

Osavuositarkastus 1–9/2025

30.10.2025

Reima Rytsölä, toimitusjohtaja

Erik Hjelt, talousjohtaja



Sisältö

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

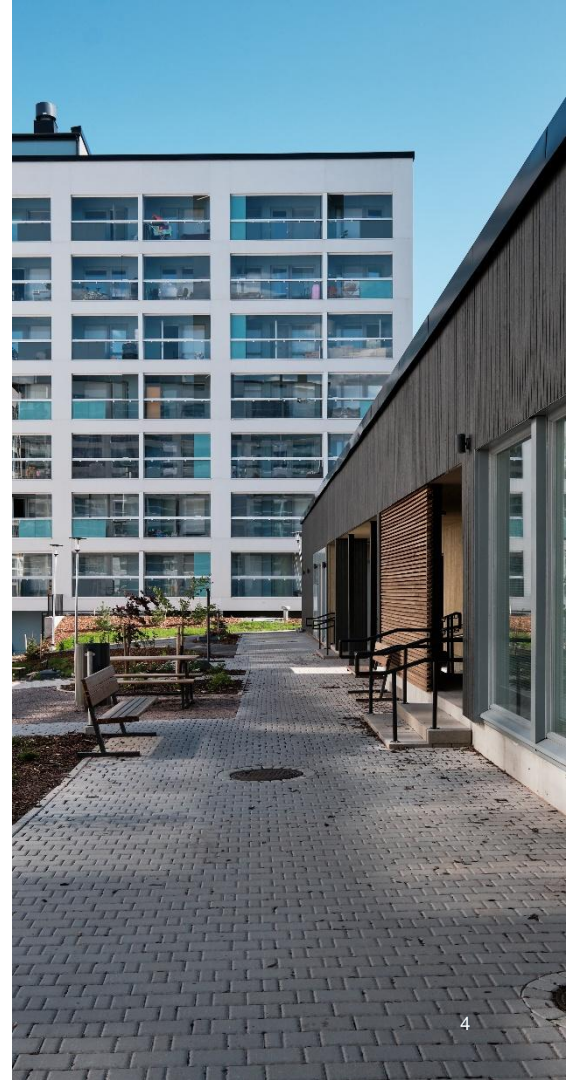


Tammi–syyskuu 2025 lyhyesti



Vuokrausaste parani, liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.
- FFO laski johtuen viime vuotta suuremmista rahoitus- ja korjauskuluista.
- Taseemme on vahva, eikä sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa tapahtunut merkittäviä muutoksia.
- Vuokraus on jatkunut hyvänä alkusyksyn ajan. Kolmannen kvartaalin vuokrausaste nousi 96,1 prosenttiin, kun se toisella kvartaalilla oli 94,4 prosenttia.
- Isojen kaupunkien välillä ollaan eri vaiheissa markkinoiden tasapainottumisen suhteen.
- Asuntoportfolion myyntiin liittyen lyhensimme 200 miljoonalla eurolla lainoja, ja käynnistimme elokuun loppupuolella omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman.
- Moody's vahvisti syyskuussa Kojamon Baa2-luottoluokituksen ja nosti näkymät vakaiaksi.
- Käynnistimme syksyllä strategiamme päivitystyön.



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat varovaisen myönteiset. Epävarmuus ja tullit heikentävät maailmatalouden kasvua.
- Euroalueen talous on elpymässä inflaation hidastuessa ja mittavien investointien tukemana.
- Suomen talous kasvaa hitaasti, mutta yksityinen kulutus jarruttaa talouden elpymistä.
- Työttömyyden kasvu on jatkunut odotettua nopeampana, mutta työllisyystilanteen arvioidaan paranevan ensi vuonna tuotannon kasvun myötä.
- Euroalueella korkojen laskusyklin arvioidaan päättyneen, kun taas Yhdysvalloissa Fedin odotetaan jatkavan koronlaskuja.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

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

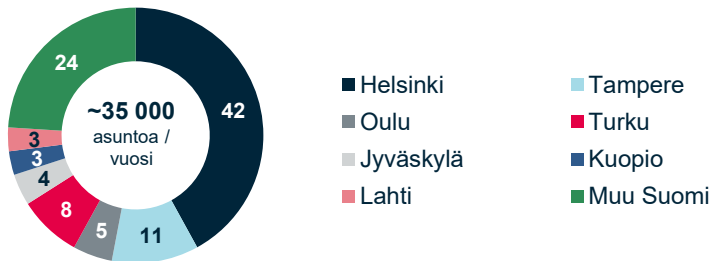
Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 9/2025; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2025

Toimintaympäristö

Asuntotuotanto

- Asuntoaloitusten odotetaan jäävän edellisvuoden alhaiselle tasolle ja kasvavan vasta ensi vuonna.
- Asuntomarkkinoilla on yhä ylitarjontaa, mutta valmistuvien asuntojen määrät ovat jo pudonneet. Kun huippuvuosien tuotanto on sulanut markkinoille, erityisesti pääkaupunkiseudun asuntotuotanto on voimakkaaseen väestökasvuun nähden riittämättömällä tasolla.

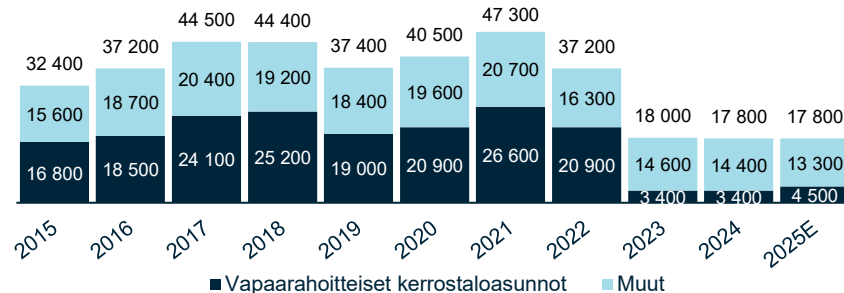
Asuntotuotantotarve 2025–2045, %



Rakentamisen avainluvut

	2025E	2024
Aloitettut asunnot, kpl	17 800	17 765
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	4 500	3 360
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	5 446
Myönnettyt rakennusluvat vuositasolla, kpl*	17 041	17 523
Rakennuskustannukset, muutos % **	1,5	0,3

