

Tilinpäätöstiedote 1–12/2025

11.2.2026

Reima Rytsölä, toimitusjohtaja

Erik Hjelt, talousjohtaja



Sisältö

- Tammi–joulukuu 2025 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys 2025 ja näkymät 2026
- Katsauskauden jälkeiset tapahtumat
 - Asuntoportfolion osto
 - Strategia 2026-2028

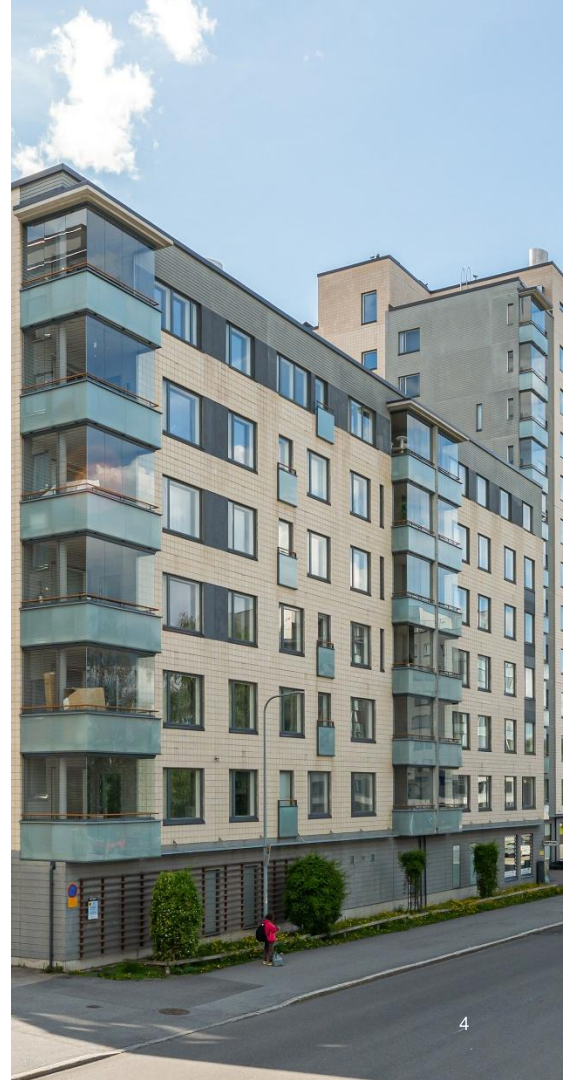


Tammi–joulukuu 2025 lyhyesti



Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuonna 2025, vuokrausaste parani koko vuoden

- Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat.
- FFO laski edellisvuodesta johtuen kasvaneista rahoituskuluista.
- Taseemme on vahva ja maksuvalmiutemme on pysynyt hyvänä.
- Vuokrausasteemme nousi koko vuoden. Vuoden viimeisellä neljänneksellä vuokrausaste nousi 96,3 prosenttiin kolmannen kvartaalin 96,1 prosentista.
- Like-for-Like vuokratuotto kääntyi selvästi positiiviseksi.
- Panostuksemme asiakaskokemuksen paranemiseen jatkuvat. NPS nousi ja oli vuoden lopussa 57.
- Rahoitusasemamme on säilynyt vahvana.
- Katsauskauden jälkeen olemme sopineet 4 761 asunnon portfolion ostosta.
- Katsauskauden jälkeen julkaisimme päivitetyn strategian.



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalous on kasvanut ennakoitua nopeammin, vaikka epävarmuustekijöitä on paljon.
- Euroalueen talous vahvistuu vähitellen palvelusektorin tukemana, vaikka maiden välillä on suuria eroja, ja teollisuuden näkymät pysyvät haastavina.
- Suomen talouden toipuminen on viivästynyt, sillä kotimainen kysyntä on pysynyt heikkona.
- Työttömyys on noussut työvoiman lisääntymisen seurauksena. Työllisyyden ennustetaan kääntyvän kasvuun vuonna 2026 talouden vahvistuessa.
- Rahapolitiikan keventämisen odotetaan jatkuvan Yhdysvalloissa mutta hidastuvalla tahdilla. Euroalueella lyhyiden korkojen näkymä on lähitulevaisuudessa vakaa inflaation hidastuttua.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

Suomi	2026E	2025E
BKT:n kasvu, %	1,1	0,2
Työttömyys, %	9,5	9,6
Inflaatio, %	1,2	0,4

Lähteet: Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus 12/2025

Toimintaympäristö

Asuntotuotanto

- Asuinrakentaminen on pysytellyt alamaissa, eikä nopeaa elpymistä ole näköpiirissä.
- Asuntoaloitukset ovat pysyneet alhaisina. Siihen syynä on muun muassa vuokra-asuntojen runsas tarjonta sekä korkeat rakennuskustannukset ja tonttien hinnat.
- Valmistuvien asuntojen määrä on pudonnut historiallisen matalalle tasolle.

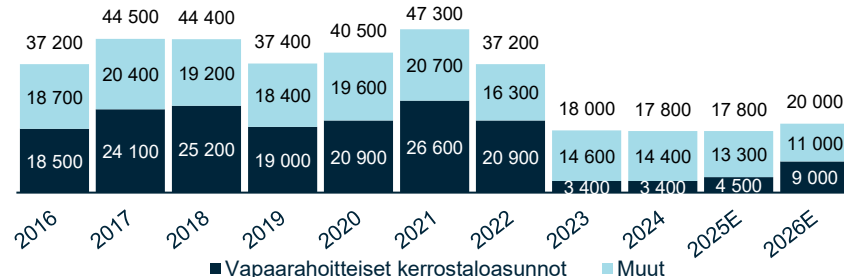
Rakentamisen avainluvut

	2026E	2025E
Aloitettut asunnot, kpl	20 000	17 800
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	n/a	4 500
Myönnetyt rakennusluvat vuositasaalla, kpl*	n/a	17 166
Rakennuskustannukset, muutos % **	n/a	1,6

Asuntotuotantotarve 2025–2045, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2016–2026E

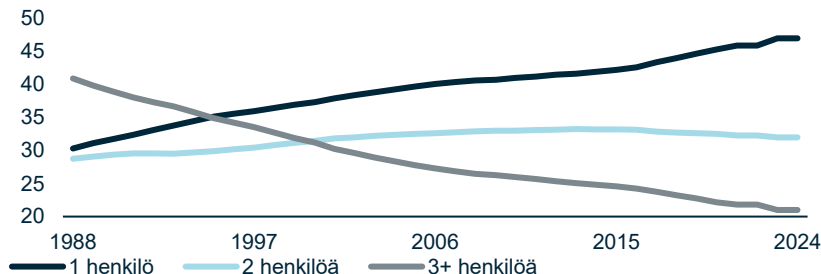


Toimintaympäristö

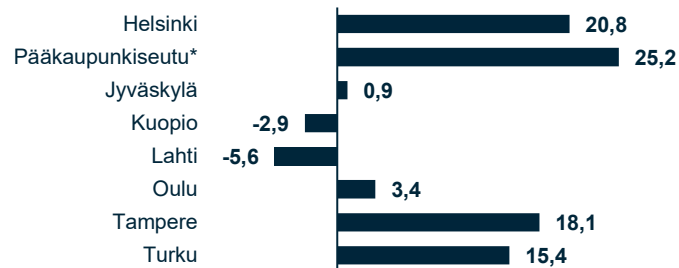
Tilanne vuokramarkkinoilla

- Vuokramarkkinoilla on yhä runsaasti tarjontaa.
- Väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa keskittyen lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.
- Pidemmällä aikavälillä maahanmuutto ja kaupungistuminen pitävät Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun voimakkaana.
- Samalla asutokuntien koon pienentyminen lisää asuntojen kysyntää.

