

Osavuositarkastus

1.1.–30.9.2017



Sisältö

Yhteenveto tammi–syyskuusta 2017	3	➤	Johto	9	➤
Yhteenveto heinä–syyskuusta 2017.....	4	➤	Omistajat	9	➤
Toimitusjohtajan katsaus.....	5	➤	Vastuullisuus.....	9	➤
Toimintaympäristö	6	➤	Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	10	➤
Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2017.....	6	➤	Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	10	➤
Liiketoiminta	6	➤	Lyhennetty konsernin tuloslaskelma, IFRS.....	11	➤
Segmenttikohtainen informaatio	6	➤	Lyhennetty konsernitase, IFRS.....	12	➤
Liikevaihto.....	7	➤	Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS	13	➤
Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus	7	➤	Konsernin lyhennetty laskelma oman pääoman muutoksista, IFRS	14	➤
Tase, rahavirta ja rahoitus.....	7	➤	Konsernin osavuosisikatsauksen lyhennetyt liitetiedot	16	➤
Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo	7	➤	Tunnusluvut	22	➤
Asuntovuokraus.....	8	➤	Tunnuslukujen laskentakaavat	23	➤
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	8	➤			
Henkilöstö.....	9	➤			



Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu.

Tässä osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Yhteenveto tammi–syyskuusta 2017 (vertailukausi 1.1.–30.9.2016)

- Liikevaihto oli 251,3 (266,8) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta. Liikevaihdon lasku johtui vuonna 2016 ja alkuvuonna 2017 toteutetuista vuokra-asuntojen myynneistä.
- Tulos ennen veroja oli 207,8 (154,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 100,8 (68,6) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,5 (-20,3) miljoonaa euroa. Tuloksen paraneminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta suuremmasta käyvän arvon muutoksesta, paremmasta sijoituskiinteistöjen myyntituloksesta ja alhaisemmista rahoituskuluista.
- Nettovuokratuotto oli 162,1 (172,4) miljoonaa euroa, joka on 64,5 (64,6) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton lasku johtui vuonna 2016 ja alkuvuonna 2017 toteutetuista vuokra-asuntojen myynneistä.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 96,7 (97,2) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 193,7 (609,4) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 77,1 (228,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Bruttoinvestointien lasku aiheutui vertailukaudella toteutuneesta merkittävästä vuokra-asuntojen ostosta.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4,5 (4,1) miljardia euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,7 (7,0) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 760 (1 415) Lumo-asuntoa.
- Kojamon omistuksessa oli 34 046 (34 926) vuokra-asuntoa 30.9.2017.
- Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2017 nettovuokratuottojen ja operatiivisen tuloksen osalta.

Yhteenveto heinä–syyskuusta 2017 (vertailukausi 1.7.–30.9.2016)

- Liikevaihto oli 84,0 (84,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdon lasku johtui vuokra-asuntojen myynneistä.
- Tulos ennen veroja oli 71,0 (49,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 33,2 (12,4) miljoonan euron nettovoitto käypään arvoon arvostamisesta.
- Nettovuokratuotto oli 56,2 (55,9) miljoonaa euroa, joka on 66,8 (66,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli kaudella 96,9 (97,8) prosenttia.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 64,3 (519,5) miljoonaa euroa.

Keskeiset tunnusluvut

	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	2016
Liikevaihto, M €	84,0	84,6	251,3	266,8	351,5
Nettovuokratuotto, M €	56,2	55,9	162,1	172,4	222,0
% liikevaihdosta	66,8	66,1	64,5	64,6	63,2
Tulos ennen veroja, M €	71,0	49,0	207,8	154,4	289,7
Operatiivinen tulos, M € ¹⁾	27,4	29,8	79,9	95,2	116,9
Sijoituskiinteistöt, M € ¹⁾			4 516,3	4 127,5	4 298,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	97,8	96,7	97,2	97,4
Korollinen vieraspääoma, M € ²⁾			2 352,7	1 984,8	2 122,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ¹⁾			11,4	9,6	12,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ¹⁾			7,7	7,0	8,8
Omavaraisuusaste, % ¹⁾			40,2	39,5	40,7
Loan to Value, % ^{2) 3) 1)}			45,9	45,5	47,1
Osakekohtainen tulos, €	7,42	5,27	22,15	16,80	31,38
Osakekohtainen oma pääoma, €			268,44	233,93	251,20
Bruttoinvestoinnit, M €	64,3	519,5	193,7	609,4	696,0
Henkilöstö kauden lopussa			302	290	286

¹⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

²⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

³⁾ Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

¹⁾ Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista osavuositarkastuksen tunnusluvut -osiossa

Kojamo toteuttaa strategian mukaista kasvuaan ja uudistaa rohkeasti asumista

”Asiakkaalle vallan siirtäneen Lumo-verkkokaupan kautta on tehty jo 3 000 vuokrasopimusta.”



Uusia vuokra-asuntoja on valmistunut runsaasti erityisesti pääkaupunkiseudulle. Olemme onnistuneet pitämään vuokrausasteen hyvällä tasolla, ja uskomme kaupungistumisen jatkumisen luovan pitkäaikaista vuokra-asuntokysyntää.

Katsauskauden jälkeen toteutimme strategiaamme muun muassa saattamalla päätökseen Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 29–31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa. Kauppa toteuttaa Kojamon strategian mukaista kasvua Helsingin seudulla: toteutettavat asunnot helpottavat työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa.

Kaupungistumisen trendi näkyy hyvänä kysyntänä myös verkkokaupassa. Asiakkaalle vallan siirtänyt Lumo-verkkokauppa on ollut edelleen voimakkaassa kasvussa, ja sen kautta on tehty jo 3 000 vuokrasopimusta. Katsauskaudella kaikki vapautuvat

Lumo-vuokra-asunnot ovat olleet vuokratavissa Lumo-verkkokaupasta, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon ja tehdä vuokrasopimuksen heti.

