

Kojamo sijoituskohteena

27.8.2025

Reima Rytsölä, toimitusjohtaja



Sisältö

- Kojamo lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Taloudellinen kehitys



Kojamo lyhyesti



Kojamo

- **Kojamo** on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö.
- Olemme vuokra-asumisen rohkea uudistaja. Toimimme Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa, ja tarjoamme vuokra-asumista sekä asumisen palveluita **Lumo**-brändin alla jo yli 55 vuoden kokemuksella.
- Kojamo listautui pörssiin 2018.
- Luomme parempaa kaupunkiasumista. Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.
- Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme hiilineutraaliin energian käyttöön vuoteen 2030 mennessä.

39 002

vuokra-
asuntoa *

7,9 Mrd€

Kiinteistöjen
käypä arvo

73 %

Yksiöitä ja
kaksioita

58

Asiakkaiden
suosittelu-
indeksi

0,6 t

CO₂e/asunto
hiilijalanjälki *

44,4 %

Vahva tase
LTV

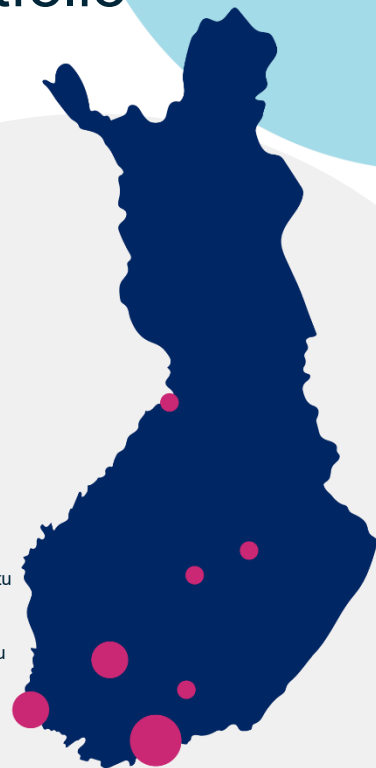
Hajautettu ja ammattimaisesti hoidettu asuntoportfolio

- Omistamme lähes 40 000 asuntoa seitsemässä Suomen suurimmassa kasvukeskuksessa; asunnoista suurin osa on Helsingin seudulla.
- Portfoliomme muodostuu hyvin hoidetuista ja tasaista kassavirtaa tuottavista asunnoista keskeisillä sijainneilla hyvien liikenneyhteyksien varrella.
- Suurena toimijana skaalaetu mahdollistaa kustannustehokkaan toimintatavan.
- Asuntokantamme vastaa erinomaisesti kysyntään; 73 % asunnoistamme on yksiöitä ja kaksioita, ja vastaavasti asiakkaita 79 % yhden ja kahden henkilön kotitalouksia. Vuokralaisissamme kaikki ikäryhmät hyvin edustettuna.

Lumo-kodit

74,1 % Helsingin seutu	3,2 % Jyväskylä
8,6 % Tampereen seutu	3,1 % Oulu
4,3 % Turun seutu	2,4 % Kuopion seutu
	2,1 % Lahden seutu
	2,4 % Muut

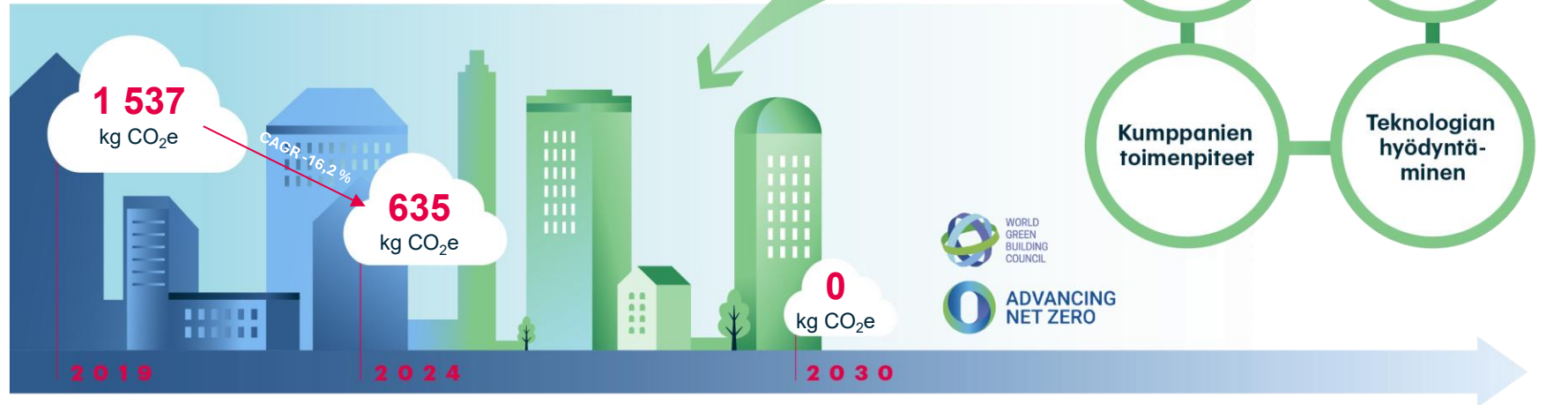
* Käyvän arvon mukaisesti H1 2025



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*



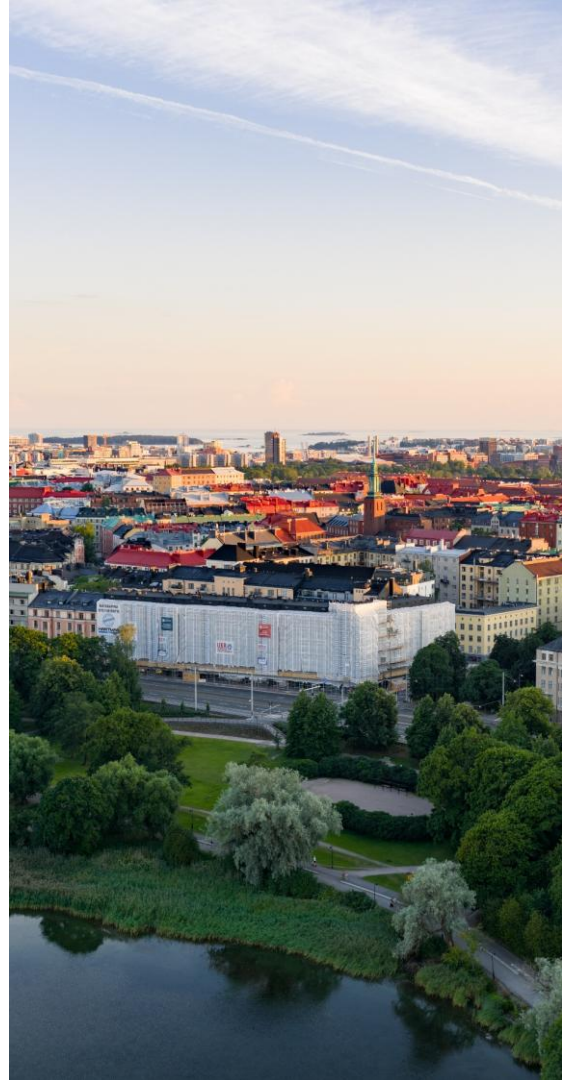
*Scope 2, markkinaperusteinen, kg CO₂e/asunto vuoden lopussa
Kojamo sijoituskohteena 27.8.2025