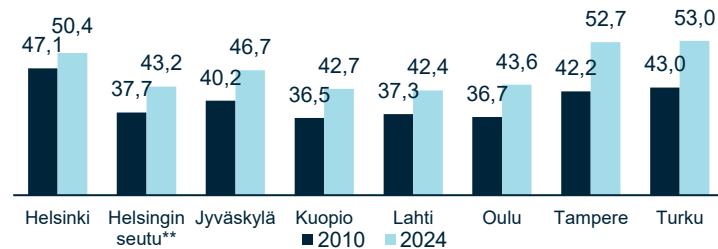
Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



Väestön kasvuennuste 2024–2050, %

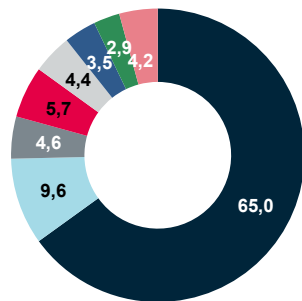


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)

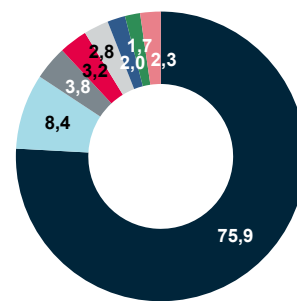


Kojamon asuntoportfolio

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	25 333	463	5 620	218	4 098	94,3	68
Tampereen seutu	3 730	103	624	163	3 192	97,4	9
Turun seutu	1 807	24	282	154	2 959	96,8	5
Muut	8 075	121	883	108	2 063	95,4	18
Yhteensä	38 945	711	7 409 ¹⁾	187	3 545	94,8	100
Muut			212 ²⁾				
Portfolio yhteensä	38 945	711	7 621			94,8	

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

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

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

Avainluvut 1–12/2025

liikevaihto 455,2 M€ (452,4 M€, +0,6 %)	nettovuokratuotto 307,7 M€ (302,9 M€, +1,6 %)	kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) 140,9 M€ (148,2 M€, -4,9 %)	
kiinteistöjen käypä arvo 7,6 Mrd€ (8,0 Mrd€, -4,3 %)	nettosuosittelemuutos (NPS) 57 (54)	voitto ilman arvomuutoksia ¹⁾ 147,3 M€ (160,3 M€, -8,2 %)	voitto/tappio ennen veroja 26,8 M€ (26,3 M€, +2,0 %)

1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

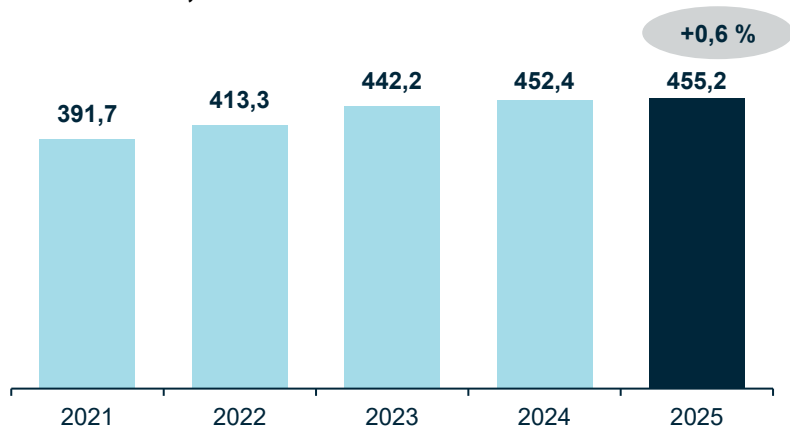
Taloudellinen kehitys 2025 ja näkymät 2026



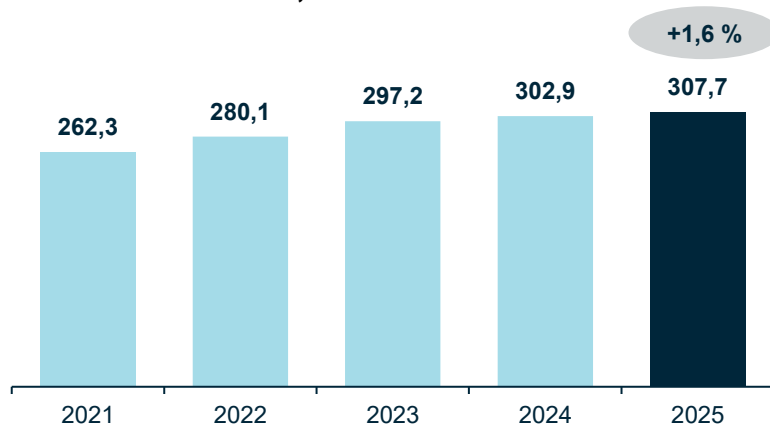
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihtoa kasvatti parantunut vuokrausaste.
- Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu ja kiinteistöjen ylläpitokulujen lasku.

Liikevaihto, M€



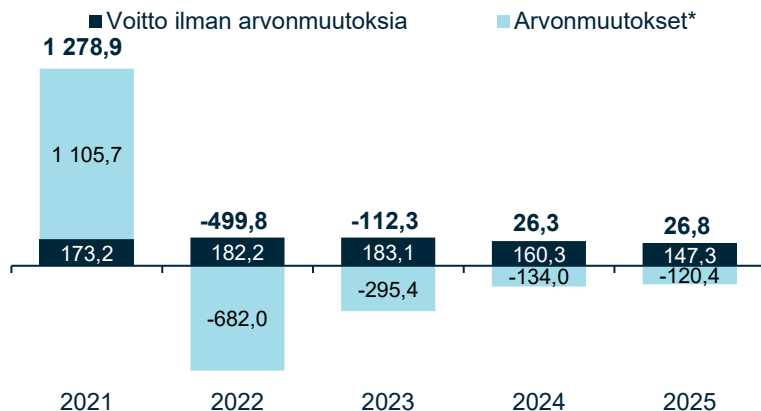
Nettovuokratuotto, M€



Tulos ennen veroja ja FFO

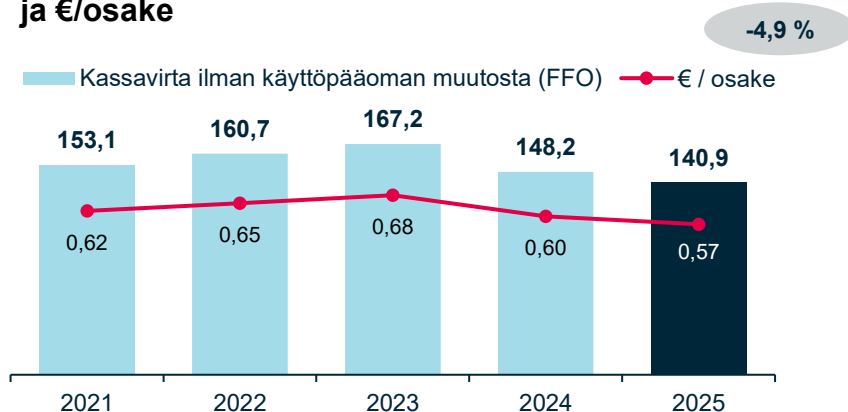
- Tulos ennen veroja parani hieman johtuen vertailukautta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.
- FFOta paransi nettovuokratuoton kasvu ja laski erityisesti kasvaneet rahoituskulut.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

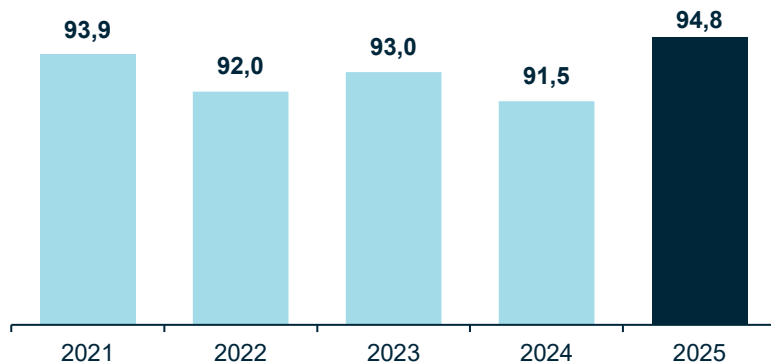
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ja €/osake



