

kojamo

Puolivuosikatsaus
1.1.–30.6.2025

25

Kojamo Oyj:n puolivuositarkastus 1.1.–30.6.2025

Vuokrausasteen nousu jatkui vahvana

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä puolivuositarkastuksessa 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 puolivuositarkastuksen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Yhteenveto huhti–kesäkuusta 2025

- Liikevaihto kasvoi 2,9 prosenttia ja oli 115,6 (112,3) miljoonaa euroa.
- Nettopuokratuotto kasvoi 0,9 prosenttia ja oli 82,8 (82,1) miljoonaa euroa. Nettopuokratuotto oli 71,7 (73,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -12,7 (-104,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -48,0 (-149,9) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli -0,04 (-0,34) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 9,3 prosenttia ja oli 38,8 (42,7) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 10,1 (10,9) miljoonaa euroa eli 8,8 (9,7) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–kesäkuusta 2025

- Liikevaihto kasvoi 1,9 prosenttia ja oli 229,9 (225,6) miljoonaa euroa.
- Nettopuokratuotto kasvoi 2,0 prosenttia ja oli 145,6 (142,7) miljoonaa euroa. Nettopuokratuotto oli 63,3 (63,3) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -23,8 (-65,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -85,3 (-138,8) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,8 (-0,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli -0,08 (-0,21) euroa.

- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 9,0 prosenttia ja oli 62,0 (68,2) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 7,9 (7,9) miljardia euroa sisältäen 272,8 (1,3) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 93,6 (91,7) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 14,1 (19,3) miljoonaa euroa eli 6,1 (8,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,59 (14,50) euroa ja oman pääoman tuotto oli -1,1 (-2,9) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,1 (-0,2) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NRV (nettoarallisuus) nousi 1,2 prosenttia ja oli 18,38 (18,16) euroa.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 119 (0) Lumo-asuntoa.

Kojamon omistuksessa oli katsauskauden lopussa 40 946 (40 973) vuokra-asuntoa. Edellisvuoden kesäkuun jälkeen valmistui 0 (1 152) asuntoa, myytiin 27 (0) sekä purettiin tai muuten muutettiin 0 (2) asuntoa.

Konsernin näkymät vuodelle 2025

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

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2025 edellisestä vuodesta 0–2 prosenttia. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2025 olevan 135–141 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja.

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

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä. Liikevaihdon ja kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) näkymissä on myös otettu huomioon 44 asuinkiinteistön myynnin vaikutukset mutta ei mahdollisten tulevien ostojen ja myyntien vaikutuksia. Näkymissä ei ole otettu huomioon kaupasta aiheutuvia veroja.

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

Keskeiset tunnusluvut

	4–6/2025	4–6/2024	Muutos %	1–6/2025	1–6/2024	Muutos %	2024
Liikevaihto, M€	115,6	112,3	2,9	229,9	225,6	1,9	452,4
Nettovuokratuotto, M€ *	82,8	82,1	0,9	145,6	142,7	2,0	302,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	71,7	73,1		63,3	63,3		66,9
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	-12,7	-104,3	87,8	-23,8	-65,0	63,4	26,3
Käyttökate (EBITDA), M€ *	25,1	-78,0	132,2	41,5	-15,9	360,9	131,3
Käyttökate liikevaihdosta, % *	21,7	-69,4		18,0	-7,1		29,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	73,1	71,9	1,6	127,6	123,8	3,1	266,2
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	63,2	64,0		55,5	54,9		58,8
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	38,8	42,7	-9,3	62,0	68,2	-9,0	148,2
FFO liikevaihdosta, % *	33,5	38,0		27,0	30,2		32,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	38,8	42,7	-9,3	62,0	68,2	-9,0	149,0
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				7 885,1	7 922,6	-0,5	7 960,0
Taloudellinen vuokrausaste, %				93,6	91,7		91,5
Korollinen vieras pääoma, M€ * ²⁾				3 598,4	3 861,4	-6,8	3 827,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				-1,1	-2,9		0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				1,1	-0,2		2,0
Omavaraisuusaste, % *				44,3	43,0		43,2
Loan to Value (LTV), % * ³⁾				45,7	45,0		43,9
EPRA Net Reinstatement value (NRV), M€				4 543,4	4 487,0	1,3	4 573,4
Bruttoinvestoinnit, M€ *	10,1	10,9	-7,2	14,1	19,3	-27,1	52,8
Henkilöstö katsauskauden lopussa				286	299		256
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	4–6/2025	4–6/2024	Muutos %	1–6/2025	1–6/2024	Muutos %	2024
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,16	0,17	-5,9	0,25	0,28	-10,7	0,60
Osakekohtainen tulos	-0,04	-0,34	88,2	-0,08	-0,21	61,9	0,09
Osakekohtainen EPRA NRV				18,38	18,16	1,2	18,51
Osakekohtainen oma pääoma				14,59	14,50	0,6	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. 30.6.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat on 44,4 %.

Toimitusjohtajan katsaus

Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvu jatkui vuoden toisella neljänneksellä. FFO laski, mikä johtui vertailukautta suuremmista rahoitus-, ylläpito- ja korjauskuluista. Taseemme pysyi vahvana.

Painopisteenä on edelleen ollut vuokrausasteen parantaminen, ja nousu jatkuikin vahvana vuoden toisella kvartaalilla. Taloudellinen vuokrausasteemme oli ensimmäisellä kvartaalilla 92,8 prosenttia ja nousi toisella kvartaalilla 94,4 prosenttiin. Kesäkuun vuokrausasteemme ylsi jo 94,8 prosenttiin.

Vuokramarkkinoilla on edelleen ylitarjontaa etenkin pääkaupunkiseudulla. Uudistuotannon ei odoteta kasvattavan tarjontaa lähiaikoina, koska asuntorakentamisen määrä Suomessa on pysytellyt alhaisella tasolla. Vaikka rakennusliikkeet ovat aloittaneet joitakin omistusasunto-kohteita, ei rakentamisen odoteta käynnistyvän vielä laaja-alaisesti. Asuntoportaalien ilmoitusten perusteella tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrä ei ole vielä merkittävästi vähentynyt, mutta tarjonnan kasvu tuntuu kuitenkin pysähtyneen.



Panostuksemme asiakaskokemukseen on tuottanut tulosta. Suositteľuhalukkuus (NPS) nousi kesäkuun lopussa kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle, 58:aan. Myös asiakasvaihuvuus on kehittynyt myönteisesti ja laski edellisvuodesta.