Toimintaympäristö



Kysyntää tukevat megatrendit

- Megatrendit tukevat kysyntää pitkällä aikavälillä
 - Kaupungistuminen & kansainvälistyminen
 - Väestön ikääntyminen & perhekokojen pienentyminen
 - Uudet teknologiat & digitalisoituminen
 - Yksillöllisyys & yhteisöllisyys
 - Ympäristö & kestävä kehitys

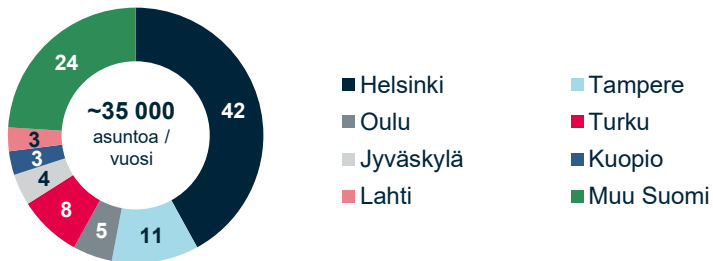


Toimintaympäristö

Asuntotuotanto

- Vuokramarkkinoilla on edelleen ylitarjontaa.
- Asuntotuotanto on puolittunut muutamassa vuodessa, mutta korkotuettu rakentaminen ylläpitää asuntotuotantoa.
- Asuinrakentamisen ennustetaan kokonaisuudessaan pysyvän vaimeana vielä useamman vuoden, ja korkotuetun rakentamisen määrän odotetaan vähenevän.
- Suomeen tarvitaan yli 35 000 asuntoa vuosittain seuraavan parin vuosikymmenen aikana.

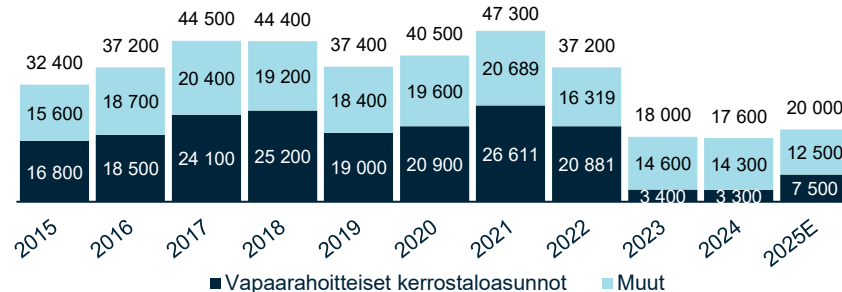
Asuntotuotantotarve 2025–2045, %



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
Myönnettyt rakennusluvat vuositasona, kpl*	17 428	17 523
Rakennuskustannukset, muutos %	0,2	0,3

Asuntoaloitukset koko Suomessa 2015–2025E

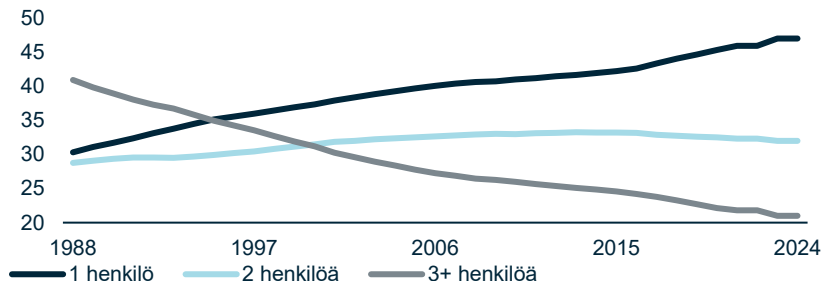


Toimintaympäristö

Tilanne vuokramarkkinoilla

- Pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen.
- Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku ja Tampere olivat Suomen eniten kasvaneita kuntia vuoden ensimmäisellä puoliskolla.
- Nettomaahanmuutto oli merkittävässä roolissa väestönkasvun kannalta, ja kuntien välinen muuttoliike vahvasti erityisesti Helsingin kasvua.

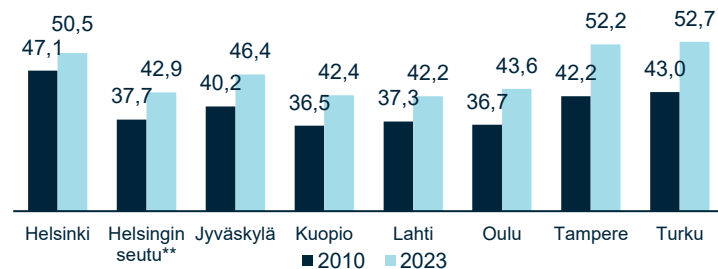
Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Väestön kasvuennuste 2022–2040, %