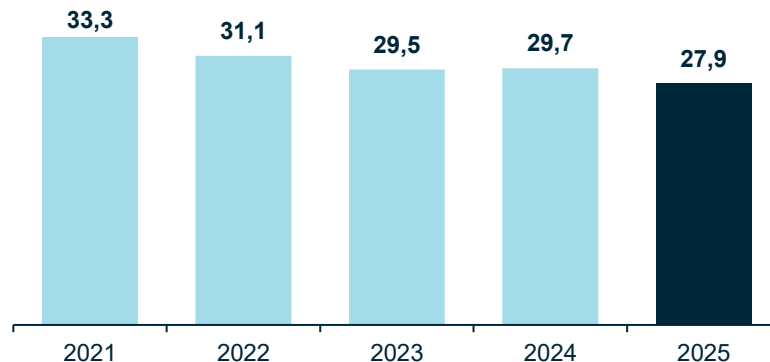
Vuokrausaste parani läpi koko vuoden

- Koko vuoden taloudellinen vuokrausaste nousi 94,8 (91,5) prosenttiin.
- Tyypillisesti vuokraus on loppuvuonna kesäkuukausia hiljaisempaa. Tästä huolimatta onnistuimme parantamaan vuokrausastetta myös vuoden viimeisellä neljänneksellä, jonka vuokrausaste nousi 96,3 prosenttiin kolmannen neljänneksen 96,1 prosentista.
- Vaihtuvuus laski edellisvuodesta, mikä osaltaan tukee vuokrausasteen kehitystä.

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %



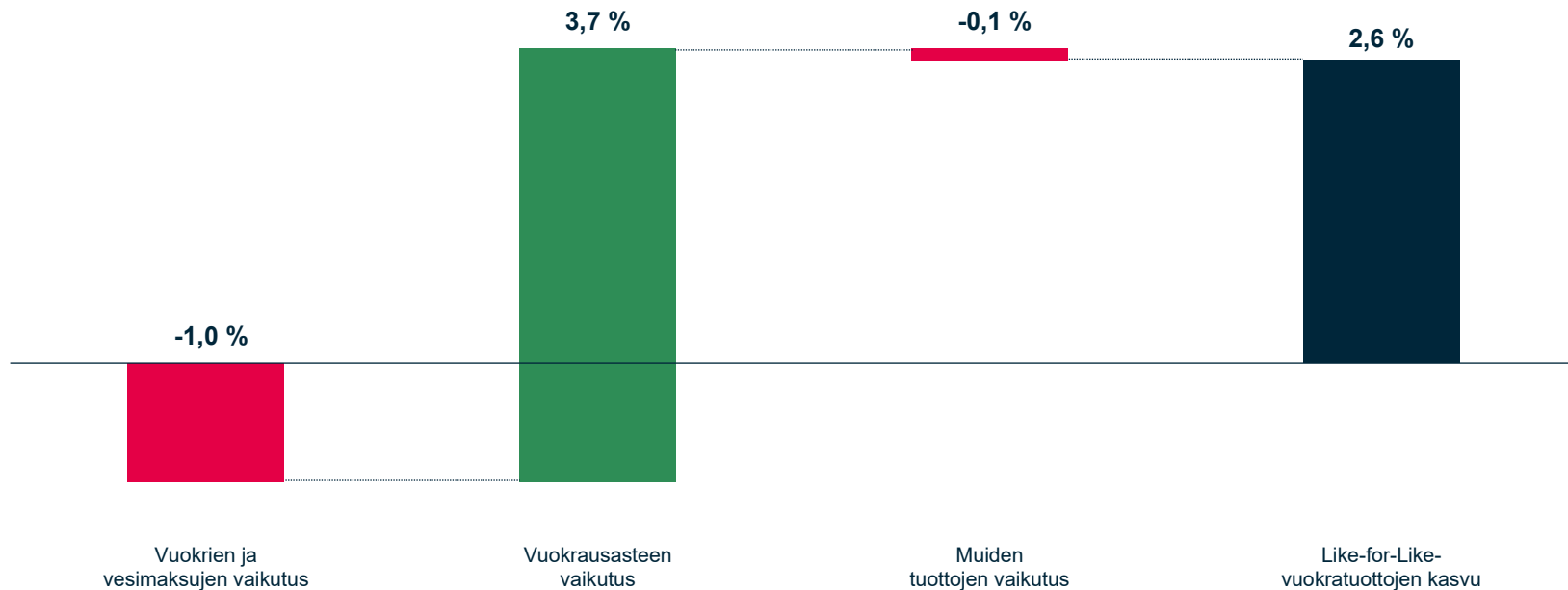
* Kumulatiivinen vuokrausaste vuoden alusta

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

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

Like-for-Like vuokratuotto kääntyi selvästi positiiviseksi

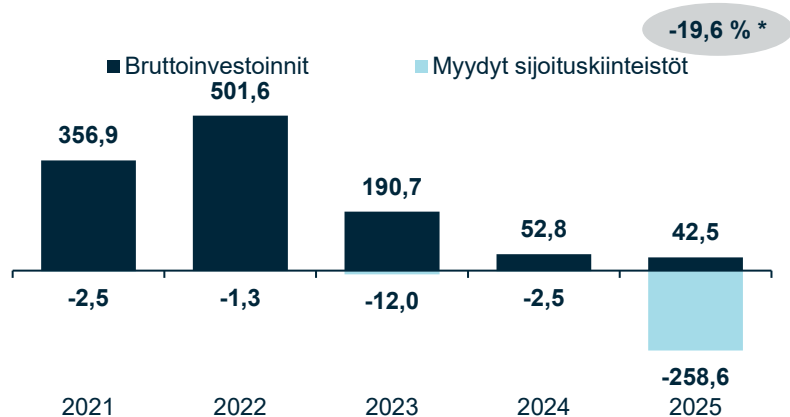
Viimeisin 12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen



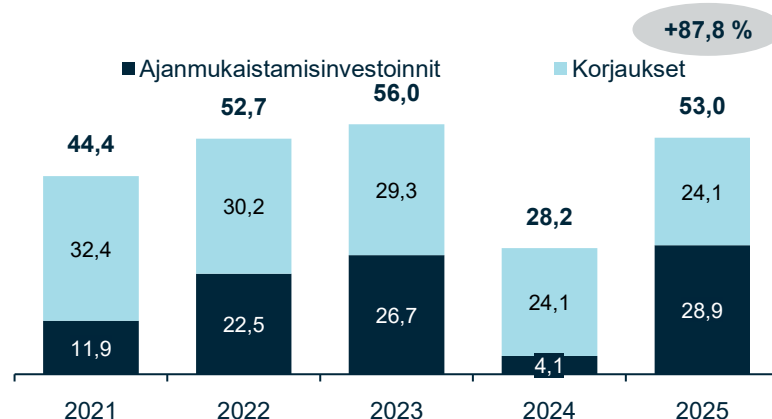
Investoinnit olivat alhaisella tasolla

- Vuoden aikana emme tehneet uusia investointipäätöksiä.
- Meillä on käynnissä yksi kehityshanke Helsingissä, johon valmistuu 119 asuntoa alkuvuodesta 2026.
- 1 944 asunnon myynti saatiin päätökseen heinäkuun lopussa.
- Ajanmukaistamisinvestoinnit kasvoivat viime vuodesta, sillä käynnistimme muutamia suurempia ajanmukaistamishankkeita.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€

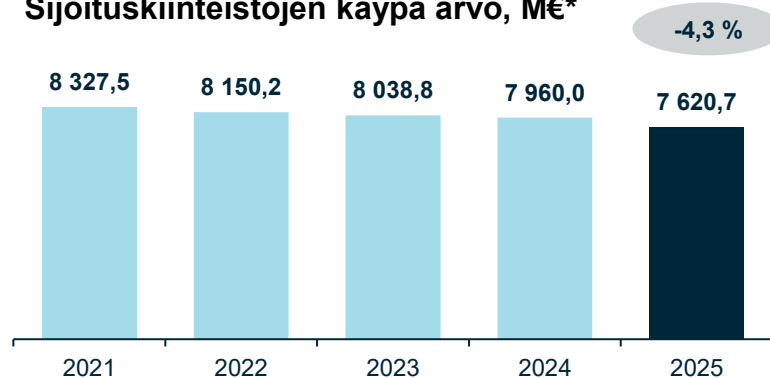


* Bruttoinvestointien muutosprosentti, ei sisällä myytyjä sijoituskiinteistöjä

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 7,6 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia ei muutettu vuoden viimeisellä kvartaalilla.
- Viimeisellä kvartaalilla sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -18,6 miljoonaa euroa.
- Käyvän arvon muutos johtui pääosin käynnissä olevista ajanmukaistamisinvestoinneista.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€*

