, jotka eivät ole suojauslaskennassa  | Käypä arvo, arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti       |
| 2. Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat) | Eri velkakirjainstrumentit   | Jaksotettu hankintameno                                       |
| 3. Käypään arvoon muihin laajan tuloksen eriin kirjattavat rahoitusvelat   | Johdannaiset, suojauslaskennan alla  | Käypä arvo, arvomuutokset muiden laajan tuloksen erien kautta |



### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Kojamo solmii johdannais sopimuksia pelkästään suojaustarkoituksessa. Sellaiset johdannais sopimukset, joiden osalta IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit*-standardin mukaisesti suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai jos Kojamo on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa kyseiselle instrumentille, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai – velkoihin. Nämä instrumentit luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettäväksi.

### Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksusuoritukset ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia, ne liittyvät yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääoman koronmaksuun, eikä niitä pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Jaksotettuun hankintamenoön kirjataan rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja suoraan velalliselle. Kojamon jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat koostuvat myyntisaamisista sekä muista saamisista.

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin kuuluvat sähköjohdannaiset sekä ne korkojohdannaiset, joihin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa. Käyvän arvon muutoksista aiheutuneet sekä realisoituneet että realisoitumattomat voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyivät.

### Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat (muut rahoitusvelat)

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, kuten järjestelypalkkiot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään lainan alkuperäisestä jaksotetusta hankintamenoista. Tämän jälkeen muut rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoön. Tällöin saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa.

### Johdannais sopimukset ja suojauslaskenta

Kojamo käyttää korkojohdannaisia suojaautukseen pitkäaikaisiin lainoihin kohdistuvien tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan ja valtaosaan korkojohdannaisista sovelletaan IFRS 9:n mukaista rahavirran suojauslaskentaa, jolloin käyvän arvon muutokset kirjataan laajan tuloksen eriin. Sähkön hinnan muutoksista syntyvää tuloksen vaihtelua rajoitetaan sähköjohdannaisien avulla. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa, vaikka sopimukset solmitaan suojaustarkoituksessa.

### Rahoitusvarojen arvon alentuminen

IFRS 9:n mukaisesti kirjattavien luottotappioiden arviointi perustuu odotettavissa oleviin luottotappioihin. Menetelmässä huomioidaan luottoriskin mahdollinen kohoaminen. Arvon alentumismallia sovelletaan jaksotettuun hankintamenoön kirjattaviin rahoitusvaroihin, joista merkittävimpana eränä ovat myyntisaamiset.

Arvon alentumistappio kirjataan välittömästi tulosvaikutteisesti. Mikäli arvo myöhemmin palautuu, oman pääoman ehtoisista instrumenteista arvonpalautuminen kirjataan oman pääoman eriin ja muista sijoituksista tulosvaikutteisesti. Arvon alentumismalli perustuu kokemuseräiseen arviointiin luottotappioista. Muutoksella ei ollut merkittävää vaikutusta avaavaan taseeseen.



### **13. SEURAAVILLA TILIKAUSILLA SOVELLETTAVAT UUDET JA UUDISTETUT STANDARDIT SEKÄ TULKINNAT**

Kojamo on selvittänyt IFRS 16:n *Vuokrasopimukset* voimaantulon vaikutukset. Standardi tuo nykyisin IAS 17:n mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo ottaa standardin käyttöön 1.1.2019 ja se kasvattaa konsernin sijoituskiinteistöjen arvoa ja pitkäaikaisia velkoja tämänhetkisen arvion mukaan noin 61 miljoonaa euroa.

Kojamo on selvittänyt IFRIC 23 –tulkinnan *Epävarmat veropositiot* vaikutuksia. Tulkinta tulee voimaan 1.1.2019 ja sillä ei arvioida olevan vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen.



