

Osavuosisikatsaus 1–3/2025

8.5.2025

Erik Hjelt, väliaikainen toimitusjohtaja



Sisältö

- Tammi–maaliskuu 2025 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys
- Näkymät ja taloudelliset tavoitteet

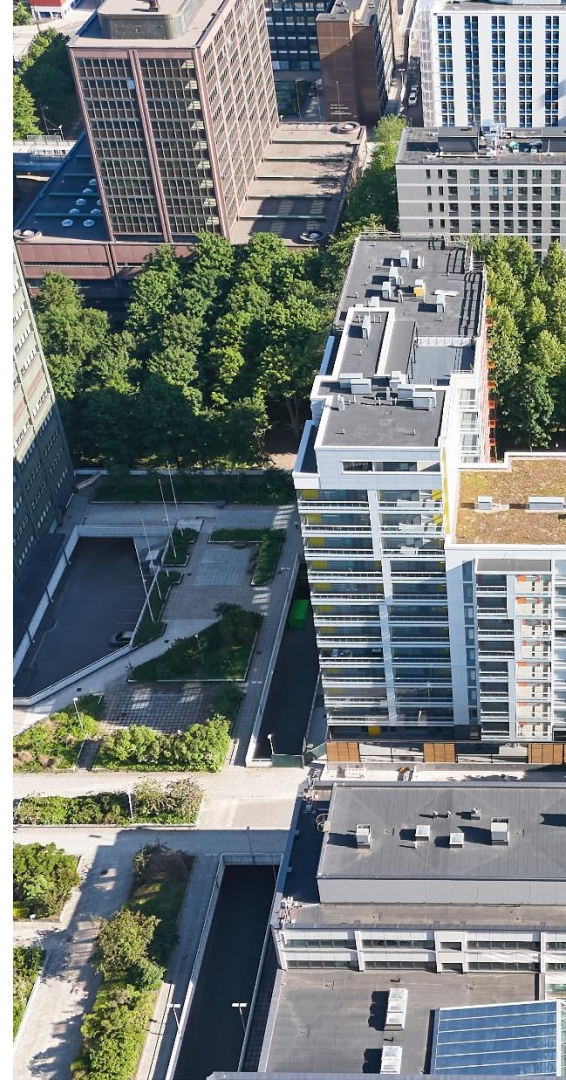


Tammi-maaliskuu 2025 lyhyesti



Vuokrausasteen parantuminen vauhdittui vuoden ensimmäisellä kvartaalilla

- Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä.
- FFO laski vertailukaudesta, mihin vaikutti nousseet rahoituskulut.
- Vuokrausasteemme on parantunut viime syksystä lähtien. Nousu vauhdittui vuoden ensimmäisellä kvartaalilla asuntojen ylitarjonnasta ja tavanomaisesta kausivaihtelusta huolimatta.
- Taseemme on pysynyt vahvana, ja maksuvalmiutemme on hyvä.
- Maaliskuussa toteutimme onnistuneesti 500 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan, jonka jälkeen myös vuonna 2026 erääntyvät lainamme on katettu.
- Vaikka markkinoiden epävarmuus vaikuttaa luonnollisesti toimintaympäristöön, vuokramarkkinoiden kysyntä- ja tarjontatilanteella on suurempi vaikutus yhtiön toimintaan.



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden kasvunäkymät ovat poikkeuksellisen epävarmat. Yhdysvaltojen asettamat kauppatullit ja joidenkin maiden asettamat vastatullit hidastavat maailmantalouden kasvua selvästi.
- Yhdysvaltojen talous kasvoi vahvasti viime vuonna, mutta kauppasota heikentää näkymiä.
- Euroalueen talousnäkymät ovat heikentyneet merkittävästi, ja BKT:n kasvun odotetaan jäävän tänä vuonna nollan tuntumaan.
- Suomen talous kääntyi nousuun jo viime vuonna, ja kasvu kiihtyi alkuvuodesta. Tullien korotukset ja epävarmuus hidastavat talouskasvua, mutta vuonna 2026 talous alkaa jälleen elpyä.
- Keskuspankkien odotetaan jatkavan korkojen alentamista.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	2025E	2024
BKT:n kasvu, %	1,0	-0,1
Työttömyys, %	8,5	8,4
Inflaatio, %	1,3	1,6
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,5	-3,7
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	0,4-2,7	-6,9-3,6
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,6	1,3
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	0,6-0,3	0,2-0,5

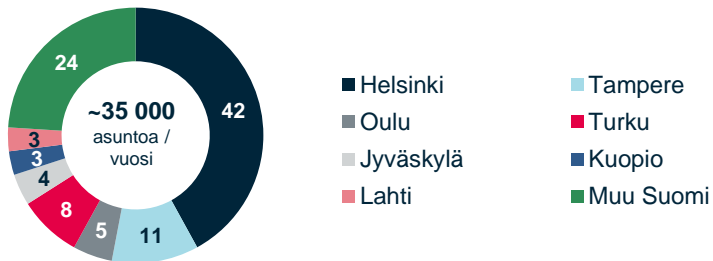
Lähteet: OP, Suhdanne-ennuste 4/2025; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2025

Toimintaympäristö

Asuntotuotanto

- Asuntotuotanto on ollut historiallisen matalalla tasolla jo kolme vuotta, eikä sen odoteta kasvavan vielä tämän vuoden alkupuoliskolla.
- Viime vuonna valmistui noin 15 500 uutta kerrostaloasuntoa, mikä oli lähes puolet edellisvuotta vähemmän. Tänä vuonna määrän odotetaan jäävän jopa tätä alhaisemmaksi.
- Suomeen tarvitaan yli 35 000 asuntoa vuosittain seuraavan parin vuosikymmenen aikana.

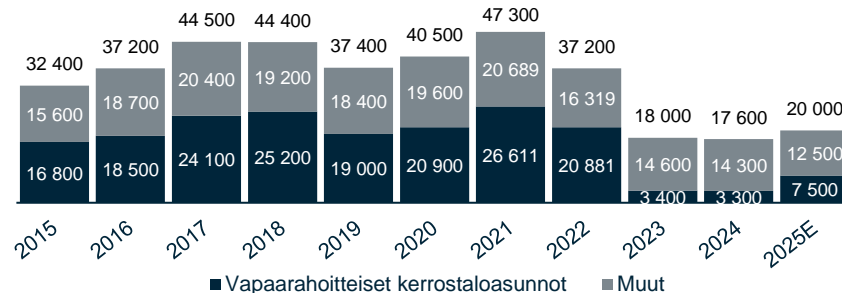
Asuntotuotantotarve 2025–2045, %



Rakentamisen avainluvut

	2025E	2024
Aloitettut asunnot, kpl	20 000	17 621
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	7 500	3 260
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	5 446
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl*	n/a	16 701
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	0,3

