

 **kojamo**

Tilinpäätöstiedote
1.1.–31.12.2025

25

Kojamo Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2025

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuonna 2025 kiinteistöjen myynneistä huolimatta, vuokrausaste parani läpi koko vuoden

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä tilinpäätöstiedotteessa esitetyt luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2025. Vuosineljänneksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

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 tilinpäätöstiedotteen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Yhteenveto loka–joulukuusta 2025

- Liikevaihto laski -1,8 prosenttia ja oli 111,7 (113,6) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 2,2 prosenttia ja oli 76,0 (74,4) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 68,1 (65,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 17,8 (40,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -18,6 (3,9) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Osakekohtainen tulos oli 0,06 (0,13) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 1,1 prosenttia ja oli 34,8 (34,5) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 14,8 (31,3) miljoonaa euroa eli 13,2 (27,5) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–joulukuusta 2025

- Liikevaihto kasvoi 0,6 prosenttia ja oli 455,2 (452,4) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 1,6 prosenttia ja oli 307,7 (302,9) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 67,6 (66,9) prosenttia liikevaihdosta.

- Tulos ennen veroja oli 26,8 (26,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -120,4 (-134,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -2,6 (-0,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,08 (0,09) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) laski 4,9 prosenttia ja oli 140,9 (148,2) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tilikauden päättyessä 7,6 (8,0) miljardia euroa sisältäen 40,1 (0,0) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tilikaudella 94,8 (91,5) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 42,5 (52,8) miljoonaa euroa eli 9,3 (11,7) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,89 (14,68) euroa ja oman pääoman tuotto oli 0,6 (0,6) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,1 (2,0) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NTA (nettovarallisuus) nousi 0,6 prosenttia ja oli 18,61 (18,50) euroa.
- Rakenteilla oli tilikauden päättyessä 119 (119) Lumo-asuntoa.
- Hallituksen ehdotus osingoksi on 0,11 euroa osakkeelta.

Kojamon omistuksessa oli tilikauden lopussa 38 945 (40 973) vuokra-asuntoa. Vuoden 2025 aikana valmistui 0 (354) asuntoa ja myytiin 2 028 (0) asuntoa.

Konsernin näkymät vuodelle 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.

Keskeiset tunnusluvut

	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
Käyttökate (EBITDA), M€ *	45,0	68,3	-34,2	147,8	131,3	12,6
Käyttökate liikevaihdosta, % *	40,3	60,1		32,5	29,0	
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	65,3	64,5	1,3	270,6	266,2	1,7
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	58,5	56,7		59,4	58,8	
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	34,8	34,5	1,1	140,9	148,2	-4,9
FFO liikevaihdosta, % *	31,2	30,3		31,0	32,8	
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	34,8	35,2	-1,1	140,9	149,0	-5,4
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				7 620,7	7 960,0	-4,3
Taloudellinen vuokrausaste, %				94,8	91,5	
Korollinen vieras pääoma, M€ * ²⁾				3 391,3	3 827,9	-11,4
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				0,6	0,6	
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				2,1	2,0	
Omavaraisuusaste, % *				45,4	43,2	
Loan to Value (LTV), % * ³⁾				42,3	43,9	
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€				4 492,0	4 572,9	-1,8
Bruttoinvestoinnit, M€ *	14,8	31,3	-52,7	42,5	52,8	-19,6
Henkilöstö tilikauden lopussa				256	256	
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	10–12/2025	10–12/2024	Muutos %	2025	2024	Muutos %
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,14	0,14	0,0	0,57	0,60	-5,0
Osakekohtainen tulos	0,06	0,13	-53,9	0,08	0,09	-11,1
Osakekohtainen EPRA NTA				18,61	18,50	0,6
Osakekohtainen oma pääoma				14,89	14,68	1,4
Osinko/osake ⁴⁾				0,11	-	-

* 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 ⁴⁾ 2025: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,11 euroa/osake

Toimitusjohtajan katsaus

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuonna 2025 vuokrausasteen parantumisen myötä. FFO laski edellisvuodesta kasvaneiden rahoituskulujen seurauksena. Taseemme säilyi vahvana ja maksuvalmiutemme hyvänä.