Asuntoaloitukset koko Suomessa 2015–2025E

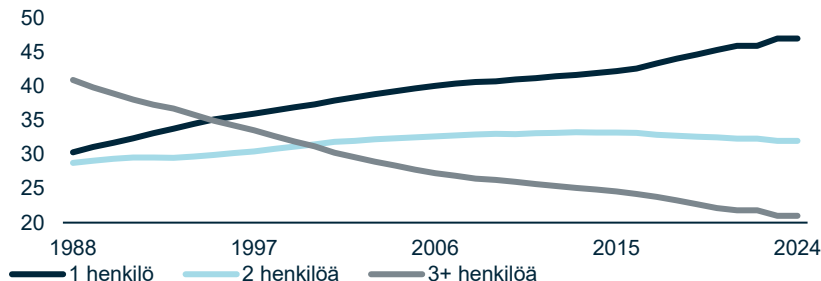


Toimintaympäristö

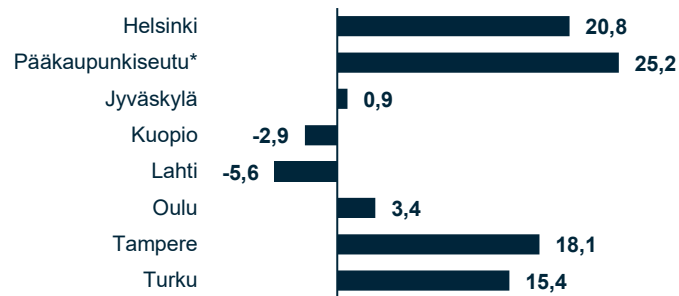
Tilanne vuokramarkkinoilla

- Pitkäaikaista kysyntää tukevat kaupungistuminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon pieneneminen.
- Väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa lisääntyneen maahanmuuton ja maansisäisen muuttoliikkeen tukemana.
- Väestönkasvu keskittyy lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

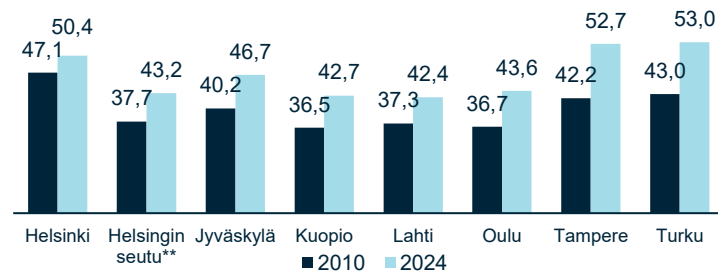
Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Väestön kasvuennuste 2024–2050, %

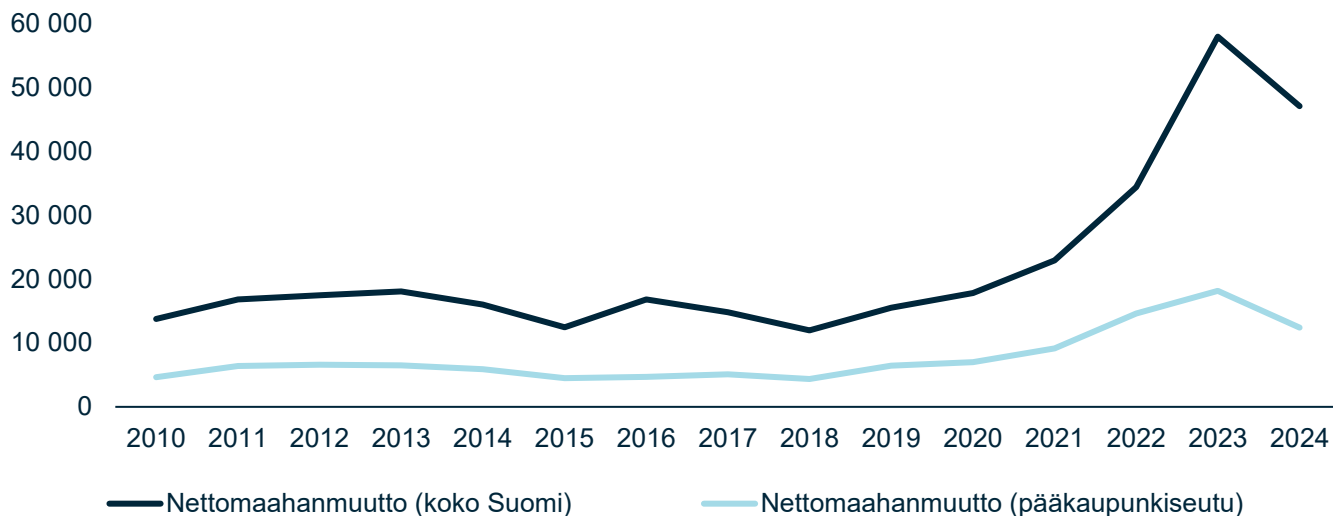


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



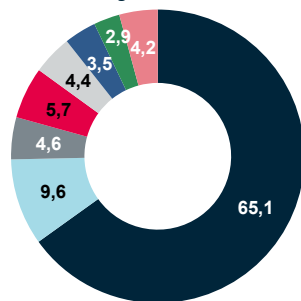
Maahanmuutto ja sen vaikutukset

- Nettomaahanmuutto Suomeen on kolminkertaistunut viimeisen viiden vuoden aikana. Vuonna 2024 nettomaahanmuutto laski edellisvuodesta ja oli noin 47 000, mutta pidemmän aikajakson vertailussa se jatkaa kasvu-urallaan.
- Vuonna 2023 Suomeen saapui paljon maahanmuuttajia Euroopasta, etenkin Ukrainasta. Tämä trendi on selvästi hidastunut mutta on yhä aiempaa korkeammalla tasolla.
- Aasiasta saapuvien maahanmuutto on kasvanut vuodesta 2020 lähtien, ja se muodostaa noin puolet nettomaahanmuutosta Suomeen. Lähtömaina ovat erityisesti Filippiinit, Nepal, Sri Lanka, Intia ja Bangladesh.

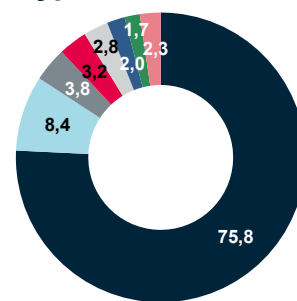


Kojamon asuntoportfolio

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	25 389	479	5 623	217	4 080	93,7	68
Tampereen seutu	3 730	103	626	163	3 203	97,4	9
Turun seutu	1 807	24	284	155	2 979	96,5	5
Muut	8 075	120	890	109	2 080	95,0	19
Yhteensä	39 001	726	7 423 ¹⁾	187	3 540	94,4	100
Muut			214 ²⁾				
Portfolio yhteensä	39 001	726	7 637			94,4	

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 tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokrattujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo.