Asuntoaloitukset koko Suomessa 2015–2025E

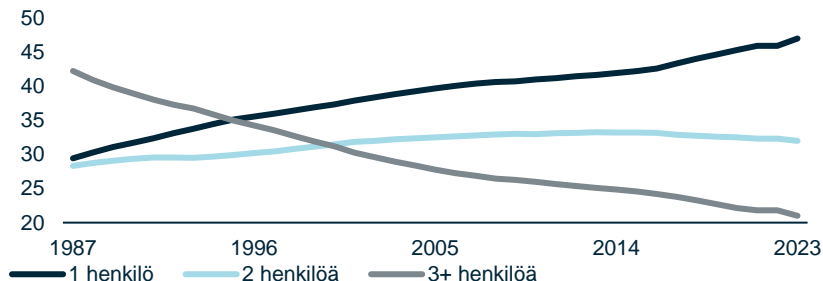


Toimintaympäristö

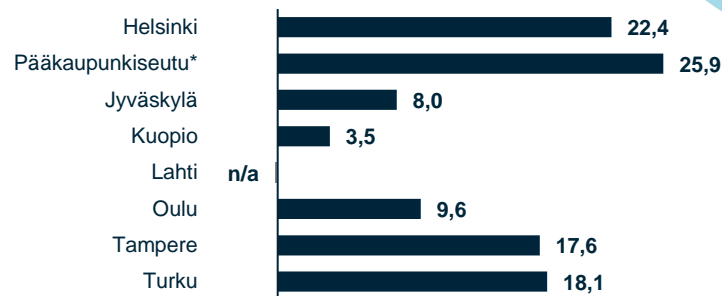
Tilanne vuokramarkkinoilla

- Vuokra-asuntotarjonta on yhä runsasta erityisesti pääkaupunkiseudulla.
- Pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen.
- Maahanmuuton vauhdittama väestönkasvu ja asuntotarve keskittyvät voimakkaasti kasvaville kaupunkiseuduille.
- Suurista kaupunkiseuduista väestön odotetaan kasvavan voimakkaimmin Tampereen seudulla ja Helsingin seudulla.

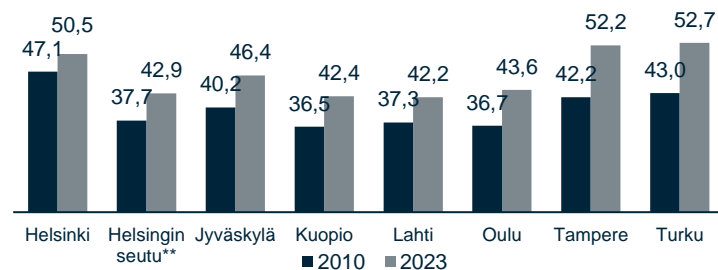
Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Väestön kasvuennuste 2022–2040, %



Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Avainluvut 1–3/2025

<p>liikevaihto</p> <p>114,3 M€</p> <p>(113,3 M€, +0,9 %)</p>	<p>nettovuokratuotto</p> <p>62,8 M€</p> <p>(60,6 M€, +3,7 %)</p>	<p>kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)</p> <p>23,3 M€</p> <p>(25,5 M€, -8,6 %)</p>	
<p>kiinteistöjen käypä arvo</p> <p>7,9 Mrd€</p> <p>(8,1 Mrd€, -1,7 %)</p>	<p>bruttoinvestoinnit</p> <p>4,0 M€</p> <p>(8,4 M€, -52,8 %)</p>	<p>voitto ilman arvonmuutoksia ¹⁾</p> <p>26,3 M€</p> <p>(28,3 M€, -6,8 %)</p>	<p>voitto/tappio ennen veroja</p> <p>-11,0 M€</p> <p>(39,3 M€, -128,0 %)</p>

1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

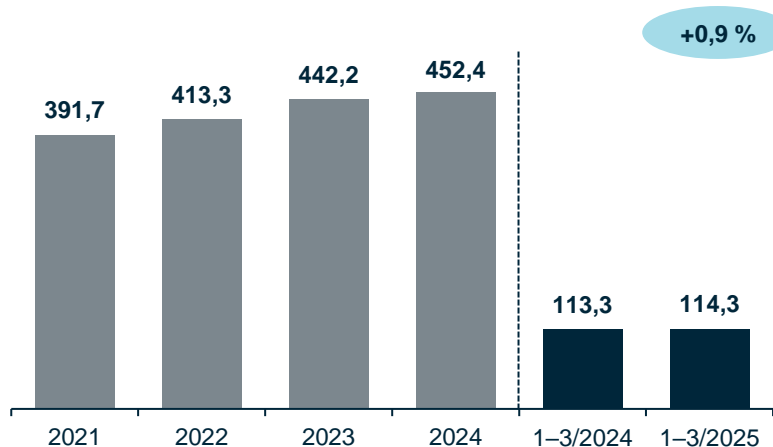
Taloudellinen kehitys



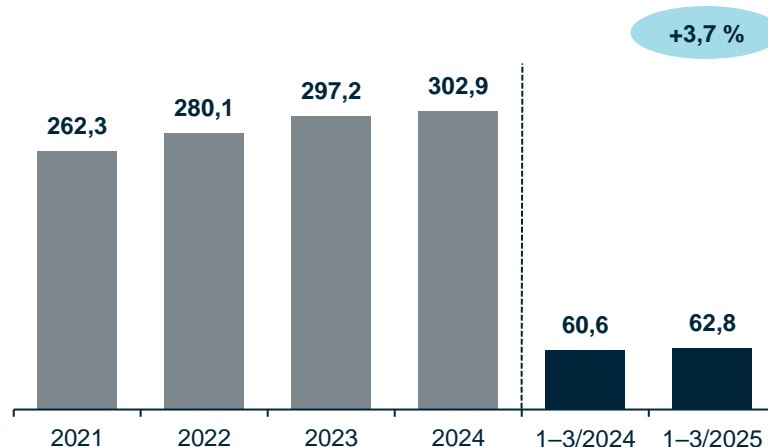
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihtoa kasvatti erityisesti parantunut taloudellinen vuokrausaste sekä vuonna 2024 valmistuneet vuokra-asunnot.
- Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä kiinteistöjen ylläpitokulujen ja korjauskulujen lasku. Ylläpitokuluihin vaikutti erityisesti edellisvuotta pienemmät lämmityskulut johtuen lämpimämmästä alkuvuodesta.

