



13.2.2025

Erik Hjelt, väliaikainen toimitusjohtaja

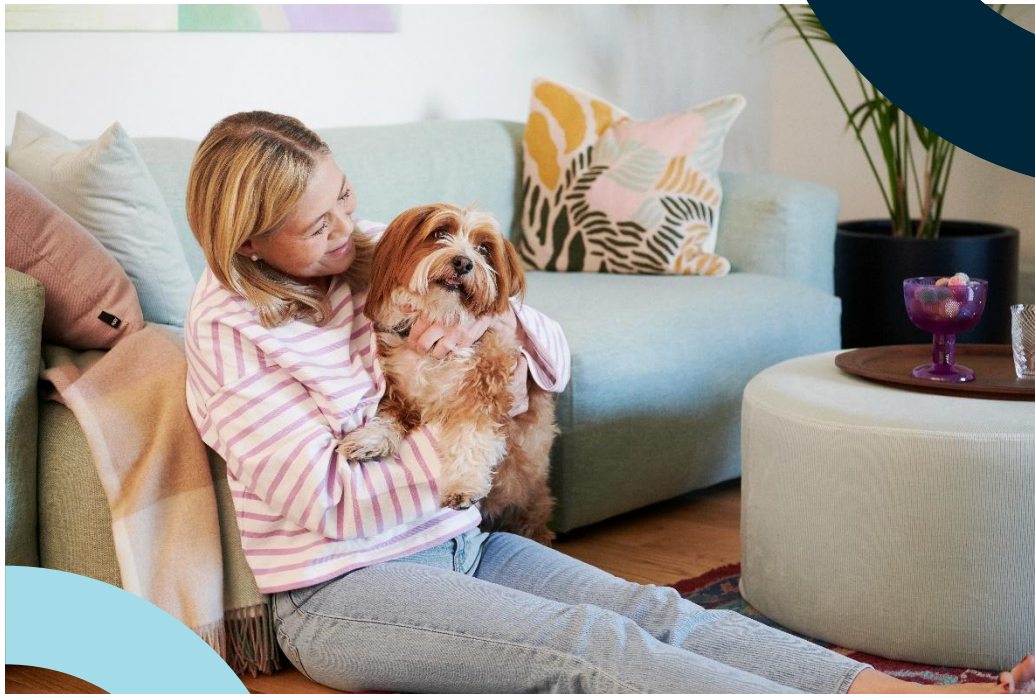
Tilinpäätöstiedote 2024

Kojamo Oyj



Sisältö

- Tammi–joulukuu 2024 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



An aerial photograph of a modern residential development. In the foreground, there is a lush green park with a playground featuring colorful equipment. The middle ground is dominated by several multi-story apartment buildings with white facades and large windows. The background shows a clear blue sky with scattered white clouds. A large, dark blue curved graphic element is positioned in the top right corner.

Tammi-joulukuu 2024 lyhyesti



Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat, sijoituskiinteistöjen käypä arvo edellisvuoden tasolla

- Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuonna 2024.
- Kumulatiivinen vuokrausaste laski edellisvuodesta. Syksyllä vuokrauksessa saatiin aikaan selvä käänne, kun kausivaihtelusta huolimatta neljännen kvartaalin vuokrausaste parani 0,3 prosenttiyksikköä vuoden kolmanteen kvartaaliin verrattuna.
- Vuokra-asuntojen ylitarjonta jatkui erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta markkinoiden odotetaan tasapainottuvan.
- FFO laski kasvaneiden rahoituskulujen ja ylläpitokulujen vuoksi.
- Säästöohjelma toteutui suunnitelman mukaisesti.
- Rahoitusasema on turvattu ja likviditeettitilanne pysynyt vahvana. Seuraavat rahoitusjärjestelyt koskevat vuoden 2026 eräntymisiä.



Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat varovaisen positiiviset. Yhdysvalloissa kasvu jatkuu, mutta tuleva kauppapolitiikka on riski koko maailmantaloudelle.
- Euroalueen talous on elpymässä. Saksan teollisuuden ongelmat heikentävät kasvunäkymiä, mutta inflaation hidastuminen, reaalityulojen kasvu ja korkojen lasku tukevat elpymistä.
- Suomen talous kääntyi kasvuun. Talouden odotetaan kasvavan maltillisesti tulevina vuosina.
- Työllisyys on heikentynyt, ja työmarkkinoiden käänne on viivästynyt.
- Keskuspankkien odotetaan jatkavan ohjauskorkojen alentamista kuluvana vuonna.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

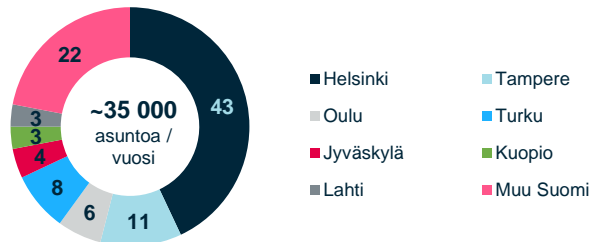
	2025E	2024E
BKT:n kasvu, %	1,6	-0,3
Työttömyys, %	8,4	8,3
Inflaatio, %	1,1	1,6

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12/2024

Asuntotuotanto

- Rakentaminen toipuu hitaasti. Tämän vuoden asuntoaloitusten ennustetaan nousevan korkeintaan 20 000 asuntoon koko maassa.
- Markkinaehtoisen asuinrakentamisen aloitukset ovat vielä erittäin vähäisiä, ja asuntojen uudisrakentamista ylläpitää tällä hetkellä sosiaalinen asuntotuotanto.
- Tällä hetkellä rakennetaan selvästi vähemmän kuin mitä pidemmän aikavälin tarve on.

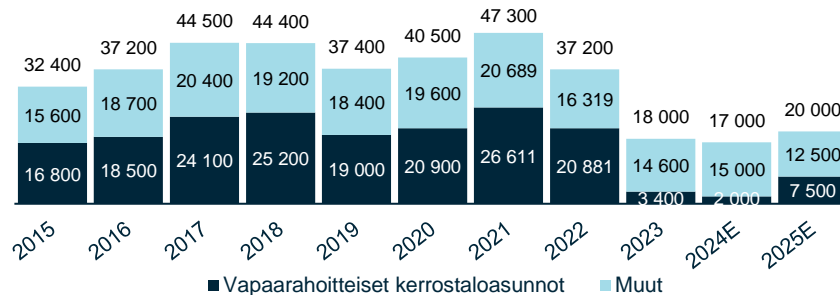
Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Rakentamisen avainluvut

	2025E	2024E
Aloitettut asunnot, kpl	20 000	17 000
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	7 500	2 000
Myönnetyt rakennusluvat vuositasolla, kpl*	n/a	16 318
Rakennuskustannukset, muutos %**	n/a	0,3