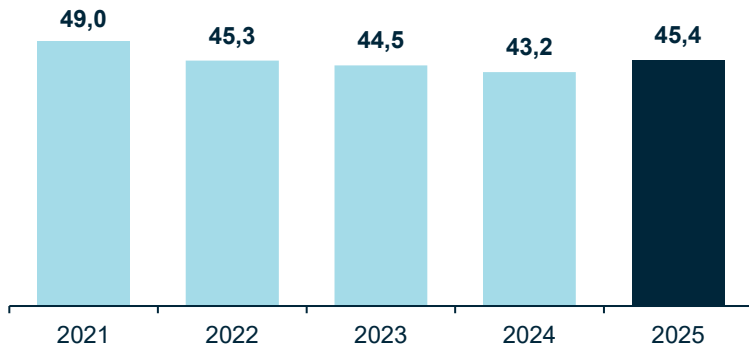


* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

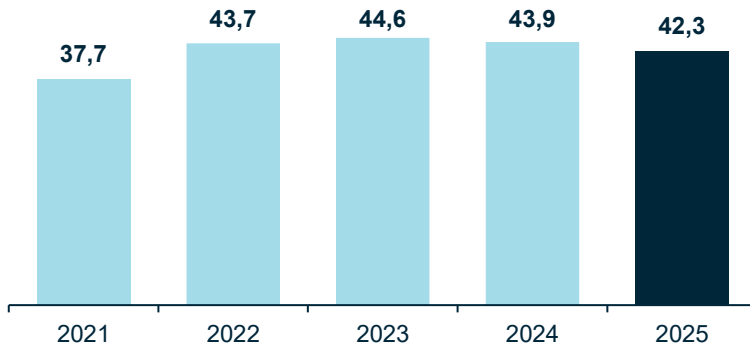
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvistuivat

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) ovat pysyneet vahvoina.
- LTV laski 1,6 prosenttiyksikköä vertailukaudesta.

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %



Rahoitusasemamme on säilynyt vahvana

- Vuoden aikana teimme useita rahoitusjärjestelyitä, joilla jälleenrahoitimme 2026 päättyvät lainat.
- Moody's vahvisti syksyllä Kojamon Baa2-luottoluokituksen ja nosti näkymät vakaiksi.
- Nettovelka 3 210,0 (3 494,2) M€ pieneni vertailukaudesta.

Konsernin likviditeetti, M€



Rahoituksen avainluvut

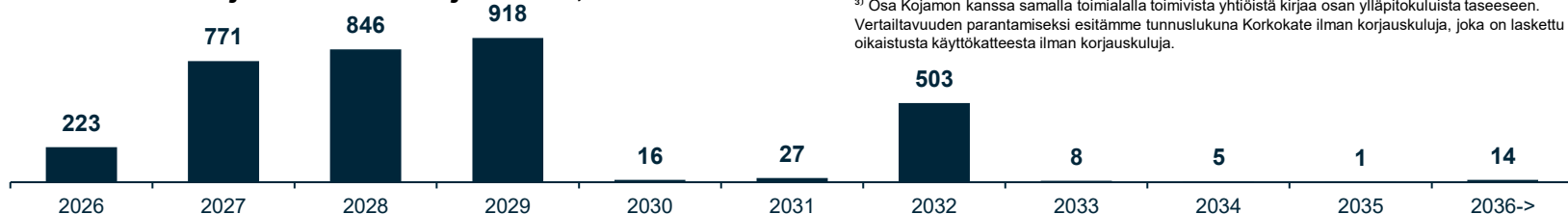
	31.12.2025
Korollinen vieras pääoma, M€	3 391,3
Suojausaste, % ¹⁾	99
Keskikorko, % ²⁾	3,2
Korkokate	2,4
Korkokate ilman korjauskuluja ³⁾	2,6
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,1
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,7

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

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

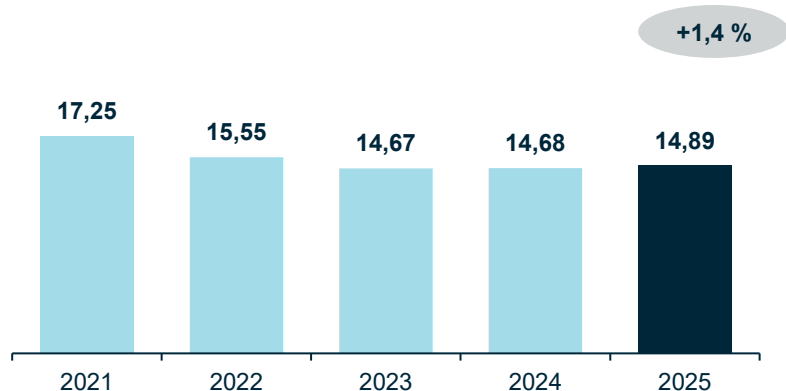
Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



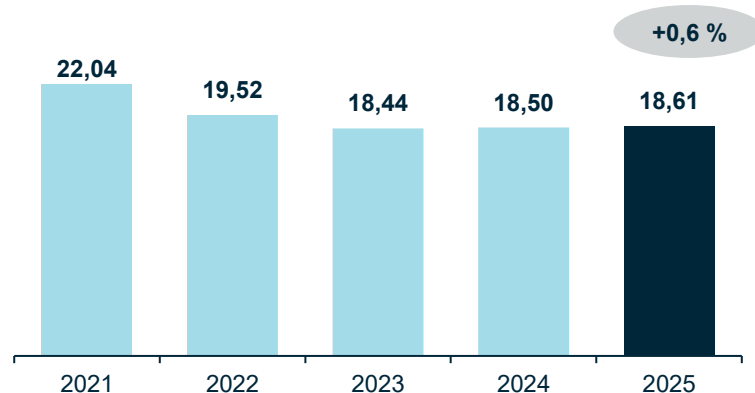
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut hieman edellisvuotta vahvemmallalla tasolla.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NTA, €



Kojamon näkymät 2026

Kojamo arvioi konsernin liikevaihdon vuonna 2026 olevan 484–497 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2026 olevan 147–157 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja.

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

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä. Näkymissä otetaan huomioon myös vaikutus 4 761 asunnon hankinnasta, joka arvioidaan saatavan päätökseen 1. huhtikuuta 2026. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten tulevien ostojen ja myyntien vaikutuksia.

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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Asuntoportfolion osto



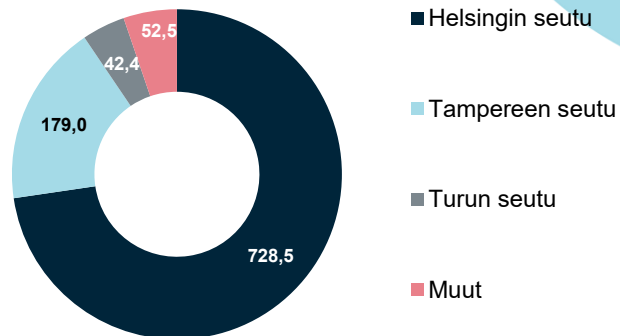
4 761 asunnon portfolion hankinta

- Kojamo ostaa 60 kiinteistön asuntoportfolion yhdeltä suurimmista osakkeenomistajistaan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varmalta.
- Suurin osa kiinteistöistä sijaitsee Suomen suurimmissa kaupungeissa:
 - 75,5 % Helsingin seudulla
 - 97,6 % Helsingin seudulla + Tampereella + Turussa
 - 2,4 % Lahdessa ja Jyväskylässä