Liikevaihto, M€



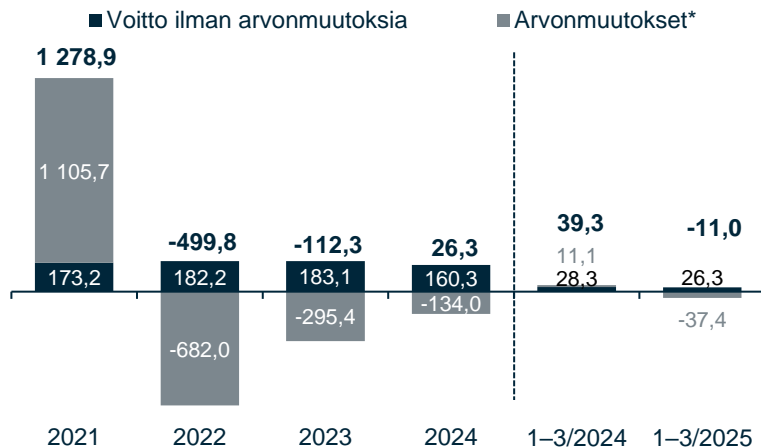
Nettovuokratuotto, M€



Tulos ennen veroja ja FFO

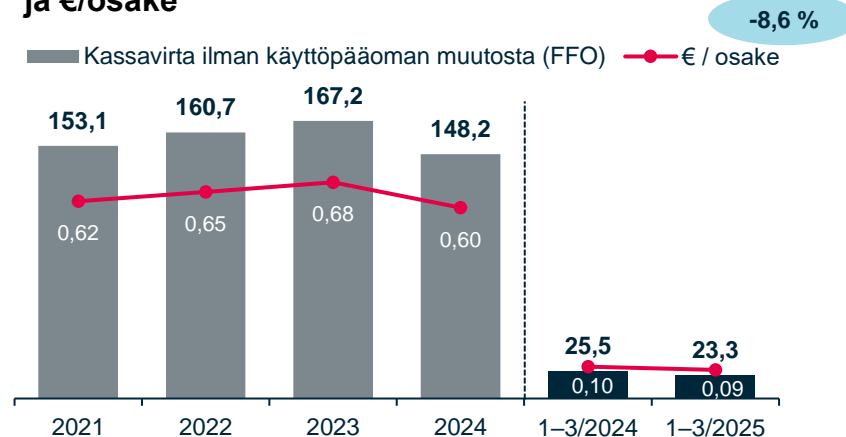
- Tulos ennen veroja ja FFO laskivat. Tähän vaikutti erityisesti katsauskaudella kasvaneet rahoituskulut.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

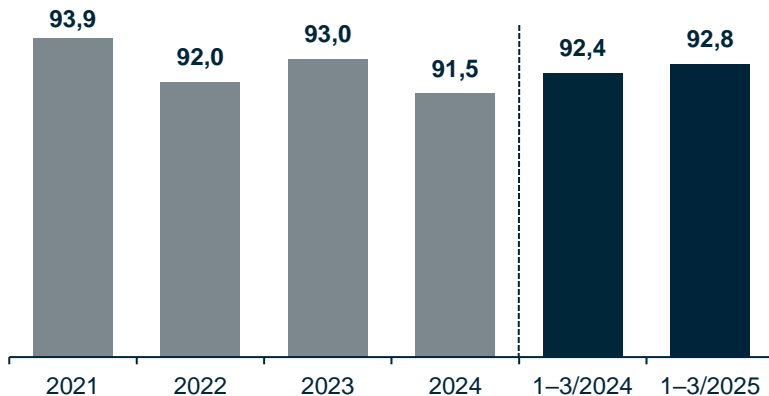
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ja €/osake



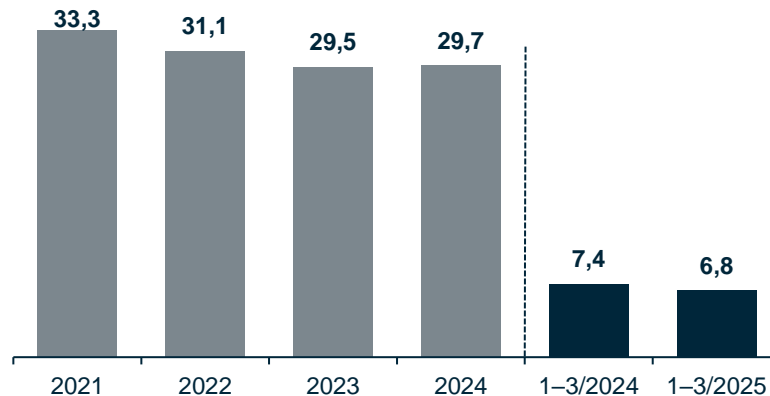
Vuokrausasteemme on parantunut viime syksystä lähtien

- Ensimmäisen kvartaalin vuokrausaste parani 1,2 prosenttiyksikköä edelliseen kvartaaliin verrattuna ja oli 92,8 %. Maaliskuun vuokrausaste oli jo 93,5 %.
- Vaihtuvuus laski viime vuodesta.
- Markkinoilla on edelleen ylitarjontaa ja tavanomaista kausivaihtelua.

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



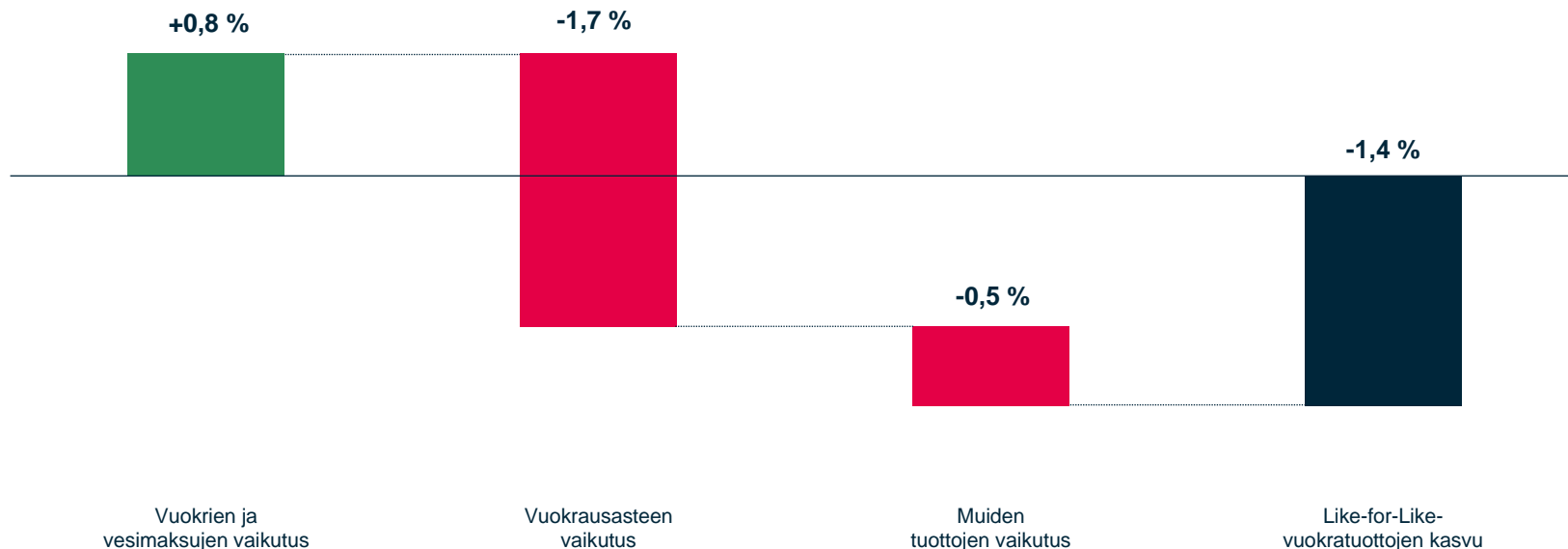
Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) * 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.