Kesäkuussa allekirjoitimme sopimuksen yhteensä 1 944 asunnon myynnistä. Kauppa saatiin päätökseen katsauskauden jälkeen heinäkuun lopussa. Myytävät 44 kohdetta sijaitsevat kahdeksalla eri paikkakunnalla, pääosin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Koska keskitymme vahvasti Suomen kasvukeskuksiin, nämä kohteet eivät olleet strategiamme mukaisia. Asuntoportfolion myynti on kuluven vuoden tavoitteiden mukainen, ja se on tänä vuonna toistaiseksi suurin Suomen asuntomarkkinoilla tehty transaktio. Kaupasta saatavat varat käytetään velkojen lyhentämiseen ja osakkeiden takaisinostoon, mikä vahvistaa tasettamme ja tukee omistaja-arvon kasvattamista.

Rahoitustilanteemme on erittäin hyvä. Kesäkuussa jälleenrahoitimme ensi vuonna erääntyvän 100 miljoonan euron pankkilainan Swedbankilta, ja pidensimme näin lainojemme maturiteetti-profiilia. Rahoituksen keskikorko laski maaliskuun lopusta. Lisäksi katsauskauden jälkeen elokuussa jälleenrahoitimme OP:n kanssa vuonna 2026 erääntyvän 100 miljoonan euron suuruisen pankkilainan. Seuraavat rahoitusjärjestelymme kohdistuvatkin vuonna 2027 erääntyviin lainoihin.

Minulla oli kunnia aloittaa Kojamon toimitusjohtajana kesäkuun alussa. Olen kiitollinen kojamolaisille lämpimästä vastaanotosta, jonka olen kohdannut useissa eri kohtaamisissa. Kojamo on vahva yritys – niin taseeltaan kuin osaamiseltaan – ja sillä on erinomaiset edellytykset olla visionsa mukaisesti asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Tavoitteenamme on luoda entistä parempaa asiakaskokemusta, kasvukeskuksiin keskittyen.

Reima Rytsölä

toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Kojamon toimiessa 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	-0,1
Työttömyys	9,3	8,4
Inflaatio	0,6	1,6

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 6/2025

Valtiovarainministeriön (VM) kesäkuussa julkaiseman ennusteen mukaan maailmantalouden epävarmuus on kasvanut selvästi kauppapoliittisten jännitteiden takia. Yhdysvaltojen talouskasvun odotetaan hidastuvan. Euroalueen kasvunäkymät ovat varovaisen myönteiset, mutta talouden kasvu on aiemmin oletettua hitaampaa. Tullit ja epävarmuus heikentävät kuluttajien luottamusta ja hidastavat yksityisen kulutuksen elpymistä myös euroalueella.

Markkinoiden odotukset keskuspankkien koronlaskuista ovat maltillistuneet. EKP:n ennustetaan pitävän korot ennallaan, ellei talouden näkymissä tapahdu merkittävää heikentymistä. Yhdysvalloissa FEDiltä odotetaan vielä yhtä koronlaskua tälle vuodelle.

Suomen talous kääntyi kasvuun viime vuonna. Bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan kohtalaisesti lähivuosina. Vaisu kysyntä Euroopassa on heikentänyt Suomen vientiä. Investoinnit lisääntyvät ripeämmin, sillä erityisesti energiasiirtymään ja puolustukseen liittyvät hankkeet lisäävät investointeja merkittävästi. Inflaation selvä hidastuminen ja korkojen lasku ovat parantaneet kotitalouksien ostovoimaa, mutta talouden epävarmuus hidastaa kulutuksen kasvua. Työllisyystilanne on heikko, ja sen odotetaan paranevan ensi vuodesta lähtien tuotannon kasvun myötä.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2025E	2024
Aloitettut asunnot, kpl	20 000	17 621
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	7 500	3 260
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	5 446
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl *	17 428	17 523
Rakennuskustannukset, muutos %	0,2	0,3
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	1,5	-3,7
	0,4-	-6,9-
Vanhojen 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

* Rullaava 12 kk, toukokuu 2025

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

Viime vuonna asuntoaloitusten määrä jäi noin 17 600 aloitettuun asuntoon. Rakennusteollisuus RT:n huhtikuussa julkaiseman suhdannekatsauksen mukaan vuonna 2025 aloitusten odotetaan nousevan 20 000 asuntoon, mutta tähän liittyy paljon epävarmuutta. Talouskasvun ja ostovoiman piristymisen tukevat kasvua, mutta kauppasota voi viivästyttää rakentamisen elpymisen tuleville vuosille. Rakennusluvut ovat myös laskeneet tilastohistorian matalimmalle tasolle, mikä osaltaan ennakoi heikkoa tuotannon tasoa myös tälle vuodelle.

Vuokramarkkinoilla on edelleen ylitarjontaa. Nordean kesäkuussa julkaiseman Asuntomarkkinateema-julkaisun mukaan asuntotuotanto on kokonaisuudessaan puolittunut muutamassa vuodessa, mutta korkotuettu rakentaminen ylläpitää asuntotarjontaa. Lisäksi asumistuen tiukennukset ovat hidastaneet asuntokuntien määrän kasvua ja vähentäneet kokonaisvuokrakysyntää. Nämä tekijät hidastavat vuokramarkkinan tasapainottumista ja vuokrien nousua. Korkotuetun rakentamisen määrän odotetaan vähenevän, ja asuinrakentamisen ennustetaan kokonaisuudessaan pysyvän vaimeana vielä useamman vuoden.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvuennuste, %	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, %	
	2022–2040	2010	2023
Helsinki	22,4	47,1	50,5
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	25,9	41,9	47,0
Helsingin seutu ²⁾	n/a	37,7	42,9
Jyväskylä	8,0	40,2	46,4
Kuopio	3,5	36,5	42,4
Lahti	-0,2	37,3	42,2
Oulu	9,6	36,7	43,6
Tampere	17,6	42,2	52,2
Turku	18,1	43,0	52,7
Muu Suomi	n/a	23,8	27,1

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

²⁾ Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2023; MDI väestöennuste 2040 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2023

MDI:n syyskuussa 2024 julkaiseman väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu merkittävästi lisääntyneen maahanmuuton tukemana ja keskittyy voimakkaasti suurimpiin kaupunkeihin. Viimeaikaista maahanmuuton nousua selittää Itä- ja Kaakkois-Aasiasta sekä Intian niemimaalta tulevan maahanmuuton määrän kasvu, mikä vahvistaa erityisesti työikäisen väestön kehitystä Helsingin seudulla. Maan sisäinen muuttoliike on palautunut pandemiaa edeltävälle uralleen, keskittäen väestöä suurille kaupunkiseuduille.

Väestönkasvu jatkuu ja kohdistuu suurimpiin kaupunkeihin. Tilastokeskuksen väestön ennakkotilastojen mukaan Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku ja Tampere olivat jälleen Suomen eniten kasvaneita kuntia vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Nettomaahanmuutto oli merkittävässä roolissa väestönkasvun kannalta sekä koko maassa että edellä mainittujen kuntien kasvutilastoissa. Lisäksi kuntien välinen muuttoliike vahvisti erityisesti Helsingin kasvua.