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

Avainluvut 1–9/2025

liikevaihto 343,6 M€ (338,8 M€, +1,4 %)		nettovuokratuotto 231,6 M€ (228,4 M€, +1,4 %)		kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) 106,1 M€ (113,8 M€, -6,7 %)	
kiinteistöjen käypä arvo 7,6 Mrd€ (7,9 Mrd€, -3,6 %)		nettosuositeluindeksi (NPS) 58 (54)		voitto ilman arvonmuutoksia ¹⁾ 110,9 M€ (123,6 M€, -10,3 %)	
				voitto/tappio ennen veroja 9,1 M€ (-14,3 M€, +163,2 %)	

1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

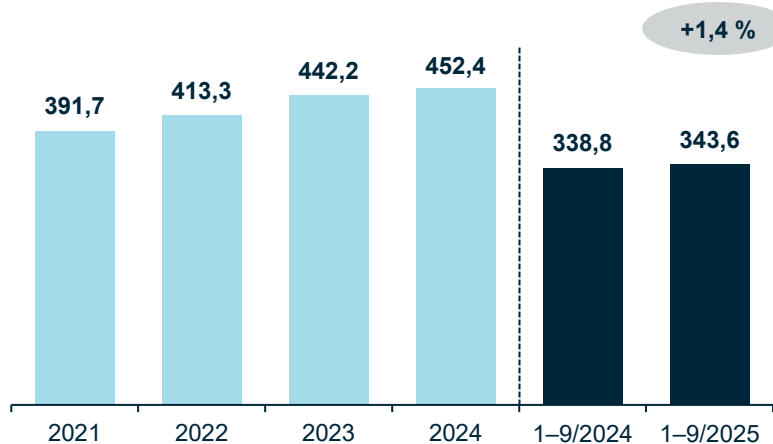
Taloudellinen kehitys



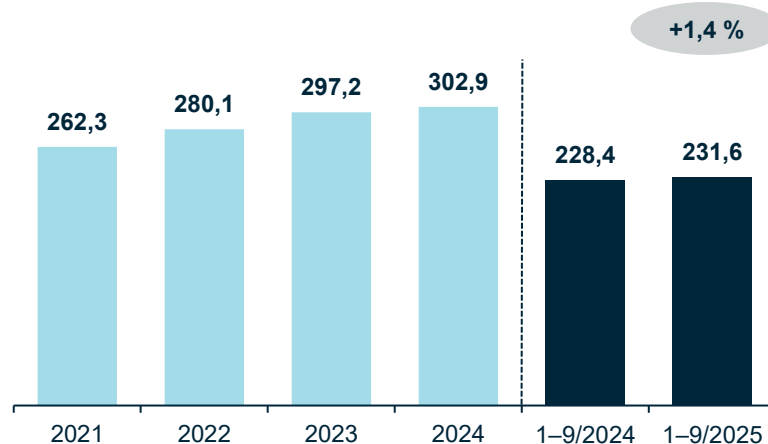
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihtoa kasvatti parantunut vuokrausaste.
- Nettovuokratuottoon vaikutti positiivisesti liikevaihdon kasvu mutta sitä heikensi kasvaneet korjauskulut.

Liikevaihto, M€



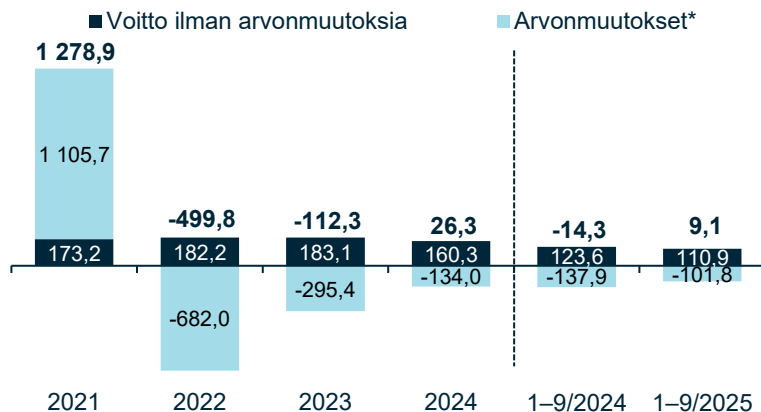
Nettovuokratuotto, M€



Tulos ennen veroja ja FFO

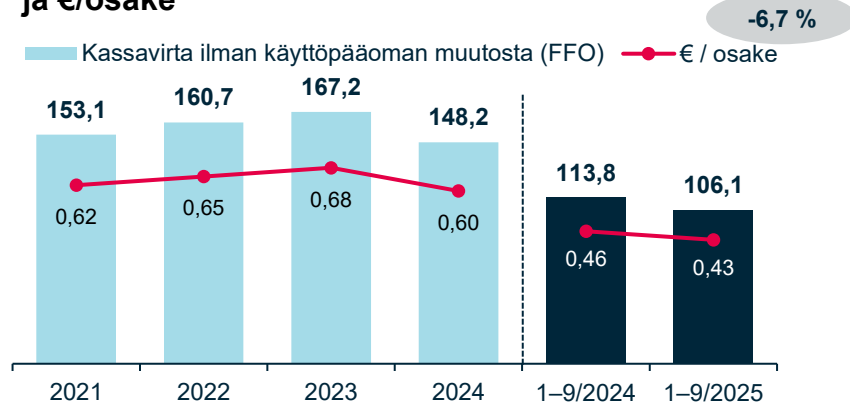
- Tulos ennen veroja parani johtuen erityisesti vertailukautta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.
- FFO laski, mihin vaikutti katsauskaudella kasvaneet rahoitus- ja korjauskulut.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