Asuntoaloitukset koko Suomessa 2015–2025E



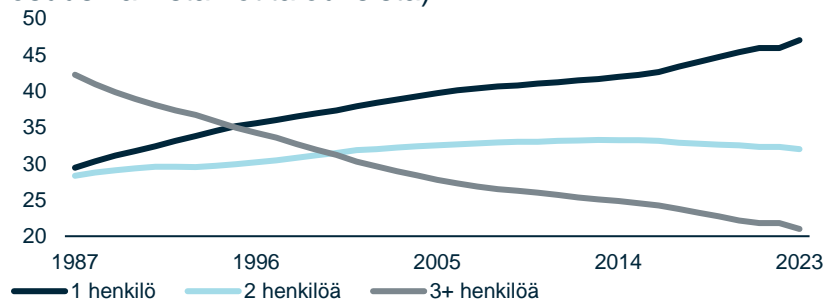
Toimintaympäristö

Tilanne vuokramarkkinoilla

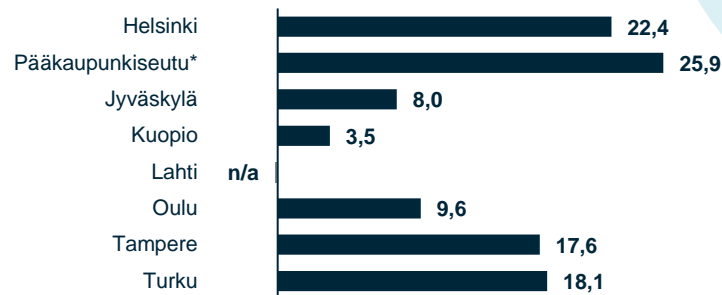
- Vuokra-asuntojen ylitarjonta on jatkunut erityisesti pääkaupunkiseudulla.
- Pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen.
- Väestönkasvu jatkuu merkittävästi lisääntyneen maahanmuuton tukemana ja keskittyy voimakkaasti suurimpiin kaupunkeihin.
- Sisäinen muuttoliike on palautunut pandemiaa edeltävälleuralle, keskittäen väestöä suurille kaupunkiseuduille.

Kotitalouksien koon kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)

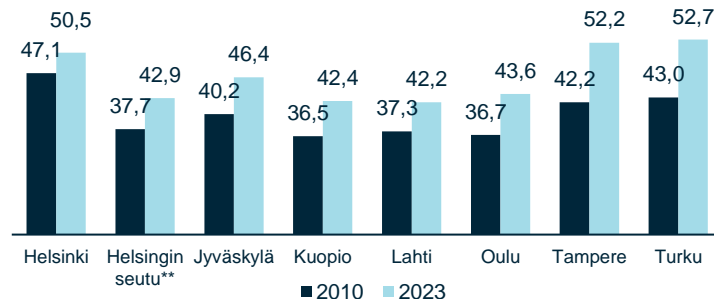


Väestön kasvuennuste 2022–2040, %

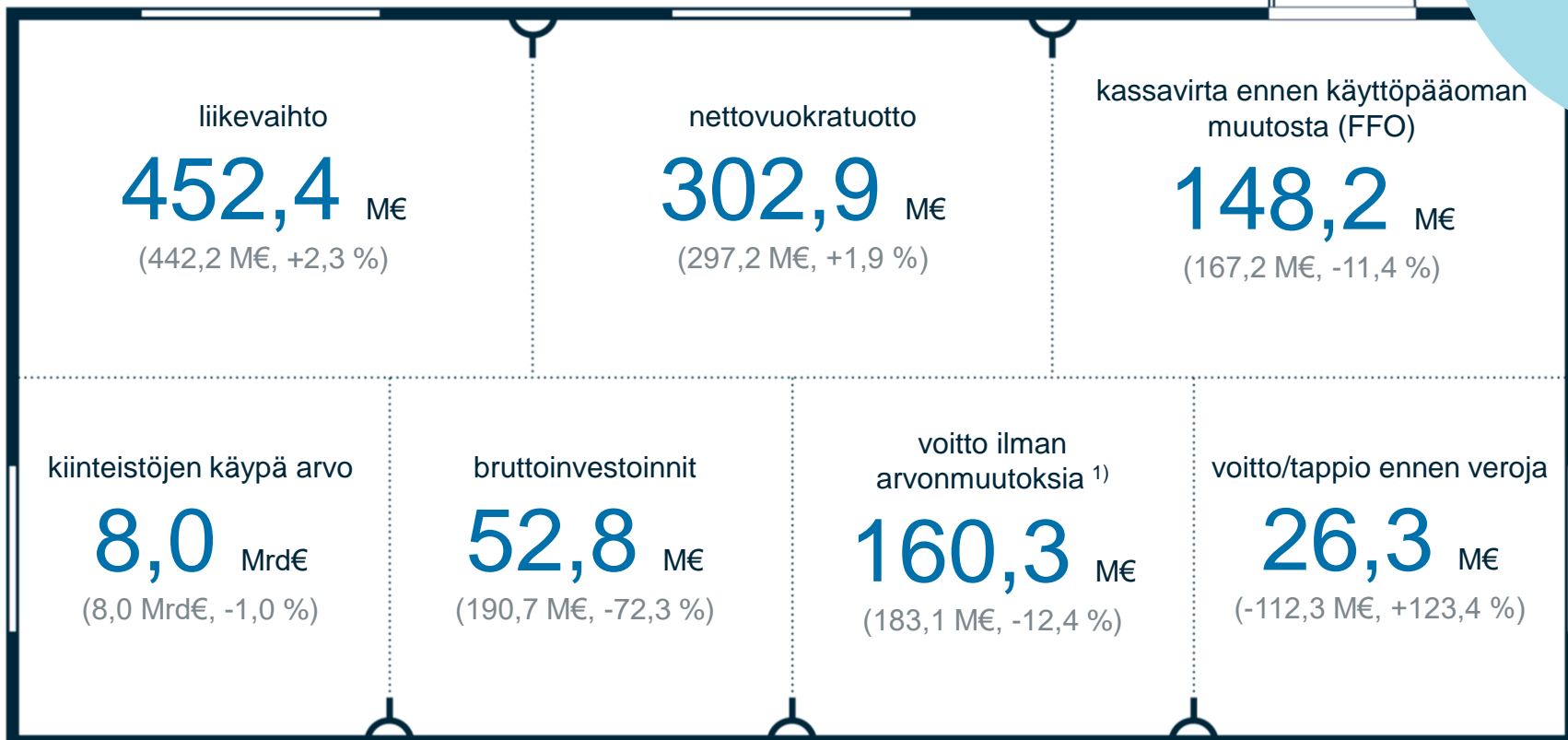


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)