Osana strategisen painopisteen, parhaan asiakaskokemuksen, etenemistä muotoilimme isännöitsijän tehtävän uudelleen. Palkkaamme isännöitsijöiksi asiakaskokemuksen rakentajia, joiden tehtäviin kuuluu asukkaan asumispalveluista ja kiinteistöjen kunnosta huolehtimisen lisäksi rakentaa ainutkertaista asiakaskokemusta.

Tuomme innovatiivisia, asumisen arkea helpottavia palveluita asukkaiden luokse ja samalla investoimme voimakkaasti sekä uudistamme rohkeasti asumista.

Rohkeasti uudistavaa syksyä!

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu jatkuu. Kasvua ylläpitävät erityisesti kehittyvät taloudet, mutta myös teollisuusmaissa kasvu vahvistuu. Euroalueen talouskasvu on voimistunut. Poliittiset riskit ylläpitävät kuitenkin talouskehityksen epävarmuutta. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan euroalueella talouskasvun pitää vielä lujittua pysyvämmän ennen kuin epätavanomaisesta rahapolitiikasta irtaudutaan.

Korkojen nousu on jatkunut Yhdysvalloissa. Euroalueen korkojen ennustetaan edelleen pysyvän alhaisina, vaikka korkosyklin pohja arvioidaan ohitetun. EKP:n toimenpiteet tulevat vaikuttamaan oleellisesti euroalueen korkokehitykseen.

Suomen talouskasvu on vahvistunut jo parin vuoden ajan. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan vuonna 2017 Suomen BKT kasvaa 2,9%. Suomen pankin mukaan kasvun rakenne on vähitellen tervehtymässä investointien ja viennin vetämänä. Kasvu on perustunut myös yksityiseen kulutukseen, mutta ostovoiman kasvu on hidastumassa.

Valtiovarainministeriön arvion mukaan inflaatio pysyy maltillisena kuluvan ja seuraavan vuoden.

Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan muuttoliikkeen vetämänä jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa, vaikka tarjontaa on lisääntynyt merkittävästi. Tarjonnan kasvu näkyy erityisesti vaihtuvuuden lisääntymisenä. Kaupungistumisen voimakas jatkuminen kasvattaa alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudullakin erot eri alueiden välillä kasvavat. Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaa-rahatoimissa vuokra-asunnoissa. Suurin kysyntä kohdistuu edelleen pienimpiin asuntoihin.

Pellervon taloustutkimuksen ennusteen mukaan kasvukeskuksissa vuokrien nousu jatkuu, mutta viimeaikaista kehitystä maltillisempaan.

Suomen pankin mukaan asuntojen hintojen nousu on kiihtynyt alkuvuonna etenkin pääkaupunkiseudulla. Muualla maassa, ja erityisesti maaseudulla kasvukeskusten ulkopuolella, hinnat ovat viime vuosina jopa laskeneet. Hintojen nousu pääkaupunkiseudulla johtuu asuntojen vilkkaasta kysynnästä ja tonttien niukasta tarjonnasta.

Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2017

Kojamo täsmentää näkymiään vuodelle 2017 nettovuokratuottojen ja operatiivisen tuloksen osalta.

Kojamo arvioi nettovuokratuottojen vuonna 2017 olevan 209–218 miljoonaa

euroa (aikaisempi näkymä 208–220 miljoonaa euroa). Investoinnit uudistuotantoon ja asunto-kannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa. Kojamo arvioi operatiivisen tuloksen vuonna 2017 olevan 100–109 miljoonaa euroa (aikaisempi näkymä 96–107 miljoonaa euroa). Näkymissä on otettu huomioon vuoden 2016 aikana toteutuneiden merkittävien asuntomyyntien ja vuodelle 2017 suunniteltujen asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.

Liiketoiminta

Kojamon tavoitteena on olla vuokra-asumisen ja asuntosijoittamisen edelläkävijä sekä tarjota vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Konsernin emoyhtiön uusi nimi, Kojamo Oyj, otettiin käyttöön 27.3.2017. Nimenmuutoksen taustalla on konsernissa toteutettu merkittävä uudistuminen.

Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin. Yhtiömme tavoitteena on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosijoitusyhtiö. Asuntosijoitusyhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,5 (4,1) miljardia euroa.

Kojamo-konserni omisti katsauskauden lopussa 34 046 (34 926) vuokra-asuntoa.

Kojamo helpottaa työn perässä tapahtuvaa muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Konserni toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamon osuus koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Segmenttikohtainen informaatio

Kojamo-konsernin liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- ja VVO-liiketoimintaan.

Lumo-liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj, Lumo Kodit Oy, Lumo Vuokratalot Oy ja Kojamo Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 loppuun mennessä. Osaan Lumo-liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO-liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2018 jälkeen. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa neljän prosentin tuotto omistajan yhteisöön

Osavuositiedot 1.1.–30.9.2017

sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin 1,3 miljoonaa euroa.

Liikevaihto

Kojamo-konsernin liikevaihto 1.1.–30.9.2017 oli 251,3 (266,8) miljoonaa euroa.

Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 228,9 (214,8) ja VVO-liiketoiminnan 22,8 (53,0) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 162,1 (172,4) miljoonaa euroa, joka on 64,5 (64,6) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 150,2 (144,3) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 12,4 (29,0) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 207,8 (154,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 100,8 (68,6) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 1,5 (-20,3) miljoonaa euroa. Tuloksen paraneminen johtui keskeisiltä osin vertailukautta suuremmasta käyvän arvon muutoksesta, paremmasta sijoituskiinteistöjen myyntitu-

loksesta ja alhaisemmista rahoituskuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -29,3 (-38,6) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 2,6 (-10,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Tase, rahavirta ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 4 948,1 (4 385,2) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 987,1 (1 731,7) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 40,2 (39,5) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 268,44 (233,93) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 40,1 (38,8) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 11,4 (9,6) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,7 (7,0) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat katsauskauden lopussa 281,2 (106,6) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa liikkeellä 50,0 (193,2) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 300 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 2 352,7 (1 984,8) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 2 059,1 (1 560,2) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste (Loan to Value) katsauskauden päättyessä oli 45,9 (45,5) prosenttia.