Vuokrausasteemme kehittyi vahvasti koko vuoden nousten jokaisella neljänneksellä. Koko vuoden kumulatiivinen vuokrausaste oli 94,8 prosenttia, mikä oli yli kolme prosenttiyksikköä korkeampi kuin edellisenä vuonna. 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.

Vuokramarkkinoiden tasapainottuminen jatkuu. Pääkaupunkiseudun ylitarjontatilanne ei vielä viime vuonna purkautunut, vaikka joitakin positiivisia merkkejä on ollut nähtävissä. Kaupunkien väliset erot ovat isot, mikä heijastuu yhä hinnoitteluun. Pääkaupunkiseudun tullessa viiveellä perässä Tampereen ja Turun vuokramarkkinat ovat jo pitkälti normalisoituneet. Vuokra-asumista suosivat pitkän aikavälin trendit eivät ole muuttuneet. Vuokra-asuminen lisääntyy suurimmissa kaupungeissa, ja väestönkasvu jatkuu vahvana kasvukolmion kaupungeissa. Asuinrakentaminen on ollut kolme vuotta poikkeuksellisen alhaista, eikä merkittävää kasvua odoteta alkaneen vuoden aikana.



Transaktiomarkkina vilkastui viime vuonna, mutta volyymi jäi edelleen alhaiselle tasolle. Asuntokiinteistöissä nähtiin muutama suurempi portfoliokauppa, joista merkittävin oli Kojamon toteuttama portfolion myynti ulkomaisille rahastoille. Ulkomaiset sijoittajat ovat muutenkin tukenet markkinan elpymistä.

Olemme systemaattisesti panostaneet asiakaskokemuksen parantamiseen. Viime vuonna tämä työ näkyi konkreettisesti asiakkaiden suosittelemaluokituksen merkittävänä kasvuna. Vuoden lopussa NPS oli 57 nousten kolme pistettä edellisvuodesta. Samanaikaisesti asukasvaihuvuus on laskenut. Keskitymme asiakaskokemuksen parantamiseen myös jatkossa, ja kehitämme myyntiä ja asiakas kohtaamisia dataa, teknologiaa ja tekoälyä laajasti hyödyntäen.

Viime vuonna emme aloittaneet uusia kehityshankkeita vaan keskityimme olemassa olevan asuntokantamme tehostamiseen. Ainoa käynnissä oleva hankkeemme Helsingissä valmistuu talvella. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen ylitarjonta jatkuu edelleen, minkä lisäksi rakennuskustannukset ja muut hinnat ovat pysytelleet korkeina. Tavoitteemme on kuitenkin palata kasvun vaiheeseen, ja näemme valmiiden kohteiden oston houkuttelevampana vaihtoehtona omille kehityshankkeille. Katsauskauden jälkeen olemme sopineet merkittävän kokoisen asuntoportfolion ostosta. Kaupassa ostetaan 4 761 asuntoa, jotka sijaitsevat parhailla paikoilla vahvasti kasvukeskuksiin painottuen. Portfolio on laadukas, sopii erinomaisesti strategiaamme, ja se parantaa myös kassavirtaamme.

Rahoitusasemamme ja likviditeettitilanteemme ovat pysyneet vahvoina. Vuoden aikana hyödynsimme sekä joukkovelkakirjamarkkinoita että pankkirahoitusta. Laskimme liikkeeseen uuden 500 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan, ja jälleenrahoitimme pankkirahoitusta yhteensä 275 miljoonan euron edestä. Järjestelyillä pidensimme lainojen maturiteetteja ja vahvistimme rahoitusasemaamme. Asuntoportfolion myynnistä saatuja varoja käytettiin velkojen lyhentämiseen, mikä laski nettovelkojen määrää. Moody's vahvisti yhtiön Baa2-luottoluokituksen ja nosti näkymät vakaiksi. Lähdemme uuteen vuoteen hyvissä asemissa.

