



**Kojamo Oyj:n  
osavuositarkastus  
1.1.–30.9.2020**





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.–30.9.2020**

**Kasvu jatkuu, rakenteilla olevien asuntojen määrä yli kaksinkertaistunut**

### **Yhteenveto heinä–syyskuusta 2020**

- Liikevaihto kasvoi 0,6 prosenttia ja oli 96,3 (95,7) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto laski 1,0 prosenttia ja oli 68,9 (69,5) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 71,5 (72,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 72,8 (66,6) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 25,8 (18,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,0 (0,3) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,24 (0,22) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 5,9 prosenttia ja oli 42,0 (39,7) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 85,1 (79,0) miljoonaa euroa eli 88,4 (82,5) prosenttia liikevaihdosta.

### **Yhteenveto tammi–syyskuusta 2020**

- Liikevaihto kasvoi 2,3 prosenttia ja oli 286,8 (280,3) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 3,5 prosenttia ja oli 193,8 (187,2) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,6 (66,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Voitto ennen veroja oli 198,0 (191,4) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 74,1 (71,0) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,7 (0,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,64 (0,62) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 7,0 prosenttia ja oli 113,5 (106,1) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 6,6 (5,4) miljardia euroa sisältäen 2,4 (0,0) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste laski vertailukaudesta ja oli 96,3 (97,1) prosenttia.



- Bruttoinvestoinnit olivat 264,1 (175,6) miljoonaa euroa eli 92,1 (62,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) kasvoi 31,3 prosenttia ja oli 15,90 (12,11) euroa.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 12,76 (9,72) euroa ja oman pääoman tuotto oli 6,8 (8,6) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,3 (6,3) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 2 532 (1 211) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 35 613 (35 061) vuokra-asuntoa. Edellisen vuoden syyskuun jälkeen on hankittu 188 (117) asuntoa, valmistunut 446 (1 073) ja myyty 56 (548) asuntoa sekä purettu tai muuten muutettu -26 (3) asuntoa.

## COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamoon

Kojamo suhtautuu koronavirukseen vakavasti ja huolehtii yrityksenä henkilöstönsä, asiakkaidensa ja kumppaneidensa terveydestä ja hyvinvoinnista. Yhtiö seuraa viranomaisten suosituksia ja toimii niiden mukaan. Pandemialla ei ollut merkittäviä vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen tai rahavirtoihin katsauskauden aikana. Kojamon rahoitusasema ja maksuvalmius ovat hyvät.

Yhtiön päivittäinen toiminta on jatkunut poikkeustilanteesta huolimatta normaalisti. Pandemia on vaikuttanut asuntomarkkinoihin ja toimintaympäristöön. Vuokra-asuntojen tarjonta markkinassa on kasvanut tilapäisesti. Matkustusrajoitteiden vuoksi lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja on siirtynyt pitkäaikaiseen vuokraukseen. Työperäinen muuttoliike hidastui, ja esimerkiksi opiskelijoita muutti vanhempiensa luokse ja ulkomaalaiset opiskelijat palasivat kotimaihinsa. Kojamo uskoo pandemian vaikutusten jäävän lyhytaikaisiksi.

## Kojamon näkymät 2020

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2020 edellisestä vuodesta 2-5 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2020 olevan 146-158 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja.

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

## COVID-19-pandemian vaikutukset Kojamon näkymiin

Kojamon johto arvioi, että pandemialla ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön loppuvuoden näkymiin.



## Keskeiset tunnusluvut

	7-9/2020	7-9/2019	Muutos%	1-9/2020	1-9/2019	Muutos%	2019
Liikevaihto, M€	96,3	95,7	0,6	286,8	280,3	2,3	375,3
Nettovuokratuotto, M€ *	68,9	69,5	-1,0	193,8	187,2	3,5	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	71,5	72,6		67,6	66,8		65,9
Voitto ennen veroja, M€ *	72,8	66,6	9,4	198,0	191,4	3,5	1 031,3
Käyttökate (EBITDA), M€ *	87,2	80,1	8,8	240,8	231,6	4,0	1 083,1
Käyttökate liikevaihdosta, % *	90,6	83,7		84,0	82,6		288,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	61,4	61,4	-0,1	167,5	160,3	4,5	210,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	63,8	64,2		58,4	57,2		56,0
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO), M€ *	42,0	39,7	5,9	113,5	106,1	7,0	140,7
FFO liikevaihdosta, % *	43,7	41,5		39,6	37,9		37,5
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	42,0	39,7	5,9	113,5	106,1	7,0	140,7
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>				6 597,8	5 376,4	22,7	6 260,8
Taloudellinen vuokrausaste, %				96,3	97,1		97,2
Korollinen vieras pääoma, M€ *				3 137,6	2 640,7	18,8	2 674,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				6,8	8,6		30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				5,3	6,3		20,5
Omavaraisuusaste, % *				44,1	42,0		46,9
Loan to Value (LTV), % <sup>2)</sup> *				42,1	46,7		40,5
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€				3 928,4	2 993,3	31,2	3 828,0
Bruttoinvestoinnit, M€ *	85,1	79,0	7,7	264,1	175,6	50,4	259,9
Henkilöstö katsauskauden lopussa				309	293		296
<b>Osakekohtaisen tunnusluvut, €</b>	<b>7-9/2020</b>	<b>7-9/2019</b>	<b>Muutos%</b>	<b>1-9/2020</b>	<b>1-9/2019</b>	<b>Muutos%</b>	<b>2019</b>
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta *	0,17	0,16	6,3	0,46	0,43	7,0	0,57
Osakekohtainen tulos	0,24	0,22	9,1	0,64	0,62	3,2	3,34
Osakekohtainen EPRA NAV				15,90	12,11	31,3	15,49
Osakekohtainen oma pääoma				12,76	9,72	31,3	12,51

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

1) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

2) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.



## Toimitusjohtajan katsaus

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuoden ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana. Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta kasvoi jopa 7 prosenttia. Onnistuneet investoinnit ovat tukeneet kasvuamme.

Tarjonta vuokra-asuntomarkkinoilla lisääntyi alkuvuodesta sekä valmistuneiden uusien kohteiden vuoksi että lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettujen asuntojen siirryttyä pitkäaikaiseen vuokraukseen pandemian seurauksena. Uskomme näiden vaikutusten kuitenkin olevan jo täysin markkinoilla. Pandemia on myös tilapäisesti hidastanut muuttoliikettä. Uskomme kuitenkin kaupungistumisen jatkuvan pandemian hellittäessä. Vuokrausasteemme on olosuhteista huolimatta hyvällä tasolla, ja asiakastyytyvyyttä mittaava nettosuositeluindeksi NPS on vahva. Uusien vuokrasopimusten määrä oli heinäkuussa ennätystasolla, ja määrä on pysynyt hyvänä tämän jälkeenkin. Uusien sopimusten vaikutus näkyy kuitenkin vaiheittain sopimusten astuessa voimaan.

Katseemme on vahvasti tulevaisuudessa. Vuokra-asumisen suosio kasvaa. Helsingissä, Tampereella ja Turussa vuokralla asuvien kotitalouksien määrä ylittää jo omistusasujien määrän, ja vuokralla asuvien kotitalouksien määrä on kasvanut kaikilla suurimmilla kaupunkiseuduilla. Ihmiset haluavat muuttaa kaupunkeihin, ja vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän. Uusien asuntojen tarve suurimmilla kaupunkiseuduilla kasvaa. Tarvetta uusille asunnoille tukevat kaupungistumisen lisäksi kotitalouksien pienenevä keskikoko.

Asuntotuotannon aloitusten ennustetaan jäävän kuluvana ja tulevana vuonna alle vuosittaisen tuotantotarpeen. Meille merkittävässä markkinassa Helsingissä kaupunki on asettanut vuosittaiseksi asuntotuotantotavoitteeksi 7 000 asuntoa, josta perheasuntojen osuutta haluttaisiin kasvattaa. Asumisen trendit huomioon ottaen tuotantotavoite vaikuttaa matalalta. Lisäksi näkemyksemme mukaan suurin tarve kohdistuu yksiöihin ja kaksioihin, joita tulisi pystyä rakentamaan riittävästi. Investoinneillamme tähtäämme vastaamaan kysyntään pitkällä tähtäimellä.