Lainakannan keskikorko oli 2,0 (2,1) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa oli 5,7 (5,5) vuotta.

Moody's Investor Service myönsi 30.5.2017 Kojamo Oyj:lle pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa2 vakain näkymin.

Yhtiön tavoitteena on lisätä joukkovelkakirjarahoitukseen osuutta ja siirtyä merkittävässä määrin vakuudettomaan rahoitukseen.

Kojamo Oyj allekirjoitti 28.9.2017 Danske Bankin kanssa uuden 55 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on neljä vuotta. Rahoituslimiittiä käytetään yritystodistusohjelman varalimiitinä ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. Uusi limiitti korvaa Danske Bankin vakuudellisen 25 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Kojamo Oyj laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan 19.6.2017. Joukkovelkakirjalaina on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle. Euromääräisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan maturiteetti on 7 vuotta ja joukkovelkakirjalaina eräännyy 19.6.2024. Lainalle maksetaan kiinteää 1,5 prosentin vuotuista kuponkikorkoa.

Kojamo Oyj allekirjoitti 2.5.2017 Svenska Handelsbanken AB (julk), Suomen sivukonttoritoiminnan kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja

sen maturiteetti on 5 vuotta. Uusi limiitti korvasi Handelsbankenin aikaisemman vakuudellisen 30 miljoonan euron suuruisen valmiusluottolimiitin.

Lumo Kodit Oy allekirjoitti 20.4.2017 Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeen kanssa uuden 50 miljoonan euron suuruisen lainasopimuksen. Laina on vakuudellinen ja sen maturiteetti jatko-oikeuksien kanssa on 5,5 vuotta.

Kojamo Oyj allekirjoitti 30.3. Swedbank AB (publ) kanssa uuden 100 miljoonan euron suuruisen sitovan valmiusluottolimiitin. Valmiusluottolimiitti on vakuudeton ja sen maturiteetti on viisi vuotta. Rahoituslimiittiä käytetään yritystodistusohjelman varalimiitinä ja yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Kojamo-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 34 046 (34 926) kappaletta. Asunnoista 30 681 (31 060) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 365 (3 866) VVO-liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa konserni omisti asuntoja 35 (40) paikkakunnalla. Yhtiön tavoitteena on luopua seitsemän suurimman kaupunkikeskuksen ulkopuolisista asunnoista.

Kojamo-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 4,5 (4,1) miljardia euroa. Käypä

Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2017

arvo kasvoi katsauskaudella 217,5 (128,3) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 100,8 (68,6) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä.

M €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 298,9	3 999,2	3 999,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	175,9	584,6	664,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	15,2	23,6	29,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-77,0	-548,9	-559,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	1,2	1,7
Siirrot omaan käyttöön	0,0	-0,7	-0,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	100,8	68,6	163,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 516,3	4 127,5	4 298,9

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 30.9.2017 myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,9 (0,0) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vahvana kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kasvavat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui aiempien vuosien tapaan yksioihin ja kaksioihin.

Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.9.2017. Käyvän arvon määrittämisen keskeiset perusteet on esitetty osavuositarkastuksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli katsauskauden lopussa noin 105 000 kem² (124 000 kem²). Tonttivarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 44,4 (62,1) miljoonaa euroa.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 96,7 (97,2) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 232 (193) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, nousi hieman verrattuna tilikauden 2016 vastaavaan jaksoon ja oli 25,7 (23,0) prosenttia.

Kaupallisten Lumo-asuntojen, joita oli 31 815 (30 734), keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 15,08 (14,48) euroa ja keskimäärin kauden aikana 14,98 (14,38) euroa. Lumo-asuntojen keskiavuokraa nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaan investointitoiminnan vuoksi. Ei-kaupallisten VVO-asuntojen, joita oli 2 231 (4 192), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 13,35 (12,94) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 13,29 (12,85) euroa.

Lumo-verkkokauppa on ollut voimakkaassa kasvussa ja sen kautta on tehty noin 3 000 vuokrasopimusta. Kuukausittaisten asuntovuokrausten määrä on noin 300. Katsauskaudella kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat olleet vuokratavissa Lumo-verkkokaupassa, josta asiakas voi valita haluamansa asunnon.

Onnistuneen vuokraavonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaamisten määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositasoon liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 1,3 (1,1) prosenttia.

Osana asiakaskokemuksen kehittämistä muotoilimme isännöitsijän tehtävän uudelleen: isännöitsijöiksi palkataan asiakaskokemuksen rakentajia, joiden tehtäviin kuuluu huolehtia asukkaaseen asumispalveluiden ja kiinteistöjen kunnon lisäksi ainutkertaisesta asiakaskokemuksesta.

Palkkaamme kokeiluna neljä nuorta aikuista, jotka muuttavat Lumo-kotiin kimpasuntoon Helsingissä ja samalla tekevät työtä naapuruston hyväksi.

Kokeilu tehdään yhteistyössä Homma-himaan -hankkeen kanssa.

Lumo-vuokratien yhteiskäyttöautopalvelu laajeni katsauskaudella pakettiautoihin. Lumo-taloissa on ollut yhteiskäyttöisiä henkilöautoja kahden vuoden ajan eri puolilla Suomea.

Toimme katsauskaudella maksuttomat liikuntapalvelut osaksi asumista. Liikunnan ammattilaiset, pihakoutsit, tuovat liikuntapalvelut asukkaiden luokse 13 Lumo-taloon Helsingissä.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 783 (678) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 760 (1 415) Lumo-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 394 (1 233) sijaitsee Helsingin seudulla ja 366 (182) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

Kojamo-konserni osti katsauskaudella 75 (2 274) asuntoa ja myi katsauskauden aikana 1 516 (8 862) asuntoa. Tähän sisältyi 31.1.2017 toteutunut 1 344 markkinaehtoisien vuokra-asunnon myynti Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle.