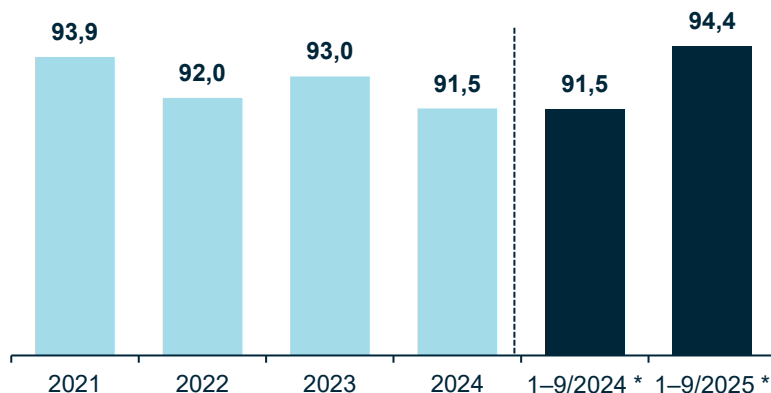
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ja €/osake



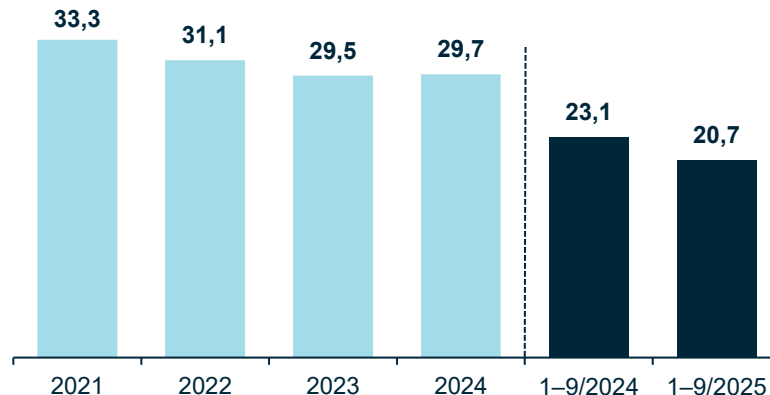
Vuokrausasteen paraneminen jatkui

- Taloudellinen vuokrausaste oli kumulatiivisesti vuoden alusta 94,4 (91,5) prosenttia.
- Vilkkaiden kesäkuukausien jälkeen vuokraus on jatkunut hyvänä alkusyksyn ajan, ja kolmannen kvartaalin vuokrausaste nousi 96,1 prosenttiin, kun se toisella kvartaalilla oli 94,4 prosenttia.
- Vaihtuvuus laski edellisvuodesta, mikä osaltaan tukee vuokrausasteen kehitystä.

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



* Kumulatiivinen vuokrausaste vuoden alusta

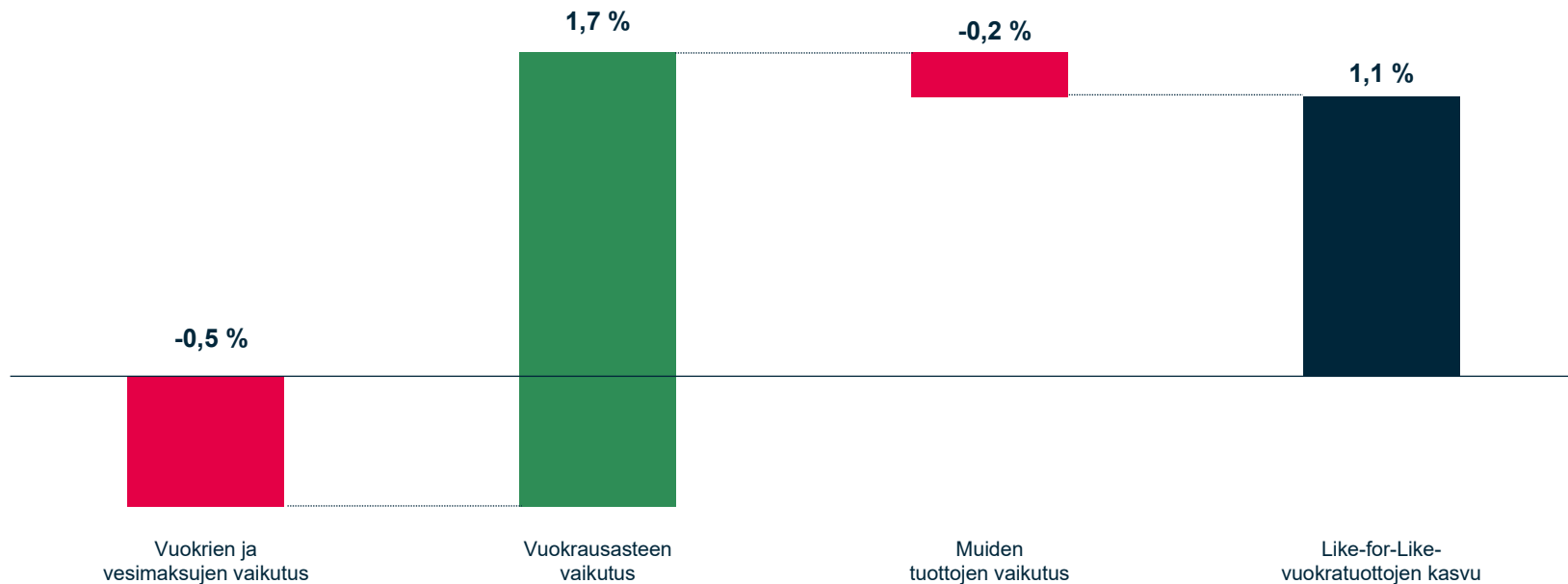
Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) * 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.

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

Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1-9/2025

Like-for-Like vuokratuotto kääntyi selvästi positiiviseksi

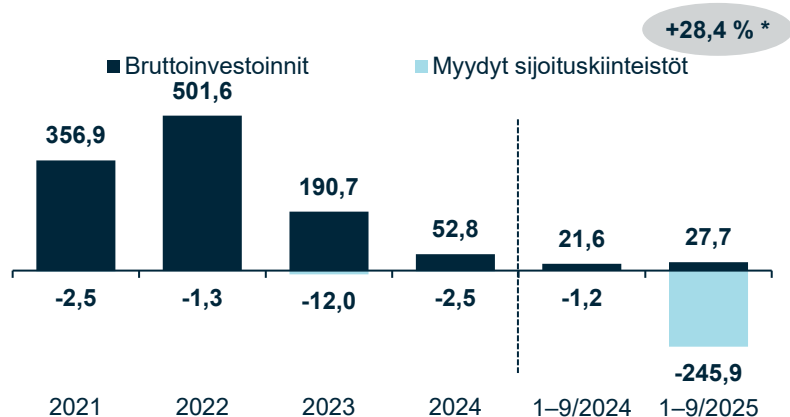
Viimeisin 12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen



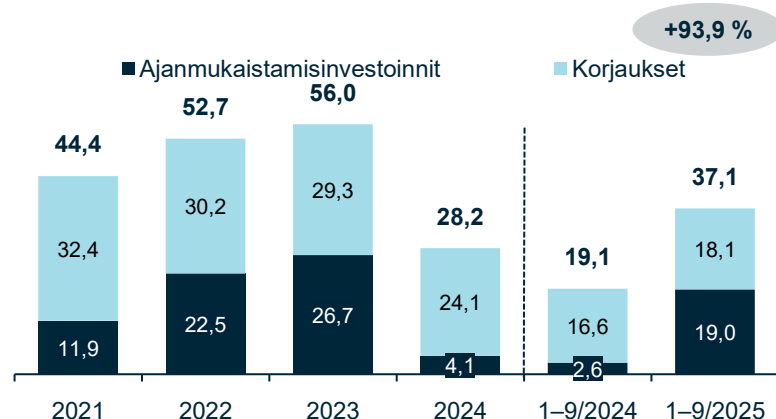
Investoinnit edelleen alhaisella tasolla

- Emme toistaiseksi tee uusia investointipäätöksiä.
- Meillä on käynnissä yksi kehityshanke Helsingissä, johon valmistuu ensi vuoden alussa 119 asuntoa.
- 1 944 asunnon myynti saatiin päätökseen heinäkuun lopussa.
- Ajanmukaistamisinvestoinnit kasvavat viime vuodesta, sillä olemme käynnistäneet muutamia suurempia ajanmukaistamishankkeita.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

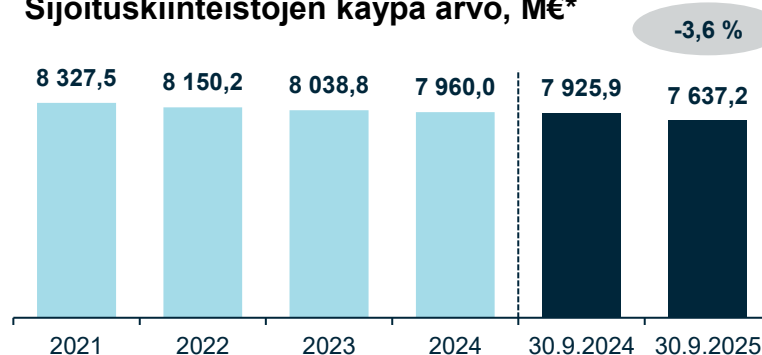


* Bruttoinvestointien muutosprosentti, ei sisällä myytyjä sijoituskiinteistöjä

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 7,6 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia ei muutettu vuoden kolmannella kvartaalilla.
- Kolmannella kvartaalilla sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -16,4 miljoonaa euroa.
- Käyvän arvon muutos johtui pääosin käynnissä olevista ajanmukaistamisinvestoinneista.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€*

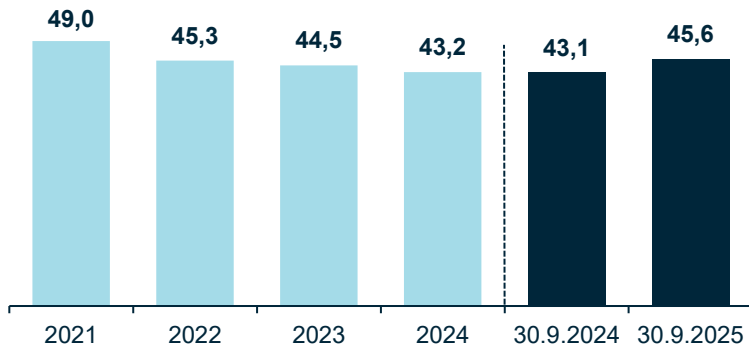


* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

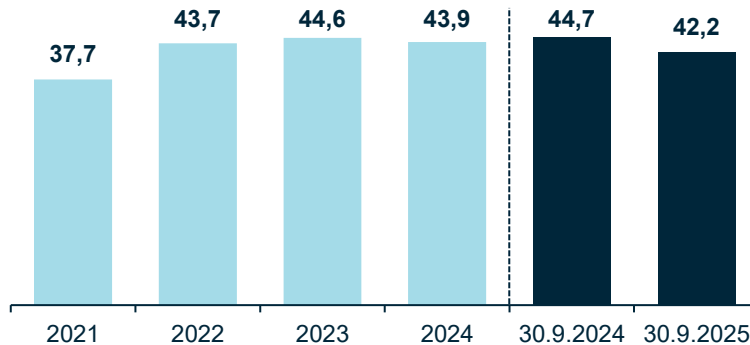
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvistuivat

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) ovat pysyneet vahvoina.
- LTV laski 2,5 prosenttiyksikköä vertailukaudesta.
- LTV:n 50 prosentin enimmäisrajaan on runsaasti liikkumatilaa.

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %



Seuraavat rahoitusjärjestelyt kohdistuvat 2027 eräntymisiin

- Moody's vahvisti syyskuussa Kojamon Baa2-luottoluokituksen ja nosti näkymät vakaiksi.
- Elokuussa jälleenrahoitimme vakuudettoman 100 M€ lainan OP:n kanssa.
- Syyskuussa jälleenrahoitimme vakuudettoman 75 M€ valmiusluottolimiitin Dansken kanssa.
- Nettovelka 3 208,4 (3 543,8) M€ pieneni vertailukaudesta.

Konsernin likviditeetti, M€



Rahoituksen avainluvut

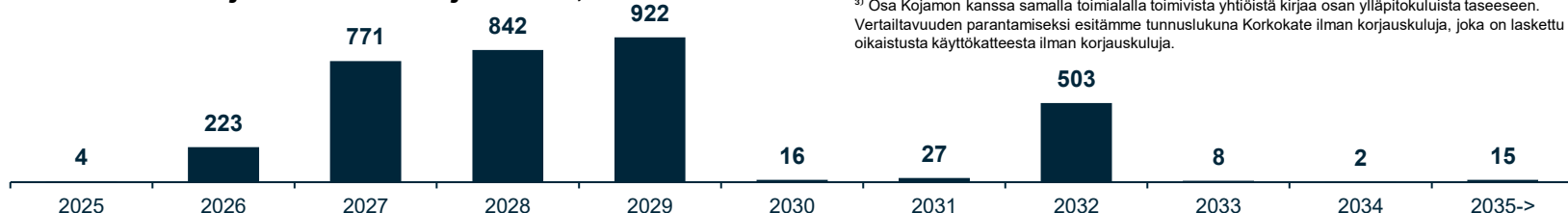
	30.9.2025
Korollinen vieras pääoma, M€	3 393,1
Suojausaste, % ¹⁾	99
Keskikorko, % ²⁾	3,2
Korkokate	2,4
Korkokate ilman korjauskuluja ³⁾	2,6
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,4
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,9

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältävät 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.