Hankekantamme on vahvistunut entisestään ja olemme vuoden aikana aloittaneet 1 556 uuden kodin rakentamisen. Vertailukauteen nähden rakenteilla olevien asuntojen määrä on yli kaksinkertaistunut. Olen tyytyväinen myös hankekantamme laatuun: olemme onnistuneet tekemään investointeja hankkeisiin, jotka vastaavat vaatimuksiamme muun muassa sijainnista, asuntojen koosta ja kannattavuudesta.

Rakenteilla olevien kohteiden lisäksi tonttivarantomme sijaitsee Helsingin seudulla, jossa tarpeen uusille asunnoille ennustetaan olevan kaikista suurin. Taseemme on vahva ja mahdollistaa myös tulevaisuuden investoinnit nopeallakin aikataululla. Rakenteilla olevien kohteiden lisäksi meillä on sitovat esisopimukset yli 1 000 asunnon rakentamisesta Helsingin seudulle. Lisäksi Metropolia-kiinteistökehitys-hankeessamme luomme tulevana vuosina uusia koteja vanhoihin oppilaitosrakennuksiin Helsingin ydinkeskustassa ja muilla hyvillä sijainneilla.

Vuoden aikana tekemämme vastuullisuusustyö saavuttaa tärkeän merkkipaalun, kun julkaisemme vastuullisuusohjelmamme 2.12.2020. Samana päivänä järjestämme Investors' Day –tapahtuman, jossa esittelemme ohjelman ja sen tavoitteet.

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja



## Toimintaympäristö

### Yleinen toimintaympäristö

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

<b>Liiketoimintaympäristön avainluvut</b>	<b>2021E</b>	<b>2020E</b>
BKT:n kasvuennuste, %	2,6	-4,5
Työttömyys, %	8,2	8,0
Inflaatio, %	1,2	0,4

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 10/2020

Covid-19-pandemia on supistanut Suomen taloutta vähemmän kuin suurinta osaa Euroopan talouksista. Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan supistuvan 4,5 prosenttia vuonna 2020. Viennin lisäksi supistuvat yksityinen kulutus sekä yksityiset investoinnit. Talous toipuu alkuvuoden pysähdyksestä asteittain, ja talous on alkanut kasvaa kesän aikana. Vienti ja teollisuustuotanto kärsivät globaalin pandemian jatkumisesta ja tuotannon ennakoitua kääntyvän kasvuun vasta ensi vuoden puolella. (Lähde: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 10/2020)

### Toimialan toimintaympäristö

<b>Toimialan avainluvut</b>	<b>2020E</b>	<b>2019</b>
Aloitettut asunnot, kpl	28 000	38 700
Myönnettyt rakennusluvut vuositasolla, kpl <sup>1)</sup>	34 996	39 140
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	1,0
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,0	1,2
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,0–3,1	0,5–3,4
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,6	1,4
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	1,6–1,8	1,6–2,0

1) Rullaava 12 kk, elokuu 2020

Lähteet: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto 2020, toukokuu; Pellervon taloustutkimus, Asuntomarkkina 2020 -ennuste. Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus kevät 2020

Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen mukaan COVID-19-pandemia voimistaa asuntotuotannon hidastumista. Asuntotuotanto on pudonnut keväästä alkaen ja sen ennustetaan jäävän vuosina 2020 ja 2021 alle vuosittaisen asuntotuotantotarpeen. Pellervon taloustutkimuksen mukaan taloudellisen epävarmuuden lisääntyessä ihmiset lykkäävät asunnon ostoa tulevaisuuteen. Syynä tähän on haluttomuus ottaa asuntolainaa epävarmassa tilanteessa.



## Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvuenuste, %	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, %	
	2019–2030	2010	2019
Helsinki	11,7	47,1	49,3
Pääkaupunkiseutu <sup>1)</sup>	13,0	41,9	45,2
Helsingin seutu <sup>2)</sup>	10,5	37,7	41,1
Jyväskylä	7,1	40,2	44,4
Kuopio	2,9	36,5	40,2
Lahti	0,3	37,3	40,9
Oulu	7,3	36,7	41,5
Tampere	11,7	42,2	48,8
Turku	8,5	43,0	49,1
Muu Suomi	-6,4	23,8	25,5

1) Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2019, Väestöennuste 2019

Rakennusteollisuuden suhdannekatsauksen mukaan kaupungistuminen ei pysähdy ja asuntojen kysyntä jatkuu pandemian jälkeen. VTT:n kesäkuussa julkaiseman Asuntotuotantotarve 2020-2040 -selvityksen mukaan Suomeen tulisi rakentaa vuosittain vähintään 30 000 asuntoa väestönkasvun pysähtymisestä huolimatta. Uusien asuntojen tarve keskittyy voimakkaasti suurille kaupunkiseuduille, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Mikäli yhden aikuisen kotitalouksien määrä jatkaa kasvuaan, asuntoja tarvittaisiin vuosittain lisää 35 000.

Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuvien asuntokuntien määrän kasvu on jatkunut. Helsingissä, Tampereella ja Turussa vuokralla asuvia kotitalouksia on jo omistusasujia enemmän. Vuokralla asuvien osuus on kasvanut myös kaikilla suurimmilla kaupunkiseuduilla. Tämä on vahva merkki yhtäältä kaupungistumisen kiihtymisestä sekä toisaalta asumispreferenssien muutoksesta. Nuoremmille sukupolville omistusasuminen ei ole enää yhtä merkityksellistä kuin vanhemmille sukupolville. Omistus-asuntoa ei myöskään pidetä enää ainoana tapana kerryttää varallisuutta. Sen sijaan vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän. Tämä tukee vuokramarkkinoiden kehitystä vielä pitkään.

## Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin<sup>1)</sup> yksityinen asentosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääosin Suomen kasvukeskuksissa<sup>2)</sup>. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 35 613 (35 061) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 6,6 (5,4)

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

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



miljardia euroa sisältäen 2,4 (0,0) miljoonaa euroa Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.9.2020 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 87,6 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 73,8 prosenttia Helsingin seudulla.

## Taloudellinen kehitys heinä–syyskuussa 2020

### Liikevaihto

Kojamon liikevaihto oli heinä–syyskuussa 96,3 (95,7) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa tukivat pääasiassa vuonna 2019 valmistuneet vuokra-asunnot sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvu (LfL). Like-for-Like-kasvu on kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

### Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto oli 68,9 (69,5) miljoonaa euroa, mikä vastaa 71,5 (72,6) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoon vaikuttivat vertailukautta suuremmat ylläpitokulut ja korjaukset.

Voitto ennen veroja oli 72,8 (66,6) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 25,8 (18,4) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,0 (0,3) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 1,2 miljoonaa euroa.

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

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 42,0 (39,7) miljoonaa euroa.

## Taloudellinen kehitys tammi–syyskuussa 2020

### Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 286,8 (280,3) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 valmistuneista vuokra-asunnoista sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL).

### Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 193,8 (187,2) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,6 (66,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvu johtui pääasiassa vuonna 2019 valmistuneista vuokra-asunnoista, vuokratuottojen Like-for-Like-kasvusta (LfL) sekä vertailukautta alhaisemmista ylläpitokuluista.





Voitto ennen veroja oli 198,0 (191,4) miljoonaa euroa. Voittoon sisältyy 74,1 (71,0) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,7 (0,2) miljoonaa euroa. Voitto ennen veroja ja ilman nettovoittoa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 3,6 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -41,6 (-39,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -0,9 (-3,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 2,2 miljoonaa euroa vertailukautta suuremmat johtuen pääosin kasvaneesta korollisen velan määrästä ja sijoitusten arvostusvoitoista ja -tappioista -0,2 (0,9) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 113,5 (106,1) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikuttivat katsauskaudella parantunut nettovuokratuotto sekä vertailukautta pienempi tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero.