Kojamon tavoitteena on myydä strategiaan sopimattomat noin 2 000 asuntoa seuraavan kahden vuoden aikana.

Katsauskaudella valmistui 559 (452) uutta asuntoa. Yhteensä vuonna 2017 arvioidaan valmistuvan 983 (567) asuntoa.

Osavuositiedot 1.1.–30.9.2017

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 193,7 (609,4) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella yhteensä 42,6 (51,0) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 15,2 (23,6) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 193,5 (609,2) ja VVO-liiketoiminnan 0,2 (0,2) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovia hankintasi-
toustoumuksia oli katsauskauden päättyessä yhteensä 229,1 (338,2) miljoonan euron arvosta, joista 118,0 (143,5) miljoonaa euroa liittyy rakenteilla oleviin kohteisiin. Hankintasi-
toustoumuksilla rakennutetaan 2 332 (2 473) uutta asuntoa, joista 1 760 (1 415) oli rakenteilla katsauskauden päättyessä.

Henkilöstö

Kojamo-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 302 (290) ja katsauskaudella keskimäärin 310 (302).

Kojamo sijoittui Vastuullisin kesäduuni 2017 -kilpailussa suurten työnantajien sarjassa ensimmäiseksi.

Johto

DI Teemu Suila aloitti Kojamo Oyj:n kehitysjohtajana (Chief Development Officer, CDO) ja johtoryhmän jäsenenä 1.9.2017 ja raportoi toimitusjohtaja Jani Niemiselle. Suilan vastuulla on strategisen kehitystoiminnan

ohjaus, uudet liiketoiminnot ja digitaalisuuden huomioon ottaminen palvelujen kehityksessä. Aiemmin johtoryhmän jäsenenä ollut Mikko Pöyry jatkaa työtään tietohallintojohtajana.

Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

Kojamo Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2017:

<u>Osakkeenomistaja</u>	<u>Osuus-%</u>
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,08
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
Teollisuusliitto ry	9,70
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,73
Rakennusliitto ry	8,31
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Ammattiliitto Pro ry	7,49
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry Tehy rf	1,39
Muut	8,38
Yhteensä	100,00

Vastuullisuus

Kojamo Oyj:n tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Kojamo Oyj keskittyy asuntosijoittamiseen Suomessa, uudistaa vuokra-asumista tehden siitä entistä haluttavampaa kehittämällä uudenlaisia koteja ja palveluita. Ratkaisut edistävät työperäistä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa, lisäävät hyvinvointia ja ovat ympäristöystävällisiä.

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

Arvio Kojamo-konsernin vuoden 2017 veroista ja veronluonteisista maksuista on noin 100 miljoonaa euroa. Kojamo-konsernin verojalanjälki on julkaistu vuoden 2016 vuosikertomuksessa.

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu edelleen. Kojamo liittyi Vuokratalojen energiatehokkuussopimukseen (VAETS II) saavutettuaan vuonna 2016 päättyneen sopimuksen tavoitteet: vuonna 2017 alkaneella sopimuskaudella asuntosijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.

Kojamo-konserni on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Councilissa.

Leanheat-järjestelmä otettiin käyttöön kymmenessä Lumo-talossa Espoossa, Vantaalla ja Tampereella. Tavoitteena on optimoida talon lämmitysjärjestelmän säätelyä energiankulutuksen vähentämiseksi ja säävuttua miellyttävät ja tasaiset asumisolosuhteet. Leanheat tasoittaa rakennusten tehon tarvetta, mikä pienentää hiilijalanjälkeä. Leanheat säätää lämmitystä myös ennakoivasti.

Virkeä-ohjelma on Kojamon ja tulevaisuuden urheilulupausten välinen yhteistyöohjelma, joka tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia. Tänä vuonna ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. Virkeä-joukkueetukea saavat kaudella 2016–2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta.

Virkeä-sponsorieurheilijoina ovat vuonna 2017 Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joonas Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelous), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu). Keväällä 2017 Lumo-kotien Virkeä-stipendejä myönnettiin 25 urheilijalle nuorelle. Stipendin saajien tuli olla 12–20-vuotiaita ja harrastaa seuratasolla. Etusijalla olivat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat. Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 250.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

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

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä löytyy vuoden 2016 tilinpäätöksestä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Kojamo-konserniin kuuluva Lumo Kodit Oy saattoi päätökseen 16.10.2017 Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 29–31 sijaitsevien kiinteistöjen oston Helsingin kaupungin kanssa.

Lyhennetty konsernin tuloslaskelma, IFRS

M €	Liite	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Liikevaihto		84,0	84,6	251,3	266,8	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-18,1	-18,4	-61,7	-67,0	-90,3
Korjaukset		-9,8	-10,2	-27,4	-27,4	-39,1
Nettovuokratuotto		56,2	55,9	162,1	172,4	222,0
Hallinnon kulut		-8,7	-8,6	-26,7	-26,0	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot		0,4	0,4	1,3	1,7	2,3
Liiketoiminnan muut kulut		0,0	0,2	-1,0	-2,5	-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,2	6,6	1,5	-20,3	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	33,2	12,4	100,8	68,6	163,3
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,2
Liikevoitto		81,0	66,5	237,1	193,0	335,6
Rahoitustuotot		1,4	0,5	3,9	1,3	2,4
Rahoituskulut		-11,3	-18,0	-33,2	-40,0	-48,4
Rahoitustuotot ja -kulut		-10,0	-17,4	-29,3	-38,6	-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista						0,1
Voitto ennen veroja		71,0	49,0	207,8	154,4	289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-5,4	-6,3	-22,7	-26,1	-35,4
Laskennallisten verojen muutos		-10,7	-3,7	-21,2	-4,0	-22,1
Tilikauden voitto		55,0	39,0	164,0	124,4	232,3
Tilikauden voiton jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		55,0	39,0	164,0	124,3	232,3
Määräysvallattomille omistajille					0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		7,42	5,27	22,15	16,80	31,38
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		7,42	5,27	22,15	16,80	31,38
Osakkeita keskimäärin, kpl		7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560	7 402 560