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

Like-for-Like vuokratuottojen kehitys

12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

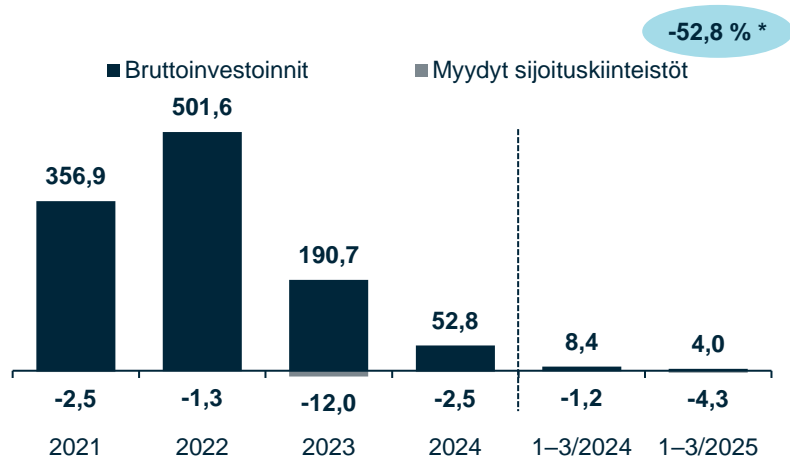
Like-for-Like vuokratuottojen kehitys 31.3.2025



Investoinnit edelleen alhaisella tasolla

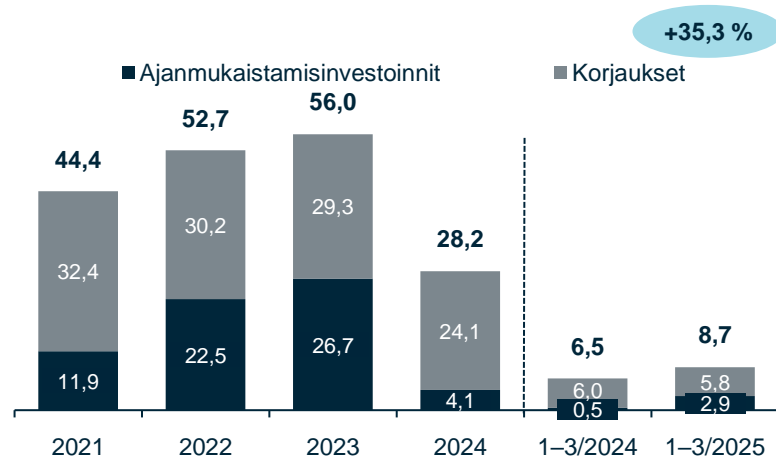
- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä.
- Meillä on käynnissä yksi kehityshanke, jossa rakennamme Helsinkiin 119 asuntoa.
- Tänä vuonna teemme ajanmukaistamisinvestointeja hieman viime vuotta enemmän.

Bruttoinvestoinnit ja mydyt sijoituskiinteistöt, M€



* Bruttoinvestointien muutosprosentti, ei sisällä myytyjä sijoituskiinteistöjä

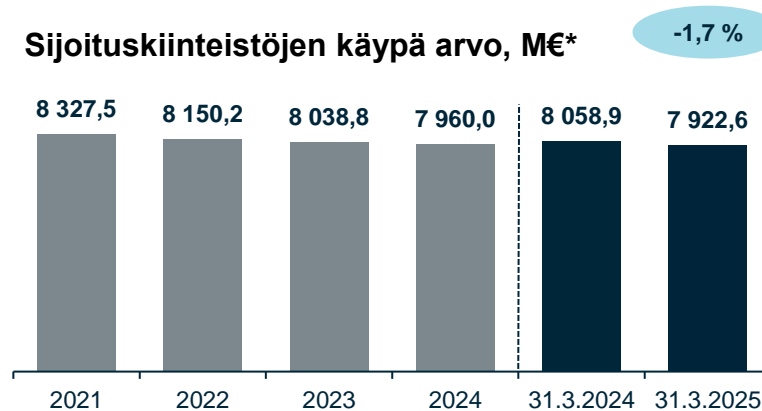
Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaukset, M€



Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 7,9 miljardia euroa

- Käyvät arvot eivät muuttuneet merkittävästi vuoden lopusta. Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia ei muutettu ensimmäisellä kvartaalilla.
- Katsauskaudella sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -37,4 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€*

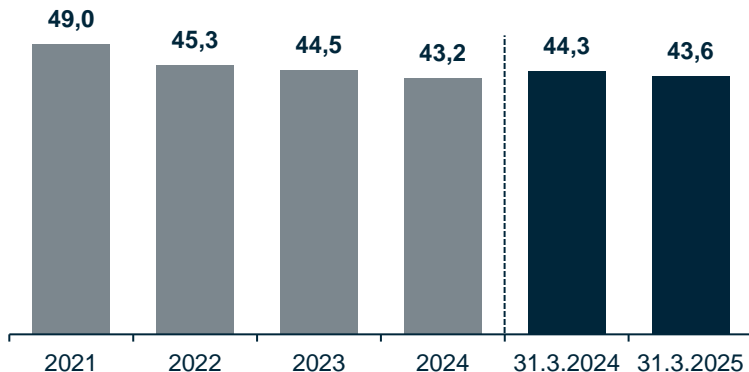


* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

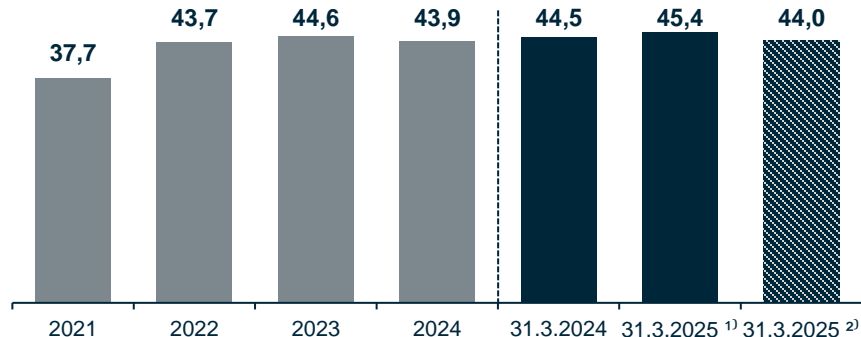
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