Avainluvut 1–12/2024



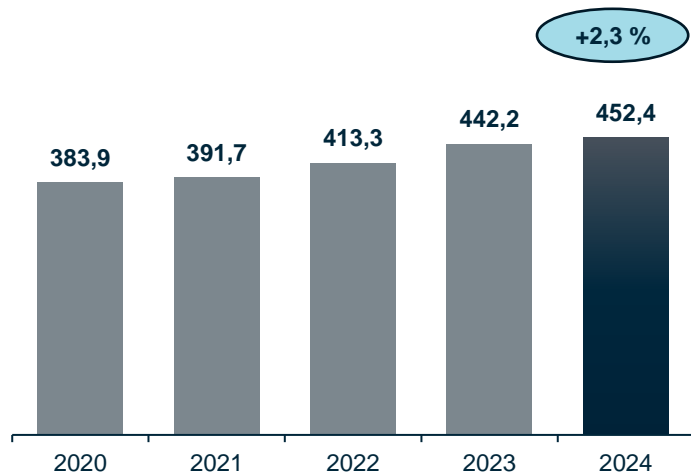
Taloudellinen kehitys



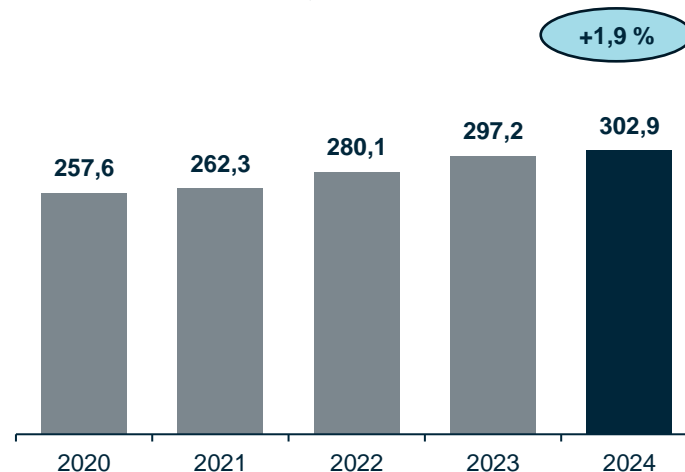
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihtoon vaikutti positiivisesti asuntokannan kasvu, ja sitä heikensi vuokrien ja vuokrausasteen kehitys.
- Nettovuokratuottoihin vaikutti positiivisesti suurempi liikevaihto ja korjauskulujen lasku sekä negatiivisesti kasvaneet kiinteistöjen ylläpitokulut, mikä johtui kiinteistökannan kasvusta, lämmityksen ja veden kulujen kasvusta sekä kiinteistöveron kasvusta.

Liikevaihto, M€



Nettovuokratuotto, M€

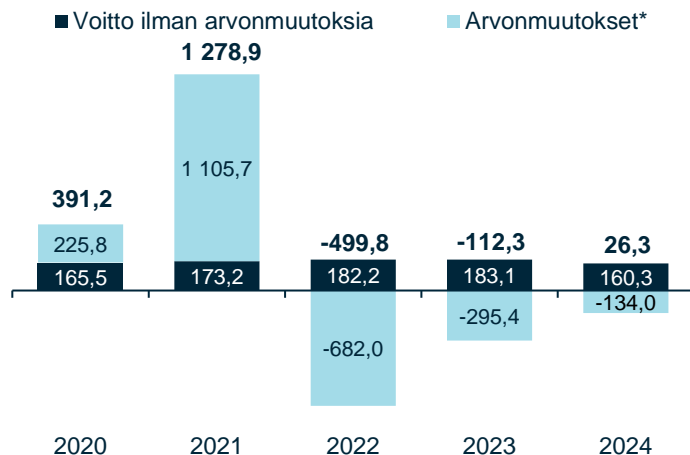




Tulos ennen veroja ja FFO

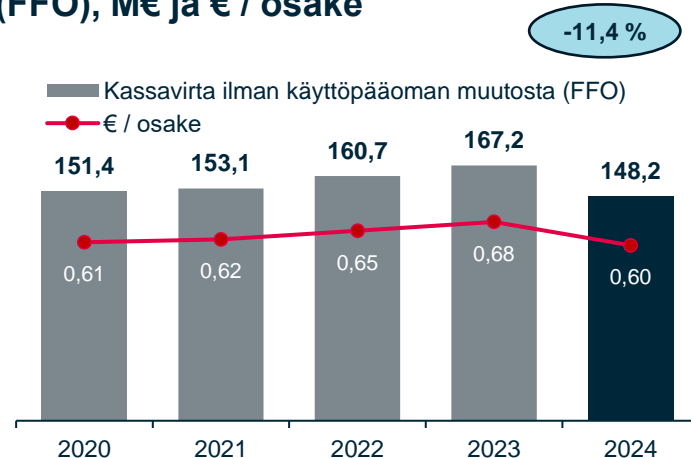
- FFO laski, mihin vaikutti erityisesti korkeammat rahoitus- ja ylläpitokulut. Vertailukauden rahoitustuottoihin sisältyy joukkovelkakirjojen takaisinostosta saatu 8,7 miljoonan euron voitto.
- Hallintokulut ja korjauskulut laskivat 11,5 miljoonaa euroa.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ja € / osake



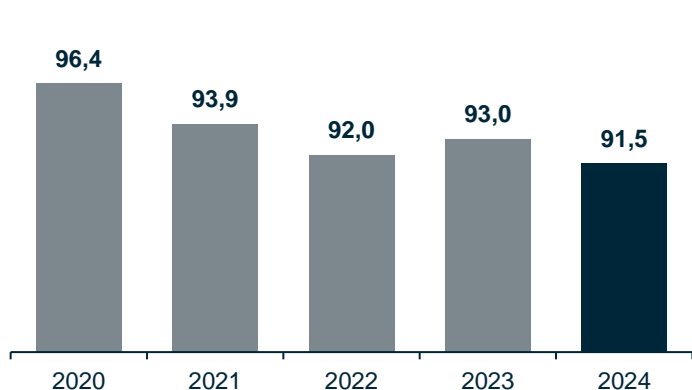
Laskentakaava on muuttunut raportointikaudella 2021 luovutuksista syntyneiden verojen osalta. Vertailutiedot vuodelta 2020 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



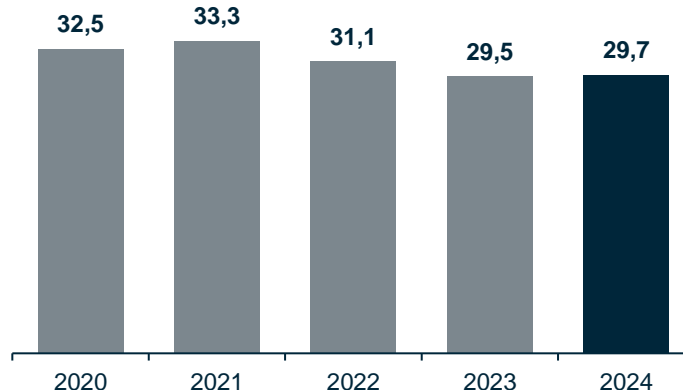
Taloudellinen vuokrausaste

- Kumulatiivinen vuokrausaste oli 91,5 (93,0) prosenttia. Neljännen kvartaalin vuokrausaste parani kausivaihtelusta huolimatta 0,3 prosenttiyksikköä kolmanteen kvartaaliin verrattuna, ja se oli 91,6 %.
- Vaihtuvuus oli edellisvuoden tasolla.
- Vuokraukseen vaikutti vuokra-asuntojen runsas tarjonta markkinoilla.

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) * 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.