## Tase, rahavirta ja rahoitus

	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Taseen loppusumma, M€	7 155,1	5 727,2	6 590,4
Oma pääoma, M€	3 154,1	2 401,8	3 090,6
Osakekohtainen oma pääoma, €	12,76	9,72	12,51
Omavaraisuusaste, %	44,1	42,0	46,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	6,8	8,6	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,3	6,3	20,5
Korolliset velat, M€	3 137,6	2 640,7	2 674,2
Loan to Value (LTV), %	42,1	46,7	40,5
Lainojen keskikorko, % *	1,8	1,8	1,8
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	4,6	4,9	4,7
Rahavarat, M€	358,4	130,0	137,3

\* Sisältää korkojohdannaiset

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella erittäin hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa rahavaroja 358,4 (130,0) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 127,9 (152,0) miljoonaa euroa.

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

Kojamo Oyj ja OP Yrityspankki Oyj allekirjoittivat maaliskuussa 75 miljoonan euron määräisen reaali-vakuudettoman lainasopimuksen. Laina on 5,5-vuotinen ja rahoitus käytetään konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Laina nostettiin huhtikuussa.

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



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

Kojamo Oyj laski toukokuussa liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman Eurobondin maaliskuussa perustetun 2,5 miljardin euron suuruisen EMTN (Euro Medium Term Notes) -joukkovelkakirjalainaohjelman alla. Lainan maturiteetti on 7 vuotta ja se erääntyy 27.5.2027. Lainalle maksetaan kiinteää 1,875 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. <sup>1)</sup>	6 260,8	5 093,2	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>1) 2)</sup>	243,0	213,5	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	20,1	21,6	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-3,3	-24,3	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	1,4	1,9
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	0,5	-	-
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta <sup>1)</sup>	74,1	71,0	872,4
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>6 597,8</b>	<b>5 376,4</b>	<b>6 260,8</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 (0,0) miljoonaa euroa.

1) Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset.

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

### Sijoituskiinteistöihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät \*

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	60,2	-	-
Lisäykset/vähennykset	1,6	60,9	61,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,8	-0,8	-1,1
<b>Käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>61,0</b>	<b>60,1</b>	<b>60,2</b>

\* IFRS 16 Vuokrasopimukset

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 35 613 (35 061) kappaletta. Käyvällä arvolla mitattuna 98,8 prosenttia sijaitsi seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kasvukeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

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



Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonnäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.9.2020. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty 2019 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 183 000 (191 000) kem<sup>2</sup>. Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 146 (158) miljoonaa euroa.

## Asuntovuokraus

<b>Lumo-asunnot</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>30.9.2019</b>	<b>31.12.2019</b>
Asunnot, lkm	35 287	33 504	34 677
Keskineliövuokra, €/m <sup>2</sup> /kk	16,42	16,14	16,13
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m <sup>2</sup> /kk	16,31	15,96	15,96

Lisäksi Kojamolla oli katsauskauden lopussa VVO-brändin mukaisia vuokra-asuntoja 326 (1 557) kappaletta.

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

Katsauskauden aikana Lumo-verkkokaupassa tehtyjen sopimusten määrä kasvoi edelleen. Lumo-verkkokaupassa oli tehty katsauskauden loppuun mennessä yhteensä yli 20 000 vuokrasopimusta. Kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat vuokrattavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

<b>Asuntovuokrauksen tunnusluvut</b>	<b>1-9/2020</b>	<b>1-9/2019</b>	<b>1-12/2019</b>
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,3	97,1	97,2
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja, %	24,4	22,4	29,6
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu (Lfl), % *	1,7	2,8	2,7
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon, %	1,2	1,3	1,3

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

Taloudellinen vuokrausaste pysyi lähes edellisvuoden tasolla vaihtuvuuden kasvusta huolimatta. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 369 (127) asuntoa.



## Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.9.2020

Alue	Asuntojen määrä, kpl	Liike- ja muiden vuokrattavien tilojen määrä, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m <sup>2</sup>	Taloudellinen
						vuokrausaste, % <sup>3)</sup>
Helsingin seutu	20 858	315	4 472	211	3 757	96,4
Tampereen seutu	4 934	126	622	123	2 384	96,6
Turun seutu	1 904	17	217	113	1 980	97,7
Oulu	2 220	19	185	83	1 570	97,0
Jyväskylä	1 771	2	185	104	1 986	93,1
Kuopion seutu	1 674	47	161	94	1 756	95,0
Lahden seutu	1 436	4	148	102	1 829	96,2
Muut	816	24	71	84	1 487	95,6
<b>Yhteensä</b>	<b>35 613</b>	<b>554</b>	<b>6 061 <sup>1)</sup></b>	<b>168</b>	<b>3 043</b>	<b>96,3</b>
Muu			537 <sup>2)</sup>			
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>35 613</b>	<b>554</b>	<b>6 598</b>			

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

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

3) Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.

## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Hankitut sijoituskiinteistöt *	241,4	152,6	227,3
Ajanmukaistamisinvestoinnit	20,1	21,6	30,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	1,4	1,9
<b>Yhteensä</b>	<b>264,1</b>	<b>175,6</b>	<b>259,9</b>
Korjaukset, M€	24,9	24,1	36,9

\* Ei sisällä IFRS 16 Vuokrasopimuksia



<b>Asuntoja, lkm</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>30.9.2019</b>	<b>31.12.2019</b>
Asuntoja katsauskauden alussa	35 272	34 713	34 713
Myynnit	-18	-482	-520
Ostot	45	117	260
Valmistuneet	340	710	816
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia	-26	3	3
Asunnot katsauskauden lopussa	35 613	35 061	35 272
Katsauskaudella aloitetut	1 556	855	1 066
Rakenteilla kauden lopussa	2 532	1 211	1 316
Uudistuotannon esisopimukset	1 062	1 033	930

Kojamo arvioi, että vuonna 2020 investoinnit kehityshankkeisiin tulevat olemaan noin 320–350 miljoonaa euroa.

Kojamo tiedotti 2.3. allekirjoittaneensa yhteistyösopimuksen SRV:n kanssa 676 Lumo-vuokra-asunnon toteuttamisesta. Lisäksi Kojamo tiedotti 30.6. allekirjoittaneensa yhteistyösopimuksen Lehdon kanssa 392 asunnon rakentamisesta. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä.

Kojamo on katsauskauden aikana sopinut seuraavien kohteiden rakentamisesta:

- 27.1. sopimus Lehdon kanssa 106 asunnon rakentamisesta Espoon Kiloon.
- 11.2. sopimus Hausian kanssa 45 asunnon rakentamisesta Espoon keskukseen osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja Hausian välistä yhteistyösopimusta 378 asunnon toteuttamisesta Espooseen.
- 11.3. sopimus Skanskan kanssa 47 asunnon rakentamisesta Vantaan Leinelään.
- 21.4. sopimus SRV:n kanssa 291 asunnon rakentamisesta Helsingin Kalasatamaan, Redin kauppakeskuksen yhteyteen valmistuvaan Lumo One –pilvenpiirtäjään osana maaliskuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta.
- 22.4. sopimus Hausian kanssa 59 asunnon rakentamisesta Espoon Matinkylään.
- 13.5. sopimus Peabin kanssa 137 asunnon rakentamisesta Espoon Vermoniittyyn.
- 20.5. sopimus Rakennuspetäjän kanssa 72 asunnon rakentamisesta Espoon Suurpeltoon.
- 30.6. sopimus SRV:n kanssa 95 asunnon rakentamisesta Espoon Matinkylään osana elokuussa 2019 allekirjoitettua Kojamon ja SRV:n välistä yhteistyösopimusta 527 asunnon toteuttamisesta Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle.
- 26.8. sopimus JM Suomi Oy:n kanssa 101 asunnon rakentamisesta Helsingin Pasilaan.
- 31.8. sopimus Lehdon kanssa 74 asunnon toteuttamisesta Espoon Nöykkiönlaaksoon osana kesäkuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja Lehdon välistä yhteistyösopimusta.
- 25.9. sopimus Lehdon kanssa 116 asunnon rakentamisesta Espoon Niittykumpuun osana kesäkuussa 2020 allekirjoitettua Kojamon ja Lehdon välistä yhteistyösopimusta.



Lisäksi Kojamo tiedotti 30.6. ostaneensa 45 asuntoa Helsingin Vuosaaresta.

