

kojamo

Osavuosisikatsaus
1.1.–30.9.2025

25

Kojamo Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.9.2025

Vuokrausaste parani, liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä osavuositarkastuksessa esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia.

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

Mikäli osavuositarkastuksen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Yhteenveto heinä–syyskuusta 2025

- Liikevaihto kasvoi 0,4 prosenttia ja oli 113,6 (113,2) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 0,3 prosenttia ja oli 86,0 (85,7) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 75,7 (75,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 32,8 (50,6) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -16,4 (0,9) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli 0,11 (0,16) euroa.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) laski 3,3 prosenttia ja oli 44,1 (45,6) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 13,6 (2,2) miljoonaa euroa eli 12,0 (2,0) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–syyskuusta 2025

- Liikevaihto kasvoi 1,4 prosenttia ja oli 343,6 (338,8) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 1,4 prosenttia ja oli 231,6 (228,4) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,4 (67,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 9,1 (-14,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -101,8 (-137,9) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,9 (-0,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,03 (-0,05) euroa.

- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) laski 6,7 prosenttia ja oli 106,1 (113,8) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 7,6 (7,9) miljardia euroa sisältäen 41,8 (1,3) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 94,4 (91,5) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 27,7 (21,6) miljoonaa euroa eli 8,1 (6,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,74 (14,56) euroa ja oman pääoman tuotto oli 0,3 (-0,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,9 (1,3) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettoarallisuus) nousi 0,3 prosenttia ja oli 18,40 (18,34) euroa.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 119 (0) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 39 001 (40 973) vuokra-asuntoa. Edellisvuoden syyskuun jälkeen valmistui 0 (779) asuntoa, myytiin 1 972 (0) sekä purettiin tai muutettiin 0 (2) asuntoa.

Konsernin näkymät vuodelle 2025

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2025 edellisestä vuodesta 0–2 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttö pääoman 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 käyttö pääoman 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 käyttö pääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

Keskeiset tunnusluvut

	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
Käyttökate (EBITDA), M€ *	61,3	78,9	-22,3	102,8	63,0	63,2	131,3
Käyttökate liikevaihdosta, % *	54,0	69,7		29,9	18,6		29,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	77,7	77,9	-0,3	205,3	201,7	1,8	266,2
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	68,4	68,9		59,8	59,6		58,8
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	44,1	45,6	-3,3	106,1	113,8	-6,7	148,2
FFO liikevaihdosta, % *	38,8	40,3		30,9	33,6		32,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	44,1	45,6	-3,3	106,1	113,8	-6,7	149,0
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				7 637,2	7 925,9	-3,6	7 960,0
Taloudellinen vuokrausaste, %				94,4	91,5		91,5
Korollinen vieras pääoma, M€ * ²⁾				3 393,1	3 860,7	-12,1	3 827,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				0,3	-0,4		0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				1,9	1,3		2,0
Omavaraisuusaste, % *				45,6	43,1		43,2
Loan to Value (LTV), % * ³⁾				42,2	44,7		43,9
EPRA Net Reinstatement value (NRV), M€				4 518,5	4 531,5	-0,3	4 573,4
Bruttoinvestoinnit, M€ *	13,6	2,2	509,7	27,7	21,6	28,4	52,8
Henkilöstö katsauskauden lopussa				262	260		256
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	7–9/2025	7–9/2024	Muutos %	1–9/2025	1–9/2024	Muutos %	2024
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,18	0,18	0,0	0,43	0,46	-6,5	0,60
Osakekohtainen tulos	0,11	0,16	-31,3	0,03	-0,05	160,0	0,09
Osakekohtainen EPRA NRV				18,40	18,34	0,3	18,51
Osakekohtainen oma pääoma				14,74	14,56	1,2	14,68

* Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista jäljempänä Tunnusluvut -osiossa

¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

²⁾ Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja

³⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

Toimitusjohtajan katsaus

Vuoden kolmannella neljänneksellä liiketoimintamme kehittyi ennakkoidusti. Liikevaihto ja netovuokratuotto kasvoivat edellisvuodesta. FFO laski johtuen viime vuotta suuremmista rahoitus- ja korjauskuluista. Taseemme on vahva, eikä sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Vuokrausasteen kehitys jatkui vahvana kolmannella kvartaalilla. Taloudellinen vuokrausasteemme oli kumulatiivisesti vuoden alusta 94,4 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. Vuokralaisten vaihtuvuus laski edellisvuodesta, mikä osaltaan tukee vuokrausasteen kehitystä. Myös asiakastytyvyys on säilynyt kesän ennätystasolla.

Vuokramarkkinoiden tasapainottuminen jatkuu. Pääkaupunkiseudulla on edelleen ylitarjontaa, mutta kaupunkien välillä ollaan eri vaiheissa tasapainottumisen suhteen. Uudistuotanto ei enää lisää tarjontaa, vaan asuntorakentamisen määrä jää edellisvuoden alhaiselle tasolle. Tampereella ja Turussa vuokramarkkina on jo lähellä normaalia tilannetta, eikä siellä ole havaittavissa vastaavaa ylitarjontaa.



Heinäkuun lopussa saimme päätökseen 44 asuinkiinteistön kaupan, jossa myytiin yhteensä 1 944 asuntoa. Käytimme kauppasummasta 200 miljoonaa euroa lainojen lyhentämiseen, ja elokuun loppupuolella käynnistimme omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman, joka on edennyt suunnitellusti. Käytämme takaisinostoihin enintään 75 miljoonaa euroa, ja ne päättyvät viimeistään maaliskuun alussa. Toteutetun portfoliokaupan jälkeen meillä on vielä myytävänä olevissa varoissa muutama yksittäinen kiinteistö, joiden myyntiprosesseja edistetään syksyn mittaan.

Rahoitustilanteemme on pysynyt hyvänä. Moody's vahvisti syyskuussa Kojamon Baa2-luotto-luokituksen ja nosti näkymät vakaiksi. Kolmannella kvartaalilla jälleenrahoitimme vuonna 2026 erääntyvän 100 miljoonan euron lainan OP:sta sekä 75 miljoonan euron valmiusluottoliimin Danske Bankista. Heinäkuun lopussa toteutetun asuntoportfoliokaupan varoja käytettiin lainojen takaisinmaksuun, ja nettovelkamme laski. Likviditeettitilanteemme on vahva. Kuten olemme aiemmin todenneet, seuraavat vuonna 2027 erääntyviin lainoihin kohdistuvat rahoitusjärjestelymme ajoittuvat todennäköisesti ensi vuoden alkupuoliskolle.

Käynnistimme syksyllä strategiamme tarkastelun, joka keskittyy olemassa olevan strategian päivittämiseen. Tavoitteenamme on saada strategiatyö valmiiksi niin, että voimme kertoa siitä lisää tilinpäätöksen julkaisun yhteydessä.

Reima Rytsölä

toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimieissa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat rahoitusmarkkinoiden tilanne ja korot sekä makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio, alueellinen väestönkasvu ja kotitalouksien koon kehitys.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2025E	2024
BKT:n kasvu	1,0	0,4
Työttömyys	9,4	8,4
Inflaatio	0,4	1,6

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 9/2025

Valtiovarainministeriön (VM) syyskuussa julkaiseman ennusteen mukaan maailmantalouden näkymät ovat varovaisen myönteiset. Epävarmuus ja tullit heikentävät maailmantalouden kasvua. Euroalueen talous on elpymässä inflaation hidastuessa ja mittavien investointien tukeamana. Yhdysvaltojen talouskasvu hidastuu selvästi sen talous- ja kauppapolitiikan seurauksena.

Euroalueella korkotaso on vakiintunut inflaation hidastumisen myötä kahden prosentin tuntumaan, ja korkojen laskusyklin arvioidaan päättyneen. Yhdysvaltojen keskuspankki Fedin odotetaan jatkavan koronlaskuja vielä tämän ja ensi vuoden aikana.