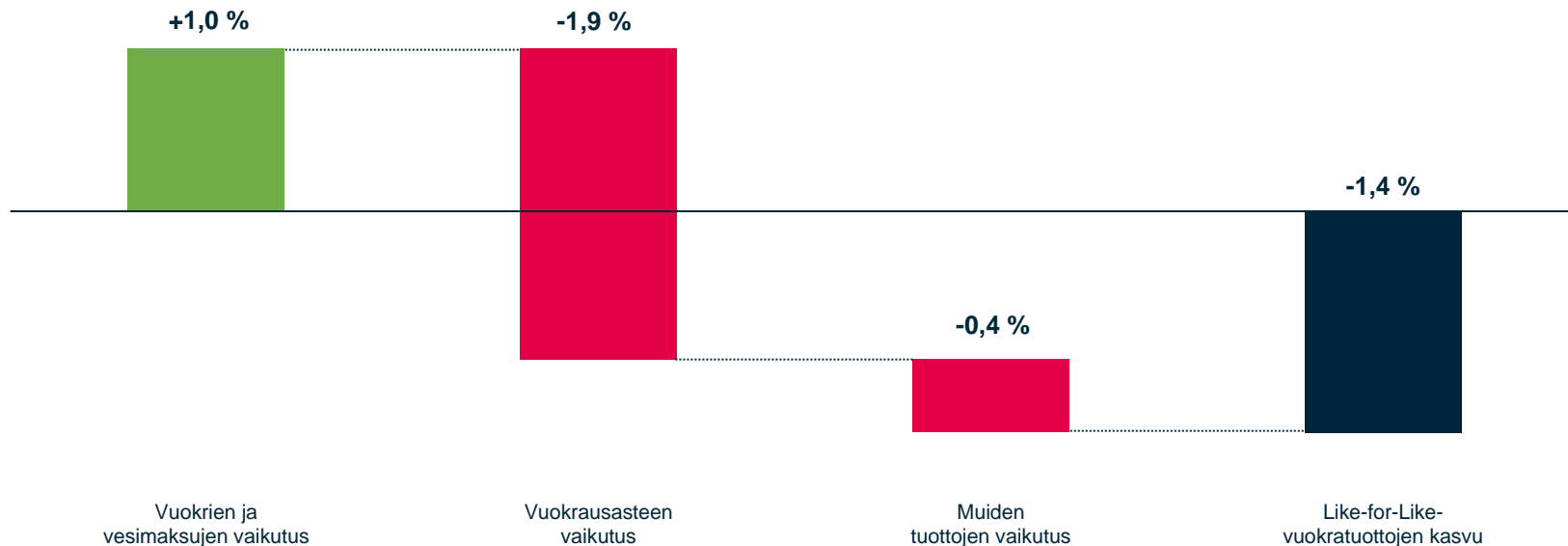
Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100



Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Like-for-Like-vuokratuottojen kehitys 31.12.2024

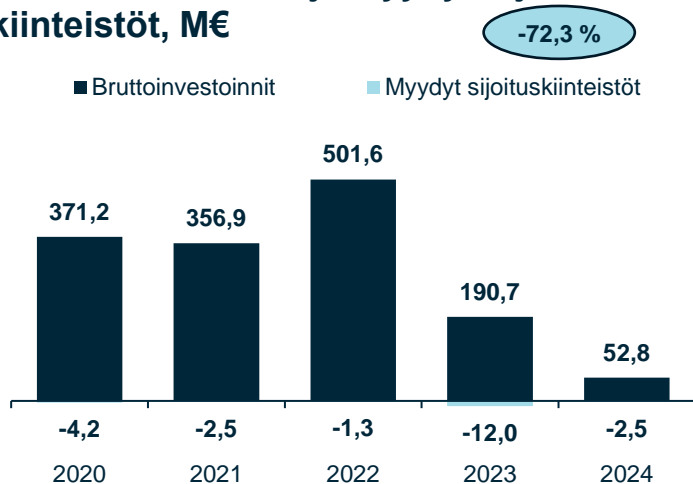




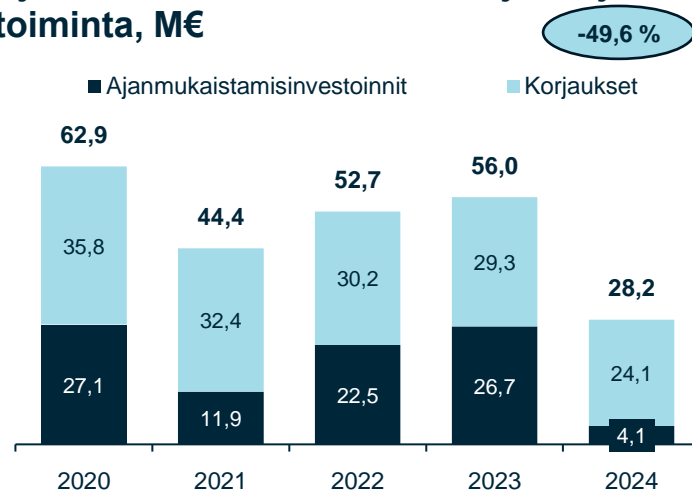
Osana säästöohjelmaa investoinnit vähenivät merkittävästi

- Vuoden aikana emme tehneet uusia investointipäätöksiä, ja keskitimme korjaustoimintamme tukemaan vuokrausta.
- Syksyllä käynnistimme yhden aiemmin sovittuun esisopimukseen perustuvan kehityshankkeen, ja rakennamme Helsinkiin 119 asuntoa.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaukset, M€





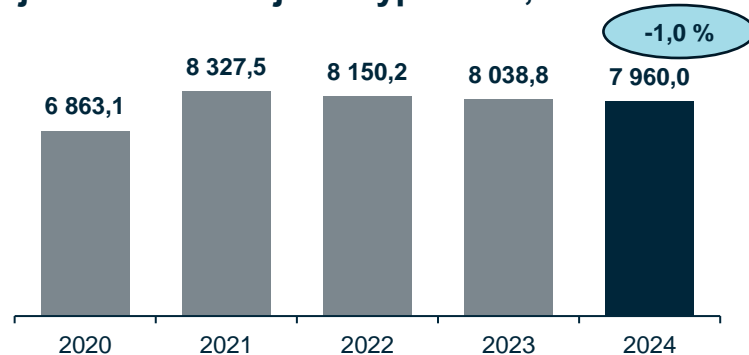
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,0 miljardia euroa

- Käyvät arvot eivät muuttuneet merkittävästi edellisvuoden lopusta. Sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisen tuottovaatimuksia ei muutettu viimeisellä kvartaalilla.
- Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -134,0 miljoonaa euroa.
- Koko vuoden nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten muutos -165,9 miljoonalla eurolla ja nettovuokratuottojen lasku -6,4 miljoonalla eurolla sekä positiivisesti muut erät 38,3 miljoonalla eurolla.

Käyvän arvon muutos

M€	1-12/2024	1-12/2023
Tuottovaatimuksen muutos	-165,9	-815,5
Nettovuokratuoton muutos	-6,4	305,9
Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos	-	181,7
Muut erät	38,3	32,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-134,0	-295,4

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *



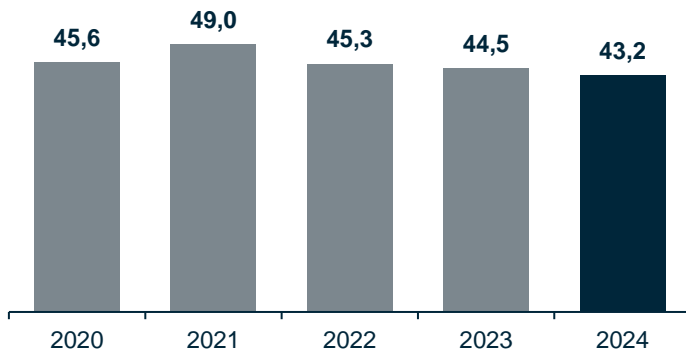
* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.