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 40 946 (40 973) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 7,9 (7,9) miljardia euroa sisältäen 272,8 (1,3) miljoonaa euroa Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,6 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 30.6.2025 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 86,9 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 74,1 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

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

Taloudellinen kehitys huhti–kesäkuussa 2025

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 115,6 (112,3) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Liikevaihtoa kasvatti parantunut vuokrausaste.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 82,8 (82,1) miljoonaan euroon, mikä vastaa 71,7 (73,1) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 3,3 miljoonalla eurolla sekä negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 1,8 miljoonalla eurolla ja korjauskulujen kasvu 0,7 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli -12,7 (-104,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -48,0 (-149,9) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Tästä -33,8 miljoonaa euroa koskee tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropolia-kohteiden arvomuutosta, eikä tällä arvioida olevan vaikutusta asuntojen arvoihin. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 10,4 miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus-, ylläpito- ja korjauskuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -30,3 (-26,0) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy 0,0 (-0,3) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 38,8 (42,7) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti katsauskaudella kasvaneet rahoitus-, ylläpito- ja korjauskulut.

Taloudellinen kehitys tammi–kesäkuu 2025

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 229,9 (225,6) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti parantunut vuokrausaste.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 145,6 (142,7) miljoonaan euroon, mikä vastaa 63,3 (63,3) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 4,3 miljoonalla eurolla ja negatiivisesti kiinteistöjen ylläpitokulujen kasvu 0,8 miljoonalla eurolla sekä korjauskulujen kasvu 0,6 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli -23,8 (-65,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -85,3 (-138,8) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,8 (-0,8) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutoksesta -33,8 miljoonaa euroa koskee tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropolia-kohteiden arvomuutosta, eikä tällä arvioida olevan vaikutusta asuntojen arvoihin. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 12,3 miljoonaa euroa ja oli 61,6 (73,9) miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui vertailukauteen nähden kohonneista rahoitus-, ylläpito- ja korjausku- luista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -57,3 (-48,5) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 8,9 miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta 8,4 miljoonaa euroa, mikä johtui korkojen noususta. Johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos oli 0,0 (0,7) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 62,0 (68,2) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti katsauskaudella kasvaneet rahoitus-, ylläpito- ja korjauskulut.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Taseen loppusumma, M€	8 145,6	8 340,2	8 405,5
Oma pääoma, M€	3 606,6	3 582,9	3 629,2
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,59	14,50	14,68
Omavaraisuusaste, %	44,3	43,0	43,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-1,1	-2,9	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	1,1	-0,2	2,0
Korollinen vieras pääoma, M€ ¹⁾ ⁴⁾	3 598,4	3 861,4	3 827,9
Loan to Value (LTV), % ³⁾	45,7	45,0	43,9
Korkokate	2,4	2,8	2,6
Lainojen keskikorko, % ²⁾	3,2	3,2	3,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,3	3,1	2,7
Rahavarat, M€	119,2	300,1	333,6

¹⁾ Nettovelka 30.6.2025 oli 3 479,2 M€, 30.6.2024 3 561,3 M€ ja 31.12.2024 3 494,2 M€.

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

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

30.6.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat oli 44,4 %.

⁴⁾ Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja

Kojamon maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. Kojamolla oli katsauskauden lopussa raha- varoja 119,2 (300,1) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 72,8 (27,9) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 0,0 (0,0) miljoonaa euroa. Kojamolla on 375 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 velkakirjoja 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.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

ME	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 960,0	8 038,8	8 038,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	4,8	21,9	52,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	10,4	1,3	4,1
Myödyt sijoituskiinteistöt	-4,8	-1,2	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,0	0,6	0,6
Siirto rahoitusvaroista	-	-	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-85,3	-138,8	-134,0
Yhteensä	7 885,1	7 922,6	7 960,0
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-272,8	-1,3	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 612,4	7 921,3	7 960,0

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 40 946 (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 30.6.2025. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 175 000 kem² (211 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 130,6 (176,9) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Asunnot	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Asunnot, lkm	40 946	40 973	40 973
Keskineliövuokra, €/m²/kk	17,78	18,01	17,95
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m²/kk	17,85	17,95	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 verkostomaista palvelualustaa, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Kojamon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Taloudellinen vuokrausaste	93,6	91,7	91,5
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	13,5	15,4	29,7
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	-0,4	0,9	-1,4
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,4	1,7	1,5

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 93,6 (91,7) prosenttia katsauskaudella. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 0 (73) asuntoa.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 30.6.2025

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	62,7	9,6	5,2	5,4	5,0	4,0	3,5	4,5
Jakauma käyvän arvon mukaan	74,1	8,6	4,3	3,1	3,2	2,4	2,1	2,4

Tietoja kiinteistöportfoliosta 30.6.2025

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	25 683	493	5 681,8	217	4 065	92,7
Tampereen seutu	3 949	111	656,3	162	3 165	97,0
Turun seutu	2 122	25	326,1	152	2 861	96,1
Muut	9 192	132	1 006,7	108	2 050	94,5
Yhteensä	40 946	761	7 671,0 ¹⁾	184	3 471	93,6
Muu			214,1 ²⁾			
Portfolio yhteensä	40 946	761	7 885,1			

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

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

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Hankitut sijoituskiinteistöt *	3,6	17,4	48,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	10,4	1,3	4,1
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,0	0,6	0,6
Yhteensä	14,1	19,3	52,8
Korjaukset	12,4	11,8	24,1

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja

Asuntojen lukumäärä

Kappaletta	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Asunnot katsauskauden alussa	40 973	40 619	40 619
Myynnit	-27	-	-
Valmistuneet	-	354	354
Asunnot katsauskauden lopussa	40 946	40 973	40 973
Katsauskaudella aloitetut	-	-	119
Rakenteilla katsauskauden lopussa	119	-	119
Uudistuotannon esisopimukset	-	119	-

Katsauskauden aikana myytiin 27 (0) asuntoa ja ostettiin 0 (0) asuntoa.

Kojamo-konsernin yhtiöt allekirjoittivat 6.6.2025 sopimuksen 44 vuokra-asuntokohteen myynnistä. Kaupassa myytiin yhteensä 1 944 asuntoa kahdeksalta paikkakunnalta eri puolilta Suomea. Kauppa saatiin päätökseen katsauskauden jälkeen 31.7.2025.