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



Taloudellinen kehitys



Vuokrausasteen nousu jatkui vahvana

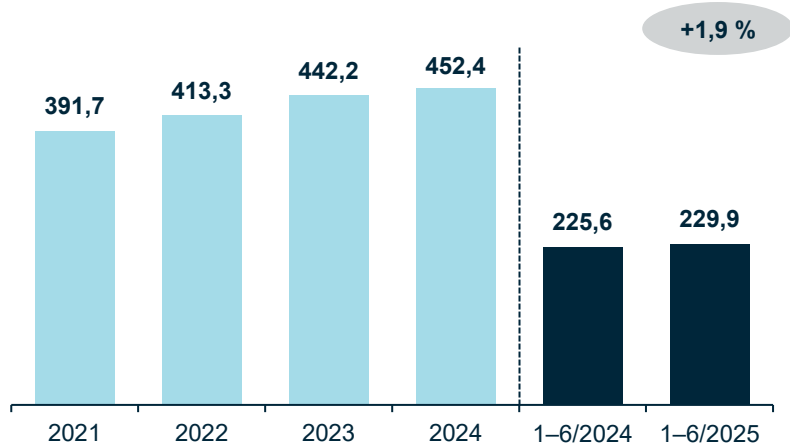
- Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvu jatkui vuoden toisella neljänneksellä.
- FFO laski, mikä johtui vertailukautta suuremmista rahoitus-, ylläpito- ja korjauskuluista.
- Taloudellinen vuokrausasteemme oli ensimmäisellä kvartaalilla 92,8 prosenttia ja nousi toisella kvartaalilla 94,4 prosenttiin. Kesäkuun vuokrausasteemme ylsi jo 94,8 prosenttiin.
- Suosittehalukkuus (NPS) nousi kesäkuun lopussa kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle, 58:aan.
- Kesäkuussa allekirjoitimme sopimuksen yhteensä 1 944 asunnon myynnistä, ja kauppa saatiin päätökseen heinäkuussa. Kaupasta saatavat varat käytetään velkojen lyhentämiseen ja osakkeiden takaisinostoon, mikä vahvistaa tasettamme ja tukee omistaja-arvon kasvattamista.
- Rahoitustilanteemme on erittäin hyvä. Jälleenrahoitimme yhteensä 200 miljoonan euron suuruiset vuonna 2026 erääntyvät pankkilainat kesäkuussa ja katsauskauden jälkeen elokuussa. Seuraavat rahoitusjärjestelymme kohdistuvatkin vuodelle 2027.



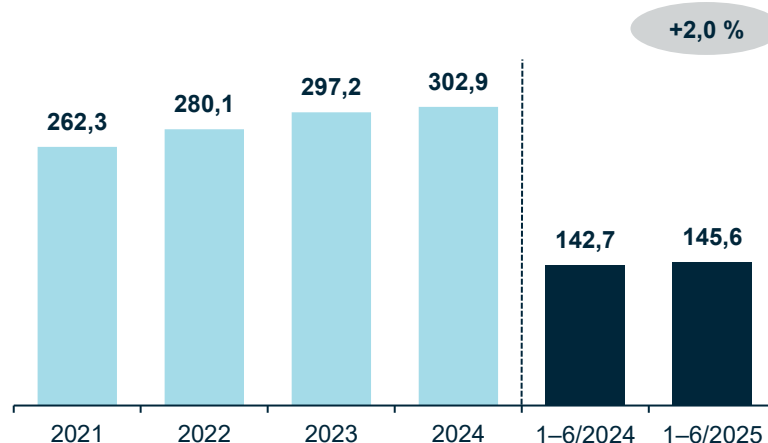
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihtoa kasvatti parantunut taloudellinen vuokrausaste.
- Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu sekä negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen ja korjauskulujen kasvu.

Liikevaihto, M€



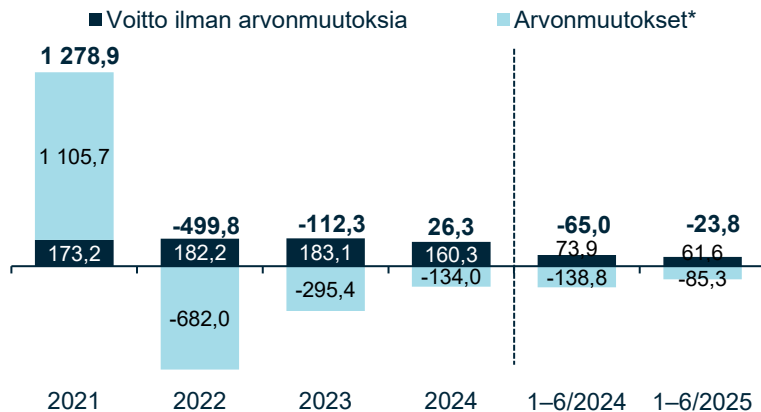
Nettovuokratuotto, M€



Tulos ennen veroja ja FFO

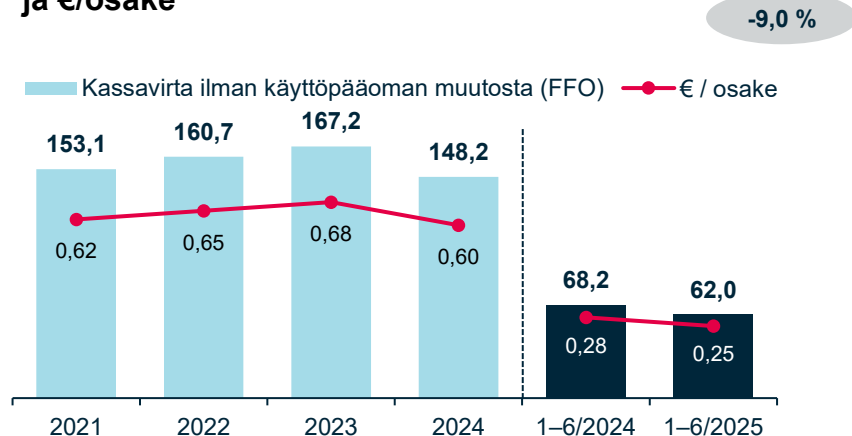
- Tulos ennen veroja parani johtuen vertailukautta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.
- FFO laski, mihin vaikutti katsauskaudella kasvaneet rahoitus-, ylläpito- ja korjauskulut.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

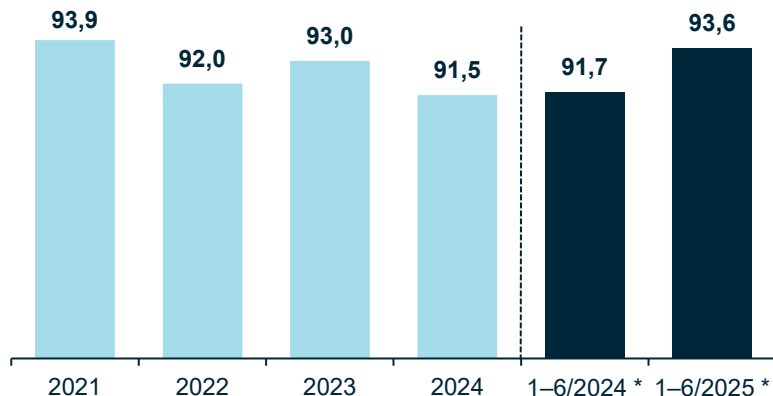
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ja €/osake