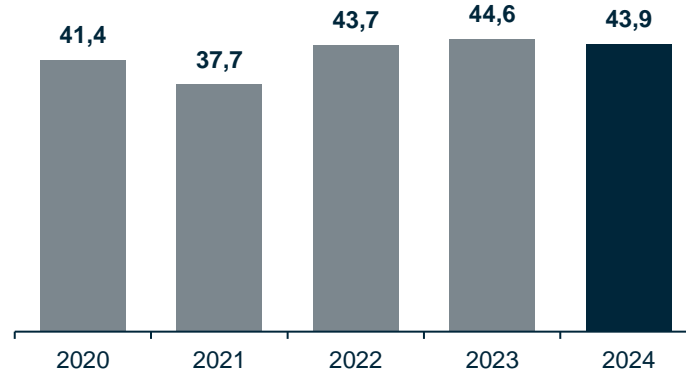
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) ovat pysyneet vahvoina.
- LTV:n 50 prosentin enimmäisrajaan on runsaasti liikkumatilaa.

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %

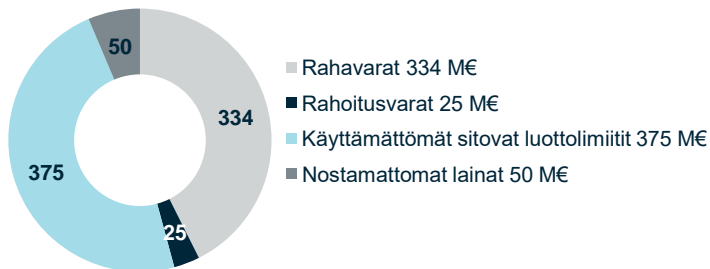




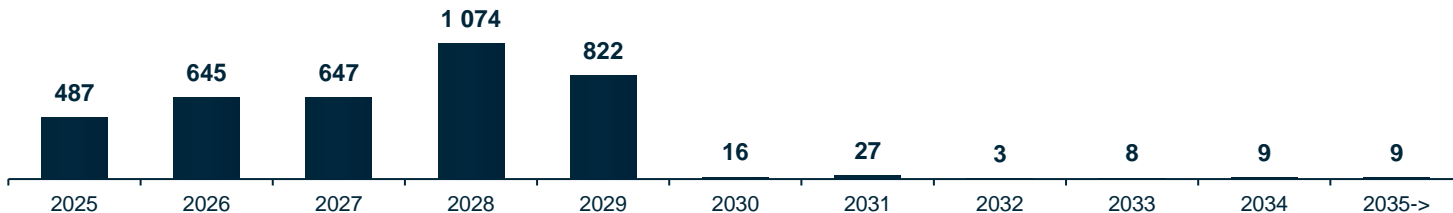
Vuonna 2025 erääntyvät lainat on katettu

- Joulukuussa solmimme uuden vakuudettoman 150 M€ suuruisen rahoitussopimuksen, joka koostuu 100 M€ valmiusluottolimiitistä ja 50 M€ lainasta. Laina oli tilikauden lopussa nostamatta.
- Likviditeettitilanteemme on hyvä, ja seuraavat rahoitusjärjestelyt koskevat vuonna 2026 erääntyviä lainoja. Nettovelka 3 511,0 (3 585,5) M€ laski vertailukaudesta.
- Moody's vahvisti syksyllä aikaisemman Baa2 (negatiivinen) -luottoluokituksen.

Konsernin likviditeetti, M€



Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



Rahoituksen avainluvut

	31.12.2024
Korollinen vieras pääoma, M€	3 827,9
Suojausaste, % ¹⁾	93
Keskikorko, % ²⁾	3,0
Korkokate ³⁾	2,6
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,5

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisiin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

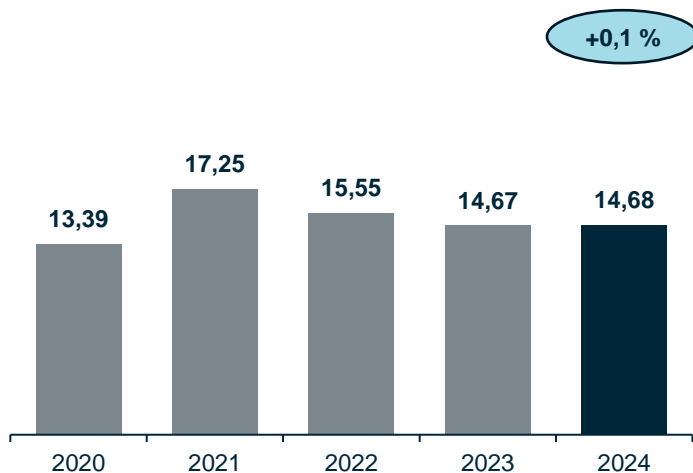
³⁾ Kaikki ylläpitokulut ja korjaukset kirjataan tuloslaskelmaan



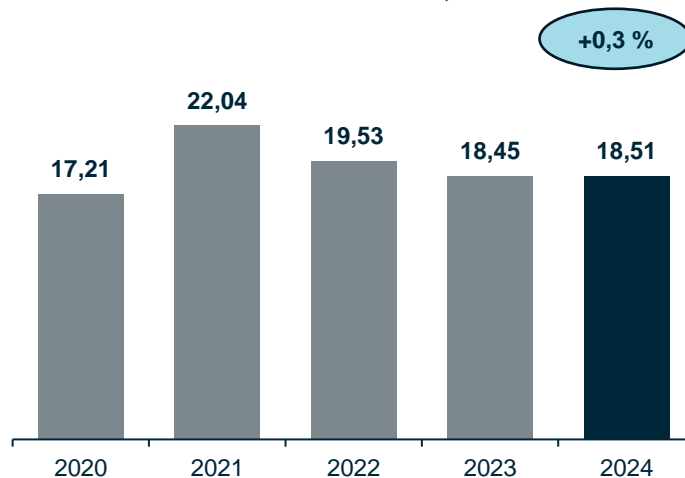
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut pysyivät edellisvuoden tasolla.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NRV, €





Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



Kojamon näkymät 2025

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2025 edellisestä vuodesta 1–4 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2025 olevan 135–145 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, kiinteistöjen ylläpitokuluista ja korjauksista, hallintokuluista, rahoituskuluista ja maksettavista veroista sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten ostojen ja myyntien vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

Strategiset tavoitteet

M€	2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,3	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	52,8	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	32,8	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	43,9	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	43,2	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)*	54	50	45	20	36	40

* Laskentatapa on muuttunut 2022 sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Toteumia 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



Yhteenveto

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.

FFO laski kohonneiden rahoitus- ja ylläpitokulujen vuoksi.

Vaikka taloudellinen vuokrausaste laski edellisvuodesta, vuokrauksessa saatiin aikaan selvä käänne syksyllä.

Säästöohjelma toteutui suunnitelman mukaisesti. Taloudellinen asemamme on hyvä ja luottoluokituksemme pysyi ennallaan.



Kiitos!

Yhteystiedot:

Väliaikainen toimitusjohtaja

Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Director, Treasury & Investor Relations

Niina Saarto, puh. +358 20 508 3283

www.kojamo.fi

Osavuositiedot tammi-
maaliskuulta 2025 julkaistaan
8.5.2025

An aerial photograph of a city waterfront. In the foreground, a modern cable-stayed bridge with two large white arches spans across a body of water. The middle ground shows a dense urban area with various buildings, including a prominent tall building under construction with a crane on top. The background features a wide river or bay and a distant city skyline under a clear sky. A large, dark blue curved graphic element is positioned in the top right corner.