Hiilineutraaliustyömme eteni suunnitelmien mukaisesti. Asuntokohtainen hiilijalanjälki pieneni edellisvuodesta yli vuositavoitteemme, ja olemme jo yli puolivälissä matkalla kohti kiinteistöjemme hiilineutraalia energiankäyttöä vuoteen 2030 mennessä.

Vuosi 2025 ei vielä tuonut selvää käännettä kiinteistö- tai vuokra-asuntomarkkinoille. Osoitimme kuitenkin kykymme kehittää toimintaamme ja saavuttaa vahvoja tuloksia ilman, että markkinaympäristö tuki kehitystä. Haluan esittää lämpimät kiitokset koko Kojamon henkilöstölle tuloksellisesta ja vastuullisesta työstä vuoden aikana. Kiitän myös asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja osakkeenomistajiamme pitkäjänteisestä yhteistyöstä ja luottamuksesta Kojamoon.

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

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

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 12/2025

Valtiovarainministeriön (VM) joulukuussa julkaiseman ennusteen mukaan 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. Yhdysvalloissa talouskasvu on hidastumassa, mutta toistaiseksi tullien vaikutus on jäänyt odotuksia pienemmäksi yksityisen kulutuksen pysyessä vahvana.

Rahapolitiikan keventämisen odotetaan jatkuvan Yhdysvalloissa mutta hidastuvalla tahdilla. Euroalueella lyhyiden korkojen näkymä on lähitulevaisuudessa vakaa inflaation hidastuttua. EKP:n koronlaskusyklin päättyminen on rauhoittanut perinteisesti myös pitkien korkojen liikkeitä.

Suomen talouden toipuminen on viivästynyt, sillä kotimainen kysyntä on pysynyt heikkona. Pitkään jatkunut epävarmuus, heikko työllisyystilanne sekä geopolitiittisiin ja julkisen talouden sopeutukseen liittyvät huolenaiheet ovat pitäneet kotitaloudet varovaisina tulojen kasvusta huolimatta. Vienti on hyötynyt maailmantalouden ennakoitua paremmasta kehityksestä. Investoinneissa pohja on ohitettu, ja niiden odotetaan vähitellen piristyvän energiasiirtymän, puolustushankkeiden ja asuntomarkkinoiden asteittaisen elpymisen myötä. Työttömyys on noussut työvoiman lisääntymisen seurauksena. Työllisyyden ennustaan kääntyvän kasvuun vuonna 2026 talouden vahvistuessa.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

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

* Rullaava 12 kk, marraskuu 2025, **2025E: rakennuskustannusindeksi, joulukuu 2025
Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, syyskuu 2025; Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi

Rakennusteollisuus RT:n syyskuussa 2025 julkaiseman ennusteen mukaan asuntoaloitusten määrän ennakoidaan kasvavan hieman tänä vuonna. 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. Vuoden 2026 loppuun mennessä Helsinkiin valmistuu 2 900 kerrostaloasuntoa, Espooseen vastaavasti 2 100 ja Vantaalle 450 asuntoa. Väestö seudulla kasvoi jo pelkästään viime vuoden ensimmäisellä puoliskolla lähes tuplasti enemmän.