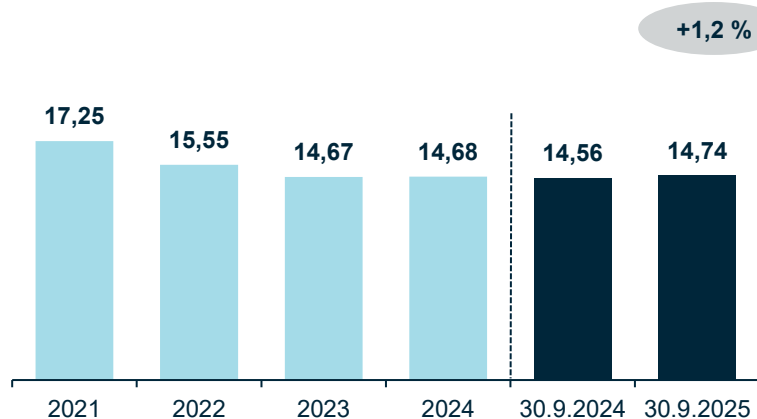
Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



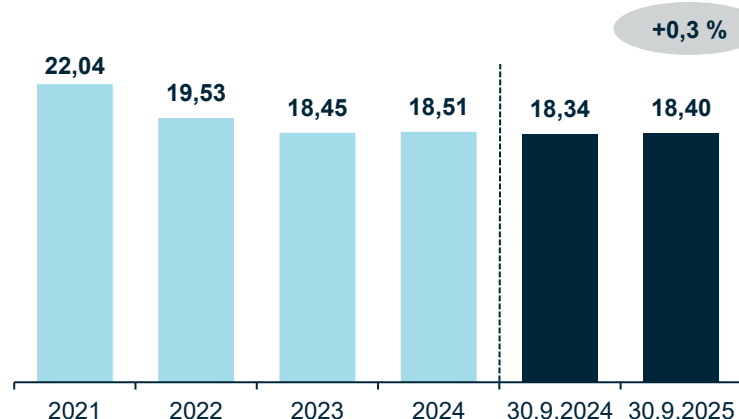
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut eivät muuttuneet merkittävästi vuodenvaihteesta.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NRV, €



Näkymät ja taloudelliset tavoitteet



Kojamon näkymät 2025

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.

Strategiset tavoitteet

- Käynnistimme syksyllä strategiamme tarkastelun, joka keskittyy olemassa olevan strategian päivittämiseen.

M€	1–9/2025	2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	1,4	2,3	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	27,7	52,8	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	30,9	32,8	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), % ¹⁾	42,2	43,9	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,6	43,2	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) ²⁾	58	54	50	45	20	36	40

¹⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja.

²⁾ Laskentatapa on muuttunut 2022 sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Toteumia 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

Yhteenvedo

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.

FFO laski kohonneiden rahoitus- ja korjauskulujen vuoksi.

Vuokrausasteen paraneminen jatkui. Kolmannen kvartaalin vuokrausasteemme oli jo 96,1 prosenttia.

Sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Rahoitustilanteemme on pysynyt hyvänä, ja velkaantuneisuus laski.

Moody's vahvisti Kojamon Baa2-luottoluokituksen ja nosti näkymät vakaiksi.



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

Tilinpäätös 2025
julkaistaan
11.2.2026

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 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.

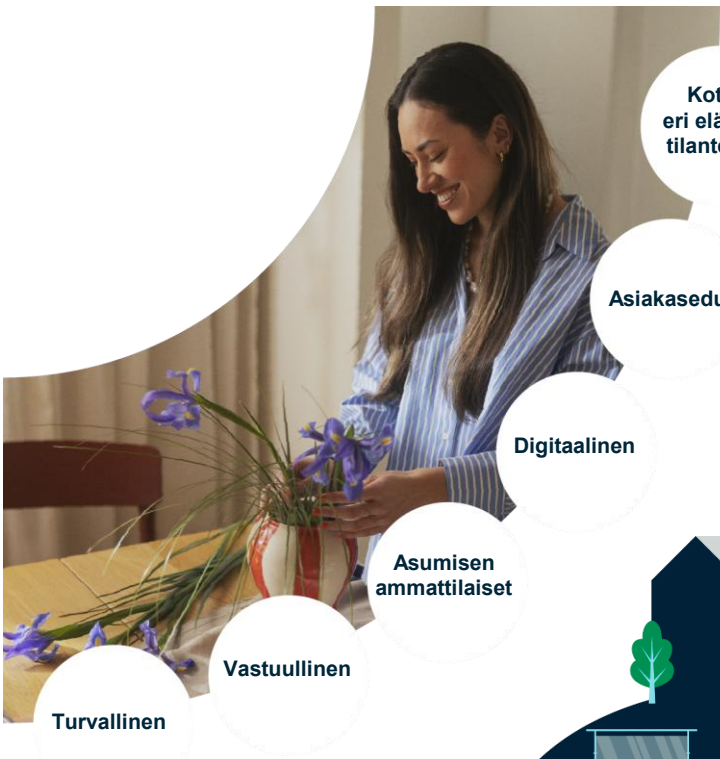
Vastuullisuus ja kestävä kehitys

Vastuullisuus on osa kaikkien kojamolaiten työtä.