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

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %



¹⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

²⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyvät velat

Vuonna 2025 ja 2026 erääntyvät lainat on katettu

- Toteutimme maaliskuussa onnistuneesti 500 M€ suuruisen joukkovelkakirjalainan, jonka jälkeen myös 2026 erääntyvät lainamme on katettu. Seitsemän vuoden pituinen joukkovelkakirjalaina pidentää lainojemme maturiteettiprofiilia.
- Uuden bondin liikkeeseenlaskun yhteydessä ostimme takaisin 165 M€ vuonna 2026 erääntyvää bondia.
- Nettovelka 3 470,1 (3 582,3) M€ pieneni vertailukaudesta.

Konsernin likviditeetti, M€



Rahoituksen avainluvut

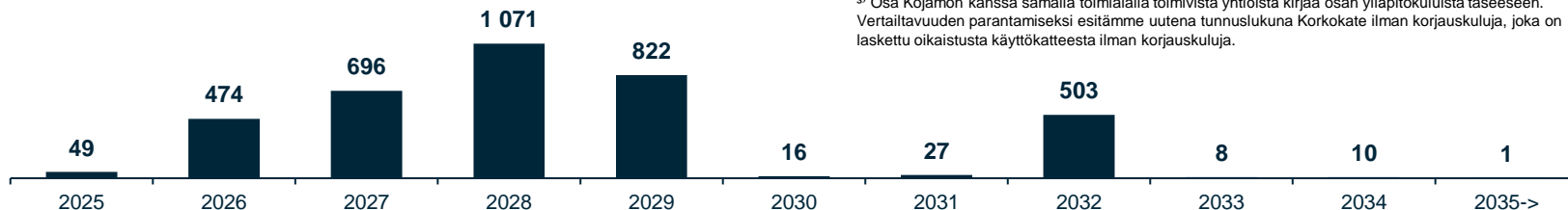
	31.3.2025
Korollinen vieras pääoma, M€	3 740,5
Suojausaste, % ¹⁾	91
Keskikorko, % ²⁾	3,3
Korkokate	2,5
Korkokate ilman korjauskuluja ³⁾	2,7
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,4
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,2

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

³⁾ Osa Kojamon kanssa samalla toimialalla toimivista yhtiöistä kirjaa osan ylläpitokuluista taseeseen. Vertailtavuuden parantamiseksi esitämme uutena tunnuslukuna Korkokate ilman korjauskuluja, joka on laskettu oikaistusta käyttökatteesta ilman korjauskuluja.

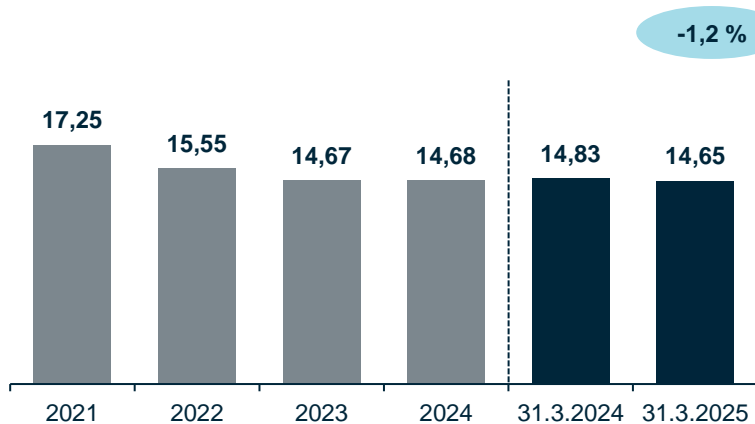
Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



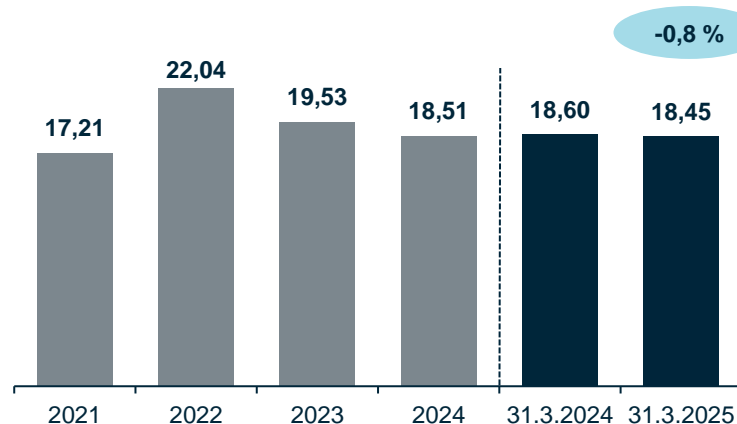
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut pysyivät vuodenvaihteen tasolla.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NRV, €



» kojamo

Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



Kojamon näkymät 2025 ennallaan

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€	1–3/2025	2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	0,9	2,3	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	4,0	52,8	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, % ¹⁾	20,3	32,8	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), % ²⁾	45,4	43,9	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	43,6	43,2	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) ³⁾	57	54	50	45	20	36	40

¹⁾ Toteuma 1–3/2025: Koko vuoden kiinteistöverot kirjataan Q1 tulokseen

²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 31.3.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat on 44,0 %.

³⁾ 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 rahoituskulujen vuoksi.

Vuokrausasteemme on parantunut viime syksystä lähtien, ja nousu vauhdittui vuoden ensimmäisellä kvartaalilla.

Sijoituskiinteistöjen arvot pysyivät vuodenvaihteen tasolla.

Rahoitustilanteemme on säilynyt vahvana.



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

Puolivuosisikatsaus
tammi-kesäkuulta 2025
julkaistaan
21.8.2025

✕ kojamo

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 kojamolaiten työtä.