Nordean tammikuussa 2026 julkaiseman talousennusteen mukaan vuokramarkkinoilla on yhä runsaasti tarjontaa. Asuinrakentaminen on pysytellyt alamaissa, eikä nopeaa elpymistä ole näköpiirissä. Tuetun asuntotuotannon vähentyessä asuntomarkkinatilanne ei ole otollinen myöskään yksityiselle rakentamiselle. Asuinrakentamisen odotetaan supistuvan lisää vuonna 2026. Käännö vaatiikin vuokrausasteiden nousua edelleen sekä kuluttajien luottamuksen palautumista.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön kasvuennuste, %	Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, %	
	2025–2050	2010	2024
Helsinki	20,8	47,1	50,4
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	25,2	41,9	47,3
Helsingin seutu ²⁾	n/a	37,7	43,2
Jyväskylä	0,9	40,2	46,7
Kuopio	-2,9	36,5	42,7
Lahti	-5,6	37,3	42,4
Oulu	3,4	36,7	43,6
Tampere	18,1	42,2	52,7
Turku	15,4	43,0	53,0
Muu Suomi	n/a	23,8	26,9

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

MDI:n syyskuussa 2025 julkaiseman väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa lisääntyneen maahanmuuton ja maansisäisen muuttoliikkeen tukemana. Väestönkasvu keskittyy lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Alueelliset kehityserot ovat jäämässä suuriksi seuraavan 25 vuoden aikana, ja etenkin maahanmuuton epätasainen jakauma sekä ikärakenteen erot tuottavat suuria väestönkehityksen eroja.

Nettomaahanmuutto Suomeen on viime vuodet ollut historiallisen korkealla tasolla. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2025 nettomaahanmuutto laski edellisvuodesta mutta oli yhä tilastohistorian kolmanneksi suurin. Vuonna 2023 Suomeen saapui paljon maahanmuuttajia Euroopasta, etenkin Ukrainaista, mutta vuonna 2025 ukrainalaisten osuus maahanmuutosta väheni selvästi eniten.

Raklin joulukuussa 2025 julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen perusteella kasvukolmion kaupungit muodostavat edelleen Suomen väestökehityksen selkeän painopisteen. Näillä alueilla väestönkasvua tukevat samanaikaisesti sekä kuntien välinen muuttovoitto että maahanmuutto, vaikka maahanmuuton kasvu onkin hidastunut vuoden 2024 loppupuolen jälkeen. Pi-

demällä aikavälillä maahanmuutto ja kaupungistuminen pitävät kuitenkin Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun voimakkaana. Samalla asuntokuntien koon pientyminen lisää asuntojen kysyntää.

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 tilikauden lopussa 38 945 (40 973) vuokra-asuntoa. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 7,6 (8,0) miljardia euroa sisältäen 40,1 (0,0) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,7 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2025 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 88,1 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 75,9 prosenttia Helsingin seudulla. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Kojamo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen asiakkailleen, ja siksi se on panostanut merkittävästi palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata sopivan asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen jälkeen muuttaa uuteen asuntoon jopa seuraavana päivänä. Kojamon asukasysteistyömalli 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 loka–joulukuussa 2025

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto laski vertailukaudesta 111,7 (113,6) miljoonaan euroon. Liikevaihtoa nosti vuokrausasteen parantuminen noin 3,5 miljoonalla eurolla ja heikensi kiinteistöjen myynti noin 5,8 miljoonalla eurolla. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto parani 76,0 (74,4) miljoonaan euroon, mikä vastaa 68,1 (65,5) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa kasvatti kiinteistöjen ylläpitokulujen lasku 2,1 miljoonalla eurolla ja korjauskulujen lasku 1,5 miljoonalla eurolla, sekä sitä heikensi alhaisempi liikevaihto 2,0 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli 17,8 (40,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -18,6 (3,9) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 0,4 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -27,1 (-27,4) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 34,8 (34,5) miljoonaa euroa.

Taloudellinen kehitys tammi–joulukuu 2025

Liikevaihto

Kojamon liikevaihto kasvoi 455,2 (452,4) miljoonaan euroon. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Liikevaihtoa kasvatti parantunut vuokrausaste. Liikevaihtoa laski heinäkuussa päätökseen saatu 44 asuinkiinteistön myynti Apollon hallinnoimille rahastoille ja Avant Capital Partnersille 242 miljoonan velattomaan kauppahintaan. Kaupassa myytiin yhteensä 1 944 asuntoa kahdeksalta eri paikkakunnalta eri puolilta Suomea. Kaupalla oli noin 9,2 miljoonan liikevaihtoa laskeva vaikutus.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 307,7 (302,9) miljoonaan euroon, mikä vastaa 67,6 (66,9) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuoton kasvuun vaikuttivat positiivisesti liikevaihdon kasvu 2,8 miljoonalla eurolla ja kiinteistöjen ylläpitokulujen lasku 2,0 miljoonalla eurolla.