Liitteet



Strategiamme

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa

Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.



Strategiset painopisteet

- Paras asiakaskokemus
- Operatiivinen erinomaisuus
- Vastuullisuus ja kestävä kehitys
- Kasvu
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- Uusiutuminen digitalisaatioratkaisuin

Visio

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.



Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen

Väestön ikääntyminen & perhekokojen pienentyminen

Uudet teknologiat & digitalisoituminen

Yksilöllisyys & yhteisöllisyys

Ympäristö & kestävä kehitys

Strategiset painopisteet

Paras asiakas-kokemus

Tarjoamme asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä tuotamme lisäarvoa palveluin.

Kasvu

Toistaiseksi keskitymme liikevaihdon kasvattamiseen olemassa olevissa kiinteistöissä.

Operatiivinen erinomaisuus

Luomme kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys

Vastuullisuus on osa kaikkien kojamolaisten työtä.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Olemme tunnettuja dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista. Varmistamme osaamisen kehittämällä ja työntekijäkokemuksella tulevaisuuden kilpailukyvyyn.

Uusiutuminen digitalisaatio-ratkaisuin

Parannamme liiketoimintaamme ja tuotamme lisäarvoa asiakkaillemme ja työntekijöillemme hyödyntäen digitalisaation ratkaisuita.

Lumo – Helposti paras koti

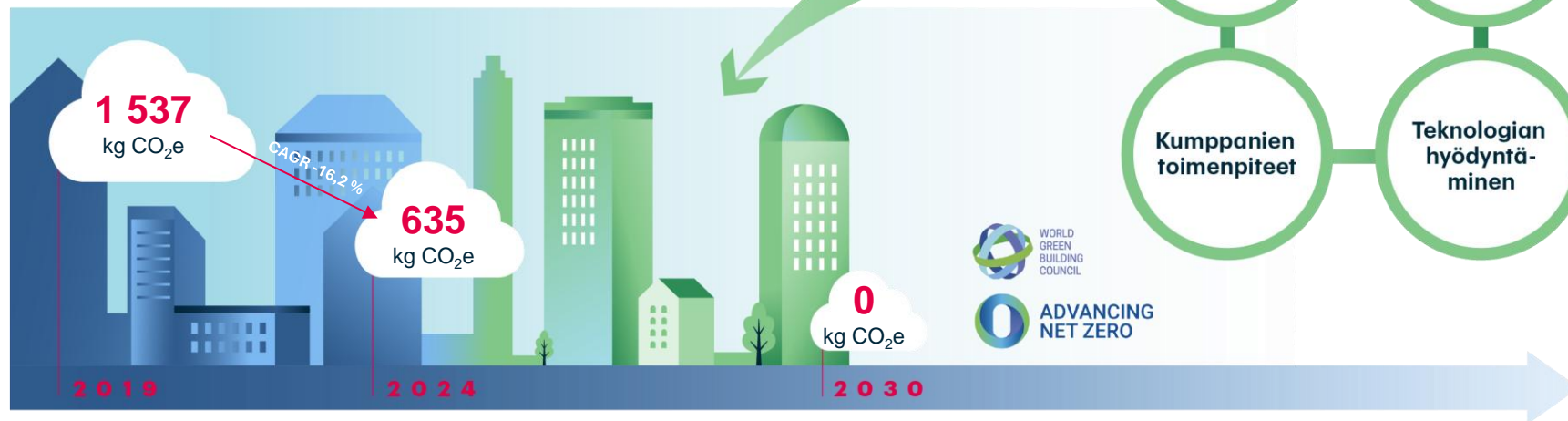




Tiekarttamme kohti hiilineutraaliutta

- Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme hiilineutraaliin energian käyttöön vuoteen 2030 mennessä.
- Tavoitteenamme on vähentää asuntokohtaista hiilijalanjälkeä 5 % vuosittain.
- Kiinteistösähkömme on 100 % hiilineutraalia.

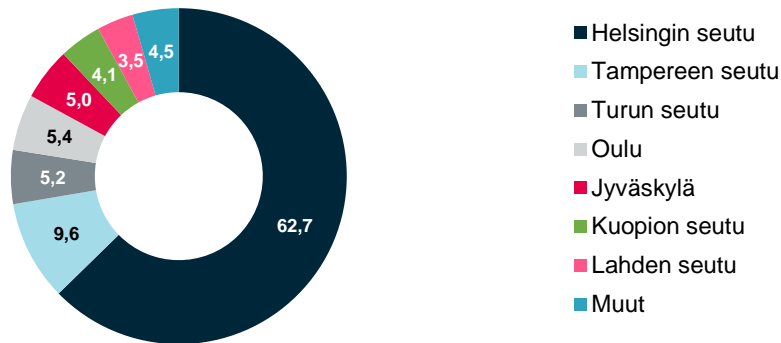
Asuntokohtainen hiilijalanjälki*



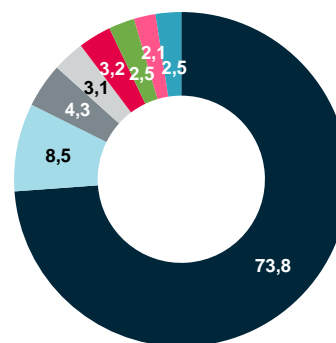
*Scope 2, markkinaperusteinen, kg CO₂e/asunto vuoden lopussa
Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2024

Kojamon asuntoportfolio

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	25 686	490	5 701	218	4 079	90,3	67
Tampereen seutu	3 949	111	657	162	3 168	94,1	9
Turun seutu	2 122	25	332	154	2 909	94,4	5
Muut	9 216	136	1 031	110	2 092	94,0	19
Yhteensä	40 973	762	7 721 ¹⁾	185	3 491	91,5	100
Muut			239 ²⁾				
Portfolio yhteensä	40 973	762	7 960			91,5	

1) Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät.

2) Käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokrattujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo.

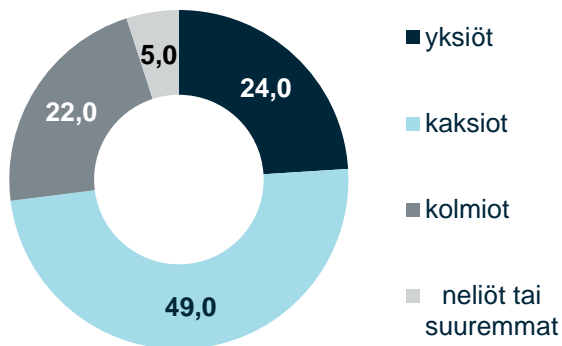
3) Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja.



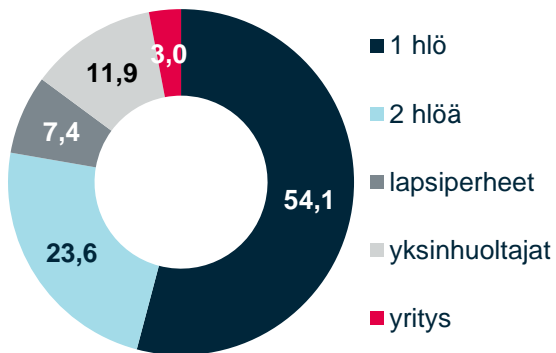
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

- Kojamon asuntokanta vastaa erinomaisesti kysyntää.
- Vuokralaisissa kaikki ikäryhmät hyvin edustettuna.