Rakenteilla olevista asunnoista 2 532 (1 155) sijaitsee Helsingin seudulla ja 0 (56) Suomen muissa kasvukeskuksissa. Katsauskaudella valmistui yhteensä 340 (710) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 20,1 (21,6) miljoonaa euroa ja korjaukset 24,9 (24,1) miljoonaa euroa.

<b>Uudistuotannon sitovat hankintasuoritteet, M€</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>30.9.2019</b>	<b>31.12.2019</b>
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	326,8	129,5	166,8
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	295,0	144,0	148,2
<b>Yhteensä</b>	<b>621,8</b>	<b>273,6</b>	<b>314,9</b>

<b>Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet</b>	<b>30.9.2020</b>		<b>30.9.2019</b>		<b>31.12.2019</b>	
	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>
Tontit	32,7	61	44,4	72	45,9	75
Tontit ja vanha asuinrakennus	27,6	43	27,6	42	27,6	42
Käyttötarkoituksen muutokset	85,5	80	85,5	77	85,5	77
<b>Yhteensä <sup>1)</sup></b>	<b>145,8</b>	<b>184</b>	<b>157,5</b>	<b>191</b>	<b>159,0</b>	<b>194</b>

<b>Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset</b>	<b>30.9.2020</b>		<b>30.9.2019</b>		<b>31.12.2019</b>	
	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>	<b>M€</b>	<b>1 000 k-m<sup>2</sup></b>
Uudistuotannon esisopimukset <sup>2)</sup>	233,4		236,3		208,9	
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa <sup>1)</sup>	37,8	53	35,2	59	32,4	53
Tonttien esisopimukset ja varaukset <sup>1)</sup>	36,9	50	44,2	64	42,1	68

1) Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta.

2) Sisältäen tontit.

## Strategiset tavoitteet ja niiden toteuttaminen

<b>Strategiset tavoitteet 2020–2023</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>Tavoite 2023</b>
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,3	4-5
Vuosittaiset investoinnit, M€ / vuosi	264,1	200-400
FFO/liikevaihto, %	39,6	>36
Loan to Value (LTV), %	42,1	<50
Omavaraisuusaste, %	44,1	>40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	36	40

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



## Digitaalinen tiekartta 2023

Alkukesän aikana valmistui Digitaalinen tiekartta 2023, joka määrittelee kehitystoimenpiteet Kojamon strategian toteuttamiseksi. Kojamolla on tunnustettu edelläkävijäasema verkkokaupassa ja jatkossa vahvistamme asemaamme digitalisoimalla urbaanin asumisen kokemusta ja palveluita läpi asiakaspölyn. Työn tueksi tuomme digitaalisen asiakaskokemuksen mittariksi tutun NPS-mittarin. Hyödynnämme teknologiaa ja uudistamme toimintamalleja operatiivisen erinomaisuuden toteuttamiseksi. Tässä työssä nostamme työntekijäkokemuksen osaksi mittaristoamme.

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

### Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 30.9.2020 oli 58 025 136,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 247 144 399.

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

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

### Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälisalle.

Osakekurssi ja -vaihto	1.1.–30.9.2020	1.1.–30.9.2019	1.1.–31.12.2019
Alin kurssi, €	13,64	8,00	8,00
Ylin kurssi, €	21,45	15,08	16,48
Keskikurssi, €	18,08	11,62	13,48
Päätöskurssi, €	18,34	15,02	16,20
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	4 532,6	3 712,1	4 003,7
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	105,9	24,0	51,1
Vaihto koko osakekannasta, %	42,8	9,7	20,7
Vaihdettuja osakkeita, M€	1 914,3	278,5	688,7

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla, kuten Cboe APA:ssa, Cboe BXE:ssä ja Cboe CXE:ssä. 1.1.–30.9.2020 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla yli 210 (noin 19) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa lähes 65 (noin 44) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: 2020: Reuters, 2019: Fidessa).

### Omat osakkeet

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



## Osinko

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

## Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 8 273 (4 354) mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 42,1 (26,7) prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 49,6 (64,8) prosenttia Kojamon osakkeista.

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

## Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 12.3.2020 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2021 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2021 asti.

## Liputusilmoitukset

### *Liputusilmoitus 24.9.2020*

Kojamo vastaanotti 23.9.2020 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen PGGM Vermogensbeheer B.V. -nimiseltä yhtiöltä. Ilmoituksen mukaan PGGM Vermogensbeheer B.V.:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 21.9.2020 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen PGGM Vermogensbeheer B.V.:n omistus Kojamo Oyj:ssä on yhteensä 11 608 439 osaketta, mikä vastaa 4,697 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

### *Liputusilmoitus 10.9.2020*

Kojamo on 10.9.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta. Ilmoituksen mukaan Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 9.9.2020 laskenut alle 10 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 20 537 814 osaketta, mikä vastaa 8,31 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.





### *Liputusilmoitus 10.9.2020*

Kojamo on 10.9.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta. Ilmoituksen mukaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 10.9.2020 laskenut alle 10 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 19 362 375 osaketta, mikä vastaa 7,83 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

### *Liputusilmoitus 24.8.2020*

Kojamo on 24.8.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL Ry:ltä. Ilmoituksen mukaan Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL Ry:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 21.8.2020 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Julkisten ja Hyvinvointialojen Liitto JHL Ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 300 000 osaketta, mikä vastaa 4,9768 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

### *Liputusilmoitus 24.2.2020*

Kojamo on 24.2.2020 vastaanottanut arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen Rakennusliitto ry:ltä. Ilmoituksen mukaan Rakennusliitto ry:n omistusosuus Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä on 21.2.2020 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tehdyn kaupan jälkeen Rakennusliitto ry:n omistus Kojamo Oyj:ssä oli yhteensä 12 316 660 osaketta, mikä vastaa 4,9835 prosenttia Kojamo Oyj:n osakkeista ja äänistä.

## **Johdon liiketoimet**

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

## **Hallinto**

### **Varsinainen yhtiökokous**

Kojamon varsinainen yhtiökokous 12.3.2020 vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilivuodelta 2019 sekä valitsi hallituksen jäsenet ja päätti heidän palkkioistaan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista tai erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 pykälässä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/>.

### **Hallitus ja tilintarkastajat**

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



## Hallituksen valiokunnat

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

## Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 4.9.2020. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Jouko Pölönen, toimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen; Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Riku Aalto, puheenjohtaja, Teollisuusliitto ry. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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

## Toimitusjohtaja

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

## Johtoryhmä

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

## Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 309 (293) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 314 (310). Kojamo työllisti kesällä 2020 lähes 50 kesätyöntekijää.

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 13,1 (12,3) miljoonaa euroa.

## Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin



strategisiin tavoitteisiin. Katsauskauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2018-2020, 2019-2021, 2020-2022.

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

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 312 345 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä 50 prosenttia maksetaan Kojamon osakkeina ja 50 prosenttia rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2019 palkka- ja palkkioselvityksestä sekä Kojamon verkkosivuilta.

## Vastuullisuus

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

### EPRA palkitsi Kojamon tilinpäätöksen ja vastuullisuusraportin

Eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA (European Public Real Estate Association) on palkinnut Kojamon tilinpäätöksen vuodelta 2019 kultatason maininnalla jo toista kertaa peräkkäin, sekä Kojamon vastuullisuusraportin vuodelta 2019 hopeatason maininnalla. Lisäksi Kojamo sai Most Improved -palkinnon vastuullisuusraportointinsa kehittamisestä.

EPRA arvioi vuosittain eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden tilinpäätökset ja vastuullisuusraportit ja myöntää parhaille yhtiöille tunnustuspalkintoja. Arviossa verrataan yhtiöiden raportointia EPRA:n raportointistandardeihin ja -suositukseen (Best Practice Recommendations).

Vuoden 2019 vastuullisuusraporttimme raportoitiin ensimmäistä kertaa EPRA:n vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten (EPRA sBPR, 3. painos) sekä Global Reporting Initiative:n (GRI) raportointiviitekehityksen mukaisesti.

