

# 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

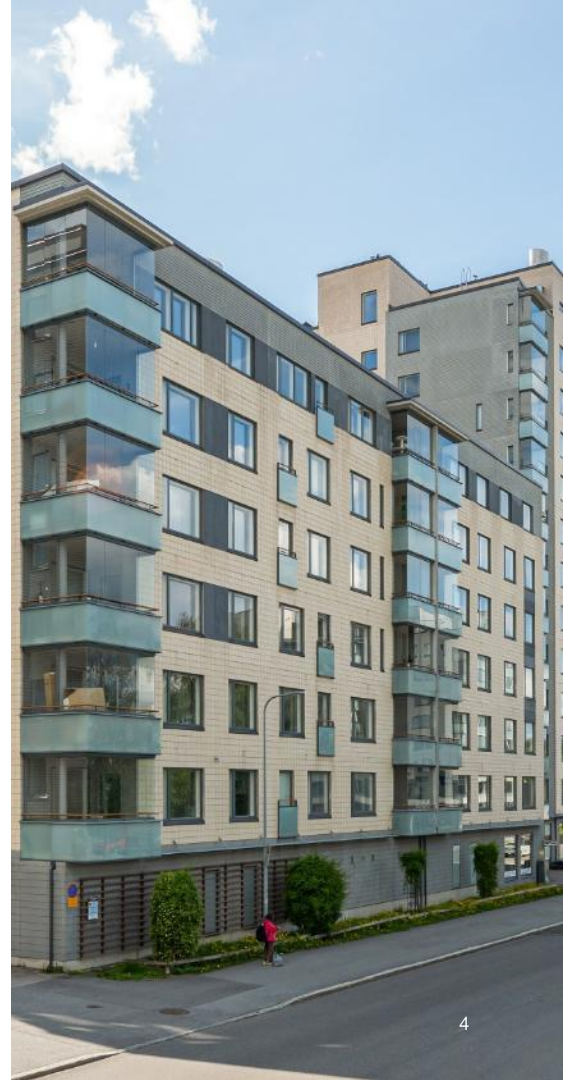


# Tammi–joulukuu 2025 lyhyesti



# 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.

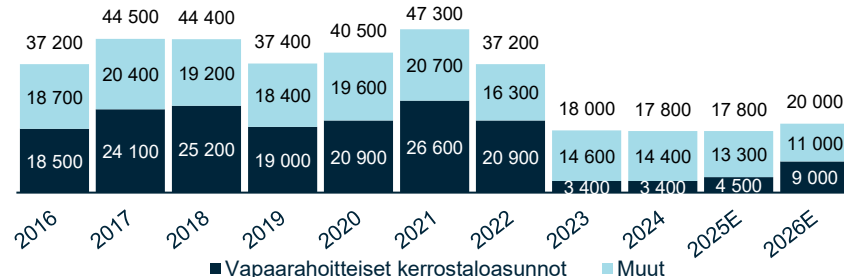
## Rakentamisen avainluvut

|                                             | 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

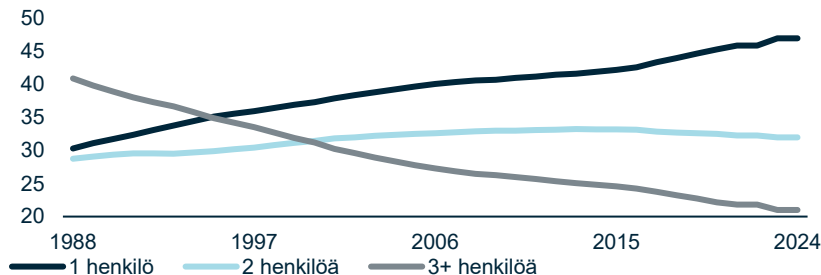


# Toimintaympäristö

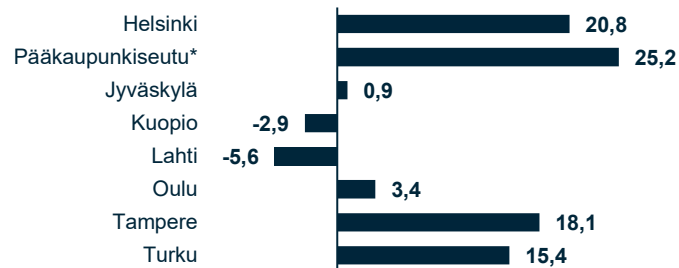
## Tilanne vuokramarkkinoilla

- 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.

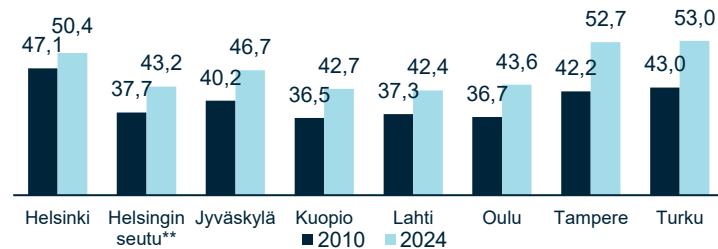
## Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



## Väestön kasvuennuste 2024–2050, %

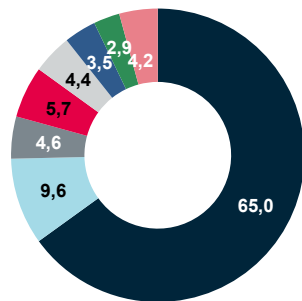


## Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)