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

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 10,4 (1,3) miljoonaa euroa ja korjaukset 12,4 (11,8) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	15,5	-	12,3
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	8,5	-	11,7
Yhteensä	24,0	0,0	24,0

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	30.6.2025		30.6.2024		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	73,3	93	50,4	59
Käyttötarkoituksen muutokset	50,4	66	72,8	67	72,8	67
Yhteensä *	130,6	175	176,9	211	153,0	176

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	30.6.2025		30.6.2024		31.12.2024	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Uudistuotannon esisopimukset ¹⁾	-		23,5		-	
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

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

¹⁾ Toteuma 1–6/2025: Koko vuoden kiinteistöverot kirjataan Q1 tulokseen
²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 30.6.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat oli 44,4 %.
³⁾ 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.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 30.6.2025 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

	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Alin kurssi, €	8,22	9,12	8,70
Ylin kurssi, €	11,52	12,00	12,00
Keskikurssi, €	9,59	10,44	10,11
Päätöskurssi, €	11,00	9,62	9,39
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	2 718,6	2 376,3	2 320,7
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	40,9	49,0	81,9
Vaihto koko osakekannasta, %	16,5	19,8	33,2
Vaihdettuja osakkeita, M€	391,9	511,8	828,3

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kaupapaikoilla. 1.1.–30.6.2025 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 75 (noin 105) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 65 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Omat osakkeet

Katsauskauden aikana tai sen päättyessä Kojamo ei ole omistanut omia osakkeita.

Osinko

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

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 15 298 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 53,1 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.

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 valtuutuksia.

Liputusilmoitukset

Kojamo ei vastaanottanut katsauskauden aikana yhtään Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaista liputusilmoitusta.

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 Änäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Kari Kauniskangas (puheenjohtaja), Mikael Aro ja Veronica Lindholm.

Nimitystoimikunta

Kojamon nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 13.9.2024. Kojamon kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, toinen toimitusjohtaja (Co-CEO), Heimstaden AB; Jouko Pölönen, toi-

mitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Kojamon hallituksen puheenjohtaja toimii nimistystoimikunnan 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) aloitti toimitusjohtajana 2.6.2025 alkaen.

Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat katsauskauden lopussa toimitusjohtaja Reima Rytsölä, talousjohtaja Erik Hjelt, omistuksista ja sijoituksista vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio, ja asumisen liiketoimintajohtaja Janne Ojalehto.

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, ja että Kojamon teknologiajohtaja Tuomas Kaulio on nimitetty johtoryhmän jäseneksi. Tuomas Kaulio aloittaa johtoryhmän jäsenenä 1.7.2025 ja Katri Viippola tehtävässään viimeistään 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 286 (299) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 267 (285).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 8,8 (8,7) 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 päättämistä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista enintään kolmen 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 kestävän kehityksen tavoitteisiin. Panostamme läpinäkyvään vastuullisuustyömme raportointiin, ja raportimme 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-vastuullisuusarvioinnista.

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 asukkailla 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 kilpailukyvyä 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 velvoitteen mukaan meidän olisi tullut raportoida kestävyysseikoista ja taksonomiasta vuodesta 2025 lähtien, mutta ehdotettujen uusien työntekijäkynnsarvojen myötä emme jatkossa ole raportointivelvollisia. Raportointivelvollisuuden alkamista lykkäävän ns. stop-the-clock -direktiivin voimaantulon myötä emme raportoi vuoden 2025 tietoja CSRD:n mukaisesti. Kojamon tavoitteena on jatkossakin johtaa vastuullisuustavoitteitamme tiiviisti liiketoimintamme avaintavoitteisiin yhdistettynä. Määrämuotoisen raportointivelvoitteen keveneminen mahdollistaa raportointimme kehittämissen jatkossakin liiketoiminnan tarpeiden ja sijoittajien odotusten mukaisesti.

Olemme sopineet Jyväskylässä sijaitsevien yli 40 Lumo-talon kaukolämmön kysyntäjoustopista ja älykkästä lämmityksen optimoinnista. Kysyntäjoustoparatkaisun 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.

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 osaltaan hillitsemään ilmastomuutosta tehostamalla kiinteistökantansa energiankulutusta ja pienentämällä hiilijalanjälkeään.

Pelastuslain muutoksen myötä vastuu asuntojen palovaroittimien toimivuudesta sekä ylläpidosta siirtyy asukkaalta rakennuksen omistajalle vuoden 2025 loppuun mennessä. Varoititimet on jo asennettu yli 14 000 huoneistoon. Projekti valmistuu siirtymäajan puitteissa vuoden 2025 aikana.

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 ylitarjonta Kojamon keskeisillä toiminta-alueilla voi jatkua, ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Kojamon

vuokratasoihin, vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Geopoliittiset jännitteet aiheuttavat yhä merkittävää taloudellista epävarmuutta. Yhdysvaltojen aloittama kauppasota ja tullien korotukset hidastavat maailmantalouden kasvua ja voivat kiihdyttää inflaatiota. Edellä mainitut tekijät voivat myös vaikuttaa keskuspankkien korkopäätöksiin. Vaikka asuntomarkkinat ovat paikallisia, voi riskiteijöillä olla vaikutuksia myös Suomen talous- ja inflaatioketjuun sekä 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 aiheuttaa 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 tietoturvahauhat ovat yleisesti lisääntyneet. Näillä tietoturvarikkomuksilla voi olla vaikutusta Kojamon liiketoimintaan ja tietojärjestelmien toimintavarmuuteen.

Helsingissä elokuun 21. 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

31.7.2025 Kojamo tiedotti saaneensa päätökseen 44 vuokra-asuntokohteen myynnin 242 miljoonan euron velattomaan kauppahintaan. Asuntoportfoliomyyntin arvioidaan pienentävän vuoden 2025 liikevaihtoa noin 9,2 miljoonalla eurolla ja kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) noin 2,9 miljoonalla eurolla. Kauppahinta on noin 10 prosenttia alle vuoden

2024 tasearvojen. Kaupasta aiheutuvat noin 30 miljoonaan euroon täsmentyneet verot maksetaan tammikuussa 2026.

31.7.2025 tiedotteella Kojamo laski vuoden 2025 näkymiään liikevaihdon osalta ja täsmensi kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) osalta asuntoportfolion myyntiin takia.

31.7.2025 tiedotteella Kojamo kertoi käynnistävänsä omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Osakkeet hankitaan Kojamon pääomarakenteen kehittämiseksi omaa pääomaa alentamalla. Kojamon osakkeita voidaan takaisinosto-ohjelman mukaisesti hankkia enintään 7 000 000 kappaletta, mikä vastaa noin 2,8 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Osakkeiden takaisinostoon käytetään enintään 75 miljoonaa euroa. Osakkeiden takaisinostot alkavat yhtiön suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025 tai mahdollisimman pian sen jälkeen, ja ne päättyvät viimeistään 6.3.2026.

6.8.2025 Kojamo tiedotti allekirjoittaneensa uuden 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen OP Yrityspankin kanssa. Lainan maturiteetti on kolme vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla, ja sen marginaali on sidottu Kojamon tärkeimpiin vastuullisuustavoitteisiin.

8.8.2025 Kojamo vastaanotti arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Kojamo osakkeista ja äänistä on 7.8.2025 laskenut alle 5 prosentin rajan. Muutoksen jälkeen tällä yhtiöllä oli yhteensä 12 318 478 osaketta, mikä vastasi 4,98 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä.