Jatkamme panostusta korkeatasoiseen läpinäkyvään vastuullisuusraportointiin ja osallistuimme vuonna 2020 ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arviointiin. Raportoimme vastuullisuudestamme vuosittain osana vuosikertomustamme.



## Vastuullisuusohjelma

Julkaisemme vastuullisuusohjelmamme 2.12.2020. Vastuullisuusohjelma sisältää vastuullisuustyömme painopistealueet tavoitteineen vuoteen 2030. Vastuullisuusohjelmamme perustuu olennaisuusanalyysiin, jonka toteutimme kesäkuussa 2020. Olennaisuusanalyysin tuloksena määriteltiin vastuullisuusohjelmamme neljä painopistealuetta: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yritysuskansalainen.

### Kohti vähäpäästöisempää rakennuttamista

Jo vuodesta 2016 lähtien olemme rakentaneet kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet lähes nollaenergiarakennuksina nZEB-periaatteiden mukaisesti. Katsauskauden lopussa kaikista Kojamon vuodesta 2016 lähtien valmistuneista kohteista 79 % (2 075 asuntoa) on lähes nollaenergiakohteita. Katsauskauden lopussa kaikista rakenteilla olevista kohteista oli 90 % (2 289 asuntoa) lähes nollaenergiakohteita.

### Energiatehokkuuden jatkuva parantaminen

Kojamo on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS II) vuosille 2017-2025, tavoitteenamme tehostaa energiankulutusta sopimuskaudella 7,5 prosenttia vuoden 2015 tasoon verrattuna (yhteensä 28 944 MWh/v). Olemme toteuttaneet energiatehokkuustoimia sopimuskauden kolmen ensimmäisen vuoden 2017-2019 aikana yhteensä 21 255 MWh/v edestä ja täten saavuttaneet vuoden 2025 VAETS tavoitteestamme 73% vuoden 2019 lopussa. Toteuttamiemme energiatehokkuustoimia ovat esimerkiksi Leanheat-energiaoptimointi, hissien ja ikkunoiden uusiminen, vedensäästökalusteiden asennus sekä ilmanvaihtojärjestelmän ilmapvirtojen säätö.

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

### Lumo, vastuullinen ja ympäristöystävällinen vuokranantaja

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

Haluamme myös panostaa oman toimintamme ympäristövastuullisuuden kehittämiseen. Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office -sertifioituja joulukuusta 2019 alkaen.

### Sosiaalinen vastuu ja vastuullinen työnantaja

Varmistamme osaamisen kehittämällä tulevaisuuden kilpailukyvyn ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Keväällä 2020 käynnistämämme Kojamon kulttuurikompassi -hanke toi meille arvokkaita eväitä yrityskulttuurin ja työntekijäkokemuksen kehitystyön jatkamiseksi. Syyskuussa otimme käyttöön uuden Virta-oppimisalustan, jonka avulla rakennamme strategiamme ympärille innostavaa ja vaikuttavaa jatkuvan oppimisen kulttuuria.



Kojamon sponsorointi- ja stipendiyhteistyöohjelma tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia yksilö- ja joukkueurheilussa. Yksilöstipendien tavoitteena on kannustaa harrastuksessaan eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria. Etusijalla ovat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien.

### Hyvä hallintotapa

Kojamon käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta.

### Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

Kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä. Vuokra-asuntojen tarjonta voi kuitenkin paikallisesti kasvaa Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Myös pandemiasta johtuvat rajoitukset voivat lyhyellä aikavälillä vaikuttaa muuttohalukkuuteen sekä estää muuttovirtaa.

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

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

Helsingissä marraskuun 5. päivänä 2020

Kojamo Oyj  
Hallitus

#### Lisätiedot:

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

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



## Tiedotustilaisuus webcast-lähetyksenä

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 5.11.2020 klo 10.00 webcast-lähetyksenä. Tilaisuuden kieli on englanti.

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

Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.videosync.fi/2020-q3-results>

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse soittamalla numeroon:

FI: +358 981 710 310

SE: +46 856 642 651

UK: +44 333 300 0804

US: +1 631 913 1422

Puhelimitse tilaisuuteen osallistuvia pyydetään antamaan seuraava PIN-koodi: 76174123#



## EPRA:n tunnusluvut

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

EPRA:n uuden ohjeistuksen mukaan Kojamo siirtyy käyttämään tilinpäätöksessä 2020 nettovarallisuuden esittämiseen uudistettuja tunnuslukuja. Nämä korvaavat jatkossa EPRA nettovarallisuuden (NAV) ja EPRA:n oikaistun nettovarallisuuden (NNNAV).

	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	2019
EPRA operatiivinen tulos, M€	41,9	42,7	111,9	109,4	144,0
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,17	0,17	0,45	0,44	0,58
EPRA nettovarallisuus (NAV), M€			3 928,4	2 993,3	3 828,0
Osakekohtainen EPRA NAV, €			15,90	12,11	15,49
EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV), M€			3 076,5	2 328,7	3 030,1
Osakekohtainen EPRA NNNAV, €			12,45	9,42	12,26
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			4,3	5,0	4,2
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			4,3	5,0	4,2
EPRA vajaakäyttöaste, %			3,7	2,9	2,8
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	11,1	12,2	13,7	14,8	15,0
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	9,7	11,3	11,8	13,3	13,6

M€	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	2019
Tilikauden voitto IFRS konsernin tuloslaskelmasta	58,4	53,2	158,5	153,1	825,2
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-25,8	-18,4	-74,1	-71,0	-872,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,3	0,7	-0,2	-0,1
(iii) Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-	-0,1	-0,2
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	3,2	-0,2	3,2	3,3
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-0,3	0,8	0,9	3,3	2,0
(viii) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	9,6	4,2	26,1	21,1	186,2
<b>EPRA Operatiivinen tulos</b>	<b>41,9</b>	<b>42,7</b>	<b>111,9</b>	<b>109,4</b>	<b>144,0</b>
<b>Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €</b>	<b>0,17</b>	<b>0,17</b>	<b>0,45</b>	<b>0,44</b>	<b>0,58</b>



M€	1-9/2020	1-9/2019	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 154,1	2 401,8	3 090,6
(iv) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	82,7	91,6	69,5
(v.a) Laskennallinen vero	691,7	499,9	667,9
<b>EPRA nettovarallisuus (NAV)</b>	<b>3 928,4</b>	<b>2 993,3</b>	<b>3 828,0</b>
<b>Osakekohtainen EPRA NAV, €</b>	<b>15,90</b>	<b>12,11</b>	<b>15,49</b>

M€	1-9/2020	1-9/2019	2019
EPRA NAV	3 928,4	2 993,3	3 828,0
(i) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-82,7	-91,6	-69,5
(ii) Lainojen käypä arvo *	-77,5	-73,2	-60,5
(iii) Laskennallinen vero	-691,7	-499,9	-667,9
<b>EPRA oikaistu nettovarallisuus (NNNAV)</b>	<b>3 076,5</b>	<b>2 328,7</b>	<b>3 030,1</b>
* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus.			
<b>Osakekohtainen EPRA NNNAV, €</b>	<b>12,45</b>	<b>9,42</b>	<b>12,26</b>

M€		1-9/2020	1-9/2019	2019
Sijoituskiinteistöt		6 597,8	5 376,4	6 260,8
Vaihto-omaisuus		0,1	0,3	0,1
Kehityshankkeet		-485,4	-258,6	-334,9
<b>Valmis kiinteistökanta</b>		<b>6 112,6</b>	<b>5 118,0</b>	<b>5 926,1</b>
Arvioidut ostajan kulut		122,3	102,4	118,5
<b>Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo</b>	<b>B</b>	<b>6 234,8</b>	<b>5 220,4</b>	<b>6 044,6</b>
Annualisoitu vuokratuotto		393,0	385,2	385,3
Kiinteistöjen kulut		-123,8	-125,4	-128,9
<b>Annualisoitu nettovuokratuotto</b>	<b>A</b>	<b>269,1</b>	<b>259,8</b>	<b>256,4</b>
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
<b>Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>269,1</b>	<b>259,8</b>	<b>256,4</b>
<b>EPRA alkunettotuotto (NIY), %</b>	<b>A/B</b>	<b>4,3</b>	<b>5,0</b>	<b>4,2</b>
<b>EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %</b>	<b>C/B</b>	<b>4,3</b>	<b>5,0</b>	<b>4,2</b>