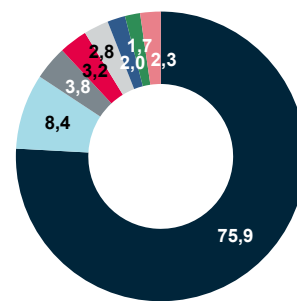


# Kojamon asuntoportfolio

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, % <sup>3)</sup> | 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                      |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>38 945</b> | <b>711</b>                             | <b>7 409</b> <sup>1)</sup> | <b>187</b>              | <b>3 545</b>     | <b>94,8</b>                                 | <b>100</b>              |
| Muut                      |               |                                        | 212 <sup>2)</sup>          |                         |                  |                                             |                         |
| <b>Portfolio yhteensä</b> | <b>38 945</b> | <b>711</b>                             | <b>7 621</b>               |                         |                  | <b>94,8</b>                                 |                         |

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

1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

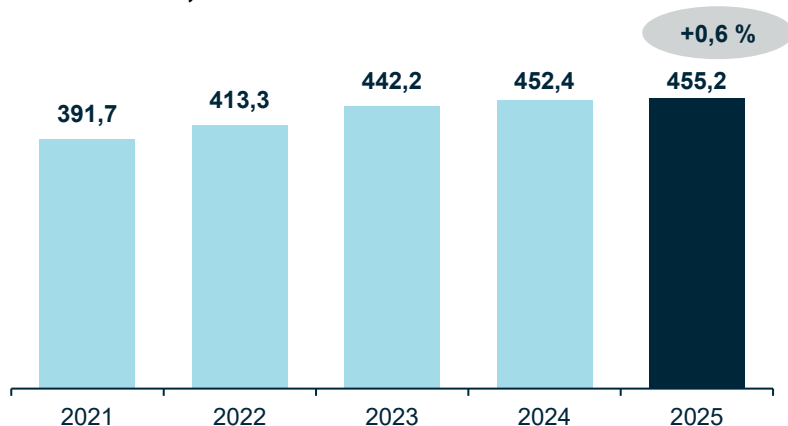
# Taloudellinen kehitys 2025 ja näkymät 2026



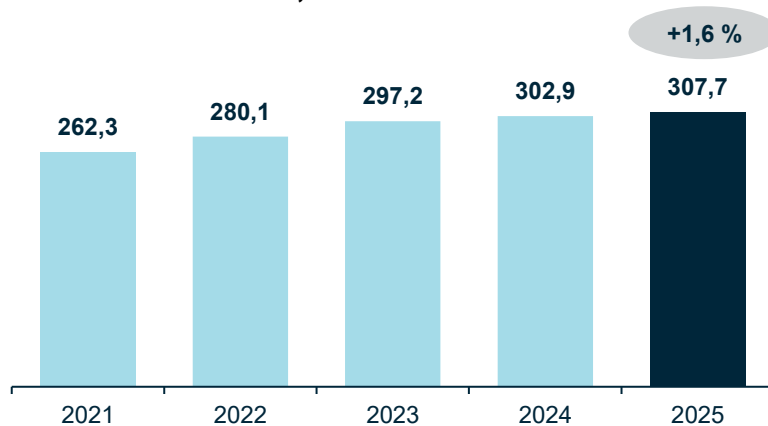
# Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

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

Liikevaihto, M€



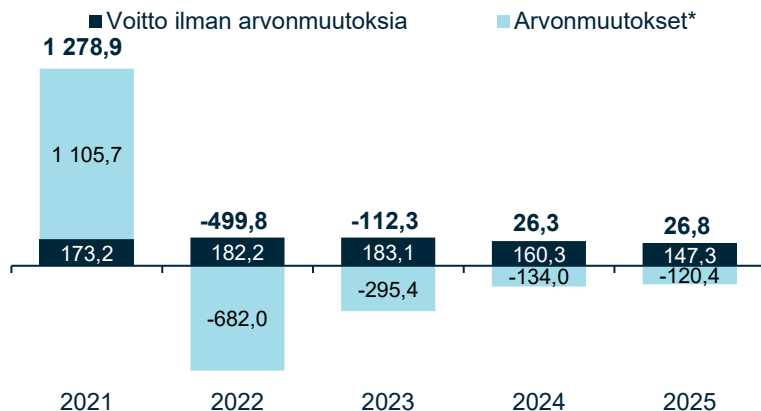
Nettovuokratuotto, M€



# Tulos ennen veroja ja FFO

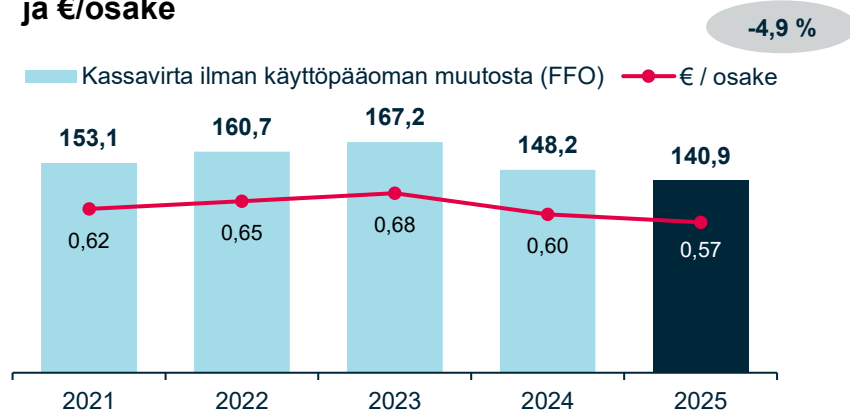
- Tulos ennen veroja parani hieman johtuen vertailukautta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.
- FFOta paransi nettovuokratuoton kasvu ja laski erityisesti kasvaneet rahoituskulut.