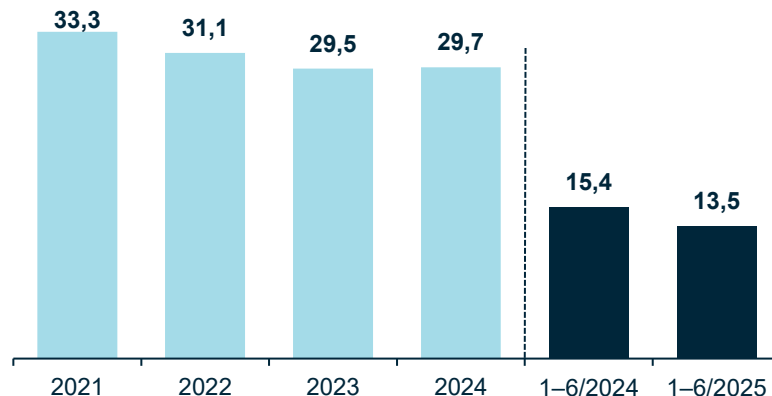
Vuokrausasteemme vahva kasvu jatkuu

- Taloudellinen vuokrausasteemme oli ensimmäisellä kvartaalilla 92,8 prosenttia ja nousi toisella kvartaalilla 94,4 prosenttiin. Kesäkuun vuokrausasteemme ylsi jo 94,8 prosenttiin.
- Vaihtuvuus laski viime vuodesta.
- Markkinoilla on edelleen ylitarjontaa etenkin pääkaupunkiseudulla.

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



* Kumulatiivinen vuokrausaste vuoden alusta

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

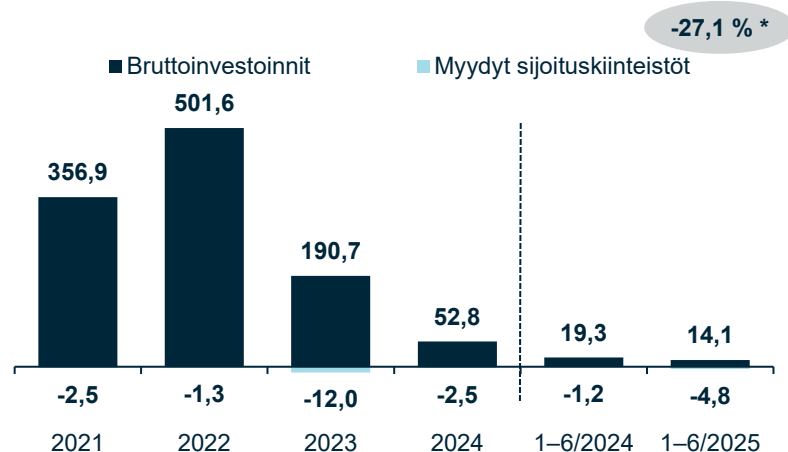
Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) * 100

Kojamo sijoituskohteena 27.8.2025

Investoinnit edelleen alhaisella tasolla

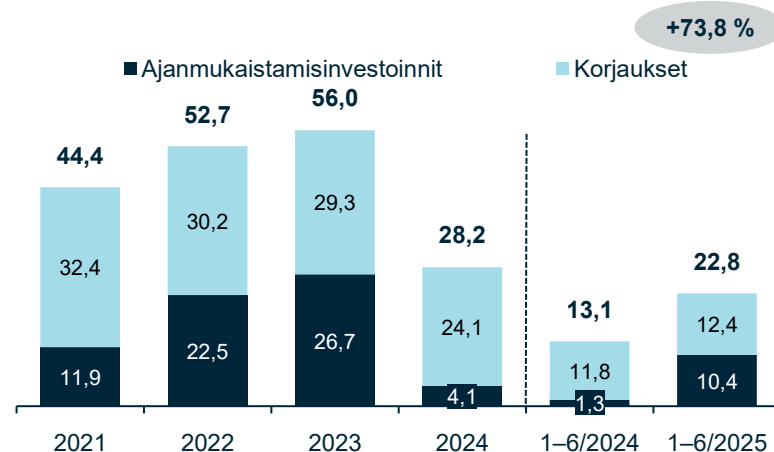
- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä.
- Meillä on käynnissä yksi kehityshanke, jossa rakennamme Helsinkiin 119 asuntoa.
- 1 944 asunnon myynti saatiin päätökseen katsauskauden jälkeen.
- Ajanmukaistamisinvestoinnit kasvavat viime vuodesta, sillä olemme käynnistäneet muutamia suurempia ajanmukaistamishankkeita.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



* Bruttoinvestointien muutosprosentti, ei sisällä myytyjä sijoituskiinteistöjä

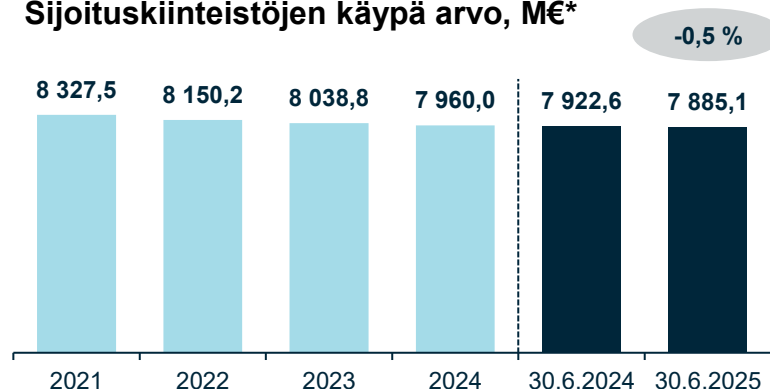
Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 7,9 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärittelyn tuottovaatimuksia ei muutettu vuoden toisella kvartaalilla.
- Toisella kvartaalilla sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -48,0 miljoonaa euroa.
- Käyvän arvon muutoksesta -33,8 miljoonaa euroa koskee tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropolia-kohteiden arvonmuutosta, eikä tällä arvioida olevan vaikutusta asuntojen arvoihin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€*

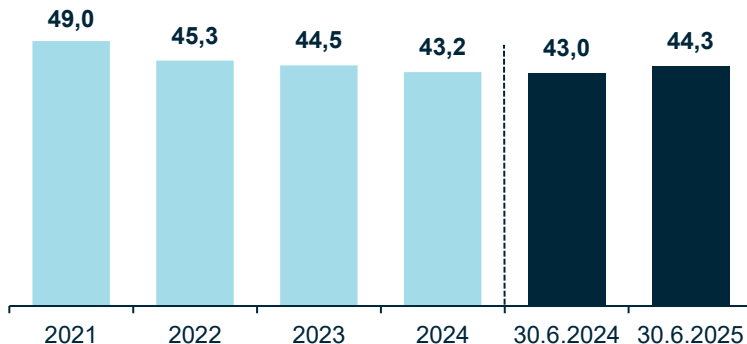


* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

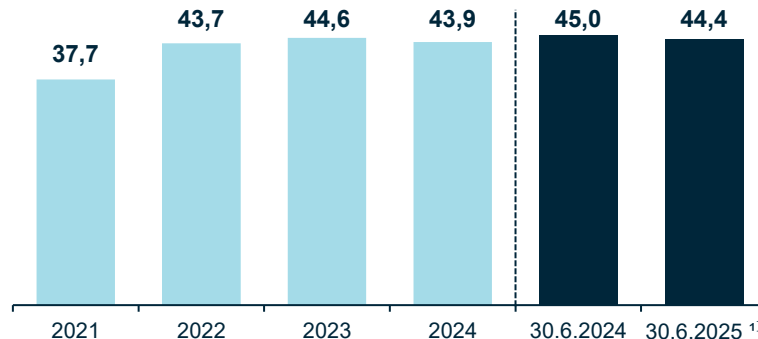
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvalla tasolla