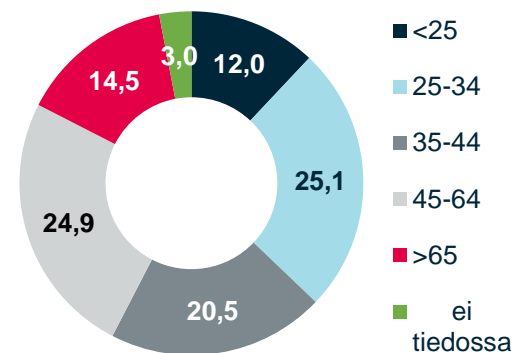
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %





Ajankohtaista vastuullisuustyössämme

- Päivitimme Kojamon vihreän rahoituksen viitekehyksen (Green Finance Framework), jotta tulevat rahoitusjärjestelyt vastaavat markkinoiden parhaita käytäntöjä ja standardeja.
- Olemme ottaneet käyttöön tekoälyä hyödyntävän kestävyys- ja energianhallintajärjestelmän, joka antaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa kulutuspoikkeamiin reagoimista.
- Olemme valmistautuneet EU:n kestävyysraportointidirektiivin mukaiseen raportointiin, joka koskee Kojamoaa vuodesta 2025 lähtien. Toteutimme kaksoisolennaisuusanalyysin sekä kuiluanalyysin verraten nykyistä vastuullisuusraportointiamme kestävyysraportointidirektiivin raportointivaatimuksiin.
- EPRA palkitsi Kojamon vuoden 2023 tilinpäätöksen ja vastuullisuusraportin parhaimmalla mahdollisella eli kultatason maininnalla. Lisäksi saimme hyvän tuloksen kansainvälisestä GRESB-vastuullisuusarvioinnista: 74/100 pistettä, Green Star -tunnustuksen ja kaksi tähteä.
- Vuosittaisen kyselytutkimuksemme mukaan 79 % vastaajista koki, että Lumo on vastuullinen tai erittäin vastuullinen vuokranantaja. Vuokranantajaansa vastuullisena pitävien osuus vastanneista kasvoi merkittävästi edellisvuodesta.





Vastuullisuuden avainluvut 1–12/2024

	1–12/2024	1–12/2023	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ e/asunto, muutos-%	-22,9	-16,9	-5,0
Portfolion lämpöindeksi, normeerattu kWh/m ³ , muutos-%	1,9	n/a	-3,0
Kierrätysaste, % *	28	33	55

* Kojamon tavoite perustuu EU:n Suomelle asettamaan 55 % yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteeseen

	1–12/2024	1–12/2023	Tavoite
Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt, lkm	0	4	0
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan kautta, lkm	0	0	n/a



	1–12/2024	1–12/2023	Tavoite
Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, %	88	86	90
NPS	54	50	48

	1–12/2024	1–12/2023	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	83	82	n/a
Tapaturmataajuus (LTIF) *			
- Työtapaturmat	10,8	9,2	0,0
- Työmatkatapaturmat	0,0	5,5	0,0
TR-mittari	96,1	96,1	>92

* Laskentatapa on täsmennetty 2024, ja toteuma 2023 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.



Vastuullisuus näkyy arjessamme

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

n/a

kaikki omat uudishankkeemme, joiden suunnittelu alkanut 2021 tai sen jälkeen toteutettu E-luvultaan $\leq 80^*$

100 %

kiinteistöissä hiilineutraali kiinteistö sähkö

31 000

asuntomme sisälämpötilaa ohjaa lämmityksen optimointijärjestelmä

100 %

Kojamon toimistoista WWF:n Green Office -sertifioituja

3 %

lämpöindeksin vähennystavoite (kWh/m²)

0,6 (-22,9 %)

hiilijalanjälki (t CO₂e/asunto)

28 %

jätteiden kierrätysaste

7,5 %

energiankulutuksen tehostamistavoite 2017–2025, josta saavutettu

100 %

* Vuonna 2024 oli rakenteilla yksi kohde, jonka E-luku oli ≤ 80 ja jonka suunnittelu oli alkanut ennen vuotta 2021

Paras asiakaskokemus

54

nettosuositeluindeksi (NPS)

39 %

Lumo-tiimien osuus kiinteistökannasta

88 %

asiakkaista käyttää My Lumo -palvelua

79 %

asukkaista pitää Lumo-koteja vastuullisena tai erittäin vastuullisena vuokranantajana

Kaikki luvut vuoden 2024 lopussa
* VAETS II -ohjelman mukaisesti

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2024



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

100 %

kehityskeskustelujen kattavuus henkilöstöstä

61/39 %

henkilöstön sukupuoli-jakauma (N/M)

96,1

työmaiden työolosuhdemittari (TR)



Vastuullinen yrityskansalainen

2 640

vuotta väillinen työllistämisaikutus

5

tietoturvaloukkausta

69 M€

verojalanjälki

55

stipendiä tukemaan erityisesti Lumo-kodeissa asuvien lasten ja nuorten harrastustoimintaa



Vastuullisuuden sitoumukset ja raportointi

Vastuullisuuden sitoumuksemme



WORLD GREEN BUILDING COUNCIL



ADVANCING NET ZERO

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.



ENERGIATEHOKKUUS-TOIMIKSET

Olemme sitoutuneet tehostamaan energiankulutustamme - 7,5 % vuosina 2017–2025.



WWF GREEN OFFICE



VASTUULLINEN TYÖPAIKKA OIKOTIE



VASTUULLINEN KESÄDUUNI OIKOTIE

Vastuullisuusraportointi ja -tunnustukset



74/100

GRESB

★★★★★ 2024



EPRA BPR GOLD



EPRA sBPR GOLD

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.

Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



Corporate ESG Performance

Prime

RATED BY ISS ESG

Meille on myönnetty Prime-luokitus ISS ESG Corporate Rating -arvioinnissa.



Nasdaq

Kerromme vastuullisuuteen liittyvistä aiheista läpinäkyvästi, ja olemme saaneet Nasdaqilta ESG Transparency Partner -tunnustuksen.



GRI STANDARDS

Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen.

Jäsenytemme



Olemme mukana Pohjoismaiden suurimmassa yritysvastuuverkosto FIBS:issa vauhdittamassa kestävä ja vastuullista liiketoimintaa.

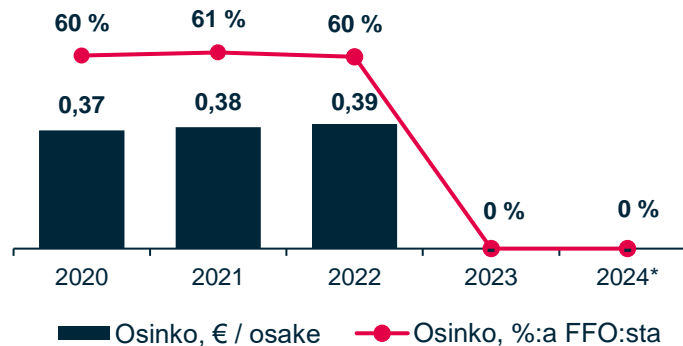


Osinkopolitiikka

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia FFO:sta, edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellinen asema.

IG-luottoluokituksen säilyttämisen tukemiseksi Kojamon hallitus esittää kevään 2025 yhtiökokoukselle, että osinkoa vuodelta 2024 ei jaeta.