## Voitto/tappio ennen veroja, M€



\* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

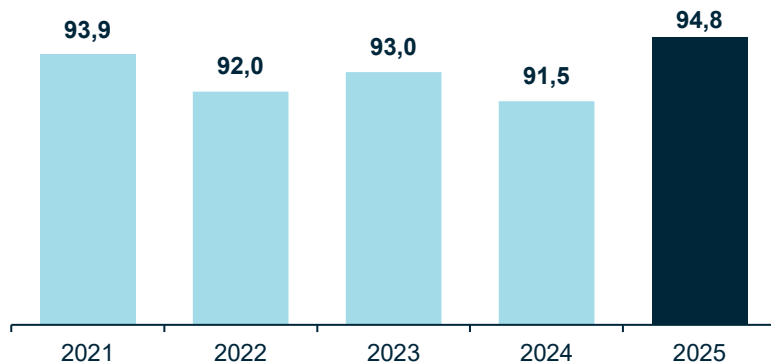
## Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ja €/osake



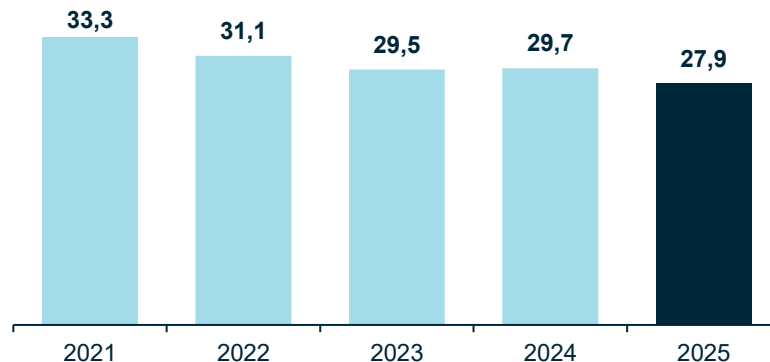
# Vuokrausaste parani läpi koko vuoden

- 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

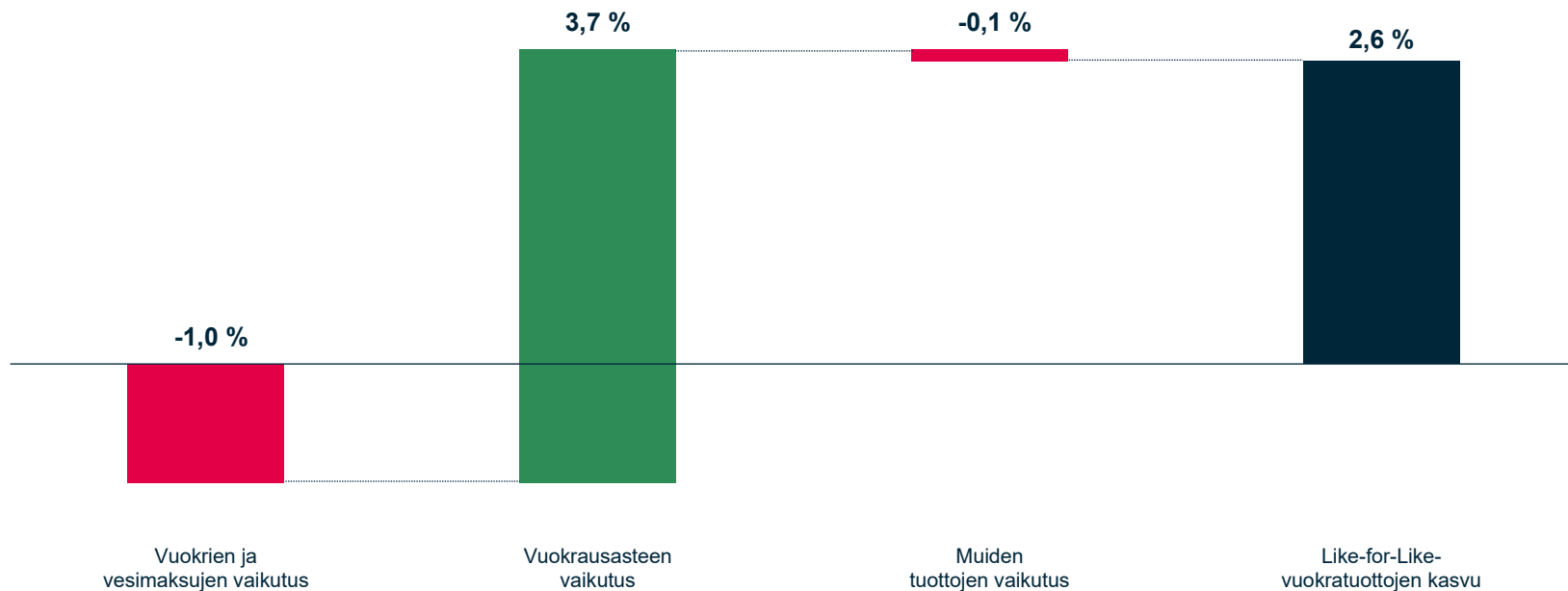
**Taloudellinen vuokrausaste** = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) \* 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.

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

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2025

# Like-for-Like vuokratuotto kääntyi selvästi positiiviseksi

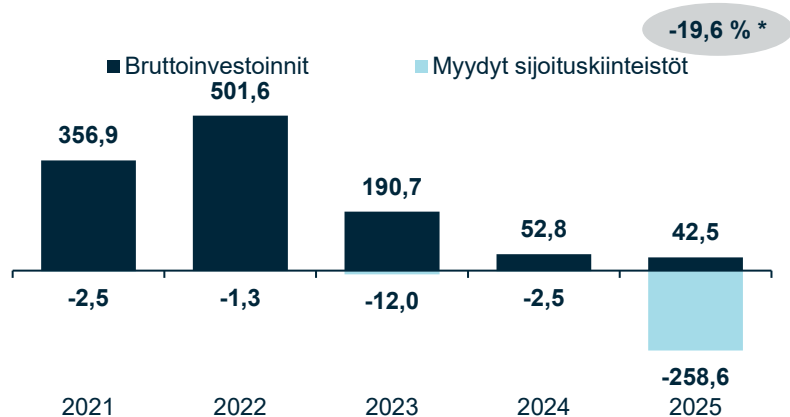
Viimeisin 12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen