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

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %



¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyvät velat

Seuraavat rahoitusjärjestelyt kohdistuvat vuodelle 2027

- Rahoituksen keskiporko laski maaliskuusta ja oli 3,2 %.
- Kesäkuussa solmimme Swedbankin kanssa vakuudettoman 100 M€ suuruisen lainasopimuksen. Lisäksi katsauskauden jälkeen elokuussa allekirjoitimme OP:n kanssa vakuudettoman 100 M€ rahoitussopimuksen.
- Nettovelka 3 479,2 (3 561,3) M€ pieneni vertailukaudesta.

Konsernin likviditeetti, M€



Rahoituksen avainluvut

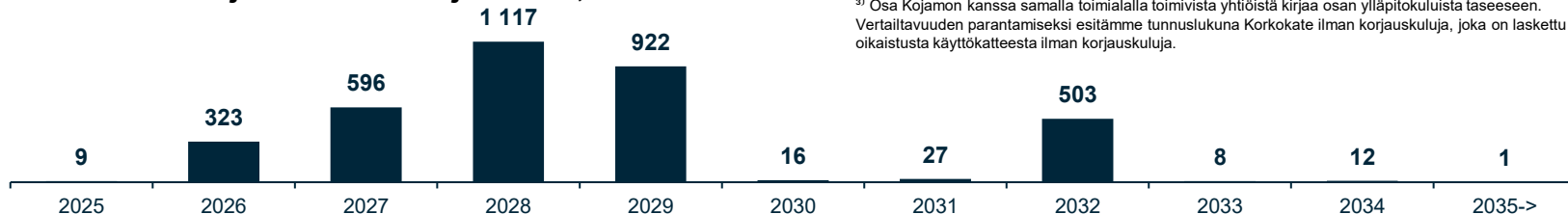
	30.6.2025
Korollinen vieras pääoma, M€	3 598,4
Suojausaste, % ¹⁾	94
Keskiporko, % ²⁾	3,2
Korkokate	2,4
Korkokate ilman korjauskuluja ³⁾	2,6
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,3
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,0

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 tunnuslukuna Korkokate ilman korjauskuluja, joka on laskettu oikaistusta käyttökatteesta ilman korjauskuluja.

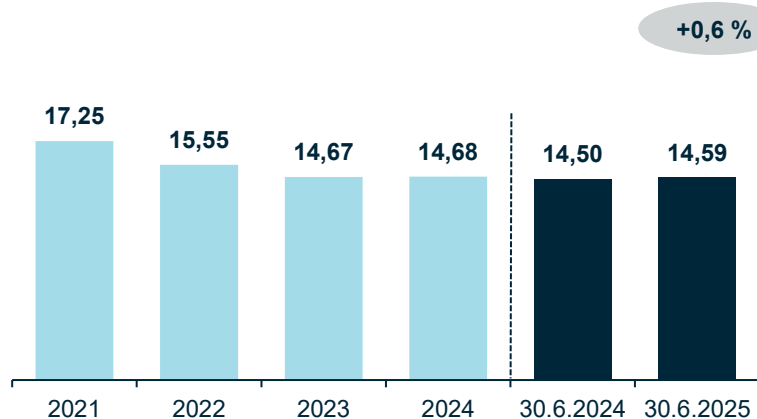
Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



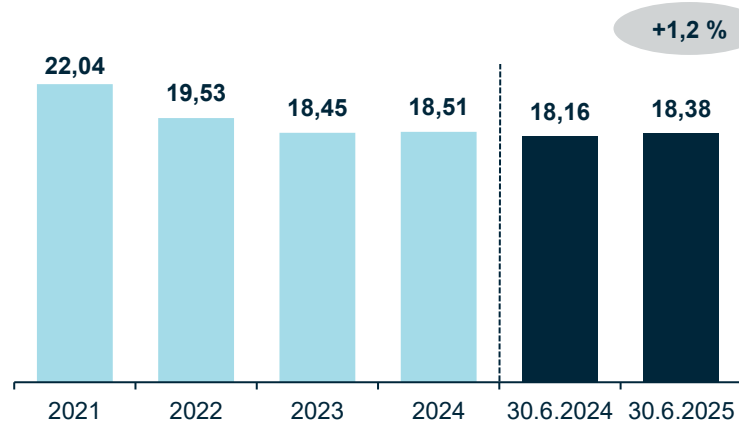
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut eivät muuttuneet merkittävästi vuodenvaihteesta.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NRV, €



Kojamon näkymät 2025

Kojamo toistaa 31. heinäkuuta 2025 julkaisemassa pörssitiedotteessa annetut näkymät. Näkymien muutos johtui asuntoportfoliomyyntistä, sillä näkymissä ei oteta huomioon mahdollisten ostojen ja myyntien vaikutuksia liikevaihtoon eikä kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutosta (FFO).

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2025 edellisestä vuodesta 0–2 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2025 olevan 135–141 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. Liikevaihdon ja kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) näkymissä on myös otettu huomioon 44 asuinkiinteistön myynnin vaikutukset mutta ei mahdollisten tulevien ostojen ja myyntien vaikutuksia. Näkymissä ei ole otettu huomioon kaupasta aiheutuvia veroja.

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.