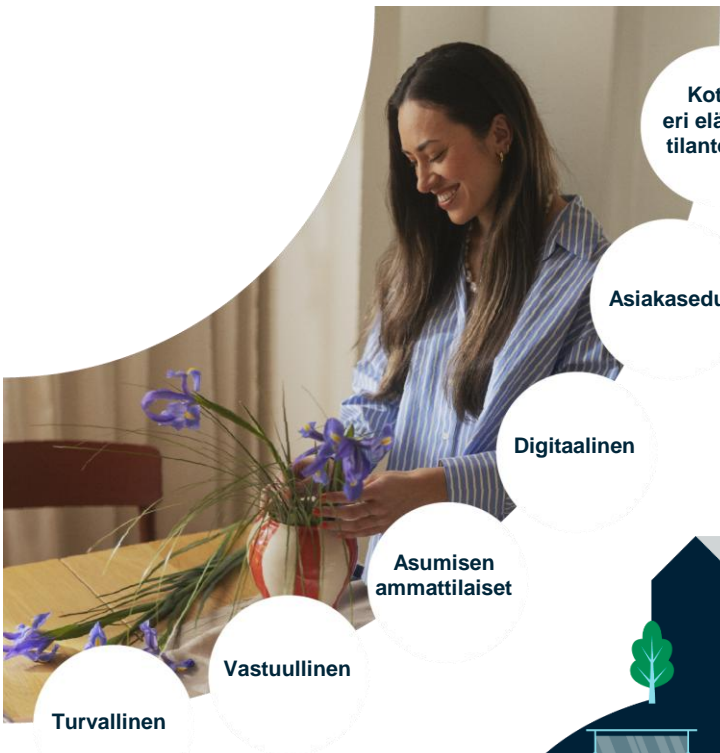
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

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

Uusiutuminen digitalisaatio-ratkaisuin

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

Lumo – Helposti paras koti



Koteja
eri elämän-
tilanteisiin

Asiakasedut

Digitaalinen

Asumisen
ammattilaiset

Vastuullinen

Turvallinen

Perustoiminta

Lumo-palvelukeskus	Rakennuttaminen
My Lumo -palvelu	Kiinteistöhuolto
Myynti	Kiinteistösiivous
Lumo-verkkokauppa	Remontit ja korjaukset
Isännöinti	Jätehuolto
Tekninen isännöinti	

Kiinteät asiakasedut

Laajakaista	Ilmaiset sisustusmaalit
Lemmikit tervetulleita	Joustava kodinvaihto
Asukastapahtumat	Pakettiautomaatit
Yhteistyökumppaniedut	Hiilijalanjälkitesti

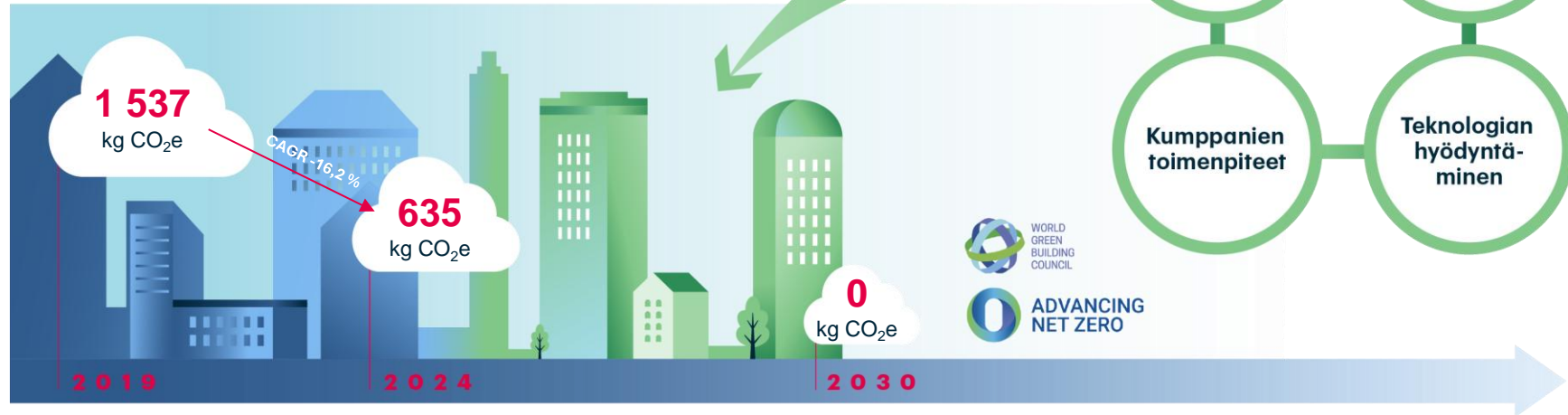
Lisäpalvelut

Astianpesukoneen tilaus	Avainkuriiri
Muuttopalvelut	Kotivakuutus
Kotisiivouspalvelu	Sähkösojimus
Yhteiskäyttöauto	Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesei

Tiekarttamme kohti hiilineutraaliutta

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

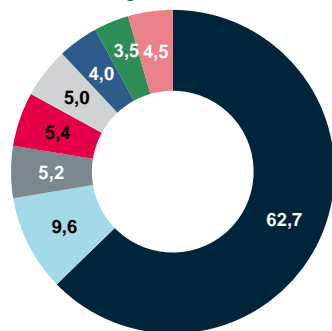
Asuntokohtainen hiilijalanjälki*



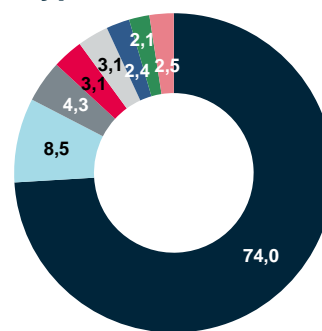
*Scope 2, markkinaperusteinen, kg CO₂e/asunto vuoden lopussa
Kojamo Oyj:n osavuosisikatsaus 1–3/2025

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	491	5 689	217	4 070	91,7	67
Tampereen seutu	3 949	111	656	162	3 166	96,4	9
Turun seutu	2 122	25	328	153	2 877	95,6	5
Muut	9 192	132	1 010	108	2 056	94,4	19
Yhteensä	40 949	759	7 683 ¹⁾	184	3 476	92,8	100
Muut			240 ²⁾				
Portfolio yhteensä	40 949	759	7 923			92,8	

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

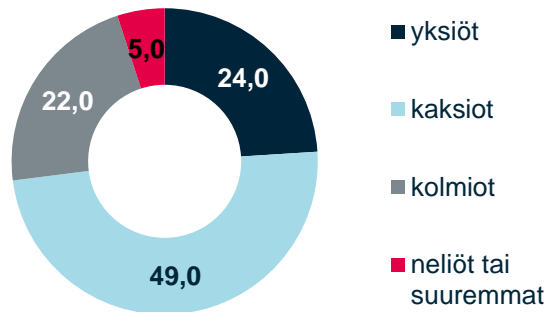
2) Käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokrattujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo.