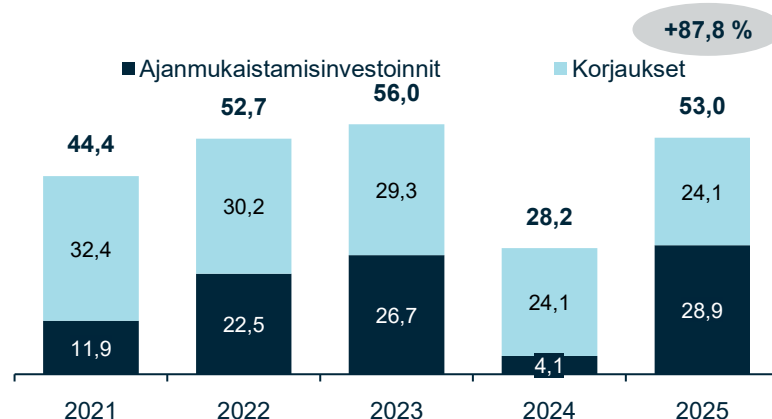
# Investoinnit olivat alhaisella tasolla

- 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€

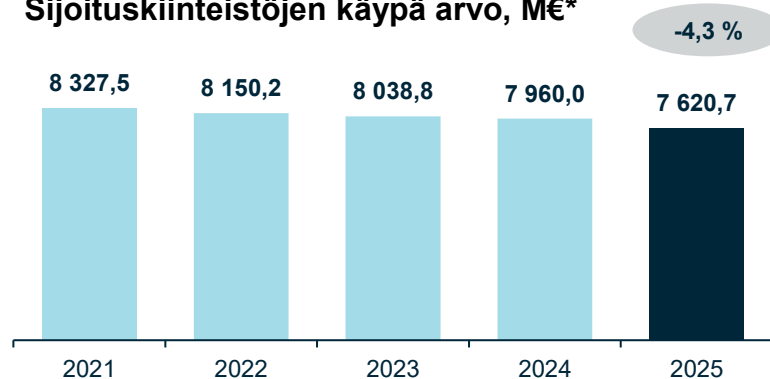


\* Bruttoinvestointien muutosprosentti, ei sisällä myytyjä sijoituskiinteistöjä

# 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€\*

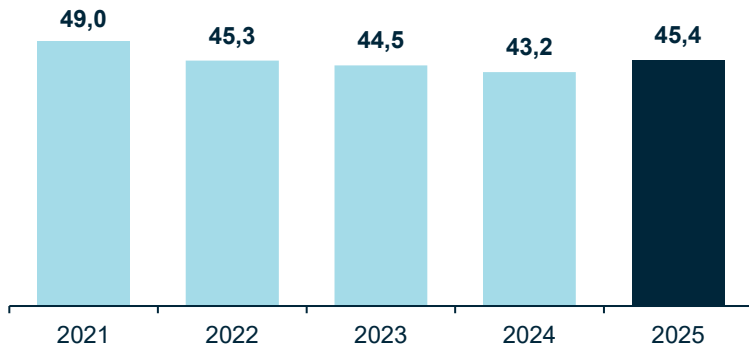


\* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.

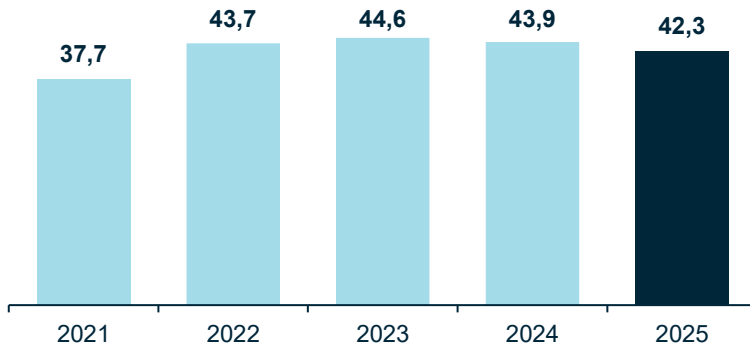
# Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvistuivat

- 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

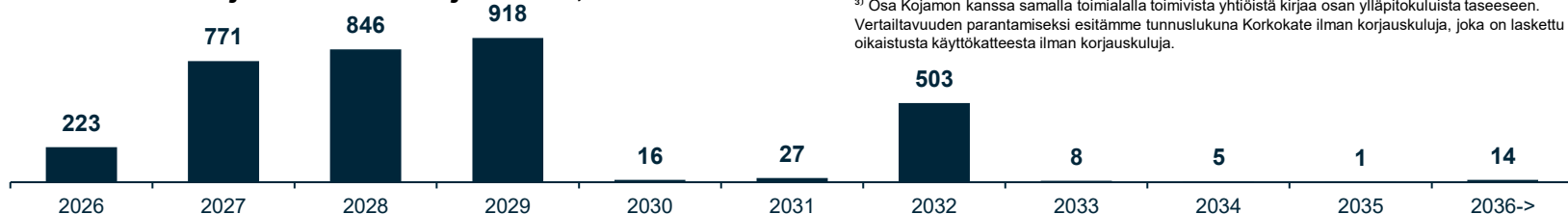
|                                              | 31.12.2025 |
|----------------------------------------------|------------|
| Korollinen vieras pääoma, M€                 | 3 391,3    |
| Suojausaste, % <sup>1)</sup>                 | 99         |
| Keskikorko, % <sup>2)</sup>                  | 3,2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

<sup>1)</sup> 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin lainoihin

<sup>2)</sup> Sisältää korkojohdannaiset

<sup>3)</sup> 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.