Tulos ennen veroja oli 26,8 (26,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -120,4 (-134,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta, joka johtui pääosin tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropoliakohteiden arvonmuutoksesta, ajanmuikaistamisinvestoinneista, kiinteistöjen ikääntymisistä sekä kiinteistöjen myynnistä. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita sisältyi nettotulokseen -2,6 (-0,8) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutoksesta -35,8 miljoonaa euroa koskee tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropolia-kohteiden, arvonmuutosta, 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 13,1 miljoonaa euroa ja oli 147,3 (160,3) miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista rahoituskuluista.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -112,7 (-103,8) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 8,9 miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut kasvoivat vertailukaudesta

4,7 miljoonaa euroa, mikä johtui pääosin korkojen noususta. Sijoitusten arvostusvoitot ja -tappiot olivat 0,0 (-0,1) miljoonaa euroa ja johdannaisten realisoitumaton käyvän arvon muutos 0,0 (0,7) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 140,9 (148,2) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti tilikaudella kasvaneet rahoituskulut sekä heinäkuussa myydyt asuinkiinteistöt.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.12.2025	31.12.2024
Taseen loppusumma, M€	7 926,1	8 405,5
Oma pääoma, M€	3 593,0	3 629,2
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,89	14,68
Omavaraisuusaste, %	45,4	43,2
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	0,6	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	2,1	2,0
Korollinen vieras pääoma, M€ ¹⁾	3 391,3	3 827,9
Loan to Value (LTV), %	42,3	43,9
Korkokate	2,4	2,6
Lainojen keskikorko, % ²⁾	3,2	3,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,1	2,7
Rahavarat, M€	181,3	333,6

¹⁾ Nettovelka 31.12.2025 oli 3 210,0 M€ ja 31.12.2024 3 494,2 M€

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

Kojamon maksuvalmius oli tilikaudella hyvä. Kojamolla oli tilikauden lopussa rahavaroja 181,3 (333,6) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 57,8 (24,9) miljoonaa euroa.

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

Tilikauden 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. Lainalle 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.

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

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

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 960,0	8 038,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	13,4	48,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	28,9	4,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-258,6	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,6
Siirto rahoitusvaroista	-	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-120,4	-134,0
Muutokset käyttöomaisuusoikeuserissä (IFRS 16)	-2,7	4,8
Yhteensä	7 620,7	7 960,0
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-40,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 580,6	7 960,0

Kojamon omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli tilikauden lopussa 38 945 (40 973) kappaletta.

Tilikauden aikana myytiin 2 028 asuntoa, josta suurin oli heinäkuussa päätökseen saatu 1 944 asunnon myynti.

Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Kojamon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2025. Käyvän arvon määrittämisestä on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli tilikauden lopussa noin 173 000 kem² (176 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli tilikauden päättyessä 128,4 (153,0) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Asunnot	31.12.2025	31.12.2024
Asunnot, lkm	38 945	40 973
Keskineliövuokra, €/m²/kk	17,78	17,95
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m²/kk	17,83	17,98

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

Lumo-vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

Kojamon kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2025

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

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–12/2025	1–12/2024
Taloudellinen vuokrausaste	94,8	91,5
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	27,9	29,7
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	2,6	-1,4
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,6	1,5

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

Koko vuoden taloudellinen vuokrausaste oli 94,8 (91,5) prosenttia. Tilikauden päättyessä pe-
ruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 87 (0) asuntoa.

Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.12.2025

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	25 333	463	5 620,4	218	4 098	94,3
Tampereen seutu	3 730	103	623,6	163	3 192	97,4
Turun seutu	1 807	24	282,0	154	2 959	96,8
Muut	8 075	121	882,9	108	2 063	95,4
Yhteensä	38 945	711	7 408,9 ¹⁾	187	3 545	94,8
Muu			211,8 ²⁾			
Portfolio yhteensä	38 945	711	7 620,7			

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€	31.12.2025	31.12.2024
Hankitut sijoituskiinteistöt *	13,4	48,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	28,9	4,1
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,6
Yhteensä	42,5	52,8
Korjaukset	24,1	24,1

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja

Asunnot

Kappaletta	31.12.2025	31.12.2024
Asunnot tilikauden alussa	40 973	40 619
Myynnit	-2 028	-
Valmistuneet	-	354
Asunnot tilikauden lopussa	38 945	40 973
Tilikaudella aloitetut	-	119
Rakenteilla tilikauden lopussa	119	119

Tilikauden aikana myytiin 2 028 (0) asuntoa.

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

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat tilikaudella 28,9 (4,1) miljoonaa euroa ja korjaukset 24,1 (24,1) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.12.2025	31.12.2024
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	22,2	12,3
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	1,8	11,7
Yhteensä	24,0	24,0

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.12.2025		31.12.2024	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Tontit	29,8	50	29,8	50
Tontit ja vanha asuinrakennus	48,2	57	50,4	59
Käyttötarkoituksen muutokset	50,4	66	72,8	67
Yhteensä *	128,4	173	153,0	176

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.12.2025		31.12.2024	
	M€	1 000 k-m²	M€	1 000 k-m²
Tonttien esisopimukset ja varaukset ¹⁾	26,6	32	26,6	32

¹⁾ Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	Tavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	0,6	2,3	7,0	5,5	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	42,5	52,8	190,7	501,6	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	31,0	32,8	37,8	38,9	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	42,3	43,9	44,6	43,7	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,4	43,2	44,5	45,3	49,0	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS) *	57	54	50	45	20	36	40

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

Kojamo on katsauskauden päätyttyä julkaissut taloudelliset tavoitteensa strategiakaudelle 2026–2028. Yllä olevassa taulukossa toteumat ovat päättyneen strategiakauden tavoitteiden mukaisesti.

Lisäksi Kojamo on julkaissut päivitetyn osinkopolitiikan: 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.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Kojamon osakepääoma 31.12.2024 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä tilikauden 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

	2025	2024	2023
Alin kurssi, €	8,22	8,70	7,41
Ylin kurssi, €	11,52	12,00	15,71
Keski kurssi, €	10,06	10,11	10,29
Päätöskurssi, €	10,23	9,39	11,90
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	2 528,3	2 320,7	2 941,0
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	79,4	81,9	103,8
Vaihto koko osakekannasta, %	32,1	33,2	42,0
Vaihdettuja osakkeita, M€	798,5	828,3	1 068,6

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Kojamon osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kaupapaikoilla. 1.1.–31.12.2025 välisenä aikana Kojamon osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 155 (noin 170) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 65 (noin 70) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Omat osakkeet

Kojamon hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Kojamon omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman.

Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025. Tilikauden päättyessä omia osakkeita oli hankittu 5 815 000 (arvopäivän mukaan) kappaletta.

Osinko

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

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 14 823 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 51,0 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 52,1 prosenttia Kojamon osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

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

Kojamon hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Kojamon omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Kojamon osakkeita voidaan takaisinosto-ohjelman mukaisesti hankkia enintään 7 000 000 kappaletta. Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025. Takaisinostetut osakkeet mitätöidään. Tilikauden päättyessä omia osakkeita oli hankittu 5 815 000 (arvopäivän mukaan) kappaletta.

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

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutusta.