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

|   | Laskenta-<br>kaava | 7-9/2018 | 7-9/2017 | 1-9/2018 | 1-9/2017 | 2017    |
|---|--------------------|----------|----------|----------|----------|---------|
| Liikevaihto, M€   |                    | 89,7     | 84,0     | 267,7    | 251,3    | 337,0   |
| Nettovuokratuotto, M€ <sup>1)</sup>   | 1                  | 64,5     | 58,5     | 174,0    | 159,7    | 216,0   |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % <sup>1)</sup>   | 2                  | 71,9     | 69,6     | 65,0     | 63,6     | 64,1    |
| Tulos ennen veroja, M€ <sup>1)</sup>  | 3                  | 59,1     | 73,4     | 199,5    | 205,4    | 266,7   |
| Käyttökate (EBITDA), M€ <sup>1)</sup>   | 4                  | 70,1     | 83,7     | 235,1    | 235,5    | 308,2   |
| Käyttökate liikevaihdosta, % <sup>1)</sup>  | 5                  | 78,2     | 99,5     | 87,9     | 93,7     | 91,5    |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ <sup>1)</sup>                                   | 6                  | 56,8     | 50,2     | 146,8    | 133,2    | 179,5   |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % <sup>1)</sup>                                       | 7                  | 63,3     | 59,7     | 54,8     | 53,0     | 53,3    |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ <sup>1)</sup>                           | 8                  | 42,3     | 33,8     | 81,8     | 78,7     | 107,8   |
| FFO liikevaihdosta, % <sup>1)</sup>   | 9                  | 47,1     | 40,2     | 30,5     | 31,3     | 32,0    |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € <sup>1)3)</sup>                 | 10                 | 0,17     | 0,15     | 0,35     | 0,34     | 0,47    |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja, M€ <sup>1)</sup> | 11                 | 42,2     | 33,8     | 82,6     | 78,7     | 107,8   |
| Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€ <sup>1)</sup>                 | 12                 | 35,7     | 26,3     | 66,4     | 63,5     | 82,3    |
| Operatiivinen tulos, M€ <sup>1)</sup>   | 13                 | 36,3     | 29,3     | 87,9     | 78,0     | 107,6   |
| Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>2)</sup>   |                    |          |          | 4 997,9  | 4 516,3  | 4 710,2 |
| Taloudellinen vuokrausaste, %   | 20                 |          |          | 96,8     | 96,7     | 96,7    |
| Korollinen vieras pääoma, M€ <sup>1)1)</sup>  | 14                 |          |          | 2 537,7  | 2 352,7  | 2 283,0 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) <sup>1)</sup>   | 15                 |          |          | 9,8      | 11,2     | 10,9    |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) <sup>1)</sup>   | 16                 |          |          | 6,9      | 7,7      | 7,5     |
| Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>   | 17                 |          |          | 42,2     | 40,2     | 41,3    |
| Loan to Value (LTV), % <sup>1)1)</sup>  | 18                 |          |          | 46,2     | 45,9     | 46,0    |
| Osakekohtainen tulos, € <sup>3)</sup>   |                    | 0,19     | 0,25     | 0,67     | 0,71     | 0,93    |
| Osakekohtainen oma pääoma, € <sup>3)</sup>  |                    |          |          | 9,32     | 8,65     | 8,88    |
| Bruttoinvestoinnit, M€ <sup>1)</sup>  | 19                 | 62,6     | 64,3     | 305,8    | 193,7    | 367,3   |
| Henkilöstö kauden lopussa   |                    |          |          | 304      | 302      | 316     |

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

1) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

2) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

3) 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.

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisesti Kojamo julkaisee selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista sekä niiden määritelmistä.

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.



## Tunnuslukujen laskentakaavat

### ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset
- Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % =  $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
- Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
- Tulos ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 3) Tulos ennen veroja = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
- Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 4) Käyttökate (EBITDA) =  $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos +/- 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 sijoituskiinteistöjen laskennallisia
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) =  $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %



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 käyvän arvon muutoksia.

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 =  $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$

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

11) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta + 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 käyvän arvon muutoksia ja kertaluonteisia kuluja.

12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta - 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 käyvän arvon muutoksia.

13) Operatiivinen tulos = Tilikauden voitto +/- Luovutusvoitot/-tappiot +/- Käyvän arvon muutos +/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät - Oikaisujen verovaikutukset

Operatiivinen tulos kuvaa konsernin vuokraustoiminnan tulosta ilman luovutusvoittoja ja -tappioita, sijoituskiinteistöjen ja rahoitusvarojen laskennallisia arvonmuutoksia ja muita vastaavia ei-operatiivisia eriä sekä näihin liittyviä oikaisujen verovaikutuksia.