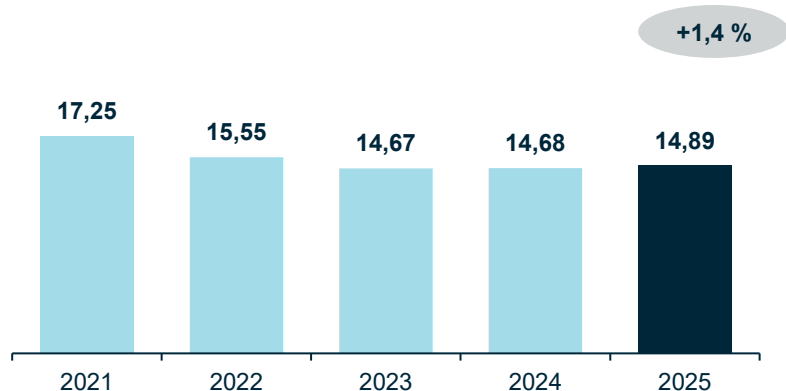
## Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



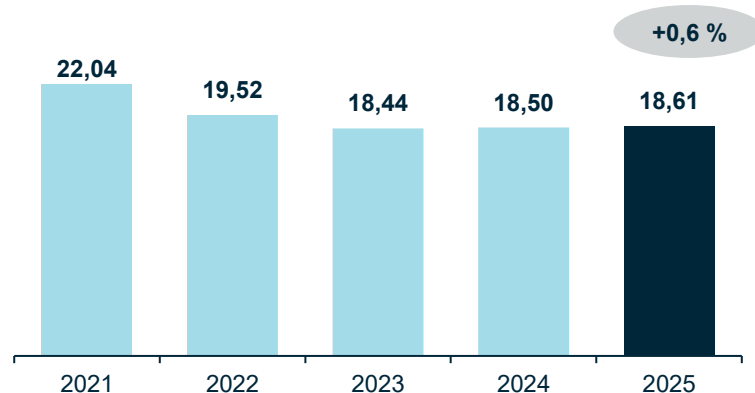
# Osakekohtaiset tunnusluvut

- 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



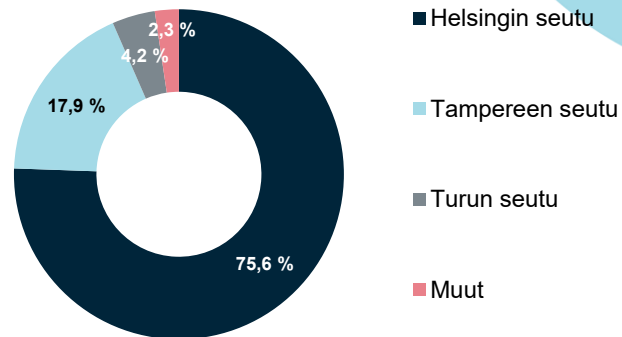
# 4 761 asunnon portfolion hankinta

- 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

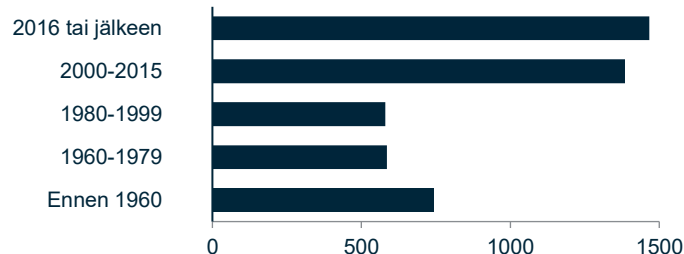
## Keskeiset tiedot portfoliosta

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

## Indikatiivinen jakauma käyvän arvon mukaan, %



## 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

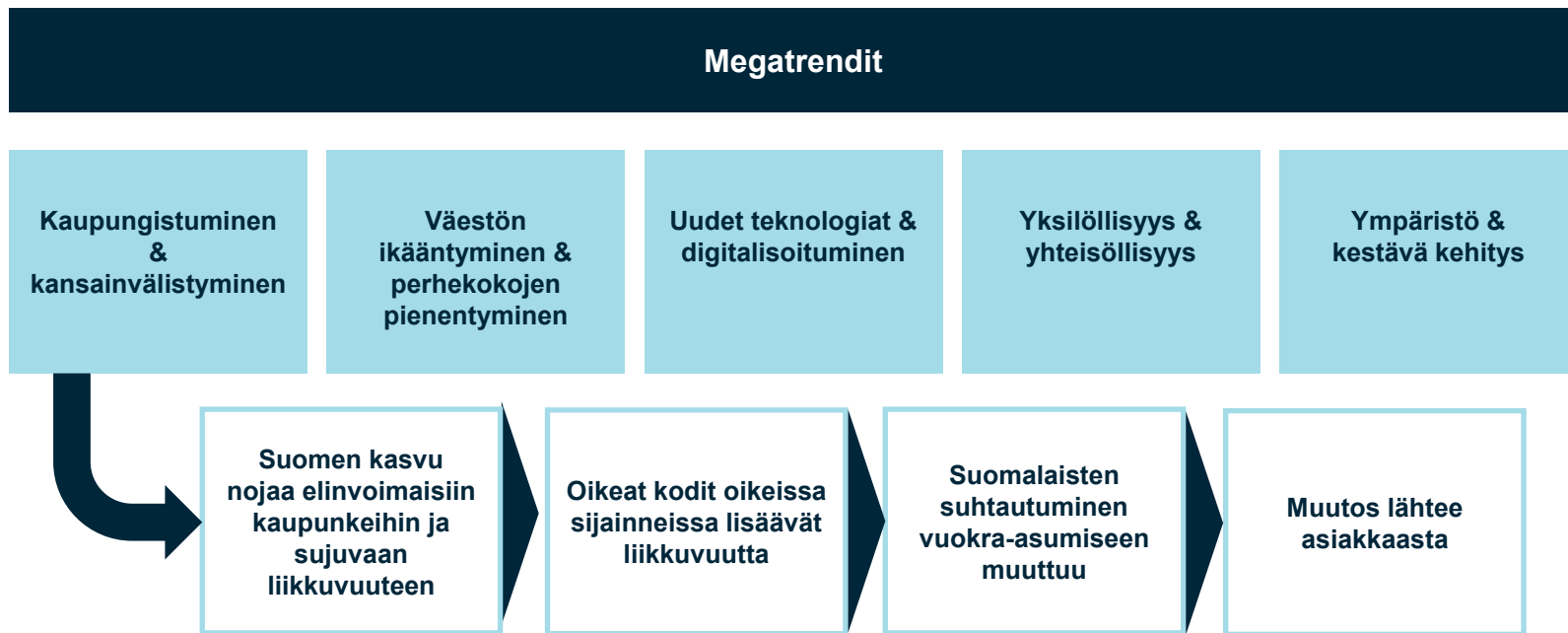
Toimialan johtava operatiivinen  
erinomaisuus