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

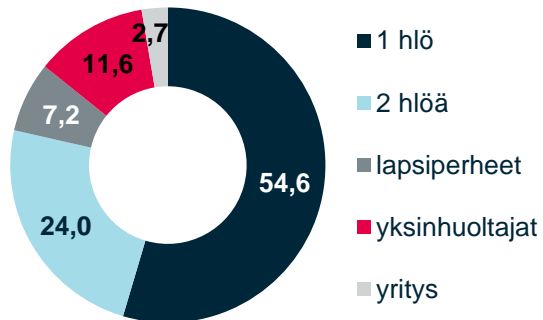
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

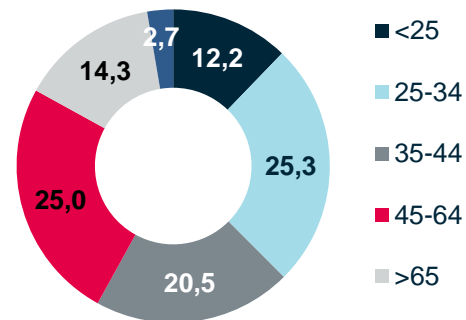
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %

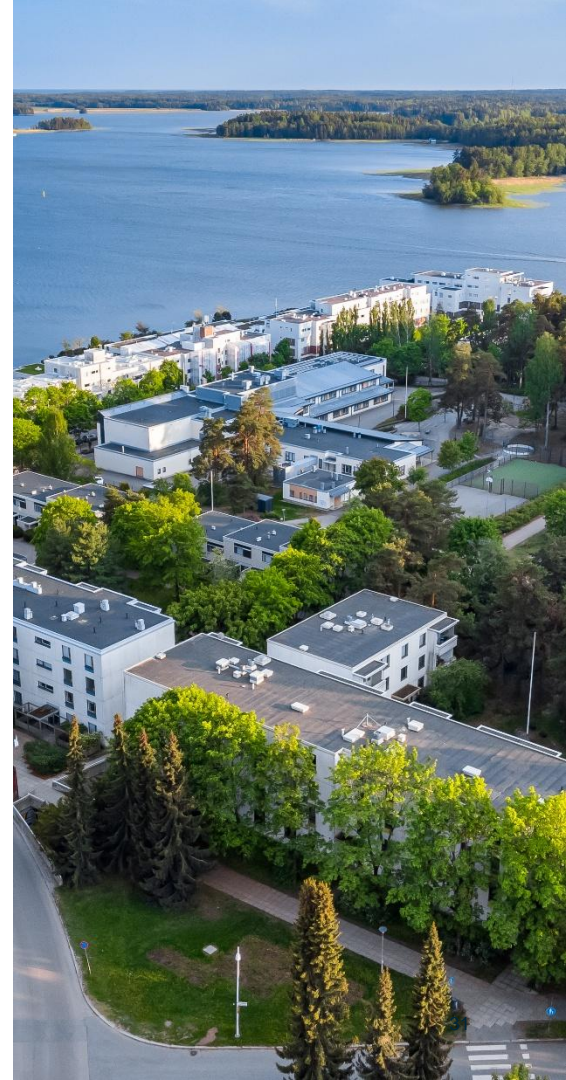


Asiakkaat ikäryhmittäin, %



Ajankohtaista vastuullisuustyössämme

- EU-komission Omnibus-ehdotuksen myötä emme jatkossa kuulu kestävyys- ja taksoniaraportointivaatimusten piiriin. Raportointivelvollisuuden alkamista lykkäävän ns. stop-the-clock -direktiivin voimaantulon myötä emme raportoi vuoden 2025 tietoja CSRD:n mukaisesti. Kojamon tavoitteena on jatkossakin johtaa vastuullisuustavoitteitamme tiiviisti liiketoimintamme avaintavoitteisiin yhdistettynä. Määrämuotoisen raportointivelvoitteen keveneminen mahdollistaa raportointimme kehittämisen jatkossakin liiketoiminnan tarpeiden ja sijoittajien odotusten mukaisesti.
- Olemme sopineet Jyväskylässä sijaitsevien yli 40 Lumo-talon kaukolämmön kysyntäjousta ja älykkästä lämmityksen optimoinnista. Älykkään ohjauksen avulla sisälämpötila pysyy tasaisempana, mikä lisää asumismukavuutta ja vähentää energiankulutusta.
- Pelastuslakiuudistuksen myötä vastuu asuntojen palovaroittimien toimivuudesta sekä ylläpidosta siirtyy asukkaalta rakennuksen omistajalle vuoden 2025 loppuun mennessä. Uusien palovaroittimien asennukset ovat käynnissä, ja ne saatetaan loppuun siirtymäajan puitteissa.



Vastuullisuuden avainluvut 1–3/2025

	1–3/2025	1–3/2024	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ e/asunto, muutos-% *	-7,1	-13,2	-5,0
Portfolion lämpöindeksi, normeerattu kWh/m ³ , muutos-% *	-1,6	1,4	-3,0
Kierrätysaste, % **	27	28	55

* Koko vuoden ennuste, jota verrataan edellisvuoden toteumaan

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

yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteeseen

	1–3/2025	1–3/2024	Tavoite
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan kautta, lkm	0	0	n/a



	1–3/2025	1–3/2024	Tavoite
Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, %	89	87	90
NPS	57	51	48

	1–3/2025	1–3/2024	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	100	81	n/a
Tapaturmataajuus - LTIF *	0,0	3,8	0,0
- Kaikki tapaturmat **	4,3	17,3	0,0
TR-mittari	97	96	>92

* Rullaava 12 kuukautta. Sisältää vain ne tapaturmat, jotka johtivat poissaoloihin.

** Rullaava 12 kuukautta. Sisältää sekä poissaoloihin johtaneet tapaturmat että johtamattomat tapaturmat.

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 ≤ 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)

30 %

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 osavuositiedot 1–3/2025



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

100 %

kehityskeskustelujen kattavuus henkilöstöstä

61/39 %

henkilöstön sukupuoli-jakauma (N/M)

96,1

työmuiden työolosuhdemittari (TR)



Vastuullinen yrityskansalainen

2 640

vuotta välillinen työllistämisaikutus

5

tietoturvaloukkausta

69 M€

verojalanjälki

55

stipendiiä tukemaan erityisesti Lumo-kodeissa asuvien lasten ja nuorten harrastustoimintaa

Vastuullisuuden sitoumukset ja raportointi

Vastuullisuuden sitoumuksemme



WORLD GREEN BUILDING COUNCIL

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



ADVANCING NET ZERO



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.



ENERGIATIEDEHOKKUUSS- TITELI

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



WWF GREEN OFFICE

Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja.

Vastuullisuusraportointi ja -tunnustukset



GRESB

74/100

Osoittuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



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



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



Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen.

Jäsenyytemme



Olemme mukana FIBS-yritysvastuuverkostossa vauhdittamassa kestävästä ja vastuullista liiketoimintaa.