Kojamo sijoituskohteena

Suomen suurin kiinteistö-sijoittaja

Hajautettu ja ammattimaisesti hoidettu lähes 40 000 asunnon portfolio Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa

Asiakkaan yksöisvalinta

Luomme asiakkaillemme lisäarvoa hyödyntämällä digitaalisia ratkaisuja ja tarjoamalla monipuolisia, elämää helpottavia palveluja

Vastuullinen ja kestävä toimija

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi strategisista painopisteistämme, ja se on kiinteä osa toimintaamme ja yrityskulttuuriamme

Kysyntää tukevat megatrendit

Kaupungistumisen jatkuminen, kotitalouksien koon pieneneminen ja vuokralla asumisen kasvava suosio lisäävät kysyntää suurimmissa kaupungeissa

Vakaa liiketoiminta

Liiketoiminta on ennakoitavaa ja vakaata

Vahva tase

Vahva taseemme ja monipuolinen rahoitusrakenteemme tuovat vakautta ja mahdollistavat kasvun

Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja
Reima Rytsölä, puh. +358 20 508 5077

Talousjohtaja
Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Director, Treasury & Investor Relations
Niina Saarto, puh. +358 20 508 3283

www.kojamo.fi

Liitteet



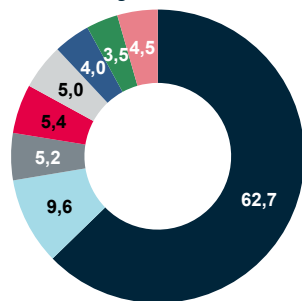
Avainluvut 1–6/2025

liikevaihto 229,9 M€ (225,6 M€, +1,9 %)		nettovuokratuotto 145,6 M€ (142,7 M€, +2,0 %)	kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) 62,0 M€ (68,2 M€, -9,0 %)
kiinteistöjen käypä arvo 7,9 Mrd€ (7,9 Mrd€, -0,5 %)	Nettosuositteluindeksi (NPS) 58 (53)	voitto ilman arvomuutoksia ¹⁾ 61,6 M€ (73,9 M€, -16,6 %)	voitto/tappio ennen veroja -23,8 M€ (-65,0 M€, +63,4 %)

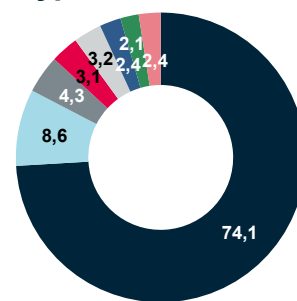
1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

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, €/m²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	25 683	493	5 682	217	4 065	92,7	67
Tampereen seutu	3 949	111	656	162	3 165	97,0	9
Turun seutu	2 122	25	326	152	2 861	96,1	5
Muut	9 192	132	1 007	108	2 050	94,5	19
Yhteensä	40 946	761	7 671 ¹⁾	184	3 471	93,6	100
Muut			214 ²⁾				
Portfolio yhteensä	40 946	761	7 885			93,6	

1) Luvut liittyvät portfolioon 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 tiettujen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokrattujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo.

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

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden epävarmuus on kasvanut kauppapoliittisten jännitteiden takia.
- Yhdysvaltojen talouskasvun odotetaan hidastuvan.
- Euroalueen kasvunäkymät ovat varovaisen myönteiset, mutta talouden kasvu on aiemmin oletettua hitaampaa.
- Suomen talous kääntyi kasvuun viime vuonna, ja bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan kohtalaisesti lähivuosina.
- Markkinoiden odotukset keskuspankkien koronlaskuista ovat maltillistuneet.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

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

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 6/2025; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2025

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 pientyminen

Uudet teknologiat & digitalisoituminen

Yksilöllisyys & yhteisöllisyys

Ympäristö & kestävä kehitys

Strategiset painopisteet

Paras
asiakas-
kokemus

Tarjoamme asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä tuotamme lisäarvoa palveluin.

Operatiivinen
erinomaisuus

Luomme kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla.

Osaavin
henkilöstö ja
energinen
työpaikka

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

Kasvu

Toistaiseksi keskitymme liikevaihdon kasvattamiseen olemassa olevissa kiinteistöissä.

Vastuullisuus ja
kestävä kehitys

Vastuullisuus on osa kaikkien kojamolaisen työtä.

Uusiutuminen
digitalisaatio-
ratkaisuin

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

Strategiset tavoitteet

M€	1–6/2025	2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	1,9	2,3	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	14,1	52,8	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, % ¹⁾	27,0	32,8	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), % ²⁾	45,7	43,9	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	44,3	43,2	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) ³⁾	58	54	50	45	20	36	40

¹⁾ Toteuma 1–6/2025: Koko vuoden kiinteistöverot kirjataan Q1 tulokseen

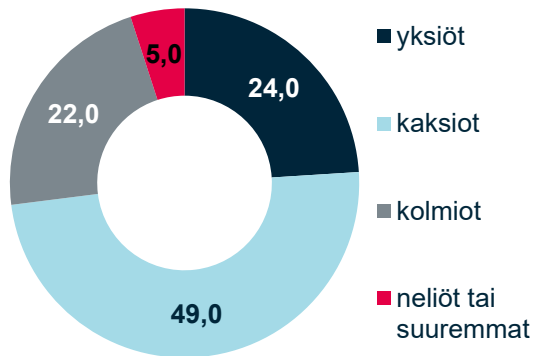
²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 30.6.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat on 44,4 %.

³⁾ Laskentatapa on muuttunut 2022 sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Toteumia 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

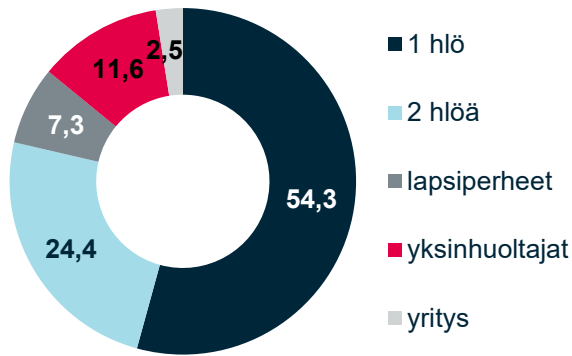
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