M€		1-9/2020	1-9/2019	2019
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	10,5	8,0	10,2
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	280,6	273,1	365,2
<b>EPRA vajaakäyttöaste, %</b>	<b>A/B</b>	<b>3,7</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>





M€		7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	2019
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		8,8	8,6	29,0	28,3	38,7
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		17,9	17,3	68,1	69,0	91,1
(i) Korjauskulut		9,6	8,9	24,9	24,1	36,9
(ii) Käyttökorvaukset		-2,2	-1,8	-6,1	-4,9	-6,9
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,2	-0,2	-0,3	-0,4
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokratulut		0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-26,4	-24,3	-89,6	-88,7	-122,7
<b>EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)</b>	<b>A</b>	<b>7,5</b>	<b>8,5</b>	<b>26,0</b>	<b>27,5</b>	<b>36,8</b>
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,0	-0,6	-3,5	-2,7	-3,6
<b>EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)</b>	<b>B</b>	<b>6,5</b>	<b>7,8</b>	<b>22,6</b>	<b>24,8</b>	<b>33,3</b>
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		93,9	93,7	280,3	275,0	368,0
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-26,4	-24,3	-89,6	-88,7	-122,7
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>C</b>	<b>67,5</b>	<b>69,4</b>	<b>190,8</b>	<b>186,3</b>	<b>245,3</b>
<b>EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %</b>	<b>A/C</b>	<b>11,1</b>	<b>12,2</b>	<b>13,7</b>	<b>14,8</b>	<b>15,0</b>
<b>EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %</b>	<b>B/C</b>	<b>9,7</b>	<b>11,3</b>	<b>11,8</b>	<b>13,3</b>	<b>13,6</b>



## Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Liikevaihto</b>		<b>96,3</b>	<b>95,7</b>	<b>286,8</b>	<b>280,3</b>	<b>375,3</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-17,9	-17,3	-68,1	-69,0	-91,1
Korjaukset		-9,6	-8,9	-24,9	-24,1	-36,9
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>68,9</b>	<b>69,5</b>	<b>193,8</b>	<b>187,2</b>	<b>247,3</b>
Hallinnon kulut		-8,8	-8,6	-29,0	-28,3	-38,7
Liiketoiminnan muut tuotot		1,2	0,7	2,6	1,7	2,2
Liiketoiminnan muut kulut		0,2	-0,3	0,0	-0,3	-0,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,3	-0,7	0,2	0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-	-	-	0,1	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen						
käypään arvoon arvostamisesta	3	25,8	18,4	74,1	71,0	872,4
Poistot ja arvonalentumiset		-0,7	-0,3	-1,2	-0,9	-1,1
<b>Liikevoitto</b>		<b>86,5</b>	<b>79,9</b>	<b>239,6</b>	<b>230,7</b>	<b>1 081,9</b>
Rahoitustuotot		0,4	0,6	1,6	2,2	2,6
Rahoituskulut		-14,1	-13,9	-43,2	-41,5	-53,4
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		<b>-13,7</b>	<b>-13,3</b>	<b>-41,6</b>	<b>-39,3</b>	<b>-50,8</b>
Osuus osakkuusyriyten tuloksista		-	-	0,0	0,0	0,2
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>72,8</b>	<b>66,6</b>	<b>198,0</b>	<b>191,4</b>	<b>1 031,3</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-4,8	-9,2	-13,5	-17,2	-19,9
Laskennallisten verojen muutos		-9,6	-4,2	-26,1	-21,1	-186,2
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>58,4</b>	<b>53,2</b>	<b>158,5</b>	<b>153,1</b>	<b>825,2</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>						
Emoyhtiön omistajille		58,4	53,2	158,5	153,1	825,2
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>						
Laimentamaton, €		0,24	0,22	0,64	0,62	3,34
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,24	0,22	0,64	0,62	3,34
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		-0,4	-14,7	-13,1	-46,6	-26,0
Laskennalliset verot edellisistä		0,1	2,9	2,6	9,3	5,2
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>		<b>-0,3</b>	<b>-11,7</b>	<b>-10,5</b>	<b>-37,3</b>	<b>-20,8</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>58,1</b>	<b>41,4</b>	<b>148,0</b>	<b>115,9</b>	<b>804,4</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>						
Emoyhtiön omistajille		58,1	41,4	148,0	115,9	804,4



## Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineettomat hyödykkeet		0,1	0,2	0,2
Sijoituskiinteistöt	3	6 595,4	5 376,4	6 260,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	29,6	31,0	30,9
Osuudet osakkuusyhteisöistä		1,6	2,2	2,4
Rahoitusvarat	7	0,7	0,6	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		7,9	4,9	3,2
Johdannaissopimukset	6, 7	0,1	0,3	0,2
Laskennalliset verosaamiset		17,2	20,1	14,4
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>6 652,5</b>	<b>5 435,8</b>	<b>6 312,8</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	10	2,4	-	-
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus		0,1	0,3	0,1
Johdannaissopimukset	6,7	0,5	0,4	0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,5	0,1	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10,7	8,7	7,7
Rahoitusvarat	7	127,9	152,0	132,1
Rahavarat		358,4	130,0	137,3
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>500,2</b>	<b>291,4</b>	<b>277,6</b>
<b>VARAT</b>		<b>7 155,1</b>	<b>5 727,2</b>	<b>6 590,4</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-55,1	-61,1	-44,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		2 950,9	2 204,7	2 877,0
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>3 154,1</b>	<b>2 401,8</b>	<b>3 090,6</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>3 154,1</b>	<b>2 401,8</b>	<b>3 090,6</b>
<b>VELAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	2 889,0	2 424,8	2 429,3
Laskennalliset verovelat		710,0	520,2	683,8
Johdannaissopimukset	6, 7	82,5	92,3	69,8
Varaukset		0,4	0,5	0,5
Muut pitkäaikaiset velat		4,7	13,9	5,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>3 686,6</b>	<b>3 051,7</b>	<b>3 188,4</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>				
Lainat	5, 7	248,6	215,9	244,9
Johdannaissopimukset	6, 7	0,7	0,1	0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,3	3,4	2,0
Ostovelat ja muut velat		62,8	54,3	64,3
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>314,4</b>	<b>273,7</b>	<b>311,4</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>4 001,0</b>	<b>3 325,4</b>	<b>3 499,8</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		<b>7 155,1</b>	<b>5 727,2</b>	<b>6 590,4</b>



## Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos	158,5	153,1	825,2
Oikaisut	8,3	6,7	-614,5
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,4	-0,3	0,6
Vaihto-omaisuuden muutos	-	0,1	0,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	6,4	2,0	-0,8
Maksetut korot	-40,3	-37,8	-48,6
Saadut korot	0,7	0,6	0,8
Muut rahoituserät	-6,3	-0,8	0,0
Maksetut verot	-15,6	-18,0	-22,2
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>109,3</b>	<b>105,6</b>	<b>140,8</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-272,7	-191,9	-273,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,1	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	2,6	24,5	26,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	-	0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-153,0	-93,1	-111,1
Rahoitusvarojen luovutustulot	157,0	114,5	152,5
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-4,8	-	0,0
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,2	0,4
Saadut korot ja osingot investoinneista	1,1	0,2	0,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-269,9</b>	<b>-145,7</b>	<b>-206,0</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	643,5	167,8	289,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-176,6	-75,0	-164,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot	189,8	89,9	139,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-189,9	-90,0	-139,9
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,2	-1,2	-1,6
Maksetut osingot	-84,0	-71,7	-71,7
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>381,7</b>	<b>19,9</b>	<b>52,4</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>221,1</b>	<b>-20,1</b>	<b>-12,8</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>137,3</b>	<b>150,1</b>	<b>150,1</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>358,4</b>	<b>130,0</b>	<b>137,3</b>



## Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-44,7</b>	<b>164,4</b>	<b>2 877,0</b>	<b>3 090,6</b>	<b>3 090,6</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-10,5			-10,5	-10,5
Tilikauden tulos					158,5	158,5	158,5
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-10,5</b>		<b>158,5</b>	<b>148,0</b>	<b>148,0</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,6	-0,6	-0,6
Osingonjako					-84,0	-84,0	-84,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-84,6</b>	<b>-84,6</b>	<b>-84,6</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-10,5		73,9	63,4	63,4
<b>Oma pääoma 30.9.2020</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-55,1</b>	<b>164,4</b>	<b>2 950,9</b>	<b>3 154,1</b>	<b>3 154,1</b>

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

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Käyvän arvon- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-23,9</b>	<b>164,4</b>	<b>2 123,7</b>	<b>2 358,1</b>	<b>2 358,1</b>
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-20,8			-20,8	-20,8
Tilikauden tulos					825,2	825,2	825,2
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>-20,8</b>		<b>825,2</b>	<b>804,4</b>	<b>804,4</b>
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					-0,3	-0,3	-0,3
Osingonjako					-71,7	-71,7	-71,7
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>					<b>-71,9</b>	<b>-71,9</b>	<b>-71,9</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			-20,8		753,3	732,5	732,5
<b>Oma pääoma 31.12.2019</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-44,7</b>	<b>164,4</b>	<b>2 877,0</b>	<b>3 090,6</b>	<b>3 090,6</b>



## Lyhennetyt konsernin liitetiedot

### Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Kojamo omistaa 30.9.2020 yhteensä 35 613 vuokra-asuntoa.

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

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 5.11.2020.

## 1. Laatimisperiaatteet

### Yleiset laatimisperiaatteet

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

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

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS -standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositarkastuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättämispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan katsauskauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2019. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen. COVID-19-pandemialla saattaa olla vaikutuksia asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.



## 2. Myyntituotot

### Erittely asiakassopimuksien myyntituotoista:

M€	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	280,3	275,0	367,9
Vesimaksut	5,8	4,4	6,2
Saunamaksut	0,3	0,5	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>286,4</b>	<b>279,9</b>	<b>374,8</b>

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

## 3. Sijoituskiinteistöt

### Arvostusmenetelmän muutos

Kojamo on siirtynyt sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ns. kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään 31.12.2019 alkaen. Muutoksessa on kyse kirjanpidollisen arvion muutoksesta. Muutosta ei sovelleta takautuvasti. Muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 800 miljoonaa euroa vuoden 2019 tilinpäätöksessä. Tuottoihin perustuva arvostusmenetelmä mahdollistaa yhtiön paremman vertailtavuuden sen keskeisiin kansainvälisiin vertailuyhtiöihin.

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. <sup>1)</sup>	6 260,8	5 093,2	5 093,2
Hankitut sijoituskiinteistöt <sup>1) 2)</sup>	243,0	213,5	288,6
Ajanmukaistamisinvestoinnit	20,1	21,6	30,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-3,3	-24,3	-26,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	1,4	1,9
Siirto aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	0,5	-	-
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta <sup>1)</sup>	74,1	71,0	872,4
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>6 597,8</b>	<b>5 376,4</b>	<b>6 260,8</b>

Sijoituskiinteistöjen arvoon sisältyy Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 2,4 (0,0) miljoonaa euroa.

1) Sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset.

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

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (IFRS 16 *Vuokrasopimukset*):

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Käypä arvo 1.1.	60,2	-	-
Lisäykset/vähennykset	1,6	60,9	61,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,8	-0,8	-1,1
<b>Käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>61,0</b>	<b>60,1</b>	<b>60,2</b>



Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat usein merkittäviä ja ne liittyvät pääasiassa putkistojen, julkisivun, ulkokaton, ikkunoiden ja parvekkeiden korjaukseen ja remontteihin. Asuinkiinteistöjen putkistojen, julkisivujen, ulkokattojen ja parvekkeiden odotetut keskimääräiset tekniset käyttöiät vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 2,6 (1,4) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 2,1 (2,2) prosenttia.

#### Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittain

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Kauppa-arvo	-	4 637,5	-
Tuottoarvo ennen 31.12.2019	-	249,7	-
Tuottoarvo 31.12.2019 alkaen	5 937,2	-	5 740,7
Tasearvo	599,6	429,1	459,9
Käyttöoikeusomaisuuserät	61,0	60,1	60,2
<b>Yhteensä</b>	<b>6 597,8</b>	<b>5 376,4</b>	<b>6 260,8</b>

Sisältää kassavirtaperusteisen arvonmäärityksen (DCF) kohteet 5 892,5 M€ sekä muita tuottoarvokohteita 44,7 M€.

Asuntojen lukumäärä	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Kauppa-arvo	-	29 310	-
Tuottoarvo ennen 31.12.2019	-	2 473	-
Tuottoarvo 31.12.2019 alkaen	33 084	-	32 286
Tasearvo	2 529	3 278	2 986
<b>Yhteensä</b>	<b>35 613</b>	<b>35 061</b>	<b>35 272</b>

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

Sijoituskiinteistöt	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:			
Tuottovaatimus, painotettu, %	3,83	5,05	4,23
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m <sup>2</sup> /kk	18,63	14,40	16,55
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m <sup>2</sup> /kk	6,10	6,05	6,07
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	98,0	96,4	97,1
Vuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,6	1,8
Kulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	2,0





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

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

### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet *	30.9.2020				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos % (suhteellinen)</b>					
<b>Muutos, M€</b>					
Tuottovaatimus	658,6	311,8		-281,9	-537,9
Markkinavuokrat	-758,2	-379,1		379,1	758,2
Hoitokulut	250,0	125,0		-125,0	-250,0
<b>Muutos % (absoluuttinen)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Muutos, M€</b>					
Taloudellinen käyttöaste	-155,4	-77,7		77,7	155,4

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

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyysi	30.9.2019				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Muutos %</b>					
<b>Kauppa-arvokohteet, M€</b>					
Kauppahintojen muutos	-463,7	-231,9		231,9	463,7
<b>Tuottoarvokohteet ennen 31.12.2019</b>					
Tuottovaatimus	27,5	13,0		-11,8	-22,5
Vuokratuotot	-42,6	-21,3		21,3	42,6
Hoitokulut	16,1	8,0		-8,0	-16,1
<b>Tuottoarvokohteiden taloudellinen vuokrausaste (muutos prosenttiyksikköä)</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>
Vuokratuotot, M€	-0,8	-0,4		0,4	0,8



30.9.2019 tuottoarvomenetelmän piiriin kuuluvien 2 473 asuinhuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 6,2 prosenttia ja 427 liikehuoneistojen tuottovaateen painotettu keskiarvo oli 9,3 prosenttia.

#### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

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

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

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Rakenteilla oleva uudistuotanto	295,0	144,0	148,2
Uudistuotannon esisopimukset	233,4	236,3	208,9
Peruskorjaukset	37,0	21,4	23,7
<b>Yhteensä</b>	<b>565,5</b>	<b>401,7</b>	<b>380,7</b>

Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen 2019 liitetiedoissa.