14.8.2025 Kojamo vastaanotti arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Kojamo osakkeista ja äänistä on 13.8.2025 noussut yli 5 prosentin rajan. Muutoksen jälkeen tällä yhtiöllä on yhteensä 12 421 808 osaketta, mikä vastaa 5,03 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä.

Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 21.8.2025 klo 10.00 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/q2-2025>.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse. Osallistuminen telekonferenssiin edellyttää rekisteröitymistä oheisen linkin kautta: <https://events.inderes.com/kojamo/q2-2025/dial-in>. Rekisteröidyttyäsi saat puhelinnumeron ja konferenssitunnuksen, joiden avulla telekonferenssiin liitytään.

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

Tunnusluvut

	Laskentakaava	4–6/2025	4–6/2024	1–6/2025	1–6/2024	2024
Liikevaihto, M€		115,6	112,3	229,9	225,6	452,4
Nettovuokratuotto, M€	1	82,8	82,1	145,6	142,7	302,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	71,7	73,1	63,3	63,3	66,9
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	-12,7	-104,3	-23,8	-65,0	26,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	25,1	-78,0	41,5	-15,9	131,3
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	21,7	-69,4	18,0	-7,1	29,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	73,1	71,9	127,6	123,8	266,2
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	63,2	64,0	55,5	54,9	58,8
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, M€	23	79,7	77,7	140,0	135,6	290,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	38,8	42,7	62,0	68,2	148,2
FFO liikevaihdosta, %	9	33,5	38,0	27,0	30,2	32,8
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,16	0,17	0,25	0,28	0,60
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	38,8	42,7	62,0	68,2	149,0
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	31,2	41,9	51,6	66,8	144,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				7 885,1	7 922,6	7 960,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	24			93,6	91,7	91,5
Korollinen vieras pääoma, M€ ²⁾	13			3 598,4	3 861,4	3 827,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			-1,1	-2,9	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			1,1	-0,2	2,0
Omavaraisuusaste, %	16			44,3	43,0	43,2
Loan to Value (LTV), % ³⁾	17			45,7	45,0	43,9
Vapaiden varojen osuus, %	18			73,0	69,7	71,5
Korkokate	19			2,4	2,8	2,6
Korkokate ilman korjauskuluja	25			2,6	3,1	2,8
Vakavaraisuusaste	20			0,43	0,43	0,42
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,15	0,17	0,17
Osakekohtainen tulos, €		-0,04	-0,34	-0,08	-0,21	0,09
Osakekohtainen oma pääoma, €				14,59	14,50	14,68
Bruttoinvestoinnit, M€	22	10,1	10,9	14,1	19,3	52,8
Henkilöstö katsauskauden lopussa				286	299	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. 30.6.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat on 44,4 %.

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 määritellyt 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.

Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
Voitto/tappio ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 3) Voitto/tappio ennen veroja = 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.
- 4) Käyttökate (EBITDA) =
$$\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$$

Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset -/+ Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot -/+ Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon -/+ Rahoitustuotot ja kulut -/+ Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)

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)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääöma, kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
			Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääömaan. 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 pääömaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
16)	Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
			Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääömastä. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
17)	Loan to Value (LTV), %	=	$\frac{\text{Korollinen vieras pääöma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
			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 pääöma, Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.
21)	Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	=	$\frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääöma}}{\text{Varat}}$
			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	4–6/2025	4–6/2024	1–6/2025	1–6/2024	2024
Tilikauden voitto/tappio	-10,4	-83,4	-19,3	-51,9	21,2
Poistot ja arvonalentumiset	7,6	0,3	7,9	0,6	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	0,8	0,8	0,8
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	0,0	-	0,0	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	48,0	149,9	85,3	138,8	134,0
Rahoitustuotot	-1,9	-5,1	-6,1	-7,7	-15,7
Rahoituskulut	32,2	31,2	63,4	56,2	119,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-	-	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	4,1	3,6	8,1	6,4	13,5
Laskennallisten verojen muutos	-6,5	-24,6	-12,5	-19,5	-8,4
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	73,1	71,9	127,6	123,8	266,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-30,3	-26,0	-57,3	-48,5	-103,8
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,5	0,0	-0,6	-0,6
Oikaistut nettorahoituskulut	-30,2	-25,6	-57,3	-49,0	-104,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4,1	-3,6	-8,1	-6,4	-13,5
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,0	0,0	-0,1	-0,2	0,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	38,8	42,7	62,0	68,2	148,2
Kertaluonteiset kulut	-	-	-	-	0,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	38,8	42,7	62,0	68,2	149,0
Oma pääoma			3 606,6	3 582,9	3 629,2
Varat			8 145,6	8 340,2	8 405,5
Saadut ennakot			-7,3	-6,5	-7,5
Omavaraisuusaste, %			44,3	43,0	43,2

M€	1–6/2025	1–6/2024	2024
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 347,2	5 340,0	5 504,5
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	117,3	128,6	119,4
Lyhytaikaiset varat	480,9	347,4	383,2
Vapaat varat yhteensä	5 945,4	5 816,0	6 007,0
Varat	8 145,6	8 340,2	8 405,5
Vapaiden varojen osuus, %	73,0	69,7	71,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	270,0	260,9	266,2
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-112,7	-92,8	-104,4
Korkokate	2,4	2,8	2,6
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12kk	294,6	287,8	290,2
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-112,7	-92,8	-104,4
Korkokate ilman korjauskuluja	2,6	3,1	2,8
Korollinen vieras pääoma	3 598,4	3 861,4	3 827,9
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät korolliset velat	18,7	-	-
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	16,7	-	16,7
Rahavarat	119,2	300,1	333,6
Korolliset velat - Rahavarat	3 514,7	3 561,3	3 511,0
Varat	8 145,6	8 340,2	8 405,5
Vakavaraisuusaste	0,43	0,43	0,42
Vakuudelliset velat	1 257,9	1 437,9	1 399,8
Varat	8 145,6	8 340,2	8 405,5
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,15	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

	4–6/2025	4–6/2024	1–6/2025	1–6/2024	2024
EPRA operatiivinen tulos, M€ *	37,3	41,0	59,5	66,3	146,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), € *	0,15	0,17	0,24	0,27	0,59
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 543,4	4 487,0	4 573,4
Osakekohtainen EPRA NRV, €			18,38	18,16	18,51
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			3,9	3,9	3,8
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			3,9	3,9	3,8
EPRA vajaakäyttöaste, %			6,5	8,4	8,5
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	9,5	10,0	10,1	10,7	10,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	7,2	6,5	6,2	5,7	5,8

* Vertailutiedot vuodelta 2024 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