Suomen talous kasvaa hitaasti, mutta yksityinen kulutus jarruttaa talouden elpymistä. Vaikka inflaation hidastuminen ja korkojen lasku ovat parantaneet kotitalouksien ostovoimaa, epävarmuus ja heikko työllisyystilanne pitävät kotitaloudet varovaisina. Investointien uskotaan kiihtyvän energiasiirtymään ja puolustukseen liittyvien hankkeiden tukeamana. Työttömyyden kasvu on jatkunut odotettua nopeampana, mutta työllisyystilanteen arvioidaan paranevan ensi vuonna tuotannon kasvun myötä.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2025E	2024
Aloitettut asunnot, kpl	17 800	17 765
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	4 500	3 360
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	5 446
Myönnetty rakennusluvat vuositasolla, kpl *	17 041	17 523
Rakennuskustannukset, muutos % **	1,5	0,3
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,5	-3,7
	0,4-	-6,9-
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	2,7	-3,6
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	1,6	1,3
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	0,6-1,3	0,2-0,5

* 2025E: Rullaava 12 kk, elokuu 2025

** 2025E: Syyskuu 2025

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, syyskuu 2025; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2025

Rakennusteollisuus RT:n syyskuussa julkaiseman ennusteen mukaan asuntotuotanto ei kasva vielä tänä vuonna. Asuntoaloitusten odotetaan vuonna 2025 jäävän edellisvuoden tasolle 17 800 asuntoon ja kasvavan ensi vuonna 20 000 asuntoon. Koska valtion tukema asuntotuotanto laskee huomattavasti, kasvu edellyttäisi vapaarahoitteisen asuntotuotannon tuplaantumista tästä vuodesta. Myönnettyjen uusien rakennuslupien määrä ei kuitenkaan ole vielä lähtenyt nousuun. Rakennuskustannukset ovat nousseet koronan jälkeen noin 20 prosenttia. Korkea kustannustaso ja tonttihinnat sekä niistä johtuva hintaero vanhojen ja uusien asuntojen välillä hidastavat uusia aloituksia.

Asuntomarkkinoilla on yhä yllärintaa, mutta valmistuvien asuntojen määrät ovat jo pudonneet historiallisen matalalle tasolle. Kun huippuvuosien tuotanto on sulanut markkinoille, erityisesti pääkaupunkiseudun asuntotuotanto on voimakkaaseen väestökasvuun nähden riittämättömällä tasolla.

Korjausrakentamisen määrä on laskenut vuodesta 2023 alkaen. Korjausrakentamisen näkymät ovat edelleen heikot taloudellisen epävarmuuden ja kiristyneen rahoituksen vuoksi.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvuennuste, %	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, %	
	2024–2050	2010	2024
Helsinki	20,8	47,1	50,4
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	25,2	41,9	47,3
Helsingin seutu ²⁾	n/a	37,7	43,2
Jyväskylä	0,9	40,2	46,7
Kuopio	-2,9	36,5	42,7
Lahti	-5,6	37,3	42,4
Oulu	3,4	36,7	43,6
Tampere	18,1	42,2	52,7
Turku	15,4	43,0	53,0
Muu Suomi	n/a	23,8	26,9

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa
²⁾ Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti
Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2024; MDI väestöennuste 2050 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2025

MDI:n syyskuussa julkaiseman väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa lisääntyneen maahanmuuton ja maansisäisen muuttoliikkeen tukemana. Väestönkasvu keskittyy lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Alueelliset kehityserot ovat jäämässä suuriksi seuraavan 25 vuoden aikana, ja etenkin maahanmuuton epäta-sainen jakauma sekä ikärakenteen erot tuottavat suuria väestönkehityksen eroja.

Nettomaahanmuutto Suomeen on kolminkertaistunut viimeisen viiden vuoden aikana. Tilasto-keskuksen mukaan vuonna 2024 nettomaahanmuutto laski hieman 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 sel-västi hidastunut mutta on yhä aiempaa korkeammalla tasolla. Aasiasta saapuvien maahan-muutto sen sijaan on kasvanut vuodesta 2020 lähtien, ja se muodostaa noin puolet nettomaa-hanmuutosta Suomeen. Lähtömaina ovat erityisesti Filippiinit, Nepal, Sri Lanka, Intia ja Bang-ladesh.

Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille Suomen kasvukeskuksissa. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 39 001 (40 973) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lo-pussa oli 7,6 (7,9) miljardia euroa sisältäen 41,8 (1,3) miljoonaa euroa Myytävänä olevia sijo-i-tuskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,7 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.9.2025 Suo-men seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 88,0 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 75,8 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen asiakkailleen, ja siksi se on pa-nostanut merkittävästi palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen jälkeen muuttaa uuteen asun-toon jopa seuraavana päivänä. Kojamon asukasyhteistyömalli antaa asukkaille mahdollisuu-den vaikuttaa asumisen ja Lumo-palveluiden kehittämiseen. Lumo-asunnoissa on tarjolla useita erilaisia palveluita, kuten vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys ja autojen yhteiskäyttö-palvelu.

Taloudellinen kehitys heinä–syyskuussa 2025

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 113,6 (113,2) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonai-suudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihtoa kasvatti parantunut vuokrausaste.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 86,0 (85,7) miljoonaan euroon, mikä vastaa 75,7 (75,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 0,4 mil-joonalla eurolla ja kiinteistöjen ylläpitokulujen lasku 0,8 miljoonalla eurolla sekä negatiivisesti korjauskulujen kasvu 1,0 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli 32,8 (50,6) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -16,4 (0,9) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta, joka johtui pääosin käynnissä olevista ajanmukaistamisinvestoinneista. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta

sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 0,4 miljoonaa euroa. Heikkene-
minen johtui vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus- ja korjauskuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -28,2 (-27,9) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 44,1 (45,6) miljoonaa euroa. FFO:n las-
kuun vaikutti katsauskaudella kasvaneet rahoitus- ja korjauskulut.

Taloudellinen kehitys tammi–syyskuu 2025

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 343,6 (338,8) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonai-
suudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti parantunut vuokrausaste.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 231,6 (228,4) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,4 (67,4) prosenttia
liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 4,8 mil-
joonalla eurolla ja negatiivisesti korjauskulujen kasvu 1,6 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli 9,1 (-14,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -101,8 (-137,9) miljoon-
an euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteis-
töjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,9 (-0,8) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutoksesta
-34,4 miljoonaa euroa koskee tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropolia-kohteiden
arvonmuutosta, eikä tällä arvioida olevan vaikutusta asuntojen arvoihin. Käytetyt tuotto-
vaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla
olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointi-
asiantuntijan näkemyksen. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käy-
pään arvoon arvostamisesta heikkeni 12,7 miljoonaa euroa ja oli 110,9 (123,6) miljoonaa eu-
roa. Heikkeneminen johtui vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus- ja korjauskuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -85,5 (-76,4) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 9,1
miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 7,2
miljoonaa euroa, mikä johtui korkojen noususta. Johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon
muutos oli 0,0 (0,7) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 106,1 (113,8) miljoonaa euroa. FFO:n
laskuun vaikutti katsauskaudella kasvaneet rahoitus- ja korjauskulut.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Taseen loppusumma, M€	7 940,4	8 361,3	8 405,5
Oma pääoma, M€	3 619,6	3 597,6	3 629,2
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,74	14,56	14,68
Omavaraisuusaste, %	45,6	43,1	43,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	0,3	-0,4	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	1,9	1,3	2,0
Korollinen vieras pääoma, M€ ¹⁾ ³⁾	3 393,1	3 860,7	3 827,9
Loan to Value (LTV), %	42,2	44,7	43,9
Korkokate	2,4	2,7	2,6
Lainojen keskikorko, % ²⁾	3,2	3,0	3,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,4	2,9	2,7
Rahavarat, M€	184,7	316,9	333,6

¹⁾ Nettovelka 30.9.2025 oli 3 208,4 M€, 30.9.2024 3 543,8 M€ ja 31.12.2024 3 494,2 M€.

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

³⁾ Ei sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa raha-
varoja 184,7 (316,9) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 54,7 (37,7) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 0,0 (0,0)
miljoonaa euroa. Kojamolla on 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan eu-
ron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj laski maaliskuussa liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman
vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 7 vuotta, ja se erääntyy 12.3.2032. Lai-
nalle maksetaan kiinteää 3,875 prosentin vuotuista korkoa. Kyseessä on yhtiön kolmas vihreä
joukkovelkakirjalaina, ja se laskettiin liikkeeseen Kojamo Oyj:n 25.2.2025 päivätyn
2 500 000 000 euron suuruisen EMTN-ohjelman alla.

Uuden joukkovelkakirjalainan yhteydessä Kojamo Oyj julkisti ostotarjouksen yhtiön vuonna
2026 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta. Ostotarjouksen lopputuloksena yhtiö osti velkakir-
joja takaisin yhteensä 165 miljoonalla eurolla.

Lumo Kodit Oy ja Swedbank AB (publ) allekirjoittivat kesäkuussa 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen. Laina erääntyy vuonna 2029, ja sillä jälleenrahoitettiin vuonna 2026 erääntyvä 100 miljoonan euron laina Swedbankilta. Lainasopimuksen marginaali on sidottu Kojamon tärkeimpiin vastuullisuustavoitteisiin.

Elokuussa Kojamo Oy allekirjoitti 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen OP Yrityspankin kanssa. Lainan maturiteetti on kolme vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla, ja sillä jälleenrahoitettiin samansuuruinen vuonna 2026 erääntyvä laina OP:sta.