#### 4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	30,9	30,5	30,5
Lisäykset	0,4	1,4	1,5
Vähennykset	-	-0,1	-0,1
Siirto sijoituskiinteistöihin	-0,5	-	-
Tilikauden poistot	-1,2	-0,8	-1,0
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>29,6</b>	<b>31,0</b>	<b>30,9</b>



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

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,9	1,0	1,0
Lisäykset	0,3	0,3	0,3
Tilikauden poistot	-0,3	-0,4	-0,5
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>

## 5. Korolliset velat

### Pitkäaikaiset velat

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Joukkovelkakirjalainat	1 687,6	1 191,3	1 191,8
Lainat rahoituslaitoksilta	1 111,1	1 102,1	1 135,8
Korkotukilainat	30,9	69,0	39,2
Vuokrasopimusvelka	59,5	60,0	60,0
Muut lainat	-	2,4	2,4
<b>Yhteensä</b>	<b>2 889,0</b>	<b>2 424,8</b>	<b>2 429,3</b>

### Lyhytaikaiset velat

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Joukkovelkakirjalainat	-	99,9	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta	152,5	31,8	37,5
Korkotukilainat	34,9	26,6	49,9
Vuokrasopimusvelka	2,4	1,1	1,1
Muut lainat	8,8	6,5	6,5
Yritystodistukset	50,0	50,0	50,0
<b>Yhteensä</b>	<b>248,6</b>	<b>215,9</b>	<b>244,9</b>

**Korolliset velat yhteensä** **3 137,6** **2 640,7** **2 674,2**

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



## 6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot M€	30.9.2020			30.9.2019	31.12.2019
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-72,9	-72,9	-81,5	-60,6
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-9,8	-9,8	-10,8	-9,3
Sähköjohdannaiset	0,5	-0,5	0,0	0,7	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>-83,2</b>	<b>-82,7</b>	<b>-91,6</b>	<b>-69,5</b>

Johdannaissopimusten nimellisarvot M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	953,5	974,4	970,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	41,9	42,6	42,6
<b>Yhteensä</b>	<b>995,4</b>	<b>1 016,9</b>	<b>1 012,6</b>
Sähköjohdannaiset, MWh	94 281	137 243	135 960

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -13,1 (-46,6) miljoonaa euroa. Korkojohdannaisilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen nousulta. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2020-2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 5,1 (5,9) vuotta. Sähköjohdannaisilla suojaudutaan sähkön hinnan nousua vastaan ja ne erääntyvät vuosina 2020-2022. Sähköjohdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Johdannaisten realisoitumattomat arvostusvoitot ja -tappiot esitetään taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisissa varoissa tai veloissa Johdannaissopimukset -erässä.



## 7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	30.9.2020				Käypä arvo yhteensä
	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,5	0,5			0,5
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	128,6	72,9	55,0	0,7	128,6
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	358,4		358,4		358,4
Myyntisaamiset	5,4				5,4
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	82,7		82,7		82,7
Sähköjohdannaissovelat	0,5	0,5			0,5
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 450,0		1 453,0		1 453,0
Joukkovelkakirjalainat	1 687,6	1 781,5			1 781,5
Ostovelat	14,0				14,0
<b>31.12.2019</b>					
M€	Tasearvo yhteensä	TASO 1	TASO 2	TASO 3	Käypä arvo yhteensä
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Sähköjohdannaissaamiset	0,5	0,5			0,5
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	132,8	129,6	2,5	0,7	132,8
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Rahavarat	137,3		137,3		137,3
Myyntisaamiset	5,7				5,7
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	70,0		70,0		70,0
Sähköjohdannaissovelat	0,0	0,0			0,0
Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 382,4		1 385,2		1 385,2
Joukkovelkakirjalainat	1 291,8	1 349,5			1 349,5
Ostovelat	15,6				15,6



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

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

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

#### Taso 1:

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

#### Taso 2:

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

#### Taso 3:

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

### Taso 3 täsmäytyslaskelma

#### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Tilikauden alussa	0,7	0,6	0,6
Muutos	-	0,0	0,0
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>

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



## 8. Osakekohtainen tulos

	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	158,5	153,1	825,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	0,64	0,62	3,34
Laimennettu, €	0,64	0,62	3,34

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

## 9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 140,0	1 315,1	1 298,1
Annetut kiinnitykset	1 169,9	1 412,9	1 401,1
Pantatut osakkeet <sup>1)</sup>	194,2	254,2	220,4
<b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>	<b>1 364,1</b>	<b>1 667,1</b>	<b>1 621,5</b>
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	5,9	17,3	16,9
Takaukset <sup>2)</sup>	566,9	455,8	500,2
Talletusvakuudet	0,1	0,1	0,1
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>572,9</b>	<b>473,1</b>	<b>517,1</b>

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

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



## 10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M€	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöt	2,4	-	-
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2,4</b>	-	-
<b>Nettotasearvo</b>	<b>2,4</b>	-	-

Kojamo-konsernin yhtiöt ovat allekirjoittaneet 17.4.2020 esisopimuksen, jolla tullaan myymään Kirkkonummella oleva tontti ja sillä olevat kiinteistöt T2H Rakennus Oy:lle viimeistään 31.3.2021.

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

## 11. COVID-19-vaikutukset

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

## 12. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut olennaisia tapahtumia.





## Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	Laskenta-					
	kaava	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	2019
Liikevaihto, M€		96,3	95,7	286,8	280,3	375,3
Nettovuokratuotto, M€	1	68,9	69,5	193,8	187,2	247,3
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	71,5	72,6	67,6	66,8	65,9
Voitto ennen veroja, M€	3	72,8	66,6	198,0	191,4	1 031,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	87,2	80,1	240,8	231,6	1 083,1
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	90,6	83,7	84,0	82,6	288,6
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	61,4	61,4	167,5	160,3	210,3
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	63,8	64,2	58,4	57,2	56,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	42,0	39,7	113,5	106,1	140,7
FFO liikevaihdosta, %	9	43,7	41,5	39,6	37,9	37,5
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,17	0,16	0,46	0,43	0,57
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	42,0	39,7	113,5	106,1	140,7
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	32,6	29,6	93,4	84,5	110,0
Sijoituskiinteistöt, M€ <sup>1)</sup>				6 597,8	5 376,4	6 260,8
Taloudellinen vuokrausaste, %	19			96,3	97,1	97,2
Korollinen vieras pääoma, M€	13			3 137,6	2 640,7	2 674,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			6,8	8,6	30,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			5,3	6,3	20,5
Omavaraisuusaste, %	16			44,1	42,0	46,9
Loan to Value (LTV), % <sup>2)</sup>	17			42,1	46,7	40,5
Osakekohtainen tulos, €		0,24	0,22	0,64	0,62	3,34
Osakekohtainen oma pääoma, €				12,76	9,72	12,51
Bruttoinvestoinnit, M€	18	85,1	79,0	264,1	175,6	259,9
Henkilöstö katsauskauden lopussa				309	293	296

1) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

2) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

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



## Tunnuslukujen laskentakaavat

### ESMA ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset  
  
Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % =  $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$   
  
Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
- 3) Voitto ennen veroja = Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyri-tysten tuloksista  
  
Voitto ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jäl-keen.
- 4) Käyttökate (EBITDA) = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyri-tysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen pe-rustuva vero + Laskennallisten verojen muutos  
  
Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoi-tuskuluja, veroja ja poistoja.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % =  $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$   
  
Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) Oikaistu käyttökate (Ad-justed EBITDA) = Tilikauden voitto + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyri-tysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos  
  
Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoitus-kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.



- 7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % =  $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 8) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 9) FFO liikevaihdosta, % =  $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
- Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta =  $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$
- Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + kertaluonteiset kulut
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
- 12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit
- Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 13) Korollinen vieras pääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset
- Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.



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

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

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

Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.

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

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

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

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

18) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot

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

#### Muut tunnusluvut

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

**Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat**

<b>M€</b>	<b>7-9/2020</b>	<b>7-9/2019</b>	<b>1-9/2020</b>	<b>1-9/2019</b>	<b>2019</b>
Tilikauden voitto	58,4	53,2	158,5	153,1	825,2
Poistot ja arvonalentumiset	0,7	0,3	1,2	0,9	1,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,3	0,7	-0,2	-0,1
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-	-0,1	-0,2
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-25,8	-18,4	-74,1	-71,0	-872,4
Rahoitustuotot	-0,4	-0,6	-1,6	-2,2	-2,6
Rahoituskulut	14,1	13,9	43,2	41,5	53,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,0	0,0	-0,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	4,8	9,2	13,5	17,2	19,9
Laskennallisten verojen muutos	9,6	4,2	26,1	21,1	186,2
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	61,4	61,4	167,5	160,3	210,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-13,7	-13,3	-41,6	-39,3	-50,8
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	-0,8	0,7	1,1	2,3	1,1
Oikaistut nettorahoituskulut	-14,6	-12,6	-40,5	-37,0	-49,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,8	-9,2	-13,5	-17,2	-19,9
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	42,0	39,7	113,5	106,1	140,7
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	42,0	39,7	113,5	106,1	140,7
Oma pääoma			3 154,1	2 401,8	3 090,6
Varat			7 155,1	5 727,2	6 590,4
Saadut ennakot			-6,5	-6,7	-6,7
Omavaraisuusaste, %			44,1	42,0	46,9