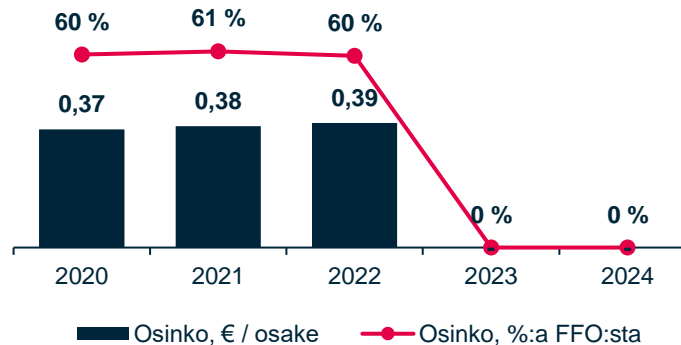
Olemme jäsenenä kestävästä rakennettua ympäristöä edistävässä Green Building Council Finlandissa.

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.

Kevään yhtiökokouksessa päätettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa vuodelta 2024 ei jaeta.

Osinkohistoria

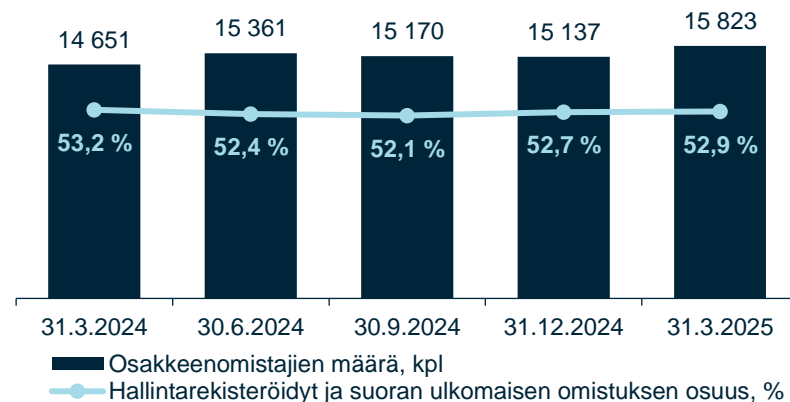


Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.3.2025)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	81 350 349	32,9
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	10 414 417	4,2
6. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
7. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	4 109 000	1,7
8. Rakennusliitto ry	2 600 001	1,1
9. Valtion Eläkerahasto	2 100 000	0,8
10. Danske Invest Suomi Osake	1 828 755	0,7
Muut osakkeenomistajat	34 759 752	14,1
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Avainluvut

	1–3/2025	1–3/2024	Muutos, %	2024
Liikevaihto, M€	114,3	113,3	0,9	452,4
Nettovuokratuotto, M€	62,8	60,6	3,7	302,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	54,9	53,5		66,9
Voitto/tappio ennen veroja, M€	-11,0	39,3	-128,0	26,3
Bruttoinvestoinnit, M€	4,0	8,4	-52,8	52,8
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	23,3	25,5	-8,6	148,2
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,09	0,10	-10,0	0,60
Taloudellinen vuokrausaste, %	92,8	92,4		91,5
Sijoituskiinteistöt, Mrd€	7,9	8,1	-1,7	8,0
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot	40 949	40 860		40 973
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot	119	113		119
Osakekohtainen EPRA NRV, €	18,45	18,60	-0,8	18,51
Omavaraisuusaste, %	43,6	44,3		43,2
Loan to Value (LTV), % *	45,4	44,5		43,9

* Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 31.3.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat on 44,0 %.

Tuloslaskelma

M€	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
Liikevaihto	114,3	113,3	452,4
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-45,7	-46,7	-125,5
Korjaukset	-5,8	-6,0	-24,1
Nettovuokratuotto	62,8	60,6	302,9
Hallinnon kulut	-9,1	-9,1	-39,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,7	0,4	2,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,8	-0,9	-0,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-37,4	11,1	-134,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,2
Liikevoitto/-tappio	16,0	61,8	130,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-27,1	-22,4	-103,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,0
Voitto/tappio ennen veroja	-11,0	39,3	26,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,0	-2,8	-13,5
Laskennallisten verojen muutos	6,0	-5,1	8,4
Tilikauden voitto/tappio	-9,0	31,5	21,2

Tase

M€	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,5	0,5
Sijoituskiinteistöt	7 642,6	8 058,9	7 960,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	27,2	27,8	27,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,2	2,0	2,2
Rahoitusvarat	0,8	0,8	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6,4	6,4	6,4
Johdannaissopimukset	13,8	31,7	15,3
Laskennalliset verosaamiset	11,8	6,0	9,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	7 705,3	8 134,2	8 022,3
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat	280,2	-	-
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	1,2	0,5	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,2	1,7	9,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12,0	15,2	14,6
Rahoitusvarat	46,8	30,0	24,9
Rahavarat	270,4	93,7	333,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	330,6	141,1	383,2
VARAT	8 316,1	8 275,3	8 405,5

Tase

M€	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
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	-7,3	17,5	-7,4
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 369,4	3 388,2	3 378,3
Emoyhtiön omistajien osuus	3 620,4	3 664,1	3 629,2
Oma pääoma yhteensä	3 620,4	3 664,1	3 629,2
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 357,2	2 712,5	3 338,9
Laskennalliset verovelat	817,2	837,1	821,2
Johdannaisopimukset	24,2	10,0	25,1
Varaukset	-	0,1	-
Muut pitkäaikaiset velat	4,1	4,8	4,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	4 202,6	3 564,5	4 189,6
Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	19,3	-	-
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	383,4	963,5	489,0
Johdannaisopimukset	0,0	-	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,4	0,3	11,5
Ostovelat ja muut velat	86,9	82,9	86,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	473,7	1 046,7	586,6
Velat yhteensä	4 695,6	4 611,2	4 776,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 316,1	8 275,3	8 405,5

Rahoituksen avainluvut

	31.3.2025	31.12.2024	30.9.2024	30.6.2024	31.3.2024
Omavaraisuusaste, %	43,6	43,2	43,1	43,0	44,3
Korkokatekerroin (interest cover)	2,2	2,3	2,5	2,7	3,0
Korkokate	2,5	2,6	2,7	2,8	3,3
Korkokate ilman korjauskuluja ¹⁾	2,7	2,8	2,9	3,1	3,7
Loan to Value (LTV), % ²⁾	45,4	43,9	44,7	45,0	44,5
Suojausaste, % ³⁾	91	93	93	78	94
Keskikorko, % ⁴⁾	3,3	3,0	3,0	3,2	2,6
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,4	2,7	2,9	3,1	2,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,2	2,5	2,7	2,5	2,8

¹⁾ Osa Kojamon kanssa samalla toimialalla toimivista yhtiöistä kirjaa osan ylläpitokuluista taseeseen. Vertailtavuuden parantamiseksi esitämme uutena tunnuslukuna Korkokate ilman korjauskuluja, joka on laskettu oikaistusta käyttökatteesta ilman korjauskuluja.

²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 31.3.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat on 44,0 %.

³⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisiin lainoihin

⁴⁾ 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", "pyrkä", "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.