Syyskuussa Kojamo Oy allekirjoitti 75 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiittisopimuksen Danske Bankin kanssa. Luottolimiitti on vakuudeton, ja sen maturiteetti on kolme vuotta sisältäen kaksi yhden vuoden jatko-optiota. Luottolimiittiä käytetään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin, ja se korvasi Danske Bankin kanssa solmitun vuonna 2026 erääntyvän 75 miljoonan euron luottolimiitin.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 960,0	8 038,8	8 038,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	5,8	23,0	52,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	19,0	2,6	4,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-245,9	-1,2	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,6	0,6
Siirto rahoitusvaroista	-	-	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-101,8	-137,9	-134,0
Yhteensä	7 637,2	7 925,9	7 960,0
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-41,8	-1,3	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 595,4	7 924,6	7 960,0

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 39 001 (40 973) kappaletta.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.9.2025. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaramo oli katsauskauden lopussa noin 175 000 kem² (184 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvaramon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 130,6 (157,0) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Asunnot	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Asunnot, lkm	39 001	40 973	40 973
Keskineliövuokra, €/m²/kk	17,83	18,05	17,95
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m²/kk	17,84	17,98	17,98

Kojamo vastaa strategiansa mukaan kaupungistumisen, digitalisoitumisen sekä yhteisöllisyyden trendeihin ja tarjoaa asiakkailleen asuntoja hyvillä sijainneilla sekä arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Tavoitteena on ylläpitää verkosto- maista palvelualustaa, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat hel- posti kytkettävissä.

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–9/2025	1–9/2024	1–12/2024
Taloudellinen vuokrausaste	94,4	91,5	91,5
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	20,7	23,1	29,7
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	1,1	-0,4	-1,4
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,4	1,6	1,5

* Kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Taloudellinen vuokrausaste oli 94,4 (91,5) prosenttia katsauskaudella. Katsauskauden päätty- essä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 24 (0) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.9.2025

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	65,1	9,6	4,6	5,7	4,4	3,5	2,9	4,2
Jakauma käyvän arvon mukaan	75,8	8,4	3,8	3,2	2,8	2,0	1,7	2,3

Tietoja kiinteistöportfoliosta 30.9.2025

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	25 389	479	5 623,4	217	4 080	93,7
Tampereen seutu	3 730	103	625,7	163	3 203	97,4
Turun seutu	1 807	24	283,9	155	2 979	96,5
Muut	8 075	120	890,2	109	2 080	95,0
Yhteensä	39 001	726	7 423,2 ¹⁾	187	3 540	94,4
Muu			213,9 ²⁾			
Portfolio yhteensä	39 001	726	7 637,2			

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Hankitut sijoituskiinteistöt *	8,6	18,4	48,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	19,0	2,6	4,1
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,6	0,6
Yhteensä	27,7	21,6	52,8
Korjaukset	18,1	16,6	24,1

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja

Asuntojen lukumäärä

Kappaletta	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Asunnot katsauskauden alussa	40 973	40 619	40 619
Myynnit	-1 972	-	-
Valmistuneet	-	354	354
Asunnot katsauskauden lopussa	39 001	40 973	40 973
Katsauskaudella aloitetut	-	-	119
Rakenteilla katsauskauden lopussa	119	-	119
Uudistuotannon esisopimukset	-	119	-

Katsauskauden aikana myytiin 1 972 (0) asuntoa.

31.7.2025 Kojamo-konsernin yhtiöt myivät 44 vuokra-asuntokohdetta. Kaupassa myytiin yhteensä 1 944 asuntoa kahdeksalta paikkakunnalta eri puolilta Suomea.

Kojamon rakenteilla olevista asunnoista 119 (0) sijaitsee Helsingissä. Katsauskauden aikana valmistui 0 (354) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 19,0 (2,6) miljoonaa euroa ja korjaukset 18,1 (16,6) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	19,9	-	12,3
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	4,1	-	11,7
Yhteensä	24,0	-	24,0

Omistettut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	30.9.2025		30.9.2024		31.12.2024	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	29,8	50	30,9	51	29,8	50
Tontit ja vanha asuinrakennus	50,4	59	53,4	66	50,4	59
Käyttötarkoituksen muutokset	50,4	66	72,8	67	72,8	67
Yhteensä *	130,6	175	157,0	184	153,0	176

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	30.9.2025		30.9.2024		31.12.2024	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	-	-	23,7	-	-	-
Arvio tonttien osuudesta uudistuotannon esisopimuksissa ²⁾	-	-	4,2	5	-	-
Tonttien esisopimukset ja varaukset ²⁾	26,6	32	27,8	34	26,6	32

¹⁾ Sisältäen tontit

²⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet

	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
Nettosuositeluindeksi (NPS) ²⁾	58	54	50	45	20	36	40

¹⁾ Ei sisällä Myytäväinä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja.
²⁾ Laskentatapa on muuttunut sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Toteumia 2021 sekä 2020 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Kojamon strategian päivitystyö on käynnissä.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 30.9.2025 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 247 144 399.

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Kaupankäynti osakkeella

Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	1–9/2025	1–9/2024	1–12/2024
Alin kurssi, €	8,22	8,97	8,70
Ylin kurssi, €	11,52	12,00	12,00
Keskikurssi, €	9,93	10,28	10,11
Päätöskurssi, €	10,85	10,29	9,39
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	2 681,5	2 543,1	2 320,7
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	57,6	65,5	81,9
Vaihto koko osakekannasta, %	23,3	26,5	33,2
Vaihdettuja osakkeita, M€	571,9	673,3	828,3

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kaupapaikoilla. 1.1.–30.9.2025 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 110 (noin 140) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 70 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Omat osakkeet

Kojamon hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Kojamon omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025.

Katsauskauden päättyessä omia osakkeita oli hankittu 1 594 365 kappaletta.

Osinko

Yhtiökokous 13.3.2025 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö ei maksa tilikaudelta 2024 osinkoa.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 15 222 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 52,1 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 52,4 prosenttia Kojamon osakkeista.

Kojamon osakkeenomistajien luettelo perustuu Euroclear Finland Oy:ltä saatuihin tietoihin.

Hallituksen valtuutukset

Kojamon yhtiökokous 13.3.2025 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.

Kojamon hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Kojamon omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Kojamon osakkeita voidaan takaisinosto-ohjelman mukaisesti hankkia enintään 7 000 000 kappaletta. Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025, ja ne päättyvät viimeistään 6.3.2026. Takaisinostetut osakkeet mitätöidään. Katsauskauden päättyessä omia osakkeita oli hankittu 1 594 365 kappaletta.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

Liputusilmoitukset

Kojamon vastaanottamat Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaiset liputusilmoitukset on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/>.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Kojamon johdon liiketoimet vuodelta 2025 on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa Kojamon internet-sivuilla <https://kojamo.fi/uutiset-ja-tiedotteet/>.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Kojamon varsinainen yhtiökokous 13.3.2025 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2024 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti, että osinkoa ei vuodelta 2024 makseta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta, tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta sekä kestävyysraportoinnin varmentajan palkkiosta ja valitsemisesta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin vuodelta 2024. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://kojamo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2025/>.

Hallitus ja tilintarkastajat sekä kestävyysraportoinnin varmentaja

Kojamon hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Kari Kauniskangas, Anne Koutonen, Veronica Lindholm, Andreas Segal ja Annica Änäs. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Petri Kettunen. Kestävyysraportoinnin varmentajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena kestävyysraportoinnin varmentajana KHT Petri Kettunen.

Hallituksen valiokunnat

Kojamon hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Koutonen (puheenjohtaja), Mikko Mursula,

Andreas Segal ja Annica Ånäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Kari Kauniskangas (puheenjohtaja), Mikael Aro ja Veronica Lindholm.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 9.9.2025. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, toinen toimitusjohtaja (Co-CEO), Heimstaden AB; Annika Ekman, sijoitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on yhtiökokouksen perustama yhtiön osakkeenomistajista koostuva toimielin, jonka tehtävänä on vuosittain valmistella ja esitellä yhtiökokoukselle tehtävät ehdotukset hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen kokoonpanoksi, hallituksen puheenjohtajaksi, hallituksen jäsenten palkitsemiseksi ja hallituksen valiokuntien jäsenten palkitsemiseksi.

Toimitusjohtaja

Erik Hjelt (oikeustieteen lisensiaatti, EMBA) toimi väliaikaisena toimitusjohtajana sekä talousjohtajana 2.6.2025 saakka. Reima Rytsölä (VTM) on toiminut toimitusjohtajana 2.6.2025 alkaen.

Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat katsauskauden lopussa toimitusjohtaja Reima Rytsölä, talousjohtaja Erik Hjelt, omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio, asumisen liiketoimintajohtaja Janne Ojalehto, sekä (1.7.2025 alkaen) teknologiajohtaja Tuomas Kaulio.

Yhtiö julkaisi 24.6.2025 pörssitiedotteen, jossa kerrottiin, että Katri Viippola on nimitetty Kojamo Oyj:n johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi, vastuullaan henkilöstö, viestintä ja vastuullisuus. Hän aloitti tehtävässään katsauskauden jälkeen 1.10.2025.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Kojamon hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>.

Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 262 (260) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 268 (283).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 12,9 (12,7) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

Kojamon henkilöstö kuuluu vuosipalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu sekä yhtiön yhteisten että henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Kojamolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Kojamon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Katsauskauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2023–2025, 2024–2026 ja 2025–2027.

Kojamon hallitus päätti 13.2.2025 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2025–2027. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttöpääoman muutoksia (FFO), myynteihin ja asuntokohtaiseen CO₂-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2025–2027. Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 231 200 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 614 842 Kojamon osaketta vastaava määrä, mistä osa maksetaan Kojamon osakkeina ja osa rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Kojamon vuoden 2024 palkitsemisraportista.

Kojamon hallitus päätti 13.2.2025 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2025–2027. Sitouttavaa osakepalkkio-ohjelmaa käytetään yhtiön hallituksen päättämässä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista enintään kolmen vuoden mittaisista sitouttamisjaksoista, joihin osallistuvilla henkilöillä on mahdollisuus saada kiinteä määrä osakkeita pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamispalkkiona.

2025–2027 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2027 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna yhtiön osakkeina. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 65 000 osaketta.

Vastuullisuus

Vastuullisuusohjelmamme

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Vastuullisuusohjelmamme sisältää vastuullisuustyömme tavoitteet painopistealueittain: kestävien kaupunkien rakentaja, paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrityskansalainen. Lue tarkemmin vastuullisuusohjelmastamme [vuoden 2024 vastuullisuusraportilta, joka on osa vuosikertomustamme](#).

Olemme sitoutuneet YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin. Panostamme läpinäkyvään vastuullisuustyömme raportointiin, ja raportoimme GRI- ja EPRA sBPR -viitekehyksiä hyödyntäen. Vuodesta 2022 lähtien olemme raportoineet TCFD-viitekehyksen mukaisia tietoja ilmastomuutokseen liittyvistä riskeistä.

Raportoimme vuodesta 2025 alkaen vastuullisuustyömme edistymisestä ja tuloksista erillisessä vastuullisuusraportissa. Keskitymme liiketoimintamme ja sijoittajien tarpeisiin vastaavaan raportointiin. Jotta raportointi olisi mahdollisimman tarkoituksenmukaista ja keskitettyä, emme raportoi CSRD:n mukaisesti, ellei se tule pakolliseksi, ja luovumme GRESB-vastuullisuusarviointista.

Kestävien kaupunkien rakentaja

Kaikki uudiskohteemme sijaitsevat kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä. Tavoitteemme on, että kiinteistökantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Hiilineutraaliustyö etenee suunnitelmien mukaisesti: asuntokohtainen hiilijalanjälki on pienentynyt vuodesta 2020 vuoden 2024 loppuun mennessä jo 56 prosenttia. Olemme allekirjoittaneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Tehostamme energiankulutustamme 7,5 % vuoden 2025 loppuun mennessä vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS II). Kojamon kaikki omat toimistot ovat WWF Green Office -sertifioituja.

Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota parhaan asiakaskokemuksen. Luomme turvallisia ja viihtyisiä koteja, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Asiakkaan silmin -toimintamalli on vakiintunut tavaksemme toimia. Aktiivisista asukkaista koostuvia Lumo-tiimejä on perustettu lähes 300. Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä hiilineutraali kiinteistösähkö. Lisäksi 173 kiinteistössämme on käytössä hiilineutraali lämmitys. Tarjoamme kaikille Lumo-kotien asukkaalle mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Sähköajoneuvojen latausmahdollisuus löytyy jo noin 1 700 autopaikalta.

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Henkilöstövastuumme tärkeimmät osa-alueet ovat henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus, henkilöstön terveys ja hyvinvointi sekä hyvä johtaminen ja esihenkilötyö. Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukykyä ja sen, että työntekijäkokemus houkuttelee parhaat tekijät. Teemme jatkuvaa työtä henkilöstömme hyvinvoinnin ja yrityskulttuurin edistämiseksi. Yrityskulttuurimme perustana ovat Kojamon yhteiset arvot: ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa.

Vastuullinen yrityskansalainen

Liiketoimintaperiaatteemme sisältävät vastuullisuuden toimintatapamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme, ja toimintaperiaatteemme toimittajille on ollut kiinteä osa kaikkia kumppanisopimuksiamme vuoden 2021 alusta alkaen.

Katsauskauden tapahtumia

EU-komission helmikuussa tekemän Omnibus-ehdotuksen myötä emme jatkossa kuulu kestävyys- ja taksoniaraportointivaatimusten piiriin. Alkuperäisen veloitteen mukaan meidän olisi tullut raportoida kestävyysseikoista ja taksonomiasta vuodesta 2025 lähtien, mutta ehdotettujen uusien työntekijäkynnsarvojen myötä emme jatkossa ole raportointivelvollisia. Raportointivelvollisuuden alkamista lykkäävän 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 raportointiveloitteen 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. Kysyntäjoustopuunkaavun avulla talojen lämmönkulutus sopeutetaan tarpeeseen varmistaen samalla asumismukavuuden. Palvelukokonaisuuteen kuuluu myös Lumo-kotien olosuhteiden etävalvonta ja optimointi huoneistojen lämpötilatiedon ja sääennusteen perusteella. Älykkään ohjauksen avulla sisälämpötila pysyy tasaisempana, mikä lisää asumismukavuutta ja vähentää energiankulutusta.

Pelastuslain muutoksen myötä vastuu asuntojen palovaroitettujen toimivuudesta sekä ylläpidosta siirtyy asukkaalta rakennuksen omistajalle vuoden 2025 loppuun mennessä. Varoitimme on asennettu valtaosaan huoneistoistamme, ja projekti valmistuu siirtymäajan puitteissa vuoden 2025 aikana.

Asennamme kahteen Lumo-taloon maalämpöjärjestelmän ja lämmöntalteenoton, jotka parantavat kiinteistön energiatehokkuutta ja pienentävät talon lämmityskustannuksia. Ensimmäinen hanke on jo käynnissä ja valmistuu syksyllä 2025. Seuraava maalämpöhanke on sovittu toteutettavaksi Helsingissä vuoden 2026 aikana.

Syyskuun aikana asennutimme Lumo-taloihin 26 avainautomaattia. Uudet automaattit palvelevat lähes 5 000 Lumo-kodin asukkaita mahdollistaen avainten noudon ja palautuksen suoraan omasta pihapiiristä. Avainautomaattien käyttöönotto tehostaa avaintenhallintaa ja parantaa asiakaskokemusta.

Kojamon ilmastotyö sai tunnustusta Europe's Climate Leaders -vertailussa, kun toukokuussa Kojamo valittiin ensimmäistä kertaa Euroopan ilmastojohtajien listalle. Financial Times ja Statista ovat laatineet listan eniten ilmastopäästöjään vähentäneistä eurooppalaisista yrityksistä vuosien 2018 ja 2023 välillä. Kojamo pyrkii hillitsemään ilmastomuutosta parantamalla kiinteistökantansa energiatehokkuutta ja pienentämällä hiilijalanjälkeään.

Eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA (European Public Real Estate Association) on myöntänyt Kojamolle korkeimmat mahdolliset eli kultatason tunnustukset vuoden 2024 tilinpäätöksestä ja vastuullisuusraportista. Arviossa yhtiöiden raportointia verrataan EPRA:n raportointistandardeihin ja parhaisiin käytäntöihin. Olemme saaneet tilinpäätöksestä kultaa useina vuosina, ja tämä oli toinen kerta, kun myös vastuullisuusraportointimme sai kultatason tunnustuksen.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Kojamo arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat kiinteistömarkkinoiden epävarmasta tilanteesta sekä asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanteen kehityksestä. Vaikka kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä, kiinteistömarkkinoiden toipumiseen liittyy epävarmuutta. Vuokra-asuntojen yltärinta Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla voi jatkua, ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon taloudelliseen vuokrausasteeseen, vuokratasoihin tai vuokralaisten vaihtuvuuteen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Geopoliittiset jännitteet sekä Yhdysvaltojen kauppa- ja tullipolitiikka ylläpitävät edelleen epävarmuutta maailmantaloudessa. Vaikka neuvotellut kauppasopimukset ovat osaltaan vakauttaneet talouden näkymiä, korkeampien tulliä vaikutukset näkyvät viiveellä. Nämä tekijät voivat hidastaa maailmantalouden kasvua tai kiihdyttää inflaatiota, mikä puolestaan voi vaikuttaa keskuspankkien korkopäätöksiin. Vaikka asuntomarkkinat ovat paikallisia, voivat globaalit riskitekijät heijastua myös Suomen talous- ja inflaatioketjyyn samoin kuin asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Nousseet kustannukset ja korkealla pysyttelevät lainojen korot saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

Talouden kehitys saattaa vaikuttaa asunto- ja rahoitusmarkkinoihin sekä vuokra-asuntojen kysyntään. Näillä tekijöillä voi olla vaikutuksia Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Yleinen taloustilanteen heikentyminen voi lisätä työttömyyttä ja alentaa kuluttajien ostovoimaa, mikä puolestaan voi vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin.