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

Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1–9/2025



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	Hiilijalanjälkikitei

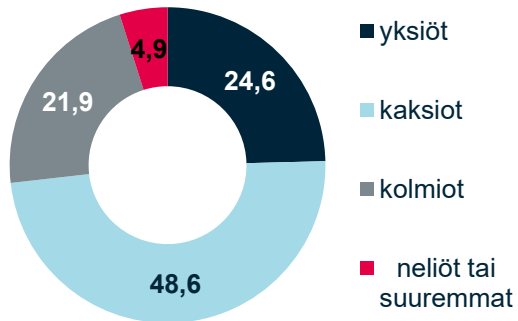
Lisäpalvelut

Astianpesukoneen tilaus	Avainkuriiri
Muuttopalvelut	Kotivakuutus
Kotisiivouspalvelu	Sähkösojimus
Yhteiskäyttöauto	Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkikesi

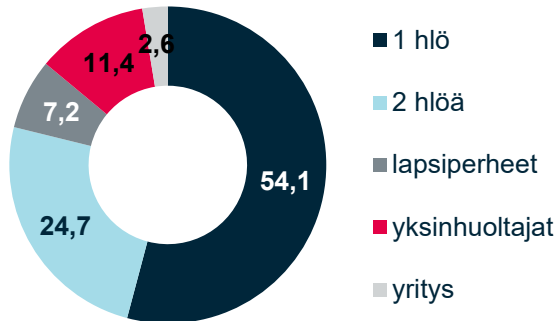
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

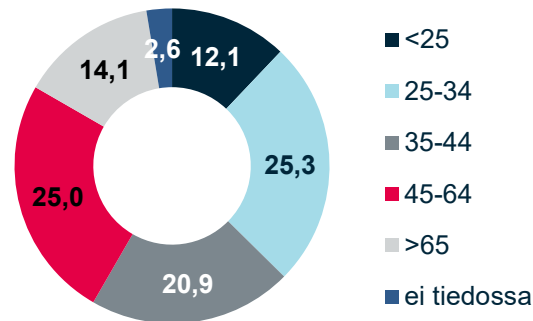
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %



Ajankohtaista vastuullisuustyössämme

- Omnibus-ehdotuksen myötä emme jatkossa kuulu kestävyys- ja taksonomiaraportointivaatimusten piiriin. 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.
- Asennamme kahteen Lumo-taloon maalämpöjärjestelmän ja lämmöntalteenoton, jotka parantavat kiinteistön energiatehokkuutta ja pienentävät talon lämmityskustannuksia. Ensimmäinen hanke on jo käynnissä ja valmistuu syksyllä 2025.
- Kojamo sai tunnustusta Financial Timesin ja Statistan laatimassa Europe's Climate Leaders -vertailussa.
- EPRA on myöntänyt Kojamolle korkeimmat mahdolliset eli kultatason tunnustukset vuoden 2024 tilinpäätöksestä ja vastuullisuusraportista.



Vastuullisuuden avainluvut 1–9/2025

	1–9/2025	1–9/2024	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ e/asunto, muutos-% *	-7,4	-18,9	-5,0
Portfolion lämpöindeksi, normeerattu kWh/m ³ , muutos-% *	0,0	3,5	-3,0
Kierrätysaste, % **	28	27	55

* Koko vuoden ennuste, jota verrataan edellisvuoden toteumaan

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

yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteeseen

	1–9/2025	1–9/2024	Tavoite
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan kautta, lkm	1	0	n/a



	1–9/2025	1–9/2024	Tavoite
Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, %	90	87	90
NPS	58	54	48

	1–9/2025	1–9/2024	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	75	75	n/a
Tapaturmataajuus - LTIF *	0,0	2,2	0,0
- Kaikki tapaturmat **	4,4	19,3	0,0
TR-mittari	97	96	>92

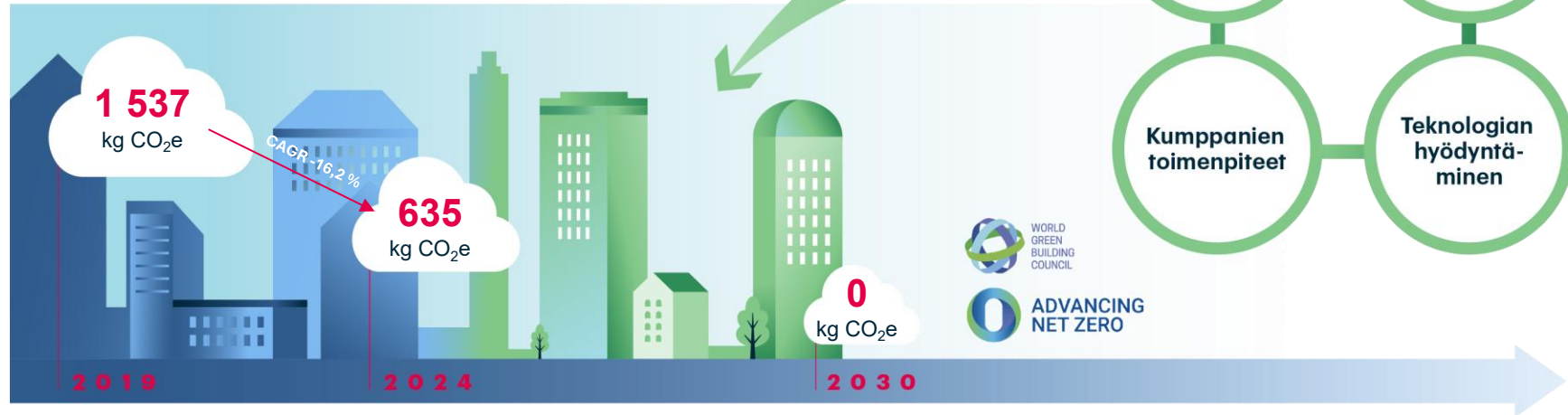
* Rullaava 12 kuukautta. Sisältää vain ne tapaturmat, jotka johtivat poissaoloihin.

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

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 osavuosisiksaus 1–9/2025

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 vuokranantaja

Kaikki luvut vuoden 2024 lopussa

* VAETS II -ohjelman mukaisesti

Kojamo Oyj:n osavuositiedot 1–9/2025



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.



ENERGY EFFICIENCY



WWF
GREEN
OFFICE

Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja.

Vastuullisuusraportointi ja -tunnustukset



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 kestäväää ja vastuullista liiketoimintaa.



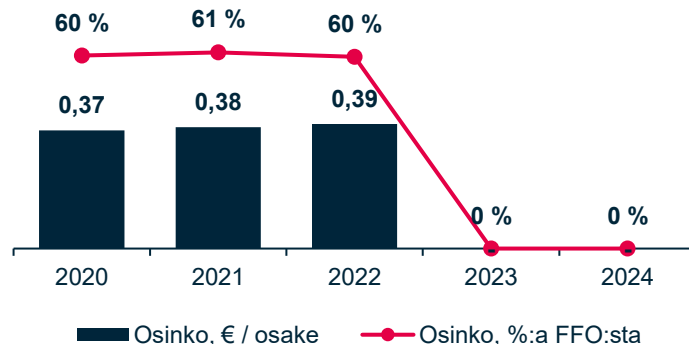
Olemme jäsenenä kestäväää rakennettua ympäristöä edistävässä Green Building Council Finlandissa.