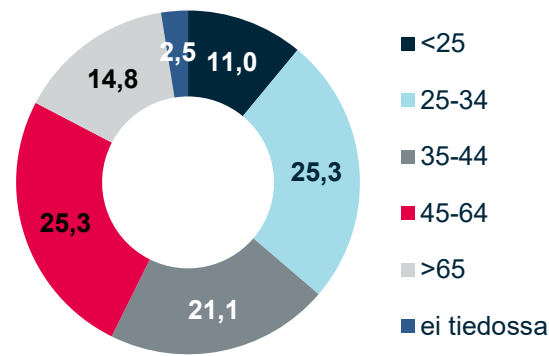
Asuntokanta huoneistotyyteittäin, %



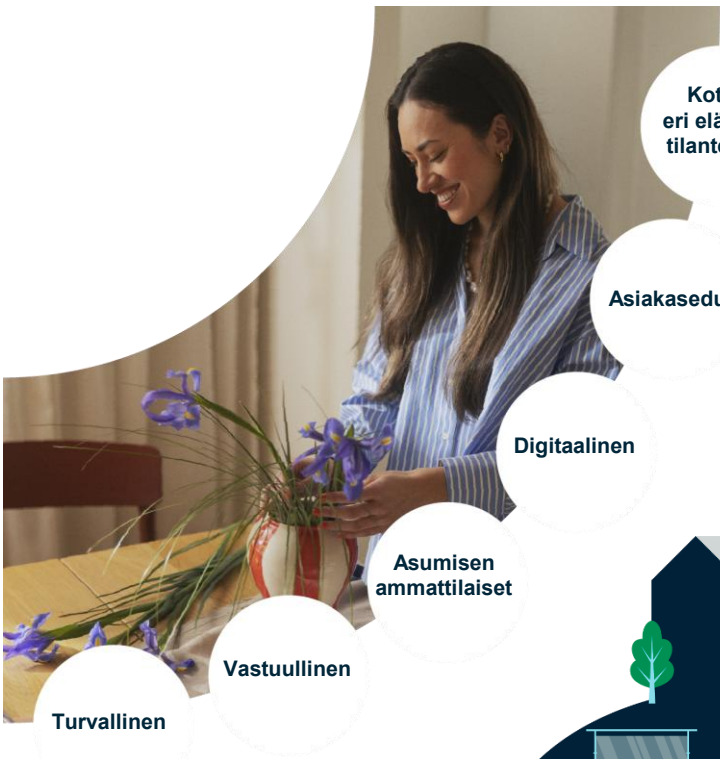
Asiakkaat kotitaloustyyteittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %



Lumo – Helposti paras koti



Koteja
eri elämän-
tilanteisiin

Asiakasedut

Digitaalinen

Asumisen
ammattilaiset

Vastuullinen

Turvallinen

Kojamo sijoituskohteena 27.8.2025



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	Hiilijalanjälkitestit

Lisäpalvelut

Astianpesukoneen tilaus	Avainkuriiri
Muuttopalvelut	Kotivakuutus
Kotisiivouspalvelu	Sähkösoipimus
Yhteiskäyttöauto	Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi

Ajankohtaista vastuullisuustyössämme

- Omnibus-ehdotuksen myötä emme jatkossa kuulu kestävyys- ja taksonomiaraportointivaatimusten piiriin. 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 kysyntäjoustosta ja älykkästä lämmityksen optimoinnista. Älykkään ohjauksen avulla sisälämpötila pysyy tasaisempana lisäten asumismukavuutta ja vähentäen energiankulutusta.
- Kojamon ilmastotyö sai tunnustusta Europe's Climate Leaders -vertailussa. Financial Times ja Statista ovat laatineet listan eniten ilmastopäästöjään vähentäneistä eurooppalaisista yrityksistä vuosien 2018 ja 2023 välillä, johon Kojamo valittiin ensimmäistä kertaa.
- Pelastuslakiuudistuksen myötä vastuu asuntojen palovaroittimien toimivuudesta sekä ylläpidosta siirtyy asukkaalta rakennuksen omistajalle 2025 loppuun mennessä. Uudet palovaroittimet on jo asennettu yli 14 000 huoneistoon. Projekti valmistuu siirtymäajan puitteissa.



Vastuullisuuden avainluvut 1–6/2025

	1–6/2025	1–6/2024	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ e/asunto, muutos-% *	-7,7	-12,7	-5,0
Portfolion lämpöindeksi, normeerattu kWh/m ³ , muutos-% *	-0,6	1,3	-3,0
Kierrätysaste, % **	29	27	55

* Koko vuoden ennuste, jota verrataan edellisvuoden toteumaan

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

yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteeseen

	1–6/2025	1–6/2024	Tavoite
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan kautta, lkm	0	0	n/a



	1–6/2025	1–6/2024	Tavoite
Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, %	89	87	90
NPS	58	53	48

	1–6/2025	1–6/2024	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	73	75	n/a
Tapaturmataajuus - LTIF *	0,0	4,0	0,0
- Kaikki tapaturmat **	2,2	20,0	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

nettosuositteluindeksi (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 sijoituskohteena 27.8.2025



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

100 %

kehityskeskustelujen kattavuus henkilöstöstä

61/39 %

henkilöstön sukupuoli-jakauma (N/M)

96,1

työmaiden työolosuhde-mittari (TR)



Vastuullinen yrityskansalainen

2 640

vuotta väillinen työllistämisvaikutus

5

tietoturvaloukkausta

69 M€

verojalanjälki

55

stipendiä tukemaan erityisesti Lumo-kodeissa asuvien lasten ja nuorten harrastustoimintaa

Vastuullisuuden sitoumukset ja raportointi

Vastuullisuuden sitouksemme



WORLD
GREEN
BUILDING
COUNCIL

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



ADVANCING
NET ZERO

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

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



ENERGIATIEDE
TUTKIMUSKESKUS



WWF
GREEN
OFFICE

Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja.

Vastuullisuusraportointi ja -tunnustukset



GRESB

74/100

Osallistuimme kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin.



EPRA
BPR
GOLD



EPRA
SBPR
GOLD

Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



Corporate ESG
Performance

RATED BY
ISS ESG

Prime

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



ESG TRANSPARENCY
PARTNER

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



GRI STANDARDS

Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen.

Jäsenyytemme



Olemme mukana FIBS-yritysvastuuverkostossa vauhdittamassa kestävästä ja vastuullista liiketoimintaa.



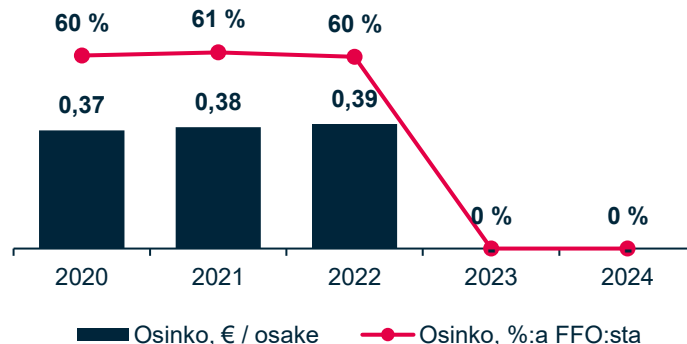
Olemme jäsenenä kestävästä rakennettua ympäristöä edistävässä Green Building Council Finlandissa.