Konsernin laaja tuloslaskelma

M €	Liite	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Tilikauden voitto		55,0	39,0	164,0	124,4	232,3
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		1,8	-4,4	17,3	-34,9	-9,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1	0,2	0,2	0,5	0,4
Laskennalliset verot edellisistä		-0,4	0,8	-3,5	6,9	1,9
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		1,5	-3,3	14,0	-27,5	-7,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		56,4	35,7	178,0	96,8	224,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		56,4	35,7	178,0	96,8	224,7
Määräysvallattomille omistajille					0,0	0,0

Lyhennetty konsernitase, IFRS

M €	Liite	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,5	0,9	0,8
Sijoituskiinteistöt	3	4 512,4	4 127,5	4 228,3
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	31,1	31,1	31,0
Osuudet osakkuusyrittäjästä		1,3	1,0	1,2
Rahoitusvarat	7	0,5	0,6	0,6
Pitkäaikaiset saamiset		6,5	3,2	5,6
Johdannaissopimukset	6, 7	4,9		2,0
Laskennalliset verosaamiset		11,9	21,0	15,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 569,1	4 185,3	4 284,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	9	3,9		70,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,6	0,9	0,9
Johdannaissopimukset	6, 7	0,0		0,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		11,5	5,0	7,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10,1	24,5	6,8
Rahoitusvarat		71,7	62,8	69,0
Rahavarat		281,2	106,6	132,0
Lyhytaikaiset varat		375,1	199,9	216,7
VARAT		4 948,1	4 385,2	4 572,2

M €	Liite	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-26,2	-60,1	-40,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 901,7	1 680,1	1 788,0
Emoyhtiön omistajien osuus		1 987,1	1 731,7	1 859,5
Oma pääoma yhteensä		1 987,1	1 731,7	1 859,5
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	2 228,4	1 684,0	1 796,1
Laskennalliset verovelat		474,7	435,9	453,4
Johdannaissopimukset	6, 7	51,2	93,7	68,3
Varaukset		0,8	0,8	1,0
Muut pitkäaikaiset velat		7,1	6,3	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 762,3	2 220,7	2 325,9
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	9			1,0
Lyhytaikaiset				
Lainat	5, 7	124,3	300,8	326,8
Johdannaissopimukset	6, 7	0,3	1,1	0,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		21,1	10,6	9,9
Ostovelat ja muut velat		52,9	120,3	48,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		198,6	432,8	385,8
Velat yhteensä		2 960,9	2 653,5	2 712,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT		4 948,1	4 385,2	4 572,2

Konsernin lyhennetty rahavirtalaskelma, IFRS

M €	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	164,0	124,4	232,3
Oikaisut	-28,3	22,9	-46,6
Käyttöpääoman muutokset	-3,6	-19,5	-1,8
Maksetut korot	-28,1	-29,3	-38,0
Saadut korot	0,4	0,4	0,7
Muut rahoituserät	-5,8	-0,8	-2,7
Maksetut verot	-15,3	-28,6	-41,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	83,4	69,4	102,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-193,5	-345,6	-421,8
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,1		0,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,7	-0,1	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit	78,3	84,4	89,9
Osakkuusyritysosuuksien myynnit		0,6	0,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit		0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-190,0	-13,0	-28,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	167,6	5,2	14,0
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-1,1	-0,4	-0,4
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	1,2	0,1	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,2	0,3	0,4
Investointien nettorahavirta	-138,1	-268,4	-345,1
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	686,4	232,6	482,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-361,0	-92,5	-154,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot	194,8	316,2	390,1
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-286,0	-232,3	-358,0
Maksetut osingot	-50,3	-37,0	-103,6
Rahoituksen nettorahavirta	183,9	187,0	256,1
Rahavarojen muutos	129,1	-12,0	13,4
Rahavarat kauden alussa *	152,0	118,6	118,6
Rahavarat kauden lopussa	281,2	106,6	132,0

* 1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M € uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Konsernin lyhennetty laskelma oman pääoman muutoksista, IFRS

M €	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5		1 859,5
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			13,8			13,8		13,8
Myytavissä olevat rahavarat			0,1			0,1		0,1
Tilikauden tulos					164,0	164,0		164,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			14,0		164,0	178,0		178,0
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-50,3	-50,3		-50,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-50,3	-50,3		-50,3
Oman pääoman muutokset yhteensä			14,0		113,7	127,6		127,6
Oma pääoma 30.9.2017	58,0	35,8	-26,2	17,9	1 901,7	1 987,1		1 987,1

M €	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	58,0	35,8	-32,6	17,9	1 659,4	1 738,5	0,6	1 739,1
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			-27,9			-27,9		-27,9
Myytavissä olevat rahavarat			0,4			0,4		0,4
Tilikauden tulos					124,3	124,3		124,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-27,5		124,3	96,8		96,8
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-103,6	-103,6		-103,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-103,6	-103,6		-103,6
Omistussuhteiden muutokset							-0,6	-0,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-27,5		20,7	-6,8	-0,6	-7,4
Oma pääoma 30.9.2016	58,0	35,8	-60,1	17,9	1 680,1	1 731,7	0,0	1 731,7

Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2017

M €	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	58,0	35,8	-32,6	17,9	1 659,4	1 738,5	0,6	1 739,1
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			-7,9			-7,9		-7,9
Myytavissä olevat rahavarat			0,3			0,3		0,3
Tilikauden tulos					232,3	232,3	0,0	232,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-7,6		232,3	224,7	0,0	224,7
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-103,6	-103,6		-103,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-103,6	-103,6	0,0	-103,6
Omistussuhteiden muutokset							-0,6	-0,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-7,6		128,6	121,0	-0,6	120,5
Oma pääoma 31.12.2016	58,0	35,8	-40,2	17,9	1 788,0	1 859,5	0,0	1 859,5

Konsernin osavuositiedot lyhennetyt liitetiedot

Kojamo on siirtynyt 1.1.2015 lähtien laatimaan konsernitilinpäätöksensä, mukaan lukien osavuositalinpäätöksensä, kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti.