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen tai markkinakorkojen nousu voi laskea Kojamon luottoluokitusta ja nostaa rahoituksen hintaa sekä heikentää rahoituksen tunnuslukuja. Nämä tekijät saattavat vaikuttaa Kojamon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

Kyberhyökkäykset ja erilaiset muut tietoturvaohut ovat yleisesti lisääntyneet. Näillä tietoturvarikkomuksilla voi olla vaikutusta Kojamon liiketoimintaan ja tietojärjestelmien toimintavarmuuteen.

Helsingissä lokakuun 30. päivänä 2025

Kojamo Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

Erik Hjelt, talousjohtaja, Kojamo Oyj, puh. +358 20 508 3225

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

2.10.2025 Kojamo tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 30.9.2025 noussut yli 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 12 439 486 osaketta, mikä vastaa 5,03 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä (aiemmin 12 147 400 osaketta, mikä vastasi 4,92 prosenttia).

Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 30.10.2025 klo 15.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetyksenä. Lähetykseen ei tarvitse rekisteröityä etukäteen. Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://kojamo.events.inderes.com/q3-2025>.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse. Osallistuminen telekonferenssiin edellyttää rekisteröitymistä oheisen linkin kautta: <https://events.inderes.com/kojamo/q3-2025/dial-in>. Rekisteröidyttyäsi saat puhelinnumeron ja konferenssitunnuksen, joiden avulla telekonferenssiin liitytään.

Webcast-lähetykset tallennetaan, ja ne on myöhemmin saatavilla yhtiön verkkosivuilla: <https://kojamo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>.

Tunnusluvut

	Laskentakaava	7–9/2025	7–9/2024	1–9/2025	1–9/2024	2024
Liikevaihto, M€		113,6	113,2	343,6	338,8	452,4
Nettovuokratuotto, M€	1	86,0	85,7	231,6	228,4	302,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	75,7	75,8	67,4	67,4	66,9
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	32,8	50,6	9,1	-14,3	26,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	61,3	78,9	102,8	63,0	131,3
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	54,0	69,7	29,9	18,6	29,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	77,7	77,9	205,3	201,7	266,2
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	68,4	68,9	59,8	59,6	58,8
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, M€	23	83,4	82,7	223,4	218,3	290,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	44,1	45,6	106,1	113,8	148,2
FFO liikevaihdosta, %	9	38,8	40,3	30,9	33,6	32,8
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,18	0,18	0,43	0,46	0,60
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	44,1	45,6	106,1	113,8	149,0
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	35,5	44,3	87,1	111,2	144,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				7 637,2	7 925,9	7 960,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	24			94,4	91,5	91,5
Korollinen vieras pääoma, M€ ²⁾	13			3 393,1	3 860,7	3 827,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			0,3	-0,4	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			1,9	1,3	2,0
Omavaraisuusaste, %	16			45,6	43,1	43,2
Loan to Value (LTV), % ³⁾	17			42,2	44,7	43,9
Vapaiden varojen osuus, %	18			76,3	70,9	71,5
Korkokate	19			2,4	2,7	2,6
Korkokate ilman korjauskuluja	25			2,6	2,9	2,8
Vakavaraisuusaste	20			0,41	0,42	0,42
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,13	0,17	0,17
Osakekohtainen tulos, €		0,11	0,16	0,03	-0,05	0,09
Osakekohtainen oma pääoma, €				14,74	14,56	14,68
Bruttoinvestoinnit, M€	22	13,6	2,2	27,7	21,6	52,8
Henkilöstö katsauskauden lopussa				262	260	256

¹⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ²⁾ Ei sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja

³⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Kojamo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpää-

tösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Osa Kojamon kanssa samalla toimialalla toimivista yhtiöistä kirjaa osan ylläpitokuluista taseeseen. Vertailtavuuden parantamiseksi esitämme vaihtoehtoisina tunnuslukuina: Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja sekä Korkokate ilman korjauskuluja.

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritelty vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset
Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
- 3) Voitto/tappio ennen veroja = $\frac{\text{Nettovuokratuotto} - \text{Hallinnon kulut} + \text{Liiketoiminnan muut tuotot} - \text{Liiketoiminnan muut kulut} \pm \text{Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot} \pm \text{Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot} \pm \text{Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon} - \text{Poistot ja arvonalentumiset} \pm \text{Rahoitustuotot ja -kulut} \pm \text{Osuus osakkuusyritysten tuloksista}}{\text{Voitto/tappio ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.}}$
- 4) Käyttökate (EBITDA) = Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Rahoitustuotot ja kulut -/+ Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = $\frac{\text{Tilikauden voitto/tappio} + \text{Poistot ja arvonalentumiset} -/+ \text{Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot} -/+ \text{Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot} -/+ \text{Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot} -/+ \text{Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon} -/+ \text{Rahoitustuotot ja kulut} -/+ \text{Osuus osakkuusyritysten tuloksista} + \text{Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero} + \text{Laskennallisten verojen muutos}}{\text{Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.}}$

7)	Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	=	$\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
			Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
8)	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	=	$\text{Oikaistu käyttökate} - \text{Oikaistut nettorahoituskulut} - \text{Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero}$ $+/- \text{Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot}$ Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
9)	FFO liikevaihdosta, %	=	$\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$ Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
10)	Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta	=	$\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo kauden aikana}}$ Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
11)	FFO ilman kertaluonteisia kuluja	=	$\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} + \text{Kertaluonteiset kulut}$ Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
12)	Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO)	=	$\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} - \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit}$ Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
13)	Korollinen vieras pääoma	=	$\text{Lainat, pitkäaikaiset} + \text{Lainat, lyhytaikaiset}$ Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.

14)	Oman pääoman tuotto-% (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
			Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
15)	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	=	$\frac{(\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}) (\text{vuositasolle laskettuna})}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
			Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
16)	Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
			Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
17)	Loan to Value (LTV), %	=	$\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
			Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
18)	Vapaiden varojen osuus, %	=	$\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}} \times 100$
			Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.
19)	Korkokate	=	$\frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$
			Käyttökatteen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.
20)	Vakavaraisuusaste	=	$\frac{\text{Korolliset velat*} - \text{Rahavarat}}{\text{Varat}}$
			Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta. *Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääoma, myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.
21)	Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	=	$\frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääoma}}{\text{Varat}}$
			Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.

22) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot

Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

Muut tunnusluvut

23) Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja = Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) - Korjaukset

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

25) Korkokate ilman korjauskuluja = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

ME	7–9/2025	7–9/2024	1–9/2025	1–9/2024	2024
Tilikauden voitto/tappio	26,1	40,4	6,8	-11,5	21,2
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	8,2	0,9	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,2	-	0,9	0,8	0,8
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	0,0	-0,2	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	16,4	-0,9	101,8	137,9	134,0
Rahoitustuotot	-2,8	-4,1	-8,8	-11,9	-15,7
Rahoituskulut	30,9	32,1	94,4	88,3	119,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	-	0,0
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
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	77,7	77,9	205,3	201,7	266,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-28,2	-27,9	-85,5	-76,4	-103,8
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6
Oikaistut nettorahoituskulut	-28,2	-27,9	-85,6	-77,0	-104,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-36,2	-4,4	-44,3	-10,8	-13,5
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	30,7	0,0	30,6	-0,2	0,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	44,1	45,6	106,1	113,8	148,2
Kertaluonteiset kulut	-	-	-	-	0,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	44,1	45,6	106,1	113,8	149,0
Oma pääoma			3 619,6	3 597,6	3 629,2
Varat			7 940,4	8 361,3	8 405,5
Saadut ennakot			-7,5	-6,9	-7,5
Omavaraisuusaste, %			45,6	43,1	43,2

M€	1–9/2025	1–9/2024	2024
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 649,5	5 431,8	5 504,5
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	110,0	119,0	119,4
Lyhytaikaiset varat	295,7	374,7	383,2
Vapaat varat yhteensä	6 055,1	5 925,5	6 007,0
Varat	7 940,4	8 361,3	8 405,5
Vapaiden varojen osuus, %	76,3	70,9	71,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	269,8	265,0	266,2
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-113,0	-100,0	-104,4
Korkokate	2,4	2,7	2,6
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12kk	295,4	289,6	290,2
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-113,0	-100,0	-104,4
Korkokate ilman korjauskuluja	2,6	2,9	2,8
Korollinen vieras pääoma	3 393,1	3 860,7	3 827,9
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät korolliset velat	18,7	-	-
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	16,7	-	16,7
Rahavarat	184,7	316,9	333,6
Korolliset velat - Rahavarat	3 243,8	3 543,8	3 511,0
Varat	7 940,4	8 361,3	8 405,5
Vakavaraisuusaste	0,41	0,42	0,42
Vakuudelliset velat	1 054,4	1 434,8	1 399,8
Varat	7 940,4	8 361,3	8 405,5
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,13	0,17	0,17