- 14) Korollinen vieraspääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset
- Korollinen vieraspääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
- 15) Oman pääoman tuotto-% (ROE) =  $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolla laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 16) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) =  $\frac{\text{(Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut) (vuositasolla laskettuna)}}{\text{(Varat - Korottomat velat), vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
- Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- 17) Omavaraisuusaste, % =  $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat - Saadut ennakot}} \times 100$
- Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
- 18) Loan to Value (LTV), % =  $\frac{\text{Korollinen vieraspääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
- Luotusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
- 19) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot
- Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.
- Muut tunnusluvut**
- 20) Taloudellinen vuokrausaste, % =  $\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$

**Tunnuslukujen täsmätyslaskelmat**

| M€   | 7-9/2018 | 7-9/2017 | 1-9/2018 | 1-9/2017 | 2017    |
|--|----------|----------|----------|----------|---------|
| Tilikauden voitto  | 47,6     | 56,8     | 158,8    | 162,0    | 212,9   |
| Poistot ja arvonalentumiset  | 0,2      | 0,3      | 0,6      | 0,9      | 1,1     |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot                         | 0,1      | -0,2     | -0,9     | -1,5     | -2,5    |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                             |          | 0,0      | 0,0      | 0,0      | 0,0     |
| Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot                    |          | 0,0      | 0,0      | 0,0      | 0,0     |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos                                | -13,4    | -33,2    | -87,5    | -100,8   | -126,2  |
| Rahoitustuotot   | -1,0     | -1,4     | -2,9     | -3,9     | -5,0    |
| Rahoituskulut  | 11,8     | 11,3     | 37,9     | 33,2     | 45,5    |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista                                       |          |          |          |          | -0,1    |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                           | 2,8      | 5,4      | 30,6     | 22,7     | 28,6    |
| Laskennallisten verojen muutos   | 8,6      | 11,2     | 10,1     | 20,7     | 25,1    |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)                                    | 56,8     | 50,2     | 146,8    | 133,2    | 179,5   |
| Rahoitustuotot ja -kulut   | -10,8    | -10,0    | -35,0    | -29,3    | -40,5   |
| Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos                                      | -0,8     | -1,1     | 0,6      | -2,6     | -2,7    |
| Oikaistut nettorahoituskulut   | -11,7    | -11,0    | -34,4    | -31,9    | -43,1   |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                           | -2,8     | -5,4     | -30,6    | -22,7    | -28,6   |
| Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)                           | 42,3     | 33,8     | 81,8     | 78,7     | 107,8   |
| Kertaluonteiset kulut  | 0,0      |          | 0,8      |          |         |
| Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja | 42,2     | 33,8     | 82,6     | 78,7     | 107,8   |
| Tilikauden voitto  | 47,6     | 56,8     | 158,8    | 162,0    | 212,9   |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot                         | 0,1      | -0,2     | -0,9     | -1,5     | -2,5    |
| Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot                             |          | 0,0      | 0,0      | 0,0      | 0,0     |
| Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot                    |          | 0,0      | 0,0      | 0,0      | 0,0     |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos                                | -13,4    | -33,2    | -87,5    | -100,8   | -126,2  |
| Rahoitusvarojen käyvän arvon muutos                                      | -0,8     | -1,1     | 0,6      | -2,6     | -2,7    |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät                              |          |          |          | 0,9      | 0,9     |
| Oikaisujen verovaikutukset   | 2,8      | 6,9      | 16,8     | 19,9     | 25,1    |
| Operatiivinen tulos  | 36,3     | 29,3     | 87,9     | 78,0     | 107,6   |
| Operatiivinen tulos  | 36,3     | 29,3     | 87,9     | 78,0     | 107,6   |
| Poistot ja arvonalentumiset  | 0,2      | 0,3      | 0,6      | 0,9      | 1,1     |
| Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät                              |          |          |          | -0,9     | -0,9    |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista                                       |          |          |          |          | -0,1    |
| Erot laskennallisten verojen käsittelyssä                                | 5,8      | 4,3      | -6,7     | 0,8      | 0,0     |
| Kertaluonteiset kulut  | 0,0      |          | 0,8      |          |         |
| Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia kuluja | 42,2     | 33,8     | 82,6     | 78,7     | 107,8   |
| Oma pääoma   |          |          | 2 303,8  | 1 985,2  | 2 038,6 |
| Varat  |          |          | 5 461,2  | 4 946,1  | 4 943,5 |
| Saadut ennakot   |          |          | -5,4     | -5,0     | -5,1    |
| Omavaraisuusaste, %  |          |          | 42,2     | 40,2     | 41,3    |