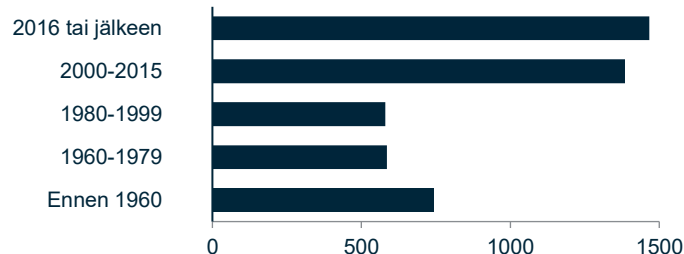
Keskeiset tiedot portfoliosta

Portfolio	60 kiinteistöä
Asunnot	4 761 kpl, keskikoko 49,5 m ²
Liiketilat	134 kpl, yhteensä 16 900 m ²
Stabiloitu vuosivuokratuotto	63,0 M€
Stabiloitu tuotto hankintahinnalle	4,9 %

Indikatiivinen jakauma käyvän arvon mukaan, M€



Asuntojen lukumäärä rakennusvuosittain



Kaupan rahoittaminen

- Kojamo ja Varma ovat allekirjoittaneet kauppakirjan 10. helmikuuta 2026.
- Osapuolten tavoitteena on saattaa kauppa päätökseen 1.4.2026 mennessä, mikäli kiinteistökaupalle tavanomaiset ehdot, mukaan lukien kilpailuviranomaisen hyväksyntä, toteutuvat.
- Velaton hankintahinta on noin 900 M€.
- Hankintahinta maksetaan osittain myyjälle suunnatulla osakeannilla kaupantekohetkellä.
- Kojamo on allekirjoittanut 600 M€ yrityskaupparahoitussopimuksen Goldman Sachs Bank, Nordea Bank ja Skandinaviska Enskilda Banken kanssa, jolla kauppa osin rahoitetaan.
- Yrityskaupparahoitus on tarkoitus jälleenrahoittaa velalla pääomamarkkinoilta.



Kaupan perustelut

- Hankittava mittavan kokoinen salkku on ainutlaatuinen, ja se lisää kassavirtaa.
- Portfolio sopii erinomaisesti strategiaamme, ja suurin osa kiinteistöistä sijaitsee kasvukeskuksissa.
- Kaupan myötä Kojamo suuntaa jälleen kasvuun.
- Ankkurisijoittajana Varma osoittaa luottamusta yhtiöön kasvattamalla omistustaan preemiolla spot-hintaan verrattuna.
- Kauppa kasvattaa Kojamon toiminnan tehokkuutta ja parantaa EPRA Cost Ratiota. Se osoittaa hyvin Kojamon toimintamallin operatiivisen skaalautuvuuden.
- Kojamo on järjestelmällisesti kehittänyt myynti- ja hinnoitteluprosessiaan, ja siksi sillä on erinomaiset valmiudet ja vahva näyttö vuokrausasteen parantamisesta.
- Transaktiolla on positiivinen vaikutus keskeisiin taloudellisiin tunnuslukuihin:
 - Stabiloidun vuosivuokratuoton odotetaan olevan 63,0 M€.
 - Transaktioarvo vastaa noin 4,9 prosentin vakiintunutta nettotuottoa. Kaupan odotetaan kasvattavan yhtiön osakekohtaista FFO:ta.
 - Stabiloidut tuotot saavutetaan, kun asuntoportfolion vuokrausaste nousee nykyiseltä tasolta (83 prosenttia) Kojamon tämänhetkisen vuokrausasteen tasolle.
 - Pro forma LTV:n odotetaan pysyvän alempana kuin uusi alle 45 prosentin tavoitteemme.

Strategia 2026-2028



Strategiset painopisteet

Missiomme on luoda parempaa kaupunkiasumista

Saumaton asiakaspolku datan, teknologian
ja tekoälyn avulla

Aidosti asiakaskeskeinen portfolion
uudistaminen ja kasvu

Asumismarkkinan osaavin
ja dynaamisin henkilöstö

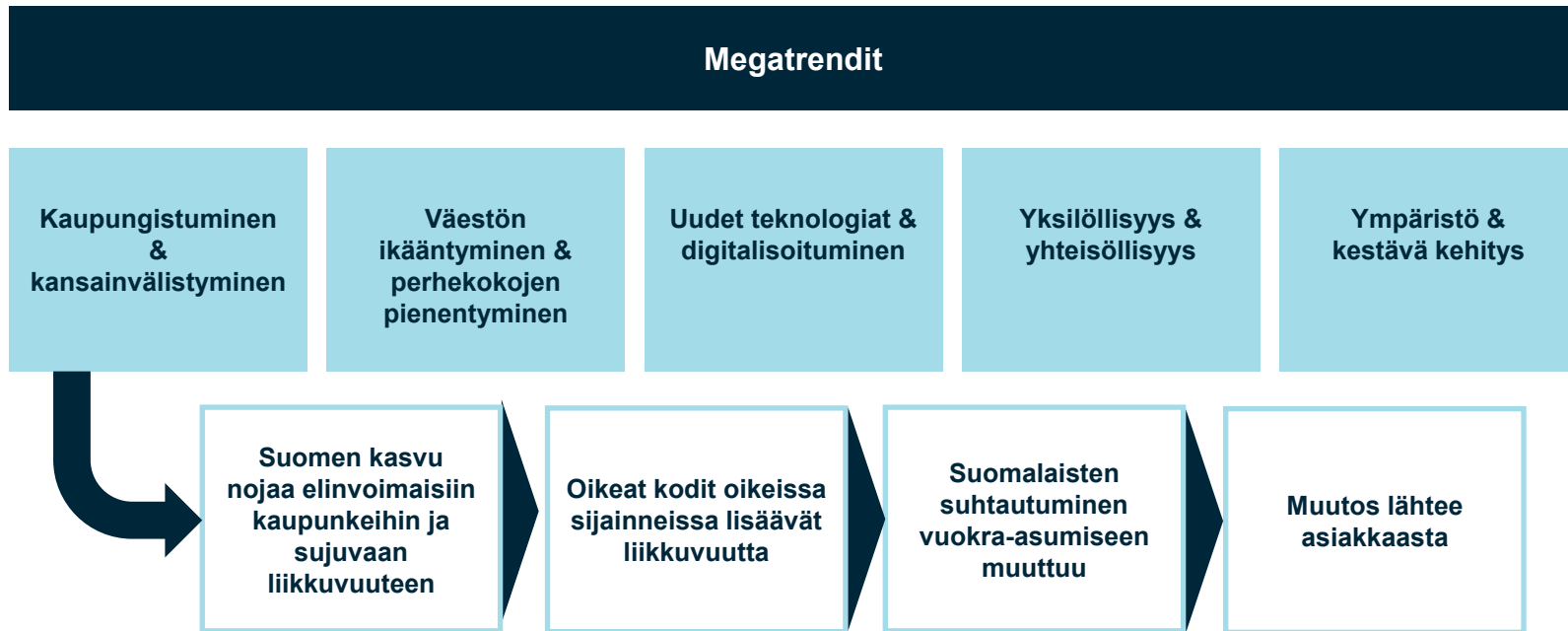
Toimialan johtava operatiivinen
erinomaisuus

Vahva panos kestävään
kaupunkiasumiseen

Paras asiakaskokemus

Brändilupauksemme: Helposti paras koti

Kaupungistuminen on strategiamme tärkein ajuri



Taloudelliset tavoitteet 2026-2028

KASVU	ASIAKAS- TYTYTYVÄISYYS	KANNATTAVUUS	RISKIEN HALLINTA
Liikevaihdon vuosikasvu keskimäärin, % Tavoite: 5-7	Nettosuositteluindeksi (NPS) Tavoite: > 65	FFO/osake vuosikasvu keskimäärin, % Tavoite: 3-5	Loan to Value (LTV), % Tavoite: < 45

Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia FFO:sta edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Kiitos!

Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja

Reima Rytsölä, puh. +358 20 508 5077

Talousjohtaja

Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225

Director, Treasury & Investor Relations

Niina Saarto, puh. +358 20 508 3283

www.kojamo.fi



Pääomamarkkinapäivä
2026 järjestetään
Helsingissä
17.3.2026



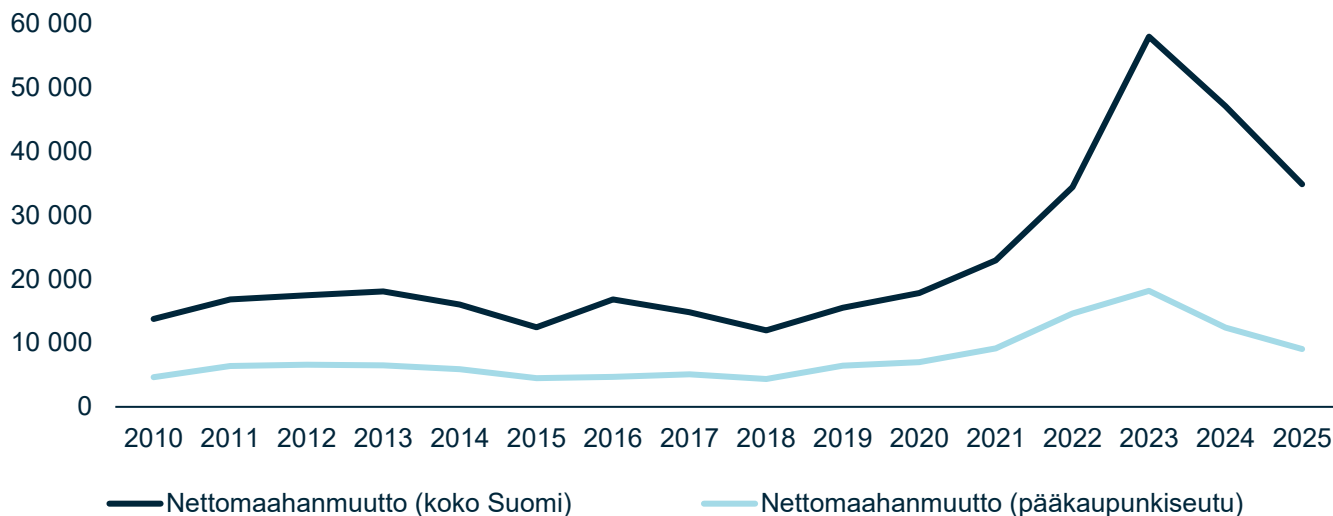
Osavuositiedot tammi-
maaliskuulta 2026
julkaistaan
6.5.2026

Liitteet

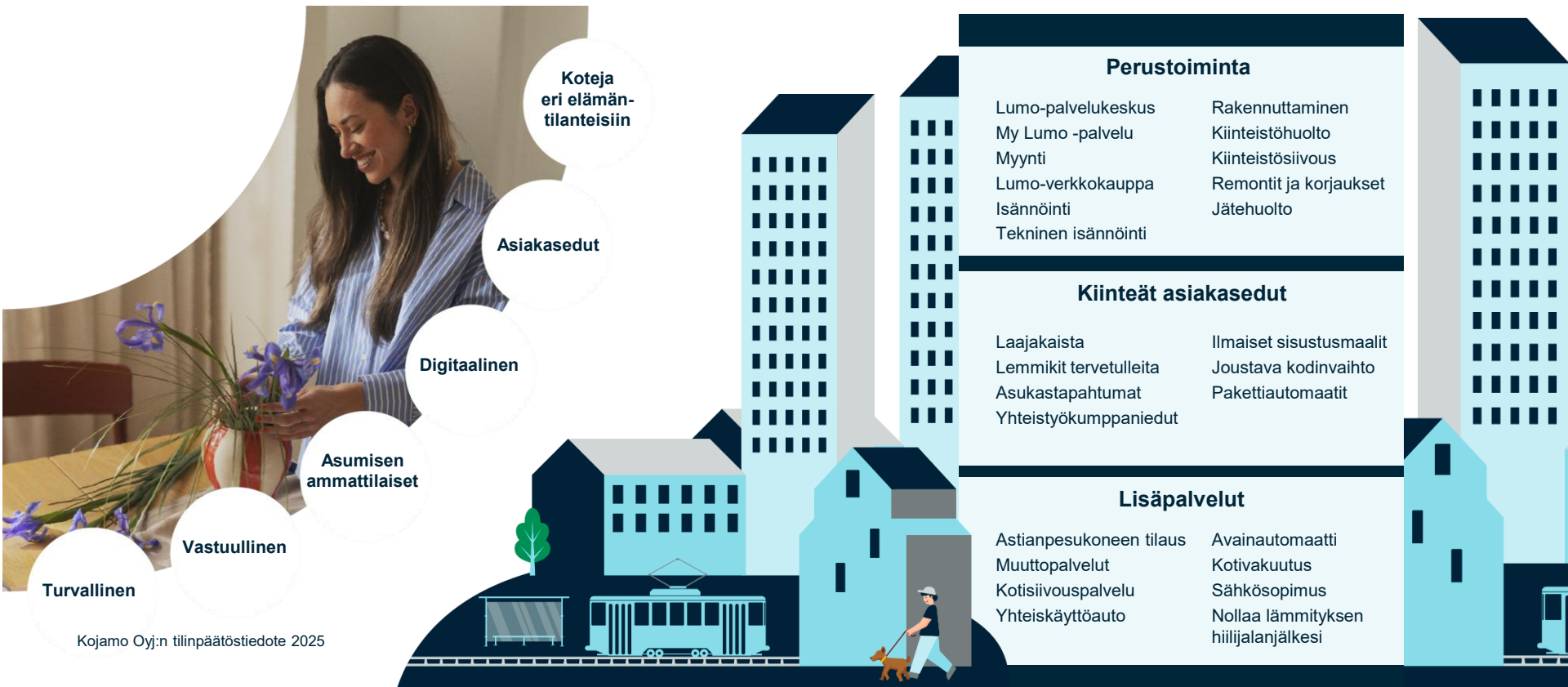


Maahanmuutto ja sen vaikutukset

- Nettomaahanmuutto Suomeen on viime vuodet ollut historiallisen korkealla tasolla. Vuonna 2025 nettomaahanmuutto laski edellisvuodesta mutta oli yhä tilastointihistorian kolmanneksi suurin.
- Vuonna 2023 Suomeen saapui paljon maahanmuuttajia Euroopasta, etenkin Ukrainasta. Vuonna 2025 ukrainalaisten osuus maahanmuutosta väheni selvästi eniten.
- Aasiasta saapuvien maahanmuutto on kasvanut vuodesta 2020 lähtien, ja se muodostaa noin puolet nettomaahanmuutosta Suomeen. Lähtömaina ovat erityisesti Filippiinit, Nepal, Sri Lanka, Intia ja Bangladesh.



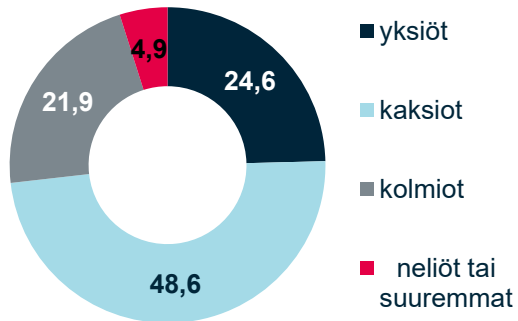
Lumo – Helposti paras koti



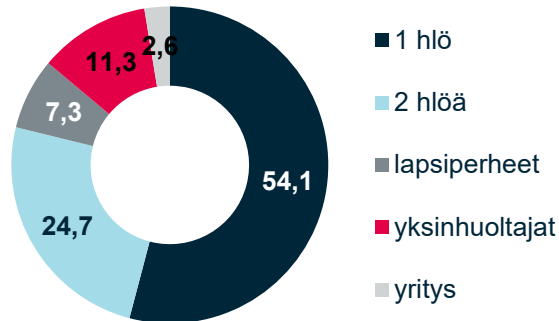
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