1. Laatumisperiaatteet

Yleiset laatumisperiaatteet

Tämä osavuositiedot on laadittu IAS 34 Osavuositiedot -standardin mukaisesti. Osavuositiedotuksessa on noudatettu IFRS-standardeja.

Osavuositiedotuksen 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 joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatumisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät osavuositiedotuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat mer-

kittävän riskin Kojamo-konsernin varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka esitettiin konsernitilinpäätöksessä 2016.

Kojamon liikkeeseen laskema joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Lisäksi yhtiön toinen joukkovelkakirjalaina on hyväksytty Irlannin pörssin viralliselle listalle ja kaupankäynnin kohteeksi ko. pörssin säännellyllä markkinalla. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinalain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedontovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo on selvittänyt IFRS 15 Myyntitulojen asiakassopimuksista voimaantulon vaikutukset yhtiön tulovirtoihin. Liiketoiminnan luonteesta johtuen standardimuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Kojamon konsernitilinpäätökseen.

Kojamo on selvittänyt IFRS 16 Vuokrasopimukset voimaantulon vaikutukset. Standardi tuo nykyisin IAS 17 mukaan muina vuokrasopimuksina käsitellyt tonttien vuokrasopimukset konsernin taseeseen. Kojamo ottaa standardin käyttöön 1.1.2019 ja se kasvattaa hieman konsernin taseen loppusummaa.

2. Segmentti-informaatio

M €	2017				M €	2016			
	Lumo 1-9/2017	VVO 1-9/2017	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-9/2017		Lumo 1-9/2016	VVO 1-9/2016	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-9/2016
Vuokratuotot	227,1	22,6	0,2	249,9	Vuokratuotot	212,7	52,6	0,3	265,6
Muut kiinteistöjen tuotot	1,4	0,2	-0,2	1,4	Muut kiinteistöjen tuotot	1,3	0,3	-0,3	1,2
Sisäinen liikevaihto	0,4	0,1	-0,5	0,0	Sisäinen liikevaihto	0,9	0,1	-1,0	0,0
Liikevaihto	228,9	22,8	-0,5	251,3	Liikevaihto	214,8	53,0	-1,0	266,8
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-55,8	-5,9	0,0	-61,7	Kiinteistöjen ylläpitokulut	-51,5	-15,6	0,1	-67,0
Korjaukset	-22,9	-4,5		-27,4	Korjaukset	-19,0	-8,4		-27,4
Nettovuokratuotto	150,2	12,4	-0,4	162,1	Nettovuokratuotto	144,3	29,0	-0,9	172,4
Hallinnon kulut	-24,3	-2,8	0,4	-26,7	Hallinnon kulut	-21,1	-5,8	0,9	-26,0
Liiketoiminnan muut tuotot	1,2	0,1		1,3	Liiketoiminnan muut tuotot	1,4	0,3		1,7
Liiketoiminnan muut kulut	-1,1	0,0	0,0	-1,0	Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	-2,5		-2,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,5			1,5	Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,3	-19,7	0,7	-20,3
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0			0,0	Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1			0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	100,8		0,0	100,8	Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	68,5		0,0	68,6
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9			-0,9	Poistot ja arvonalentumiset	-0,9			-0,9
Liikevoitto	227,4	9,7	0,0	237,1	Liikevoitto	190,9	1,4	0,7	193,0
Rahoitustuotot				3,9	Rahoitustuotot				1,3
Rahoituskulut				-33,2	Rahoituskulut				-40,0
Rahoitustuotot ja -kulut				-29,3	Rahoitustuotot ja -kulut				-38,6
Voitto ennen veroja				207,8	Voitto ennen veroja				154,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-22,7	Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-26,1
Laskennallisten verojen muutos				-21,2	Laskennallisten verojen muutos				-4,0
Tilikauden voitto				164,0	Tilikauden voitto				124,4
Investoinnit	193,5	0,2		193,7	Investoinnit	609,2	0,2		609,4
Sijoituskiinteistöt	4 386,7	124,8	0,9	4 512,4	Sijoituskiinteistöt	3 992,4	134,2	0,9	4 127,5
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,3			1,3	Osuudet osakkuusyrityksistä	1,0			1,0
Myyttävänä olevat pitkäaikaiset varat	3,9			3,9	Rahavarat	22,8	83,9		106,6
Rahavarat	233,7	47,4		281,2	Muut varat	157,0	99,8	-106,9	149,9
Muut varat	216,5	14,0	-81,2	149,3	Varat yhteensä	4 173,2	317,9	-106,0	4 385,2
Varat yhteensä	4 842,1	186,3	-80,3	4 948,1	Korolliset velat	1 917,8	171,1	-104,1	1 984,8
Korolliset velat	2 307,3	125,5	-80,1	2 352,7	Muut velat	636,3	34,1	-1,7	668,7
Muut velat	594,5	13,8	-0,1	608,2	Velat yhteensä	2 554,0	205,2	-105,8	2 653,5
Velat yhteensä	2 901,8	139,4	-80,3	2 960,9					