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

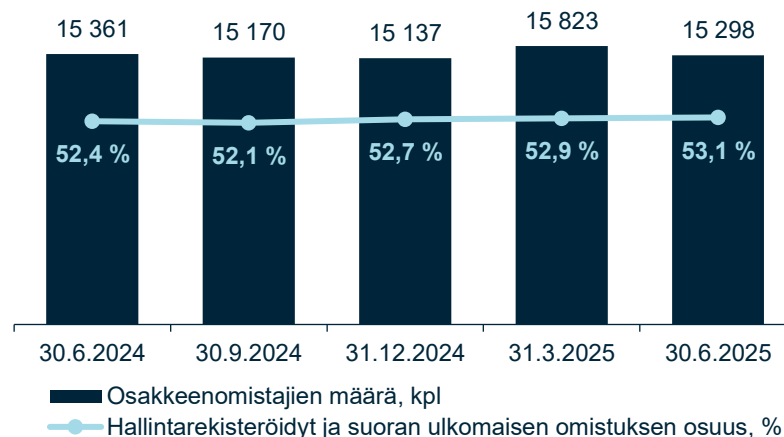


Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.6.2025)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	81 693 554	33,1
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	9 714 417	3,9
6. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
7. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 905 000	1,6
8. Valtion Eläkerahasto	2 100 000	0,9
9. Rakennusliitto ry	2 000 001	0,8
10. Evli Suomi Pienyhtiöt	1 850 000	0,8
Muut osakkeenomistajat	35 899 302	14,5
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Avainluvut

	4–6/2025	4–6/2024	Muutos, %	1–6/2025	1–6/2024	Muutos, %	2024
Liikevaihto, M€	115,6	112,3	2,9	229,9	225,6	1,9	452,4
Nettovuokratuotto, M€	82,8	82,1	0,9	145,6	142,7	2,0	302,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	71,7	73,1		63,3	63,3		66,9
Voitto/tappio ennen veroja, M€	-12,7	-104,3	87,8	-23,8	-65,0	63,4	26,3
Bruttoinvestoinnit, M€	10,1	10,9	-7,2	14,1	19,3	-27,1	52,8
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	38,8	42,7	-9,3	62,0	68,2	-9,0	148,2
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,16	0,17	-5,9	0,25	0,28	-10,7	0,60
Taloudellinen vuokrausaste, %				93,6	91,7		91,5
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				7,9	7,9	-0,5	8,0
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				40 946	40 973		40 973
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				119	-		119
Osakekohtainen EPRA NRV, €				18,38	18,16	1,2	18,51
Omavaraisuusaste, %				44,3	43,0		43,2
Loan to Value (LTV), % *				45,7	45,0		43,9

* Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 30.6.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat on 44,4 %.

Tuloslaskelma

M€	4–6/2025	4–6/2024	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Liikevaihto	115,6	112,3	229,9	225,6	452,4
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-26,2	-24,4	-71,9	-71,1	-125,5
Korjaukset	-6,6	-5,8	-12,4	-11,8	-24,1
Nettovuokratuotto	82,8	82,1	145,6	142,7	302,9
Hallinnon kulut	-10,6	-10,4	-19,7	-19,5	-39,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,9	0,2	1,6	0,6	2,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-48,0	-149,9	-85,3	-138,8	-134,0
Poistot ja arvonalentumiset	-7,6	-0,3	-7,9	-0,6	-1,2
Liikevoitto/-tappio	17,5	-78,3	33,6	-16,5	130,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-30,3	-26,0	-57,3	-48,5	-103,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	-	0,0
Voitto/tappio ennen veroja	-12,7	-104,3	-23,8	-65,0	26,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,1	-3,6	-8,1	-6,4	-13,5
Laskennallisten verojen muutos	6,5	24,6	12,5	19,5	8,4
Tilikauden voitto/tappio	-10,4	-83,4	-19,3	-51,9	21,2

Tase

M€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,5	0,5
Sijoituskiinteistöt	7 612,4	7 921,3	7 960,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	19,8	27,7	27,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,4	2,2	2,2
Rahoitusvarat	0,8	0,8	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6,3	6,4	6,4
Johdannaissopimukset	9,9	29,4	15,3
Laskennalliset verosaamiset	12,9	4,6	9,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	7 664,7	7 992,8	8 022,3
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	2,7	0,6	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,5	1,2	9,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12,8	16,4	14,6
Rahoitusvarat	72,8	27,9	24,9
Rahavarat	119,2	300,1	333,6
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat	273,0	1,3	-
Lyhytaikaiset varat yhteensä	480,9	347,4	383,2
VARAT	8 145,6	8 340,2	8 405,5

Tase

M€	30.6.2025	30.6.2024	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	-11,1	19,5	-7,4
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 359,4	3 305,1	3 378,3
Emoyhtiön omistajien osuus	3 606,6	3 582,9	3 629,2
Oma pääoma yhteensä	3 606,6	3 582,9	3 629,2
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 070,5	3 342,6	3 338,9
Laskennalliset verovelat	810,8	811,6	821,2
Johdannaisopimukset	26,4	5,6	25,1
Varaukset	-	0,1	-
Muut pitkäaikaiset velat	4,0	4,7	4,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 911,7	4 164,6	4 189,6
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	527,9	518,8	489,0
Johdannaisopimukset	0,0	-	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4,3	1,1	11,5
Ostovelat ja muut velat	75,9	72,7	86,1
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	19,3	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	627,3	592,6	586,6
Velat yhteensä	4 539,0	4 757,3	4 776,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 145,6	8 340,2	8 405,5

Rahoituksen avainluvut

	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024	30.9.2024	30.6.2024
Omavaraisuusaste, %	44,3	43,6	43,2	43,1	43,0
Korkokatekerroin (interest cover)	2,2	2,2	2,3	2,5	2,7
Korkokate	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8
Korkokate ilman korjauskuluja ¹⁾	2,6	2,7	2,8	2,9	3,1
Loan to Value (LTV), % ²⁾	45,7	45,4	43,9	44,7	45,0
Suojausaste, % ³⁾	94	91	93	93	78
Keskikorko, % ⁴⁾	3,2	3,3	3,0	3,0	3,2
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,3	3,4	2,7	2,9	3,1
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	3,0	3,2	2,5	2,7	2,5

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

²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 30.6.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat on 44,4 %.

³⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin lainoihin

⁴⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Hallitus



Mikael Aro



Mikko Mursula



Kari Kauniskangas



Anne Koutonen



Veronica Lindholm



Andreas Segal



Annica Ånäs

Johtoryhmä



Reima Rytsölä

Toimitusjohtaja



Erik Hjelt

Talousjohtaja



Ville Raitio

Liiketoimintajohtaja,
omistaminen ja sijoittaminen



Janne Ojalehto

Liiketoimintajohtaja, asuminen



Tuomas Kaulio

Data- ja teknologiajohtaja



Katri Viippola

johtaja,
henkilöstö, viestintä ja vastuullisuus
(viimeistään 1.10.2025 alkaen)

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.