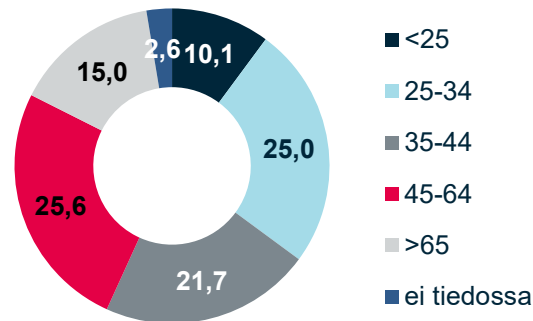
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %



Ajankohtaista vastuullisuustyössämme

- Omnibus-ehdotuksen myötä emme jatkossa kuulu kestävyys- ja taksonomiaraportointivaatimusten piiriin. Stop-the-clock -direktiivin voimaantulon myötä emme raportoi vuoden 2025 tietoja CSRD:n mukaisesti. Kojamon tavoitteena on jatkossakin johtaa vastuullisuustavoitteitamme tiiviisti liiketoimintamme avaintavoitteisiin yhdistettynä. Määrämuotoisen raportointivelvoitteen keveneminen mahdollistaa raportointimme kehittämisen jatkossakin liiketoiminnan tarpeiden ja sijoittajien odotusten mukaisesti.
- Solmimme kaksi kaukolämmön kysyntäjoustosopimusta, kattaen yli 30 Lumo-taloa. Älykkään ohjauksen avulla sisälämpötila pysyy tasaisempana, mikä lisää asumismukavuutta ja vähentää energiankulutusta.
- Olemme sopineet maalämpöjärjestelmän ja lämmöntalteenoton asennuksesta kahteen taloon, mikä parantaa talojen energiatehokkuutta ja pienentää lämmityskustannuksia. Ensimmäinen on jo valmistunut, ja toinen toteutetaan vuoden 2026 aikana.
- Kojamo sai tunnustusta Financial Timesin ja Statistan laatimassa Europe's Climate Leaders -vertailussa.
- EPRA on myöntänyt Kojamolle korkeimmat mahdolliset eli kultatason tunnustukset vuoden 2024 tilinpäätöksestä ja vastuullisuusraportista.
- Toteutimme syksyllä 2025 asukaillemme vuosittaisen vastuullisuuskyselyn. Vastaajista 84 prosenttia pitää Lumo-koteja vastuullisena tai erittäin vastuullisena vuokranantajana.



Vastuullisuuden avainluvut 1–12/2025

	1–12/2025	1–12/2024	Tavoite
Asuntokohtainen CO ₂ -päästö, t CO ₂ e/asunto, muutos-% *	-8,8	-22,9	-5,0
Portfolion lämpöindeksi, normeerattu kWh/m ³ , muutos-% *	-1,1	1,9	-3,0
Kierrätysaste, % **	27	30	55

* Koko vuoden ennuste, jota verrataan edellisvuoden toteumaan

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

yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteeseen

	1–12/2025	1–12/2024	Tavoite
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan kautta, lkm	1	0	n/a



	1–12/2025	1–12/2024	Tavoite
Osuus asiakkaista, jotka hyödyntävät My Lumo -palvelua, %	91	88	90
NPS	57	54	48

	1–12/2025	1–12/2024	Tavoite
eNPS (uudet työntekijät)	80	83	n/a
Tapaturmataajuus - LTIF *	0,0	2,2	0,0
- Kaikki tapaturmat **	8,7	10,8	0,0
TR-mittari	97	96	>92

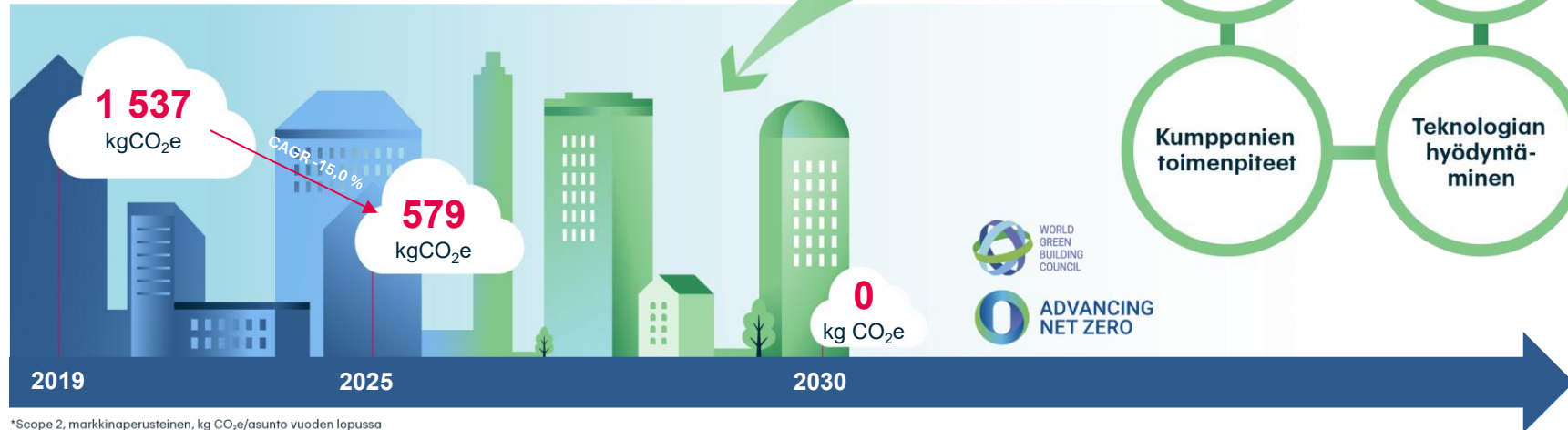
* Rullaava 12 kuukautta. Sisältää vain ne tapaturmat, jotka johtivat poissaoloihin.

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

Tiekarttamme kohti hiilineutraaliutta

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

Asuntokohtainen hiilijalanjälki*



*Scope 2, markkinaperusteinen, kg CO₂e/asunto vuoden lopussa
Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2025

Vastuullisuus näkyy arjessamme

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

100 %
kiinteistöissä päästötön
kiinteistösähkö

31 000
asuntomme
sisälämpötilaa ohjaa
lämmityksen
optimointijärjestelmä

27 %
jätteiden kierrätysaste

100 %
Kojamon toimistoista
WWF:n Green Office -
sertifioituja

0,6 (-8,8 %)
hiilijalanjälki
(tCO₂e/asunto)

100 %
energiankulutuksen
tehostamistavoite (7,5 %)
2017-2025
saavutettu vuonna 2024

Paras asiakaskokemus

Tavoitteenamme on tyytyväinen asukas ja suosittelemme kasvattaminen.

91 %
asiakkaista käyttää My
Lumo -palvelua

25 %
Lumo-tiimen osuus
kiinteistökannasta

57
nettosuositteluindeksi (NPS)

84 %
asukkaista pitää Lumo-
koteja vastuullisena tai
erittäin vastuullisena
vuokranantajana



Kaikki luvut vuoden 2025 lopussa

Osaavin henkilöstö

Luomme ensiluokkaista työntekijäkokemusta hyvällä johtamisella, panostamalla henkilöstön hyvinvointiin ja edistämällä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutumista.

100 %
kehityskeskustelujen
kattavuus henkilöstöstä

59/41 %
henkilöstön
sukupuolijakauma (N/M)

97
työmaiden
työolosuhdemittari (TR)

4,14
henkilöstötutkimus-
tuloksen keskiarvo
(asteikko 1–5)

46
henkilöstön
suosittelemuus
(eNPS)



Vastuullinen yrityskansalainen

Toimimme vastuullisesti ja läpinäkyvästi kehittämällä omistaja-arvoamme strategiamme mukaisesti.

2 453
vuotta välillinen
työllistämisaikutus

73 %
liiketoimintaperiaatteiden
koulutuksen kattavuus
henkilöstöstä

106 M€
verojalanjälki

25
stipendia tukemaan
Lumo-kodeissa asuvien
lasten ja nuorten
harrastustoimintaa

Vastuullisuuden sitoumukset ja raportointi

Vastuullisuuden sitoumuksemme



WORLD
GREEN
BUILDING
COUNCIL

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



ADVANCING
NET ZERO

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.



SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

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



ENERGIATIEDE
TUTKIMUSKESKUS



WWF
GREEN
OFFICE

Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja.

Vastuullisuusraportointi ja -tunnustukset



Sovellamme raportoinnissamme EPRA:n parhaita raportointikäytäntöjä.



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



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



Vastuullisuusraporttimme on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen.

Jäsenyytemme



Olemme mukana FIBS-yritysvastuuverkostossa vauhdittamassa kestäväää ja vastuullista liiketoimintaa.

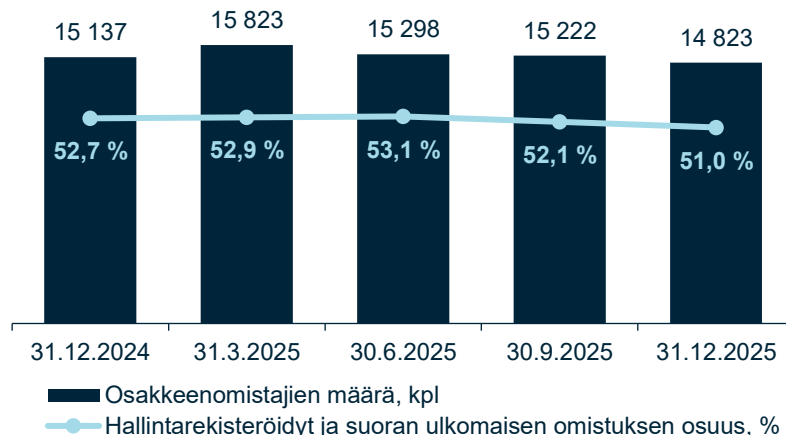


Olemme jäsenenä kestäväää rakennettua ympäristöä edistävässä Green Building Council Finlandissa.

Kojamon 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.12.2025)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	76 701 516	31,1
1. Heimstaden Bostad AB	49 389 283	20,0
2. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,3
3. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,8
4. Teollisuusliitto ry	15 788 503	6,4
5. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	9 214 417	3,7
6. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
7. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 510 000	1,4
8. Valtion Eläkerahasto	2 200 000	0,9
9. Rakennusliitto ry	2 000 001	0,8
10. Evli Suomi Pienyhtiöt	1 812 000	0,7
Muut osakkeenomistajat	35 909 340	14,5
Ulkona olevat osakkeet	241 329 399	97,7
Hankitut omat osakkeet	5 815 000	2,4
Yhteensä	247 144 399	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Avainluvut

	10–12/2025	10–12/2024	Muutos, %	2025	2024	Muutos, %
Liikevaihto, M€	111,7	113,6	-1,8	455,2	452,4	0,6
Nettovuokratuotto, M€	76,0	74,4	2,2	307,7	302,9	1,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	68,1	65,5		67,6	66,9	
Voitto/tappio ennen veroja, M€	17,8	40,7	-56,3	26,8	26,3	2,0
Bruttoinvestoinnit, M€	14,8	31,3	-52,7	42,5	52,8	-19,6
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	34,8	34,5	1,1	140,9	148,2	-4,9
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,14	0,14	0,0	0,57	0,60	-5,0
Taloudellinen vuokrausaste, %				94,8	91,5	
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				7,6	8,0	-4,3
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				38 945	40 973	
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				119	119	
Osakekohtainen EPRA NTA, €				18,61	18,50	0,6
Omavaraisuusaste, %				45,4	43,2	
Loan to Value (LTV), %				42,3	43,9	

Tuloslaskelma

M€	10–12/2025	10–12/2024	1–12/2025	1–12/2024
Liikevaihto	111,7	113,6	455,2	452,4
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-29,6	-31,7	-123,4	-125,5
Korjaukset	-6,0	-7,5	-24,1	-24,1
Nettovuokratuotto	76,0	74,4	307,7	302,9
Hallinnon kulut	-11,8	-11,1	-40,8	-39,4
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	1,0	1,1	3,9	2,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,6	0,0	-2,6	-0,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-18,6	3,9	-120,4	-134,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,3	-8,4	-1,2
Liikevoitto/-tappio	44,8	68,0	139,4	130,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-27,1	-27,4	-112,7	-103,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,1	0,0	0,1	0,0
Voitto/tappio ennen veroja	17,8	40,7	26,8	26,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,6	-2,7	-47,9	-13,5
Laskennallisten verojen muutos	-0,2	-5,2	41,9	8,4
Tilikauden voitto/tappio	14,0	32,7	20,8	21,2

Tase

M€	31.12.2025	31.12.2024
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,5
Sijoituskiinteistöt	7 580,6	7 960,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	19,5	27,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	2,5	2,2
Rahoitusvarat	0,7	0,8
Pitkäaikaiset saamiset	6,0	6,4
Johdannaissopimukset	9,2	15,3
Laskennalliset verosaamiset	15,2	9,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	7 634,1	8 022,3
Lyhytaikaiset varat		
Johdannaissopimukset	1,6	0,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,5	9,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10,6	14,6
Rahoitusvarat	57,8	24,9
Rahavarat	181,3	333,6
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat	40,1	-
Lyhytaikaiset varat yhteensä	292,0	383,2
VARAT	7 926,1	8 405,5

Tase

M€	31.12.2025	31.12.2024
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	-4,3	-7,4
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 339,0	3 378,3
Emoyhtiön omistajien osuus	3 593,0	3 629,2
Oma pääoma yhteensä	3 593,0	3 629,2
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	3 166,2	3 338,9
Laskennalliset verovelat	785,9	821,2
Johdannaisopimukset	16,1	25,1
Varaukset	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	3,7	4,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 972,0	4 189,6
Lyhytaikaiset velat		
Lainat	225,1	489,0
Johdannaisopimukset	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	34,0	11,5
Ostovelat ja muut velat	83,8	86,1
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	18,2	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	361,1	586,6
Velat yhteensä	4 333,1	4 776,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT	7 926,1	8 405,5

Rahoituksen avainluvut

	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024
Omavaraisuusaste, %	45,4	45,6	44,3	43,6	43,2
Korkokatekerroin (interest cover)	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3
Korkokate	2,4	2,4	2,4	2,5	2,6
Korkokate ilman korjauskuluja ¹⁾	2,6	2,6	2,6	2,7	2,8
Loan to Value (LTV), % ²⁾	42,3	42,2	45,7	45,4	43,9
Suojausaste, % ³⁾	99	99	94	91	93
Keskikorko, % ⁴⁾	3,2	3,2	3,2	3,3	3,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,1	3,4	3,3	3,4	2,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,7	2,9	3,0	3,2	2,5

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

²⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

³⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin lainoihin

⁴⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Tärkeää tietoa

Tätä esitystä ei tule tulkita tarjoukseksi myydä tai tarjouspyynnöksi ostaa arvopapereita millään lainkäyttöalueella. Minkään osan tästä esityksestä tai sen jakelun, ei tule muodostaa perustetta, eikä siihen tule luottaa perusteena, sopimukselle, sitoumukselle tai investointipäätökselle.

Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin kuuluvat lausumat koskien Kojamon liiketoiminnan strategiaa, operatiivisia ja taloudellisia tavoitteita, taloudellista tilaa, kannattavuutta, toiminnan tulosta ja markkinatietoa sekä muut lausumat, jotka eivät ole historiallista tietoa. Lausumat, joiden yhteydessä on käytetty sanoja "aikoa", "arvioida", "ennakoida", "ennustaa", "jatkua", "odottaa", "olettaa", "pyrkä", "saattaa", "suunnitella", "tavoitella", "tulla", "tähdätä", "uskoa", "voisi" ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia, mutta kyseiset lausumat eivät rajoitu näihin ilmaisuihin. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja lukuisia tekijöitä, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet seuraukset tai todellinen liiketoiminnan tulos eroavat olennaisesti ennakoidusta. Näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin ei tule tukeutua liikaa. Lukuun ottamatta laista johtuvaa jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta, Kojamo ei sitoudu julkisesti päivittämään tai arvioimaan uudelleen mitään tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tapahtumien tai olosuhteiden perusteella tai muusta syystä.