Osinkohistoria



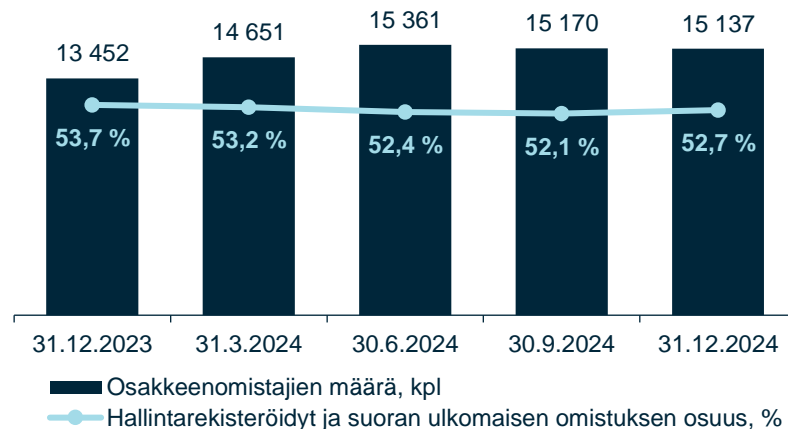
* Hallituksen esitys yhtiökokoukselle



Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.12.2024)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	80 865 344	32,7
1. Heimstaden Bostad AB	49 389 283	20,0
2. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,3
3. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,8
4. Teollisuusliitto ry	15 788 503	6,4
5. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	10 914 417	4,4
6. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
7. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 946 000	1,6
8. Rakennusliitto ry	3 868 575	1,6
9. OP-Suomi -sijoitusrahasto	2 141 973	0,9
10. Valtion Eläkerahasto	1 900 000	0,8
Muut osakkeenomistajat	33 525 965	13,6
Yhteensä	247 144 399	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Lähde: Euroclear Finland



Avainluvut

	10–12/2024	10–12/2023	Muutos, %	2024	2023	Muutos, %
Liikevaihto, M€	113,6	113,5	0,1	452,4	442,2	2,3
Nettovuokratuotto, M€	74,4	75,5	-1,5	302,9	297,2	1,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	65,5	66,5		66,9	67,2	
Voitto/tappio ennen veroja, M€	40,7	-119,5	134,0	26,3	-112,3	123,4
Bruttoinvestoinnit, M€	31,3	29,5	6,0	52,8	190,7	-72,3
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	34,5	38,3	-10,0	148,2	167,2	-11,4
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,14	0,15	-6,7	0,60	0,68	-11,8
Taloudellinen vuokrausaste, %				91,5	93,0	
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				8,0	8,0	-1,0
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				40 973	40 619	
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				119	354	
Osakekohtainen EPRA NRV, €				18,51	18,45	0,3
Omavaraisuusaste, %				43,2	44,5	
Loan to Value (LTV), %				43,9	44,6	



Tuloslaskelma

M€	10–12/2024	10–12/2023	1–12/2024	1–12/2023
Liikevaihto	113,6	113,5	452,4	442,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-31,7	-30,0	-125,5	-115,7
Korjaukset	-7,5	-8,0	-24,1	-29,3
Nettovuokratuotto	74,4	75,5	302,9	297,2
Hallinnon kulut	-11,1	-13,2	-39,4	-45,6
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,1	1,1	2,7	3,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,3	-0,8	0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3,9	-158,7	-134,0	-295,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,2	-1,3
Liikevoitto/-tappio	68,0	-95,2	130,1	-41,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-27,4	-24,4	-103,8	-71,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,1	0,0	0,1
Voitto/tappio ennen veroja	40,7	-119,5	26,3	-112,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-2,7	-1,6	-13,5	-16,5
Laskennallisten verojen muutos	-5,2	26,4	8,4	39,8
Tilikauden voitto/tappio	32,7	-94,7	21,2	-89,0



Tase

M€	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,6
Sijoituskiinteistöt	7 960,0	8 038,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	27,4	28,0
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,2	2,0
Rahoitusvarat	0,8	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6,4	6,5
Johdannaissopimukset	15,3	29,8
Laskennalliset verosaamiset	9,9	4,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 022,3	8 111,4
Lyhytaikaiset varat		
Johdannaissopimukset	0,6	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	9,4	11,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	14,6	17,0
Rahoitusvarat	24,9	3,3
Rahavarat	333,6	15,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	383,2	46,9
VARAT	8 405,5	8 158,3



Tase

M€	31.12.2024	31.12.2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-7,4	11,2
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 378,3	3 356,4
Emoyhtiön omistajien osuus	3 629,2	3 625,9
Oma pääoma yhteensä	3 629,2	3 625,9
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	3 338,9	3 007,2
Laskennalliset verovelat	821,2	829,3
Johdannaisopimukset	25,1	17,3
Varaukset	-	0,1
Muut pitkäaikaiset velat	4,4	4,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	4 189,6	3 858,9
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	489,0	593,2
Johdannaisopimukset	0,0	-
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	11,5	4,9
Ostovelat ja muut velat	86,1	75,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	586,6	673,5
Velat yhteensä	4 776,2	4 532,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 405,5	8 158,3

Rahoituksen avainluvut

	31.12.2024	30.9.2024	30.6.2024	31.3.2024	31.12.2023
Omavaraisuusaste, %	43,2	43,1	43,0	44,3	44,5
Korkokatekerroin (interest cover)	2,3	2,5	2,7	3,0	3,2
Korkokate	2,6	2,7	2,8	3,3	3,6
Loan to Value (LTV), %	43,9	44,7	45,0	44,5	44,6
Suojausaste, % ¹⁾	93	93	78	94	93
Keskikorko, % ²⁾	3,0	3,0	3,2	2,6	2,4
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,7	2,9	3,1	2,8	2,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,5	2,7	2,5	2,8	2,9

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset



Tärkeää tietoa

Tätä esitystä ei tule tulkita tarjoukseksi myydä tai tarjouspyynnöksi ostaa arvopapereita millään lainkäyttöalueella. Minkään osan tästä esityksestä tai sen jakelun, ei tule muodostaa perustetta, eikä siihen tule luottaa perusteena, sopimukselle, sitoumukselle tai investointipäätökselle.

Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin kuuluvat lausumat koskien Kojamon liiketoiminnan strategiaa, operatiivisia ja taloudellisia tavoitteita, taloudellista tilaa, kannattavuutta, toiminnan tulosta ja markkinatietoa sekä muut lausumat, jotka eivät ole historiallista tietoa. Lausumat, joiden yhteydessä on käytetty sanoja "aikoa", "arvioida", "ennakoida", "ennustaa", "jatkua", "odottaa", "olettaa", "pyrkii", "saattaa", "suunnitella", "tavoitella", "tulla", "tähdätä", "uskoa", "voisi" ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia, mutta kyseiset lausumat eivät rajoitu näihin ilmaisuihin. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja lukuisia tekijöitä, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet seuraukset tai todellinen liiketoiminnan tulos eroavat olennaisesti ennakoidusta. Näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin ei tule tukeutua liikaa. Lukuun ottamatta laista johtuvaa jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta, Kojamo ei sitoudu julkisesti päivittämään tai arvioimaan uudelleen mitään tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tapahtumien tai olosuhteiden perusteella tai muusta syystä.