Vahva panos kestävään  
kaupunkiasumiseen

Paras asiakaskokemus

**Brändilupauksemme: Helposti paras koti**

# Kaupungistuminen on strategiamme tärkein ajuri



# Taloudelliset tavoitteet 2026-2028

| KASVU                                                                 | ASIAKAS-<br>TTYTYVÄISYYS                                        | KANNATTAVUUS                                                       | RISKIEN HALLINTA                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>Liikevaihdon vuosikasvu<br/>keskimäärin, %</p> <p>Tavoite: 5-7</p> | <p>Nettosuositteluindeksi<br/>(NPS)</p> <p>Tavoite: &gt; 65</p> | <p>FFO/osake vuosikasvu<br/>keskimäärin, %</p> <p>Tavoite: 3-5</p> | <p>Loan to Value (LTV), %</p> <p>Tavoite: &lt; 45</p> |

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.

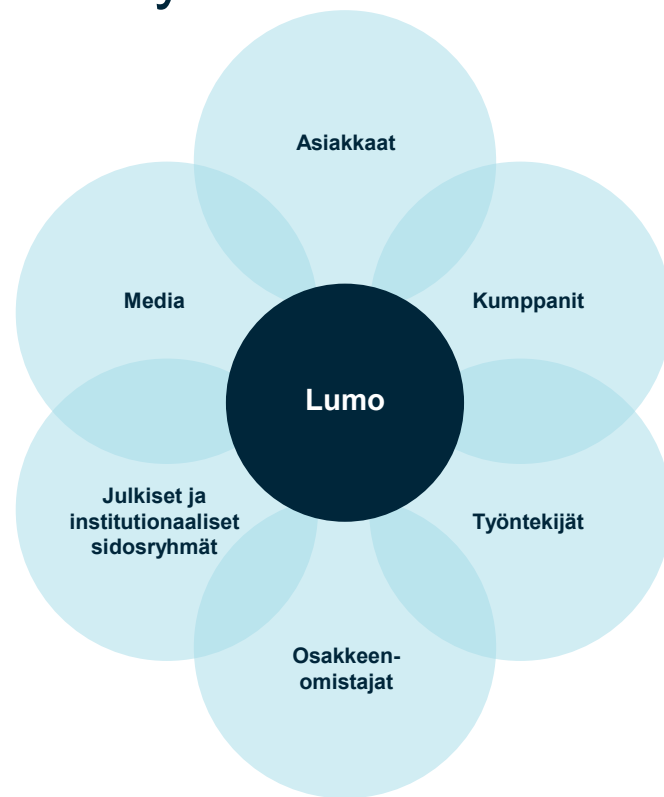
# Kiihdytämme strategian toimeenpanoa yhdellä brändillä

Tämä ei ole pelkkä nimenmuutos tai brändiuudistus.

Kyse on strategisesta päätöksestä, joka mahdollistaa meille:

- Sisäisen muutoksen kohti syvempää asiakaskeskeisyyttä ja yhtenäistä yrityskulttuuria
- Muuttamaan strategiaa nopeasti selkeiksi ja tehokkaiksi valinnoiksi päivittäisessä tekemisessä – lähempänä asiakasta
- Yhden, selkeän arvonluontitarinan ja markkinalähtöisen toimintamallin