EPRA Operatiivinen tulos

M€	4–6/2025	4–6/2024	1–6/2025	1–6/2024	2024
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	-10,4	-83,4	-19,3	-51,9	21,2
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	48,0	149,9	85,3	138,8	134,0
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	0,0	0,8	0,8	0,8
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,0	0,0	-0,1	-0,2	0,0
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-	0,3	-	-0,7	-0,7
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	0,1	-1,8	-1,1	-1,8	-1,8
(ix) Oikaisut, jotka liittyvät ei-operatiivisiin ja poikkeuksellisiin eriin	7,6	0,3	7,9	0,4	1,8
(x) Laskennallinen vero EPRA oikaisusta	-8,0	-24,3	-13,9	-19,2	-8,4
EPRA operatiivinen tulos	37,3	41,0	59,5	66,3	146,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl)	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,15	0,17	0,24	0,27	0,59

EPRA Nettovarallisuus (NRV)

M€	1–6/2025	1–6/2024	2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 606,6	3 582,9	3 629,2
Laimennettu nettovarallisuus	3 606,6	3 582,9	3 629,2
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 606,6	3 582,9	3 629,2
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	804,8	809,7	815,5
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	13,8	-24,4	9,3
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	118,3	118,8	119,4
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	4 543,4	4 487,0	4 573,4
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NRV), €	18,38	18,16	18,51

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

M€		1–6/2025	1–6/2024	2024
Sijoituskiinteistöt		7 885,1	7 922,6	7 960,0
Kehityshankkeet		-84,9	-96,0	-110,1
Valmis kiinteistökanta		7 800,3	7 826,6	7 849,8
Arvioidut ostajan kulut		117,0	117,4	117,7
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 917,3	7 944,0	7 967,6
Annualisoitu vuokratuotto		462,5	454,9	453,9
Kiinteistöjen kulut		-151,8	-149,3	-151,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	310,7	305,6	302,5
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	310,7	305,6	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€		1–6/2025	1–6/2024	2024
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	14,8	19,3	39,4
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	229,7	230,2	462,5
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	6,5	8,4	8,5

EPRA Cost Ratios

M€		4–6/2025	4–6/2024	1–6/2025	1–6/2024	2024
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		10,6	10,4	19,7	19,5	39,4
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		26,2	24,4	71,9	71,1	125,5
(i) Korjauskulut		6,6	5,8	12,4	11,8	24,1
(ii) Käyttökorvaukset		-4,6	-4,3	-9,1	-8,7	-17,4
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokrakulut		0,0	0,1	0,0	0,1	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-31,1	-28,2	-80,7	-78,8	-141,2
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	7,6	8,0	14,1	14,8	29,8
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,9	-2,8	-5,4	-7,0	-12,8
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	5,7	5,2	8,6	7,9	17,0
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		110,9	107,8	220,6	216,7	434,3
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-31,1	-28,2	-80,7	-78,8	-141,2
Bruttovuokratuotto	C	79,8	79,7	139,9	137,9	293,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	9,5	10,0	10,1	10,7	10,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	7,2	6,5	6,2	5,7	5,8

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	4–6/2025	4–6/2024	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Liikevaihto		115,6	112,3	229,9	225,6	452,4
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-26,2	-24,4	-71,9	-71,1	-125,5
Korjaukset		-6,6	-5,8	-12,4	-11,8	-24,1
Nettovuokratuotto		82,8	82,1	145,6	142,7	302,9
Hallinnon kulut		-10,6	-10,4	-19,7	-19,5	-39,4
Liiketoiminnan muut tuotot		0,9	0,9	1,8	1,6	3,9
Liiketoiminnan muut kulut		0,0	-0,8	-0,2	-1,1	-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	-48,0	-149,9	-85,3	-138,8	-134,0
Poistot ja arvonalentumiset		-7,6	-0,3	-7,9	-0,6	-1,2
Liikevoitto/-tappio		17,5	-78,3	33,6	-16,5	130,1
Rahoitustuotot		1,9	5,1	6,1	7,7	15,7
Rahoituskulut		-32,2	-31,2	-63,4	-56,2	-119,4
Rahoitustuotot ja -kulut		-30,3	-26,0	-57,3	-48,5	-103,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-	-	-	-	0,0
Voitto/tappio ennen veroja		-12,7	-104,3	-23,8	-65,0	26,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-4,1	-3,6	-8,1	-6,4	-13,5
Laskennallisten verojen muutos		6,5	24,6	12,5	19,5	8,4
Tilikauden voitto/tappio		-10,4	-83,4	-19,3	-51,9	21,2
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		-10,4	-83,4	-19,3	-51,9	21,2
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		-4,7	2,5	-4,6	10,4	-23,2
Laskennalliset verot edellisistä		0,9	-0,5	0,9	-2,1	4,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-3,8	2,0	-3,7	8,4	-18,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-14,2	-81,4	-23,0	-43,5	2,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		-14,2	-81,4	-23,0	-43,5	2,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		-0,04	-0,34	-0,08	-0,21	0,09
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		-0,04	-0,34	-0,08	-0,21	0,09
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	247,1	247,1	247,1	247,1	247,1

Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,4	0,5	0,5
Sijoituskiinteistöt	3	7 612,4	7 921,3	7 960,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	19,8	27,7	27,4
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,4	2,2	2,2
Rahoitusvarat	7	0,8	0,8	0,8
Pitkäaikaiset saamiset		6,3	6,4	6,4
Johdannaissopimukset	6, 7	9,9	29,4	15,3
Laskennalliset verosaamiset		12,9	4,6	9,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		7 664,7	7 992,8	8 022,3
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	6, 7	2,7	0,6	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,5	1,2	9,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		12,8	16,4	14,6
Rahoitusvarat	7	72,8	27,9	24,9
Rahavarat		119,2	300,1	333,6
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	10	273,0	1,3	-
Lyhytaikaiset varat yhteensä		480,9	347,4	383,2
Varat yhteensä		8 145,6	8 340,2	8 405,5

M€	Liite	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-11,1	19,5	-7,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 359,4	3 305,1	3 378,3
Emoyhtiön omistajien osuus		3 606,6	3 582,9	3 629,2
Oma pääoma yhteensä		3 606,6	3 582,9	3 629,2
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	3 070,5	3 342,6	3 338,9
Laskennalliset verovelat		810,8	811,6	821,2
Johdannaissopimukset	6, 7	26,4	5,6	25,1
Varaukset		-	0,1	-
Muut pitkäaikaiset velat		4,0	4,7	4,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 911,7	4 164,6	4 189,6
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	527,9	518,8	489,0
Johdannaissopimukset	6, 7	0,0	-	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		4,3	1,1	11,5
Ostovelat ja muut velat		75,9	72,7	86,1
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat		19,3	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä		627,3	592,6	586,6
Velat yhteensä		4 539,0	4 757,3	4 776,2
Oma pääoma ja velat		8 145,6	8 340,2	8 405,5

Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	-19,3	-51,9	21,2
Oikaisut	147,2	176,9	246,3
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-2,3	-1,4	1,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	8,9	13,6	2,7
Maksetut korot	-72,7	-68,7	-109,5
Saadut korot	5,2	3,8	5,0
Muut rahoituserät	-1,2	1,3	-3,3
Maksetut verot	-6,4	-0,3	-5,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	59,3	73,3	158,2
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-15,5	-21,5	-43,5
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,2	-0,1	-0,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-	-	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4,0	0,3	1,6
Osakkuusyritysosuuksien myynnit	-	-	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-168,3	-83,4	-189,7
Rahoitusvarojen luovutustulot	121,0	59,3	169,3
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	0,0	-	-0,1
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,1	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	3,1	3,2	8,7
Investointien nettorahavirta	-55,8	-42,2	-53,8

M€	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	540,2	831,8	831,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-757,2	-531,4	-570,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	10,0	19,8	19,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10,0	-65,3	-65,4
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,9	-0,9	-1,8
Rahoituksen nettorahavirta	-217,9	253,9	214,2
Rahavarojen muutos	-214,5	285,1	318,7
Rahavarat kauden alussa	333,6	15,0	15,0
Rahavarat kauden lopussa	119,2	300,1	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			-3,7			-3,7	-3,7
Tilikauden tulos					-19,3	-19,3	-19,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-3,7		-19,3	-23,0	-23,0
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,4	0,4	0,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					0,4	0,4	0,4
Oman pääoman muutokset yhteensä			-3,7		-19,0	-22,7	-22,7
Oma pääoma 30.6.2025	58,0	35,8	-11,1	164,4	3 359,4	3 606,6	3 606,6

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			8,4			8,4	8,4
Tilikauden tulos					-51,9	-51,9	-51,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä			8,4		-51,9	-43,5	-43,5
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,5	0,5	0,5
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					0,5	0,5	0,5
Oman pääoman muutokset yhteensä			8,4		-51,3	-43,0	-43,0
Oma pääoma 30.6.2024	58,0	35,8	19,5	164,4	3 305,1	3 582,9	3 582,9

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 40 946 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 30.6.2025.

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 arvopaperimarkkinain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän puolivuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 21.8.2025.

1. Laatomisperiaatteet

Yleiset laatomisperiaatteet

Tämä puolivuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset –standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatomisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Puolivuosikarkastuksen 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.

Puolivuosikarkastuksen 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 laatomisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän puolivuositarkastuksen 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€	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Vuokrasopimusten tuotot	229,7	225,3	451,9
Muu liikevaihto	0,3	0,3	0,5
Liikevaihto	229,9	225,6	452,4

Erittely vuokrasopimusten tuotoista

M€	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Vuokratuotot	220,6	216,6	434,3
Vesimaksut	8,7	8,3	16,6
Saunamaksut	0,4	0,4	0,8
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	0,1	0,2
Yhteensä	229,7	225,3	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€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 960,0	8 038,8	8 038,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	4,8	21,9	52,9
Ajanmukaistamisinvestoinnit	10,4	1,3	4,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4,8	-1,2	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,0	0,6	0,6
Siirto rahoitusvaroista	-	-	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-85,3	-138,8	-134,0
Yhteensä	7 885,1	7 922,6	7 960,0
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-272,8	-1,3	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 612,4	7 921,3	7 960,0

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Tuottovaatimusten muutos	-	-165,9	-165,9
Nettovuokratuoton muutos	1,8	-7,3	-6,4
Muut erät	-87,1	34,3	38,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-85,3	-138,8	-134,0

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	81,2	77,8	77,8
Lisäykset/vähennykset	1,2	4,5	4,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,7	-0,7	-1,4
Käypä arvo kauden lopussa	81,6	81,5	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 käyttötöt vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 0,0 (0,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 3,2 (2,6) prosenttia.

Käyvän arvon muutoksesta -33,8 miljoonaa euroa koskee tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropolia-kohteiden arvonmuutosta, eikä tällä arvioida olevan vaikutusta asuntojen arvoihin.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Tuottoarvo	7 635,7	7 642,0	7 685,9
Tasearvo	167,8	199,1	192,9
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	81,6	81,5	81,2
Yhteensä	7 885,1	7 922,6	7 960,0

Sisältää Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 30.6.2025 272,8 M€ ja 30.6.2024 1,3 M€

Asuntojen lukumäärä	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Tuottoarvo	40 571	40 194	40 598
Tasearvo ¹⁾	375	779	375
Yhteensä	40 946	40 973	40 973

¹⁾ Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin

Keskimääräiset arvostusparametrit

	30.6.2025			30.6.2024			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	4,49	4,22	5,09	4,50	4,23	5,11	4,51
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,37	5,23	4,64	4,37	5,24	4,65	4,38	5,26	4,66
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,22	7,08	6,49	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	20,49	16,12	18,60	20,53	16,12	18,54	20,47	16,08	18,48
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,69	6,40	6,56	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.

Herkkyysanalyysissa 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 herkkyysanalyysi

Tuottoarvokohteet	30.6.2025					30.6.2024					31.12.2024				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€															
Tuottovaatimus	833,9	394,8		-356,9	-681,0	860,8	407,6		-368,4	-703,0	866,7	410,4		-370,9	-707,8
Markkinavuokrat	-911,6	-455,8		455,8	911,6	-946,8	-473,4		473,4	946,8	-952,1	-476,1		476,1	952,1
Hoitokulut	298,6	149,3		-149,3	-298,6	310,5	155,2		-155,2	-310,5	312,9	156,4		-156,4	-312,9
Muutos % (absoluuttinen)															
Muutos, M€															
Taloudellinen käyttöaste	-187,5	-93,7		93,7	187,5	-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. Arvonmääritys tehdään neljännesvuositain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käypien arvojen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuositain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuositain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilöiden arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimetodeista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta.

IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaan käyvällä arvolla tarkoitetaan hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen vaatii merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia, erityisesti silloin kun transaktiovolyymi on merkittävästi vähentynyt. Arvioinnissa käytetyt arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimuksiin, vuokrausasteeseen ja markkinavuokratasoon. Kojamo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Tuottovaatimukset analysoidaan neljännesvuositain arvonmäärityksen yhteydessä. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisessä markkinassa. Tieto sisältää sekä ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen että Kojamon oman tiedon.

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

Alkuvuoden aikana markkinoilla havainnoitujen transaktioiden määrä on ollut edelleen vähäinen ja transaktioiden vertailukelpoisuus on ollut heikko.