EPRA-tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Kojamo on. Osana toimintaansa järjestö edistää toimialan talousraportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille

annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Kojamo noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRAsta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA-tunnusluvut

	7–9/2025	7–9/2024	1–9/2025	1–9/2024	2024
EPRA operatiivinen tulos, M€ *	39,8	45,5	99,4	111,8	146,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), € *	0,16	0,18	0,40	0,45	0,59
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 518,5	4 531,5	4 573,4
Osakekohtainen EPRA NRV, €			18,40	18,34	18,51
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			3,9	3,9	3,8
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			3,9	3,9	3,8
EPRA vajaakäyttöaste, %			5,7	8,5	8,5
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	7,6	7,5	9,2	9,5	10,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	6,3	4,6	6,3	5,3	5,8

* Vertailutiedot vuodelta 2024 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

EPRA Operatiivinen tulos

M€	7–9/2025	7–9/2024	1–9/2025	1–9/2024	2024
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	26,1	40,4	6,8	-11,5	21,2
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	16,4	-0,9	101,8	137,9	134,0
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	0,7	0,8	0,8
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	27,2	0,0	27,1	-0,2	0,0
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-	-	-	-0,7	-0,7
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-0,9	-	-2,0	-1,8	-1,8
(ix) Oikaisut, jotka liittyvät ei-operatiivisiin ja poikkeuksellisiin eriin	0,3	0,3	8,2	0,7	1,8
(x) Laskennallinen vero EPRA oikaisusta	-29,4	5,8	-43,3	-13,4	-8,4
EPRA operatiivinen tulos	39,8	45,5	99,4	111,8	146,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl)	246,8	247,1	247,0	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,16	0,18	0,40	0,45	0,59

EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	1–9/2025	1–9/2024	2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 619,6	3 597,6	3 629,2
Laimennettu nettovarallisuus	3 619,6	3 597,6	3 629,2
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 619,6	3 597,6	3 629,2
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	775,1	807,2	815,5
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	9,3	7,8	9,3
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	114,6	118,9	119,4
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	4 518,5	4 531,5	4 573,4
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)	245,6	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €	18,40	18,34	18,51

EPRA alkunettotuotto (NIY) ja EPRA "topped-up" alkunettotuotto

M€		1–9/2025	1–9/2024	2024
Sijoituskiinteistöt		7 637,2	7 925,9	7 960,0
Kehityshankkeet		-89,5	-92,0	-110,1
Valmis kiinteistökanta		7 547,7	7 833,9	7 849,8
Arvioidut ostajan kulut		113,2	117,5	117,7
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 660,9	7 951,4	7 967,6
Annualisoitu vuokratuotto		449,8	459,5	453,9
Kiinteistöjen kulut		-149,2	-147,8	-151,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	300,6	311,7	302,5
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	300,6	311,7	302,5
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,9	3,9	3,8
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,9	3,9	3,8

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		1–9/2025	1–9/2024	2024
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	19,2	29,6	39,4
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	340,2	346,5	462,5
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	5,7	8,5	8,5

EPRA Cost Ratios

M€		7–9/2025	7–9/2024	1–9/2025	1–9/2024	2024
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		9,3	8,8	29,0	28,3	39,4
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		21,9	22,7	93,8	93,8	125,5
(i) Korjauskulut		5,7	4,7	18,1	16,6	24,1
(ii) Käyttökorvaukset		-4,5	-4,3	-13,6	-13,0	-17,4
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokratulot		0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-26,0	-25,5	-106,6	-104,3	-141,2
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	6,3	6,3	20,4	21,1	29,8
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,1	-2,4	-6,3	-9,4	-12,8
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	5,2	3,8	14,1	11,7	17,0
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		108,9	108,7	329,5	325,4	434,3
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-26,0	-25,5	-106,6	-104,3	-141,2
Bruttovuokratuotto	C	83,0	83,2	222,9	221,1	293,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	7,6	7,5	9,2	9,5	10,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	6,3	4,6	6,3	5,3	5,8

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	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		1,3	1,1	3,1	2,8	3,9
Liiketoiminnan muut kulut		0,0	-0,2	-0,2	-1,2	-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-0,2	-	-0,9	-0,8	-0,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	-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		2,8	4,1	8,8	11,9	15,7
Rahoituskulut		-30,9	-32,1	-94,4	-88,3	-119,4
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
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		26,1	40,4	6,8	-11,5	21,2
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		4,5	-32,2	-0,1	-21,8	-23,2
Laskennalliset verot edellisistä		-0,9	6,4	0,0	4,4	4,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		3,6	-25,8	-0,1	-17,4	-18,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		29,8	14,6	6,7	-28,9	2,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		29,8	14,6	6,7	-28,9	2,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		0,11	0,16	0,03	-0,05	0,09
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,11	0,16	0,03	-0,05	0,09
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	246,8	247,1	247,0	247,1	247,1

Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,3	0,4	0,5
Sijoituskiinteistöt	3	7 595,4	7 924,6	7 960,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	19,7	27,6	27,4
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,4	2,2	2,2
Rahoitusvarat	7	0,8	0,8	0,8
Pitkäaikaiset saamiset		6,4	6,3	6,4
Johdannaissopimukset	6, 7	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	6, 7	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	7	54,7	37,7	24,9
Rahavarat		184,7	316,9	333,6
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	10	41,8	1,3	-
Lyhytaikaiset varat yhteensä		295,7	374,7	383,2
Varat yhteensä		7 940,4	8 361,3	8 405,5

M€	Liite	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 oman 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
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	3 167,1	3 341,2	3 338,9
Laskennalliset verovelat		779,9	813,2	821,2
Johdannaissopimukset	6, 7	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	5, 7	226,0	519,4	489,0
Johdannaissopimukset	6, 7	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

Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1–9/2025	1–9/2024	1–12/2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	6,8	-11,5	21,2
Oikaisut	199,1	214,5	246,3
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1,0	-0,7	1,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-6,6	-3,8	2,7
Maksetut korot	-91,0	-93,7	-109,5
Saadut korot	5,6	3,7	5,0
Muut rahoituserät	-1,2	3,9	-3,3
Maksetut verot	-11,4	-3,0	-5,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	100,3	109,2	158,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-29,0	-29,6	-43,5
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,2	-0,1	-0,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit	244,7	0,3	1,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,2	-	-
Osakkuusyritysosuuksien myynnit	-	0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-240,9	-137,0	-189,7
Rahoitusvarojen luovutustulot	212,0	103,3	169,3
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	0,0	0,0	-0,1
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,1	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	3,8	5,9	8,7
Investointien nettorahavirta	190,7	-57,2	-53,8

M€	1–9/2025	1–9/2024	1–12/2024
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden takaisinosto	-17,0	-	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot	540,2	831,8	831,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-961,8	-535,0	-570,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	26,0	19,8	19,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-26,0	-65,4	-65,4
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,4	-1,4	-1,8
Rahoituksen nettorahavirta	-440,0	249,8	214,2
Rahavarojen muutos	-149,0	301,9	318,7
Rahavarat kauden alussa	333,6	15,0	15,0
Rahavarat kauden lopussa	184,7	316,9	333,6

Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-0,1			-0,1	-0,1
Tilikauden tulos					6,8	6,8	6,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-0,1		6,8	6,7	6,7
Liiketoimet omistajien kanssa							
Omien osakkeiden takaisinosto					-17,0	-17,0	-17,0
Osakepalkitseminen					0,6	0,6	0,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-16,4	-16,4	-16,4
Oman pääoman muutokset yhteensä			-0,1		-9,6	-9,7	-9,7
Oma pääoma 30.9.2025	58,0	35,8	-7,5	164,4	3 368,7	3 619,6	3 619,6

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-17,4			-17,4	-17,4
Tilikauden tulos					-11,5	-11,5	-11,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-17,4		-11,5	-28,9	-28,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,6	0,6	0,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					0,6	0,6	0,6
Oman pääoman muutokset yhteensä			-17,4		-10,9	-28,3	-28,3
Oma pääoma 30.9.2024	58,0	35,8	-6,2	164,4	3 345,5	3 597,6	3 597,6

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	58,0	35,8	11,2	164,4	3 356,4	3 625,9	3 625,9
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-18,6			-18,6	-18,6
Tilikauden tulos					21,2	21,2	21,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-18,6		21,2	2,6	2,6
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,7	0,7	0,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					0,7	0,7	0,7
Oman pääoman muutokset yhteensä			-18,6		21,9	3,3	3,3
Oma pääoma 31.12.2024	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2

Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

Kojamo Oyj on Suomen suurin markkinaehtoinen, yksityinen asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntovalikoima on laaja. Kojamolla oli 39 001 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 30.9.2025.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen julkinen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki.

Kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Yhtiön neljä joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinallain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 30.10.2025.

1. Laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset –standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuosittainpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Osavuositarkastuksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2024 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2024. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2024 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää Kojamon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositarkastuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Kojamon varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2024. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

2. Liikevaihdon erittely

M€	1–9/2025	1–9/2024	1–12/2024
Vuokrasopimusten tuotot	343,1	338,4	451,9
Muu liikevaihto	0,4	0,4	0,5
Liikevaihto	343,6	338,8	452,4

Erittely vuokrasopimusten tuotoista

M€	1–9/2025	1–9/2024	1–12/2024
Vuokratuotot	329,5	325,2	434,3
Vesimaksut	13,0	12,4	16,6
Saunamaksut	0,5	0,6	0,8
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	0,1	0,2
Yhteensä	343,1	338,4	451,9

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorkvaukset.

3. Sijoituskiinteistöt

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 960,0	8 038,8	8 038,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	5,8	23,0	52,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	19,0	2,6	4,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-245,9	-1,2	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,6	0,6
Siirto rahoitusvaroista	-	-	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-101,8	-137,9	-134,0
Yhteensä	7 637,2	7 925,9	7 960,0
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-41,8	-1,3	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 595,4	7 924,6	7 960,0

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1–9/2025	1–9/2024	1–12/2024
Tuottovaatimusten muutos	-	-165,9	-165,9
Nettovuokratuoton muutos	1,0	-1,3	-6,4
Muut erät	-102,8	29,2	38,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-101,8	-137,9	-134,0

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	81,2	77,8	77,8
Lisäykset/vähennykset	-2,8	4,7	4,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,1	-1,1	-1,4
Käypä arvo kauden lopussa	77,3	81,4	81,2

Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat usein merkittäviä ja ne liittyvät pääasiassa putkistojen, julkisivun, ulkokaton, ikkunoiden ja parvekkeiden korjaukseen ja remontteihin. Asuinkiinteistöjen putkistojen, julkisivujen, ulkokattojen ja parvekkeiden odotetut keskimääräiset tekniset käyttötavat vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 0,1 (0,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 3,4 (3,4) prosenttia.

Käyvän arvon muutoksesta -34,4 miljoonaa euroa koskee tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropolia-kohteiden arvonmuutosta, eikä tällä arvioida olevan vaikutusta asuntojen arvoihin.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Tuottoarvo	7 387,8	7 649,4	7 685,9
Tasearvo	172,1	195,2	192,9
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	77,3	81,4	81,2
Yhteensä	7 637,2	7 925,9	7 960,0

Sisältää Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 30.9.2025 41,8 M€ ja 30.9.2024 1,3 M€

Asuntojen lukumäärä	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Tuottoarvo	38 626	40 194	40 598
Tasearvo ¹⁾	375	779	375
Yhteensä	39 001	40 973	40 973

¹⁾ Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin

Keskimääräiset arvostusparametrit

	30.9.2025			30.9.2024			31.12.2024		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:									
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	4,22	5,08	4,48	4,22	5,09	4,50	4,23	5,11	4,51
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,37	5,23	4,63	4,37	5,24	4,65	4,38	5,26	4,66
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,22	7,08	6,48	6,22	7,09	6,50	6,23	7,11	6,51
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m²/kk	20,52	16,12	18,62	20,51	16,11	18,52	20,47	16,08	18,48
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,69	6,40	6,57	6,69	6,44	6,58	6,69	6,41	6,56
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2	97,5	96,6	97,2	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	2,6	2,7	2,4	2,6	2,7	2,4	2,6
Kulujen kasvuoletus, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle

Ilmastoon liittyvillä asioilla ei ole ollut toistaiseksi merkittävää vaikutusta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisessa.

Herkkyysanalyysissä on esitetty keskeisten parametrien muutosten vaikutus tuottoarvolla arvostettujen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon silloin kun vain yhtä parametria muutetaan kerrallaan. On kuitenkin tärkeää huomioida, että kiinteistömarkkinoilla tapahtuvat muutokset vaikuttavat usein useampaan muuttujaan samanaikaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet	30.9.2025					30.9.2024					31.12.2024				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos % (suhteellinen)															
Muutos, M€															
Tuottovaatimus	830,7	393,3		-355,5	-678,4	861,7	408,0		-368,8	-703,7	866,7	410,4		-370,9	-707,8
Markkinavuokrat	-906,1	-453,1		453,1	906,1	-946,7	-473,4		473,4	946,7	-952,1	-476,1		476,1	952,1
Hoitokulut	297,3	148,6		-148,6	-297,3	311,1	155,6		-155,6	-311,1	312,9	156,4		-156,4	-312,9
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€															
Taloudellinen käyttöaste	-186,4	-93,2		93,2	186,4	-194,8	-97,4		97,4	194,8	-195,8	-97,9		97,9	195,8

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardiin ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardiin. Arvonmäärittäminen tehdään neljännesvuosit-
tain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioin-
nin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmäärittä-
misprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käypien arvojen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuosit-
tain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon rapor-
tointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosit-
tain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilöiden arvonmäärittämisessä sovelle-
tuista arviointimetodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta.

IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaan käyvällä arvolla tarkoitetaan hin-
taa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkina-
osapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoiminnassa. Sijoituskiin-
teistöjen käyvän arvon määrittäminen vaatii merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia, erityisesti
silloin kun transaktiovolyymi on merkittävästi vähentynyt. Arvioinnissa käytetyt arviot ja oletuk-
set liittyvät erityisesti tuottovaatimuksiin, vuokrausasteeseen ja markkinavuokratasoon. Ko-
jamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttö-
tietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Tuottovaatimukset analysoidaan neljännesvuosit-
tain arvonmäärittämisprosessin yhteydessä. Käytetyt
tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saata-
valla olevaan tietoon nykyisessä markkinassa. Tieto sisältää sekä ulkopuolisen riippumatto-
man arviointiasiantuntijan näkemyksen että Kojamon oman tiedon.

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämi-
sestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoi-
minnassa.

Alkuvuoden aikana transaktioiden määrä markkinoilla oli vähäinen ja niiden vertailukelpoisuus
heikko. Kesällä markkinoilla tehtiin kaksi suurempaa transaktiota. Kaikki kaupat on otettu huo-
mioon arvonmäärittämisessä.

Päätöksessään tuottovaatimuksista ympäristössä, jossa transaktioidataa on rajoitetusti saata-
villa, yrityksen johto on ottanut huomioon ulkoisen asiantuntijan näkemykset, markkinoilla to-
teutuneet kaupat, keskustelut eri markkinaosapuolten kanssa, korkotasot ja korkonäkemyk-
set, sekä yrityksen omat tiedot markkinoista ja kiinteistökannasta. Tuottovaatimuksia on
myös arvioitu suhteessa muihin arvostusparametreihin ja 10 vuoden laskentajaksoon. Tär-
keimmät muut arvostusparametrit ovat inflaatio-oletus, vuokrankorotuslaskelma ja kulujen nou-
suoletus, jotka yrityksen johto on arvioinut nykyisten markkinanäkemyksien perusteella.

Kojamo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita
varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Kojamo pi-
tää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia.
Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käy-
tetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin
käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiin-
teistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omai-
suuseristä riippumatta.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut
tontit (käyttöoikeusomaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytä-
vänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiin-
teistöt-tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-erästä Vaihto-omaisuuserään, kun
kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön
myynti on erittäin todennäköinen.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä py-
syvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoi-
tot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eräänä.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoituk-
set kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoituk-
set) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset).
Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuu-
denantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät
mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmäärittämiseen ja luovutukseen liit-
tyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot
kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat akti-
vointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vie-
raan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoitus-
kiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö
on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen
aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan. Vieraan pääoman
menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen
alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuuserä on olennaisilta osin valmis
sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat
joko menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat
kohdistettavissa rakennushankkeelle.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään laajassa tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Kojamon käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Hierarkiatasot perustuvat syöttötietojen lähteeseen.

Tason 1 syöttötiedot: Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot: Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot: Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta. Kaikki Kojamon sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käypiä arvoja määrittäessä.

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

Kojamon määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat tuottoarvoon tai tasearvoon (hankintameno).

Tuottoarvo

Arvonmääritys perustuu diskonttaamalla tehtävään 10 vuoden kassavirtalaskentaan (DCF), jossa kohteen päätearvo lasketaan suoralla pääomituksella 11. vuoden nettotuoton perusteella. Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisätynä.