Nimenmuutosta ehdotetaan yhtiökokoukselle



# 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](http://www.kojamo.fi)



Pääomamarkkinapäivä  
2026 järjestetään  
Helsingissä  
**17.3.2026**



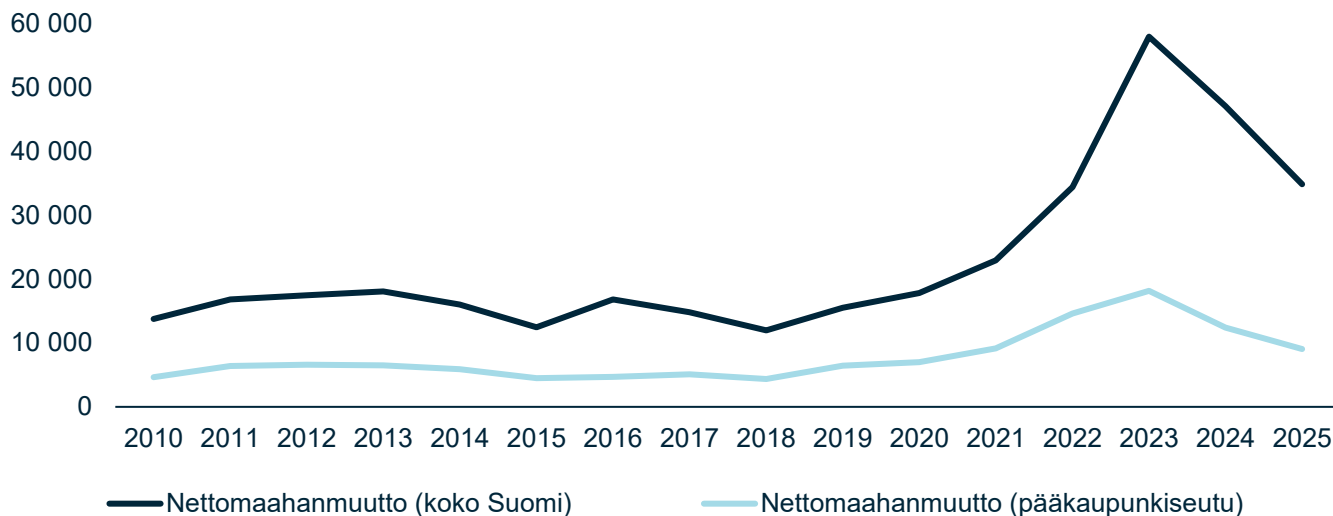
Osavuositiedot tammi-  
maaliskuulta 2026  
julkaistaan  
**6.5.2026**

# 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

**Koteja eri elämäntilanteisiin**

**Asiakasedut**

**Digitaalinen**

**Asumisen ammattilaiset**

**Vastuullinen**

**Turvallinen**

**Perustoiminta**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Lumo-palvelukeskus  | Rakennuttaminen        |
| My Lumo -palvelu    | Kiinteistöhuolto       |
| Myynti              | Kiinteistösiivous      |
| Lumo-verkkokauppa   | Remontit ja korjaukset |
| Isännöinti          | Jätehuolto             |
| Tekninen isännöinti |                        |

**Kiinteät asiakasedut**

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Laajakaista            | Ilmaiset sisustusmaalit |
| Lemmikit tervetulleita | Joustava kodinvaihto    |
| Asukastapahtumat       | Pakettiautomaatit       |
| Yhteistyökumppaniedut  |                         |

**Lisäpalvelut**

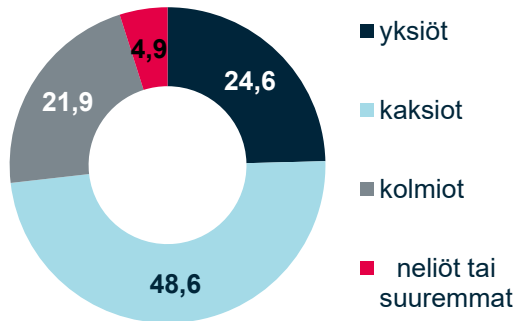
|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Astianpesukoneen tilaus | Avainautomaatti                      |
| Muuttopalvelut          | Kotivakuutus                         |
| Kotisiivouspalvelu      | Sähkösoipimus                        |
| Yhteiskäyttöauto        | Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi |

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 2025

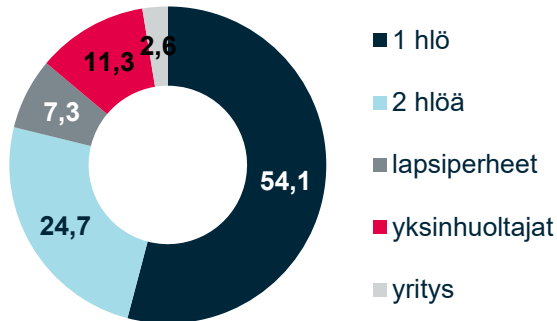
# Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

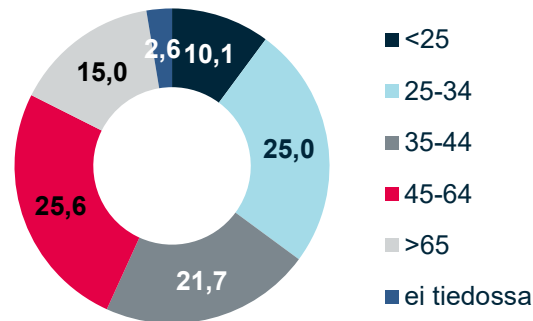
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



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 <sub>2</sub> -päästö, t CO <sub>2</sub> e/asunto, muutos-% * | -8,8      | -22,9     | -5,0    |
| Portfolion lämpöindeksi, normeerattu kWh/m <sup>3</sup> , 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     |

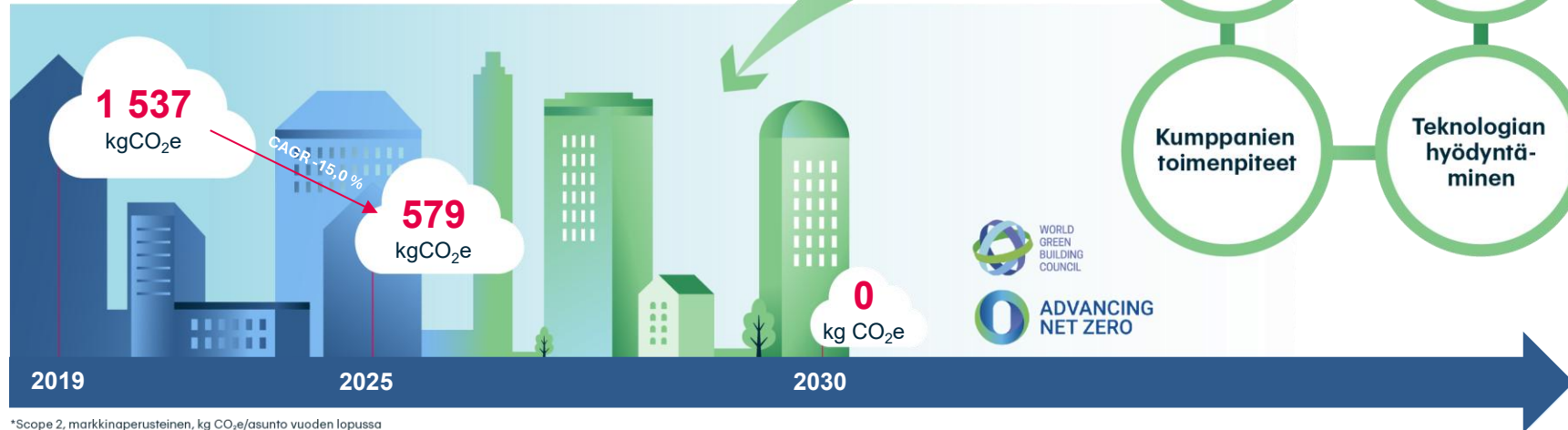
\* Rullaava 12 kuukautta. Sisältää vain ne tapaturmat, jotka johtivat poissaoloihin.