Päättyessään tuottovaatimuksista ympäristössä, jossa transaktiodataa on rajoitetusti saatavilla, yrityksen johto on ottanut huomioon ulkoisen asiantuntijan näkemykset, markkinoilla toteutuneet kaupat, keskustelut eri markkinaosapuolten kanssa, korkotasot ja korkonäkemykset, sekä yrityksen omat tiedon markkinoista ja kiinteistökannasta. Tuottovaatimuksia on myös arvioitu suhteessa muihin arvostusparametreihin ja 10 vuoden laskentajaksoon. Tärkeimmät muut arvostusparametrit ovat inflatio-oletus, vuokrankorotusoletus ja kulujen nousuoletus, jotka yrityksen johto on arvioinut nykyisten markkinanäkemyksen 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 pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia. Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut tontit (käyttöoikeusomaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt-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 pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränään.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktiivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen 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 määritettäessä.

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 huoneistoitain. 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 (€/m ² /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. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät Kojamon osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liikearvosta 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 liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	27,4	28,0	28,0
Lisäykset	0,2	0,2	0,3
Arvonalentumiset	-7,3	-	-
Tilikauden poistot	-0,5	-0,5	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	19,8	27,7	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€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,7	0,8	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,2	0,2	0,3
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,7	0,8	0,7

5. Korolliset velat

M€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	1 504,5	1 304,1	1 309,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 486,0	1 939,7	1 931,5
Korkotukilainat	-	18,7	18,6
Vuokrasopimusvelka	80,0	80,1	79,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 070,5	3 342,6	3 338,9
Lyhytaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	135,0	415,5	415,5
Lainat rahoituslaitoksilta	390,5	100,7	70,9
Korkotukilainat	-	0,2	0,2
Muut lainat	-	0,1	0,0
Vuokrasopimusvelka	2,4	2,3	2,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	527,9	518,8	489,0
Korolliset velat yhteensä	3 598,4	3 861,4	3 827,9

30.6.2025 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 joukkovelkakirjan.

Huhtikuussa Kojamo Oyj lyhensi ennenaikaisesti 100 miljoonalla eurolla vakuudellista syndi-koitua pitkäaikaista lainaa.

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.

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.6.2025			30.6.2024	31.12.2024
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	12,6	-26,4	-13,8	24,4	-9,3
Yhteensä	12,6	-26,4	-13,8	24,4	-9,3

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 635,9	1 139,5	1 703,1
Yhteensä	1 635,9	1 139,5	1 703,1

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

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon -4,6 (10,4) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2025–2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 2,4 (3,3) vuotta.

7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	30.6.2025					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	12,6		12,6		12,6	15,9		15,9		15,9
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	73,6	0,0	72,7	0,8	73,6	25,7	0,0	24,8	0,8	25,7
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat										
Rahavarat	119,2		119,2		119,2	333,6		333,6		333,6
Myyntisaamiset	6,6				6,6	7,2				7,2
Rahoitusvelat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korkojohdannaisvelat	26,4		26,4		26,4	25,1		25,1		25,1
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat										
Muut korolliset velat	1 958,9		1 961,3		1 961,3	2 103,2		2 105,0		2 105,0
Joukkovelkakirjalainat	1 639,5	1 621,0			1 621,0	1 724,7	1 690,8			1 690,8
Ostovelat	13,0				13,0	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 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	30.6.2025	30.6.2024	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

	1–6/2025	1–6/2024	1–12/2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	-19,3	-51,9	21,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	-0,08	-0,21	0,09
Laimennettu, €	-0,08	-0,21	0,09

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 257,9	1 437,9	1 399,8
Annetut kiinnitykset	1 782,1	2 020,7	1 932,9
Pantatut osakkeet	390,7	402,3	395,0
Pantatut vakuudet yhteensä ¹⁾	2 172,8	2 423,0	2 327,9
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	7,6	8,1	7,6
Takaukset ²⁾	593,2	675,0	642,3
Talletusvakuudet	0,0	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	600,8	683,1	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€	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Sijoituskiinteistöt	272,8	1,3	-
Lyhytaikaiset varat	0,2	-	-
Varat yhteensä	273,0	1,3	-
Rahalaitoslainat	18,7	-	-
Ostovelat ja muut velat	0,5	-	-
Velat yhteensä	19,3	-	-
Nettotasearvo	253,7	1,3	-

30.6.2025 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 253,7 miljoonaa euroa. Omaisuuserät koostuivat n. 2 200 vuokra-asunnosta. Kojamo-konsernin yhtiöt allekirjoittivat 6.6.2025 sopimuksen 44 vuokra-asuntokohteen myynnistä Apollon (NYSE:APO) hallinnoimille rahastoille ja Avant Capital Partnersille. Kaupassa myytiin 1 944 asuntoa. Kauppa saatiin päätökseen katsauskauden jälkeen 31.7.2025.

30.6.2024 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 1,3 miljoonaa euroa. Omaisuuserä koostui liiketilakiinteistöstä, 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

31.7.2025 Kojamo tiedotti saaneensa päätökseen 44 vuokra-asuntokohteen myynnin 242 miljoonan euron velattomaan kauppahintaan. Asuntoportfoliomyyntin arvioidaan pienentävän vuoden 2025 liikevaihtoa noin 9,2 miljoonalla eurolla ja kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) noin 2,9 miljoonalla eurolla. Kauppahinta on noin 10 prosenttia alle vuoden 2024 tasearvojen. Kaupasta aiheutuvat noin 30 miljoonaan euroon täsmentyneet verot maksetaan tammikuussa 2026.

31.7.2025 tiedotteella Kojamo laski vuoden 2025 näkymiään liikevaihdon osalta ja täsmensi kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) osalta asuntoportfolion myynnin takia.

31.7.2025 tiedotteella Kojamo kertoi käynnistävänsä omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Osakkeet hankitaan Kojamon pääomarakenteen kehittämiseksi omaa pääomaa alentamalla. Kojamon osakkeita voidaan takaisinosto-ohjelman mukaisesti hankkia enintään 7 000 000 kappaletta, mikä vastaa noin 2,8 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Osakkeiden takaisinostoon käytetään enintään 75 miljoonaa euroa. Osakkeiden takaisinostot alkavat yhtiön suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025 tai mahdollisimman pian sen jälkeen, ja ne päättyvät viimeistään 6.3.2026.

6.8.2025 Kojamo tiedotti allekirjoittaneensa uuden 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen OP Yrityspankin kanssa. Lainan maturiteetti on kolme vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla, ja sen marginaali on sidottu Kojamon tärkeimpiin vastuullisuustavoitteisiin.

8.8.2025 Kojamo vastaanotti arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Kojamo osakkeista ja äänistä on 7.8.2025 laskenut alle 5 prosentin rajan. Muutoksen jälkeen tällä yhtiöllä oli yhteensä 12 318 478 osaketta, mikä vastasi 4,98 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä.

14.8.2025 Kojamo vastaanotti arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Kojamo osakkeista ja äänistä on 13.8.2025 noussut yli 5 prosentin rajan. Muutoksen jälkeen tällä yhtiöllä on yhteensä 12 421 808 osaketta, mikä vastaa 5,03 prosenttia Kojamon osakkeista ja äänistä.