Valmistuva uudistuotanto siirtyy tasearvomenetelmästä tuottoarvomenetelmän piiriin sen vuosineljänneksen aikana, kun kohde valmistuu. Mahdollinen kehityskate tuloutetaan siirtymisen yhteydessä.

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintameno- ja sen jälkeen tuottoarvomenetelmän mukaan.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo. Tuottoarvomenetelmällä määritellään myös sellaisten kohteiden arvo, jotka ovat myytävissä kohteittain, mutta joihin kohdistuu aravalainsäädännön rajoituksia, jotka estävät kohteiden myynnin huoneistoit-
tain. Kohteiden luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja taholle, joka jatkaa käyttöä vuokra-asuntokäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaata. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki.

Tuottovaatimukset analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaatimus määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaatimuksia ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 korkopistettä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen.

Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +12,5 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +22,5 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	Varaus (€/m²/kk)
0–10 vuotta	0,25
11–30 vuotta	1,00
31–40 vuotta	1,50
>40 vuotta	2,00

Ajanmukaistamisinvestointivarausta käytetään kymmenen vuoden kassavirtalaskelmissa.

Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoitulainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteiden vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä.

Tasearvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: arava ja 40 vuoden korkotuki.

Kehityshankkeiden, tonttivaranon sekä sijoituskiinteistöihin liittyvien osakkeiden ja osuuksien käypänä arvona pidetään niiden alkuperäistä hankinta-arvoa.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

Kojamon tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuuserän tai omaisuuseräryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n Liiketoimintojen yhdistämiset soveltamisalaan kuuluvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

Sijoituskiinteistöjen hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen –standardia silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuuttaan. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkkeinä kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhteiden hoito sekä kiinteistöjen korjaustoiminta.

Liiketoimintojen yhdistämisessä luovutettu vastike sekä hankinnan kohteen yksilöitävissä olevat varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtana. Liiketarvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät Kojamon osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liiketarvosta ei kirjata poistoja, vaan se testataan arvonalentumisen varalta vähintään vuosittain.

Hankinnat, jotka eivät täytä IFRS 3 Liiketoiminnan yhdistäminen –standardin liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liiketarvoa eikä laskennallisia veroja.

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	27,4	28,0	28,0
Lisäykset	0,3	0,3	0,3
Arvonalentumiset	-7,3	-	-
Tilikauden poistot	-0,7	-0,8	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	19,7	27,6	27,4

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardin mukaiset autoleasingsopimukset.

Arvonalentumiset -7.3 miljoonaa euroa johtui Kojamon oman toimitilan alaskirjauksesta.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,7	0,8	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,3	0,3	0,3
Tilikauden poistot	-0,3	-0,3	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,7	0,8	0,7

5. Korolliset velat

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	1 507,2	1 306,7	1 309,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 584,1	1 936,0	1 931,5
Korkotukilainat	-	18,7	18,6
Vuokrasopimusvelka	75,7	79,9	79,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 167,1	3 341,2	3 338,9
Lyhytaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	135,0	415,5	415,5
Lainat rahoituslaitoksilta	88,7	101,3	70,9
Korkotukilainat	-	0,2	0,2
Vuokrasopimusvelka	2,3	2,3	2,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	226,0	519,4	489,0
Korolliset velat yhteensä	3 393,1	3 860,7	3 827,9

30.9.2025 korollisista veloista on siirretty 18,7 M€ Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviin velkoihin

Joulukuussa 2024 solmittu 50 miljoonan euron suuruinen laina nostettiin tammikuussa.

Maaliskuussa Kojamo Oyj maksoi takaisin 415,5 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan.

Huhtikuussa Kojamo Oyj lyhensi ennenaikaisesti 100 miljoonalla eurolla vakuudellista syndikoitua pitkäaikaista lainaa.

Heinäkuussa Kojamo Oyj lyhensi ennakka- ja lyhytaikaisesta 200 miljoonalla eurolla vakuudellista syndi-
koitua pitkäaikaisesta lainasta.

Katsauskaudella tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Kojamo Oyj laski maaliskuussa liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman
vihreän joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on 7 vuotta, ja se toteutettiin yhtiön EMTN-
ohjelman alla.

Uuden joukkovelkakirjalainan yhteydessä Kojamo Oyj julkisti ostotarjouksen yhtiön vuonna
2026 erääntyvistä velkakirjoista. Ostotarjouksen lopputuloksena yhtiö osti joukkovelkakirjoja
takaisin 165 miljoonalla eurolla.

Lumo Kodit Oy ja Swedbank AB (publ) allekirjoittivat kesäkuussa 100 miljoonan euron suurui-
sen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen. Sillä jälleenrahoitettiin
Swedbankin kanssa solmittu, vuonna 2026 erääntyvä 100 miljoonan euron laina.

Elokuussa Kojamo Oyj allekirjoitti 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin si-
dotun vakuudettoman lainasopimuksen OP Yrityspankin kanssa. Lainan maturiteetti on kolme
vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla, ja sillä jälleenrahoitettiin vuonna 2026 erääntyvä
100 miljoonan euron laina OP:sta.

Syyskuussa Kojamo Oyj allekirjoitti 75 miljoonan euron sitovan valmiusluottolimiittisopimuk-
sen Danske Bankin kanssa. Luottolimiitti on vakuudeton, ja sen maturiteetti on kolme vuotta
sisältäen kaksi yhden vuoden jatko-optiota. Luottolimiittiä käytetään yhtiön yleisiin rahoitustar-
peisiin, ja se korvasi Danske Bankin kanssa solmitun vuonna 2026 erääntyvän 75 miljoonan
euron luottolimiitin.

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.9.2025			30.9.2024	31.12.2024
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	11,0	-20,3	-9,3	-7,8	-9,3
Yhteensä	11,0	-20,3	-9,3	-7,8	-9,3

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 600,7	1 732,7	1 703,1
Yhteensä	1 600,7	1 732,7	1 703,1

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käy-
vän arvon rahastoon -0,1 (-21,8) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina
2025–2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 2,1 (3,0)
vuotta.

7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	30.9.2025					31.12.2024				
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korkojohdannaissaamiset	11,0		11,0		11,0	15,9		15,9		15,9
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	55,5	0,0	54,6	0,8	55,5	25,7	0,0	24,8	0,8	25,7
Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat										
Rahavarat	184,7		184,7		184,7	333,6		333,6		333,6
Myyntisaamiset	6,7				6,7	7,2				7,2
Rahoitusvelat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korkojohdannaisvelat	20,3		20,3		20,3	25,1		25,1		25,1
Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat										
Muut korolliset velat	1 750,8		1 752,8		1 752,8	2 103,2		2 105,0		2 105,0
Joukkovelkakirjalainat	1 642,2	1 635,6			1 635,6	1 724,7	1 690,8			1 690,8
Ostovelat	6,0				6,0	11,3				11,3

Katsauskauden aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korkojohdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan.

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

Taso 1

Instrumentin käypä arvo perustuu täysin samanlaisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2

Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty arvostusmenetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

Taso 3

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

Taso 3 täsmätyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Kauden alussa	0,8	0,8	0,8
Muutos	0,0	0,0	0,0
Kauden lopussa	0,8	0,8	0,8

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan pääosin hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa. Näiden erien kohdalla arvioidaan, että hankintameno on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

8. Osakekohtainen tulos

	1–9/2025	1–9/2024	1–12/2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	6,8	-11,5	21,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,0	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	0,03	-0,05	0,09
Laimennettu, €	0,03	-0,05	0,09

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 054,4	1 434,8	1 399,8
Annetut kiinnitykset	1 530,7	1 977,8	1 932,9
Pantatut osakkeet	325,1	395,0	395,0
Pantatut vakuudet yhteensä ¹⁾	1 855,8	2 372,8	2 327,9
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	7,6	8,1	7,6
Takaukset ²⁾	592,8	674,6	642,3
Talletusvakuudet	0,0	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	600,4	682,8	650,0

¹⁾ Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita

²⁾ Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia ja osalle lainoista on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä tai osakepantteja

10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M€	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Sijoituskiinteistöt	41,8	1,3	-
Varat yhteensä	41,8	1,3	-
Rahalaitoslainat	18,7	-	-
Velat yhteensä	18,7	-	-
Nettotasearvo	23,1	1,3	-

30.9.2025 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo on yhteensä 23,1 miljoonaa euroa. Omaisuuserät koostuvat vuokra-asunnoista, kiinteistökehityskohteista ja lii-kekiinteistöistä.

30.9.2024 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Omaisuuserä koostui liiketilakiinteistöistä, joka myytiin 27.12.2024. Kojamolla ei ollut myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä 31.12.2024.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon (käyvän arvon hierarkiataso 3).

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

2.10.2025 Kojamo tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 30.9.2025 noussut yli 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 12 439 486 osaketta, mikä vastaa 5,03 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä (aiemmin 12 147 400 osaketta, mikä vastasi 4,92 prosenttia).