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

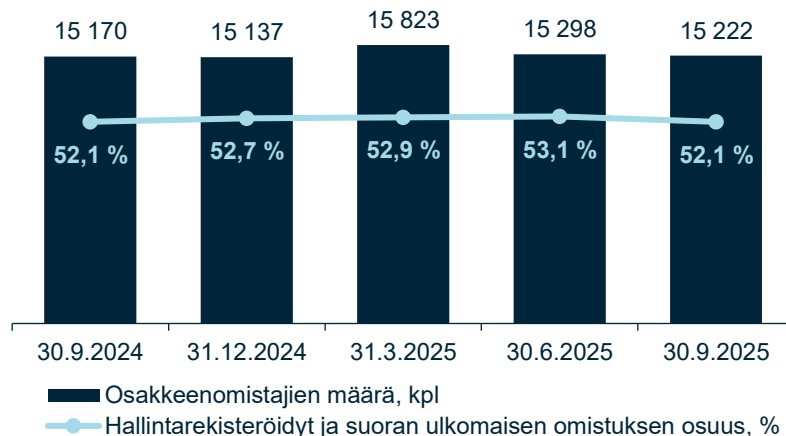


Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.9.2025)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	79 303 271	32,1
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	3 767 000	1,5
8. Valtion Eläkerahasto	2 100 000	0,9
9. Rakennusliitto ry	2 000 001	0,8
10. Evli Suomi Pienyhtiöt	1 980 000	0,8
Hankitut omat osakkeet	1 594 365	0,6
Muut osakkeenomistajat	36 703 220	14,9
Yhteensä	247 144 399	100,0

Lähde: Euroclear Finland

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Avainluvut

	7–9/2025	7–9/2024	Muutos, %	1–9/2025	1–9/2024	Muutos, %	2024
Liikevaihto, M€	113,6	113,2	0,4	343,6	338,8	1,4	452,4
Nettovuokratuotto, M€	86,0	85,7	0,3	231,6	228,4	1,4	302,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	75,7	75,8		67,4	67,4		66,9
Voitto/tappio ennen veroja, M€	32,8	50,6	-35,2	9,1	-14,3	163,2	26,3
Bruttoinvestoinnit, M€	13,6	2,2	509,7	27,7	21,6	28,4	52,8
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	44,1	45,6	-3,3	106,1	113,8	-6,7	148,2
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,18	0,18	0,0	0,43	0,46	-6,5	0,60
Taloudellinen vuokrausaste, %				94,4	91,5		91,5
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				7,6	7,9	-3,6	8,0
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				39 001	40 973		40 973
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				119	-		119
Osakekohtainen EPRA NRV, €				18,40	18,34	0,3	18,51
Omavaraisuusaste, %				45,6	43,1		43,2
Loan to Value (LTV), %				42,2	44,7		43,9

Tuloslaskelma

M€	7-9/2025	7-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Liikevaihto	113,6	113,2	343,6	338,8	452,4
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-21,9	-22,7	-93,8	-93,8	-125,5
Korjaukset	-5,7	-4,7	-18,1	-16,6	-24,1
Nettovuokratuotto	86,0	85,7	231,6	228,4	302,9
Hallinnon kulut	-9,3	-8,8	-29,0	-28,3	-39,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,3	1,0	2,9	1,6	2,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-	-0,9	-0,8	-0,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-16,4	0,9	-101,8	-137,9	-134,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-8,2	-0,9	-1,2
Liikevoitto/-tappio	61,0	78,6	94,6	62,0	130,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-28,2	-27,9	-85,5	-76,4	-103,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	-	0,0
Voitto/tappio ennen veroja	32,8	50,6	9,1	-14,3	26,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-36,2	-4,4	-44,3	-10,8	-13,5
Laskennallisten verojen muutos	29,5	-5,9	42,0	13,6	8,4
Tilikauden voitto/tappio	26,1	40,4	6,8	-11,5	21,2

Tase

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,4	0,5
Sijoituskiinteistöt	7 595,4	7 924,6	7 960,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	19,7	27,6	27,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,4	2,2	2,2
Rahoitusvarat	0,8	0,8	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6,4	6,3	6,4
Johdannaissopimukset	9,0	17,9	15,3
Laskennalliset verosaamiset	10,8	6,8	9,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	7 644,7	7 986,6	8 022,3
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	2,0	0,7	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,5	1,2	9,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12,0	16,9	14,6
Rahoitusvarat	54,7	37,7	24,9
Rahavarat	184,7	316,9	333,6
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat	41,8	1,3	-
Lyhytaikaiset varat yhteensä	295,7	374,7	383,2
VARAT	7 940,4	8 361,3	8 405,5

Tase

M€	30.9.2025	30.9.2024	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	-7,5	-6,2	-7,4
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 368,7	3 345,5	3 378,3
Emoyhtiön omistajien osuus	3 619,6	3 597,6	3 629,2
Oma pääoma yhteensä	3 619,6	3 597,6	3 629,2
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 167,1	3 341,2	3 338,9
Laskennalliset verovelat	779,9	813,2	821,2
Johdannaisopimukset	20,3	26,4	25,1
Varaukset	-	0,1	-
Muut pitkäaikaiset velat	3,9	4,6	4,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 971,2	4 185,6	4 189,6
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	226,0	519,4	489,0
Johdannaisopimukset	0,0	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	35,5	2,8	11,5
Ostovelat ja muut velat	69,4	55,9	86,1
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	18,7	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	349,6	578,2	586,6
Velat yhteensä	4 320,8	4 763,7	4 776,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT	7 940,4	8 361,3	8 405,5

Rahoituksen avainluvut

	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024	30.9.2024
Omavaraisuusaste, %	45,6	44,3	43,6	43,2	43,1
Korkokatekerroin (interest cover)	2,2	2,2	2,2	2,3	2,5
Korkokate	2,4	2,4	2,5	2,6	2,7
Korkokate ilman korjauskuluja ¹⁾	2,6	2,6	2,7	2,8	2,9
Loan to Value (LTV), % ²⁾	42,2	45,7	45,4	43,9	44,7
Suojausaste, % ³⁾	99	94	91	93	93
Keskikorko, % ⁴⁾	3,2	3,2	3,3	3,0	3,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,4	3,3	3,4	2,7	2,9
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,9	3,0	3,2	2,5	2,7

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

³⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin 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.