Osavuositiedot 1.1.–30.9.2017

M €	Lumo 1–12/2016	VVO 1–12/2016	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1–12/2016
Vuokratuotot	288,4	61,1	0,4	349,9
Muut kiinteistöjen tuotot	1,7	0,3	-0,4	1,6
Sisäinen liikevaihto	1,0	0,1	-1,2	0,0
Liikevaihto	291,1	61,5	-1,2	351,5
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-72,3	-18,1	0,1	-90,3
Korjaukset	-28,5	-10,6		-39,1
Nettovuokratuotto	190,3	32,8	-1,0	222,0
Hallinnon kulut	-31,7	-6,8	1,0	-37,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1,8	0,5	0,0	2,3
Liiketoiminnan muut kulut	-0,7	-2,5		-3,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,2	-10,0	0,7	-10,4
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1			0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	159,3	4,0	0,0	163,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2			-1,2
Liikevoitto	316,8	18,1	0,7	335,6
Rahoitustuotot				2,4
Rahoituskulut				-48,4
Rahoitustuotot ja -kulut				-46,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,1
Voitto ennen veroja				289,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-35,4
Laskennallisten verojen muutos				-22,1
Tilikauden voitto				232,3
Investoinnit	695,6	0,5		696,0
Sijoituskiinteistöt	4 088,9	138,5	0,9	4 228,3
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,2			1,2
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	70,7			70,7
Rahavarat	30,3	101,7		132,0
Muut varat	147,3	79,5	-86,8	140,0
Varat yhteensä	4 338,4	319,7	-86,0	4 572,2
Korolliset velat	2 028,8	178,0	-84,0	2 122,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	1,0			1,0
Muut velat	573,6	17,0	-1,8	588,8
Velat yhteensä	2 603,4	195,0	-85,8	2 712,6

3. Sijoituskiinteistöt

M €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	4 298,9	3 999,2	3 999,2
Hankitut sijoituskiinteistöt	175,9	584,6	664,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	15,2	23,6	29,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-77,0	-548,9	-559,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	1,2	1,7
Siirrot omaan käyttöön	0,0	-0,7	-0,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	100,8	68,6	163,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 516,3	4 127,5	4 298,9

Yllä olevat käyvät arvot sisältävät 30.9.2017 Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 3,9 (0,0) miljoonaa euroa.

Konsernilla on hankintasuorituksia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 8.

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

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainasäädännöllisiä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitukset kohdistuvat pääasiassa tasearvokohteisiin ja käyttörajoitukset tuottoarvokohteisiin. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon liittyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät

mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

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

Kojamo-konsernin määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat kauppavarvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2017

Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkina-lähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hinta-seurantapalvelua, joka sisältää kiinteis-töväälittäjien antamaa hintatietoa toteu-tuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppa-arvoon tehdään tarvit-taessa oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratyöveltoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla netto-tuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomi-oidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

Hankintameno

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän kor-kotuen kohteiden ja aravakohteiden han-kintamenon arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän kor-kotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalen-tumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Sijoituskiinteistöjen herkkyyshanalyyssi

Muutos %	30.9.2017				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M €)	-359,5	-179,7		179,7	359,5
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M €)	50,8	24,1		-21,8	-41,6
Vuokratuotot (M €)	-75,8	-37,9		37,9	75,8
Hoitokulut (M €)	26,8	13,4		-13,4	-26,8
Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)	-2%	-1%	0%	1%	2%
Vuokratuotot (M €)	-1,4	-0,7		0,7	1,4

Muutos %	30.9.2016				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos (M €)	-314,5	-157,3		157,3	314,5
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus (M €)	65,5	31,0		-28,1	-53,6
Vuokratuotot (M €)	-102,6	-51,3		51,3	102,6
Hoitokulut (M €)	39,7	19,8		-19,8	-39,7
Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)	-2%	-1%	0%	1%	2%
Vuokratuotot (M €)	-2,4	-1,7		0,4	

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

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Kirjanpitoarvo kauden alussa	31,0	31,2	31,2
Lisäykset	0,6	0,0	0,1
Vähennykset		-0,3	-0,3
Tilikauden poistot	-0,5	-0,5	-0,7
Siirto sijoituskiinteistöistä		0,7	0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	31,1	31,1	31,0

5. Korolliset velat

M €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Pitkäaikaiset			
Korkotukilainat	259,4	297,0	271,2
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,4	62,9	60,3
Markkinalainat	1 966,0	1 320,7	1 461,2
Muut lainat	2,6	3,5	3,4
Yhteensä	2 228,4	1 684,0	1 796,1
Lyhytaikaiset			
Korkotukilainat	24,3	52,6	53,6
Vuosimaksu- ja asuntolainat	0,1	1,6	1,3
Markkinalainat	43,1	46,3	123,6
Muut lainat	6,9	7,0	7,0
Yritystodistukset	50,0	193,2	141,3
Yhteensä	124,3	300,8	326,8
Korolliset velat yhteensä	2 352,7	1 984,8	2 122,8

Kojamo Oyj:n eräisiin lainasopimuksiin liittyy taloudellisia kovenanteja, jotka mittaavat velkaantumistasetta, vakuudellisten lainojen osuutta sekä liiketoiminnan kykyä selvittää korkoista. Konserni täytti katsauskaudella sopimusten ehdot.

6. Johdannaisopimukset

M €	30.9.2017		30.9.2016	31.12.2016
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Johdannaisopimusten käyvät arvot				
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	4,8	-42,7	-37,9	-82,5
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa		-8,5	-8,5	-4,0
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa		0,0	0,0	-7,7
Sähköjohdannaiset	0,1	-0,3	-0,1	-0,7
Yhteensä	4,9	-51,5	-46,6	-94,9

Johdannaisopimusten nimellisarvot

M €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	990,8	1 007,2	1 107,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	48,0	61,6	61,6
Korko-optiot, ei suojauslaskennassa	76,7	104,7	104,7
Yhteensä	1 115,52	1 173,5	1 273,3
Sähköjohdannaiset, MWh	168 762	218 123	196 367

Markkinalainoihin ja yritystodistuksiin kohdistuvaa korkoriskiä suojataan Kojamo-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 %. Katsauskauden lopulla suojausaste oli 88 (71) prosenttia ja korkojohdannaisien keskimaturiteetti 6,4 (6,3) vuotta.

7. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot luokittain

M €	Tasearvo yhteensä	30.9.2017			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	4,8		4,8		4,8
Sähköjohdannaissaamiset	0,1	0,1			0,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat	69,2	66,7	2,0	0,5	69,2
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	33,2	33,2	0,0		33,2
Myyntisaamiset	4,5				4,5
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	-51,2		-51,2		-51,2
Sähköjohdannaissovelat	-0,3	-0,3			-0,3
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 559,2		1 559,8		1 559,8
Joukkovelkakirjalaina	793,5		800,0		800,0
Ostovelat	15,5				15,5

Lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käyvien arvojen hierarkiatasojen välillä.

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

Taso 1:

Instrumenttien käypä arvo perustuu täysin samanlaisen instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2:

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

Taso 3:

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

M €	Tasearvo yhteensä	31.12.2016			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	2,2		2,2		2,2
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2			0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	46,5	43,9	2,0	0,6	46,5
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat					
Lainat ja muut saamiset	23,1	23,1			23,1
Myyntisaamiset	4,2				4,2
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	-68,6		-68,6		-68,6
Sähköjohdannaissovelat	-0,5	-0,5			-0,5
Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 824,9		1 825,4		1 825,4
Joukkovelkakirjalaina	297,9		300,0		300,0
Ostovelat	19,3				19,3

Taso 3 täsmäytyslaskelma

M €	30.9.2017	31.12.2016
Tilikauden alussa	0,6	0,5
Vähennykset	-0,1	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,5	0,6

Myytavissä olevat sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan hankintamenuun, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa.

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 730,3	1 796,9	1 986,5
Annetut kiinnitykset	1 938,4	2 175,8	2 446,2
Pantatut osakkeet *)	282,2	357,5	312,0
Pantatut vakuudet yhteensä	2 220,6	2 533,4	2 758,1
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	5,9	5,8	5,8
Takaukset **)	388,4	499,7	479,9
Talletusvakuudet			0,2
Muut annetut vakuudet yhteensä	394,3	505,5	485,9
M €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Rakenteilla oleva uudistuotanto	118,0	143,5	136,8
Uudistuotannon esisopimukset	111,1	194,7	206,0
Peruskorjaukset	17,7	20,0	17,1
Yhteensä	246,8	358,2	359,9

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

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

9. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M €	30.9.2017	30.9.2016	31.12.2016
Sijoituskiinteistöt	3,9		70,6
Saamiset			0,1
Varat yhteensä	3,9		70,7
Rahalaitoslainat			0,1
Ostovelat ja muut velat			0,9
Velat yhteensä			1,0
Nettotasearvo	3,9		69,7

Tunnusluvut, niiden laskentakaavat sekä ESMA-ohjeistuksen mukaiset täsmäytyslaskelmat

	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	2016
Liikevaihto, M €	84,0	84,6	251,3	266,8	351,5
Nettovuokratuotto, M €	56,2	55,9	162,1	172,4	222,0
% liikevaihdosta	66,8	66,1	64,5	64,6	63,2
Tulos ennen veroja, M €	71,0	49,0	207,8	154,4	289,7
Operatiivinen tulos, M € ¹⁾	27,4	29,8	79,9	95,2	116,9
Sijoituskiinteistöt, M € ¹⁾			4 516,3	4 127,5	4 298,9
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,9	97,8	96,7	97,2	97,4
Korollinen vieraspääoma, M € ²⁾			2 352,7	1 984,8	2 122,8
Oman pääoman tuotto-% (ROE) ³⁾			11,4	9,6	12,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) ³⁾			7,7	7,0	8,8
Omavaraisuusaste, % ³⁾			40,2	39,5	40,7
Loan to Value, % ^{2) 3) 4)}			45,9	45,5	47,1
Osakekohtainen tulos, €	7,42	5,27	22,15	16,80	31,38
Osakekohtainen oma pääoma, €			268,44	233,93	251,20
Bruttoinvestoinnit, M €	64,3	519,5	193,7	609,4	696,0
Henkilöstö kauden lopussa			302	290	286

¹⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

²⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

³⁾ Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

⁴⁾ Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista osavuositarkastuksen tunnusluvut -osiossa

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

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertai-

lukelpoisuutta 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.

Osavuositiedot 1.1.–30.9.2017

IFRS-tunnusluvut

Osakekohtainen tulos, € =	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	
	Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	

Osakekohtainen omapääoma, € =	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	
	Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

Operatiivinen tulos =	Tilikauden voitto - luovutusvoitot/-tappiot - käypään arvoon arvostaminen - vero-oikaisut	
-----------------------	---	--

Operatiivinen tulos kuvaa konsernin varsinaisen vuokraustoiminnan tulosta ilman sijoituskiinteistöjen laskennallisia arvomuutoksia ja muita vastaavia ei-operatiivisia eriä.

Oman pääoman tuotto (ROE), % =	$\frac{\text{Voitto/tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma, kauden keskiarvo}} \times 100$
--------------------------------	---

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

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), % =	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - Korottomat velat, kauden keskiarvo}} \times 100$
--------------------------------------	--

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

Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - Saadut ennakot}} \times 100$
-----------------------	--

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

Loan to Value, % =	$\frac{\text{Korollinen vieraspääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
--------------------	--

Loan to value esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

Muut tunnusluvut

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

Tunnuslukujen täsmätyslaskelmat

M €	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-12/2016
Tilikauden voitto	55,0	39,0	164,0	124,4	232,3
Luovutusvoitot ja -tappiot	0,2	6,6	1,5	-22,7	-12,8
Käypään arvoon arvostaminen	34,3	5,0	103,4	58,3	156,1
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät	0,0	0,0	-0,9	0,0	0,0
Vero-oikaisut	-6,9	-2,4	-19,9	-6,4	-27,9
Operatiivinen tulos	27,4	29,8	79,9	95,2	116,9
Oma pääoma			1 987,1	1 731,7	1 859,5
Taseen loppusumma			4 948,1	4 385,2	4 572,2
Saadut ennakot			5,0	4,9	4,6
Omavaraisuusaste, %			40,2	39,5	40,7



Kojamo Oyj

Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
puh. 020 508 3300
etunimi.sukunimi@kojamo.fi
www.kojamo.fi