\*\* 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 CO<sub>2</sub>e/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  
(tCO<sub>2</sub>e/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



## 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 sitouksemme



WORLD  
GREEN  
BUILDING  
COUNCIL

Tähtäämme kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.



ADVANCING  
NET ZERO

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.



SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT  
GOALS

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



ENERGIATIEDE  
TUTKIMUSKESKUS



WWF  
GREEN  
OFFICE

Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja.

## Vastuullisuusraportointi ja -tunnustukset



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 kestävästä ja vastuullista liiketoimintaa.

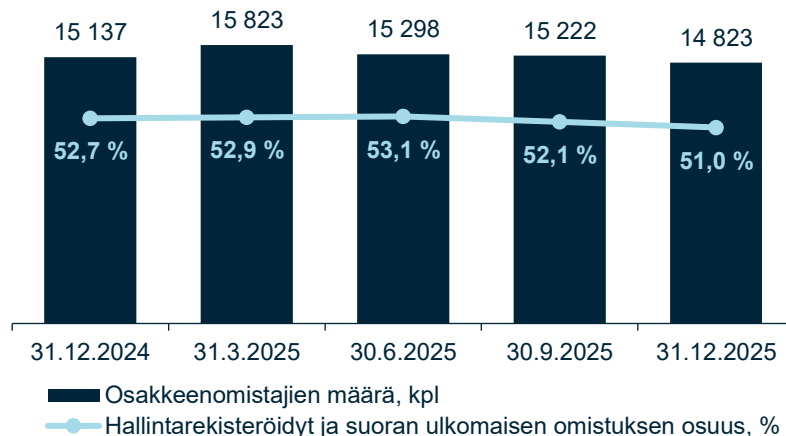


Olemme jäsenenä kestävästä rakennettua ympäristöä edistävässä Green Building Council Finlandissa.

# 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         |
| <b>Ulkona olevat osakkeet</b>               | <b>241 329 399</b> | <b>97,7</b>  |
| Hankitut omat osakkeet                      | 5 815 000          | 2,4          |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>247 144 399</b> | <b>100,0</b> |

## 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        |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                                          | <b>76,0</b> | <b>74,4</b> | <b>307,7</b> | <b>302,9</b> |
| 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         |
| <b>Liikevoitto/-tappio</b>                                        | <b>44,8</b> | <b>68,0</b> | <b>139,4</b> | <b>130,1</b> |
| Rahoitustuotot ja -kulut                                          | -27,1       | -27,4       | -112,7       | -103,8       |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista                                | 0,1         | 0,0         | 0,1          | 0,0          |
| <b>Voitto/tappio ennen veroja</b>                                 | <b>17,8</b> | <b>40,7</b> | <b>26,8</b>  | <b>26,3</b>  |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                    | -3,6        | -2,7        | -47,9        | -13,5        |
| Laskennallisten verojen muutos                                    | -0,2        | -5,2        | 41,9         | 8,4          |
| <b>Tilikauden voitto/tappio</b>                                   | <b>14,0</b> | <b>32,7</b> | <b>20,8</b>  | <b>21,2</b>  |

# Tase

| M€                                                      | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>                                            |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                              |                |                |
| 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            |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                     | <b>7 634,1</b> | <b>8 022,3</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                              |                |                |
| 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           | -              |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                     | <b>292,0</b>   | <b>383,2</b>   |
| <b>VARAT</b>                                            | <b>7 926,1</b> | <b>8 405,5</b> |

# Tase

| M€                                                             | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                                     |                |                |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>                |                |                |
| 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        |
| <b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>                              | <b>3 593,0</b> | <b>3 629,2</b> |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                                     | <b>3 593,0</b> | <b>3 629,2</b> |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                                     |                |                |
| 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            |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                            | <b>3 972,0</b> | <b>4 189,6</b> |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                                     |                |                |
| 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           | -              |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                            | <b>361,1</b>   | <b>586,6</b>   |
| <b>Velat yhteensä</b>                                          | <b>4 333,1</b> | <b>4 776,2</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                                     | <b>7 926,1</b> | <b>8 405,5</b> |

# 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 <sup>1)</sup>  | 2,6        | 2,6       | 2,6       | 2,7       | 2,8        |
| Loan to Value (LTV), % <sup>2)</sup>         | 42,3       | 42,2      | 45,7      | 45,4      | 43,9       |
| Suojausaste, % <sup>3)</sup>                 | 99         | 99        | 94        | 91        | 93         |
| Keskikorko, % <sup>4)</sup>                  | 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        |

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

<sup>3)</sup> 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin lainoihin

<sup>4)</sup> 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.