Liputusilmoitukset

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

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

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

Hallituksen jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 76 434 (63 876) osaketta. Johtoryhmän jäsenet ja heidän määräysvaltayhteisönsä omistivat yhtiön osakkeita ja osakeperusteisia oikeuksia yhtiössä ja yhtiön kanssa samaan konserniin kuuluvissa yhtiöissä yhteensä 70 508 (57 532) osaketta. Näiden osakkeiden osuus yhtiön koko osakemäärästä on 0,06 (0,05) prosenttia.

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

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

Nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle julkaistiin pörssitiedotteena 28.1.2026

Toimitusjohtaja

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

Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat tilikauden lopussa toimitusjohtaja Reima Rytsölä, talousjohtaja Erik Hjelt, sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio, asumisen liiketoimintajohtaja Janne Ojalehto, (1.7.2025 alkaen) teknologiajohtaja Tuomas Kaulio sekä (1.10.2025 alkaen) johtaja Katri Viippola vastuullaan ihmiset, brändi ja vastuullisuus.

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

Vuoden 2025 lopussa Kojamon palveluksessa työskenteli yhteensä 256 (256) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 238 (245) ja määräaikaisessa 18 (11). Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden aikana 266 (276). Keskimääräinen työsuhteen pituus oli 9,9 (9,5) vuotta. Henkilöstön vaihtuvuus vuonna 2025 oli 12,2 (17,6) prosenttia. Kesätyöntekijöitä palkattiin vuonna 2025 32 henkilöä.

Tilikauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 18,2 (17,4) 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 2025 palkitsemisraportista.

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

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

Vastuullisuus

Vastuullisuusohjelmamme

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

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

Raportoimme vuodesta 2025 alkaen vastuullisuustyömme edistymisestä ja tuloksista erillisessä vastuullisuusraportissa. Keskitymme liiketoimintamme ja sijoittajien tarpeisiin vastaavaan raportointiin. Jotta raportointi olisi mahdollisimman tarkoituksenmukaista ja keskitettyä, emme raportoi CSRD:n mukaisesti, 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 2025 loppuun mennessä jo 60 prosenttia. Olemme allekirjoittaneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. VAETS-energiatehokkuussopimuksen (VAETS II) puitteissa tehostamme energiankulutustamme vähintään 7,5 % vuoden 2025 loppuun mennessä. Saavutimme tämän tavoitteen etuajassa jo vuonna 2024. 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 182. Kaikissa Kojamon kiinteistöissä on käytössä hiilineutraali kiinteistösähkö. Lisäksi 120 kiinteistössämme on käytössä hiilineutraali lämmitys. Tarjoamme kaikille Lumo-kotien asukkaille mahdollisuutta yhteiskäyttöautoihin. Sähköajoneuvojen latausmahdollisuus löytyy jo yli 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 kilpailukyvyyn 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

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

Katsauskauden tapahtumia

EU-komission helmikuussa tekemän Omnibus-ehdotuksen myötä emme jatkossa kuulu kestävyys- ja taksoniaraportointivaatimusten piiriin. Alkuperäisen veloitteen mukaan meidän olisi tullut raportoida kestävyysseikoista ja taksoniasta vuodesta 2025 lähtien, mutta ehdotettujen uusien työntekijäkynnsarvojen myötä emme jatkossa ole raportointivelvollisia. Raportointivelvollisuuden alkamista lykkäävän stop-the-clock -direktiivin voimaantulon myötä emme raportoi vuoden 2025 tietoja CSRD:n mukaisesti. Kojamon tavoitteena on jatkossakin johtaa vastuullisuustavoitteitamme tiiviisti liiketoimintamme avaintavoitteisiin yhdistettynä. Määrämuotoisen raportointiveloitteen keveneminen mahdollistaa raportointimme kehittämisen jatkossakin liiketoiminnan tarpeiden ja sijoittajien odotusten mukaisesti.

Vuonna 2025 solmimme kaksi kaukolämmön kysyntäjoustosopimusta Jyväskylässä ja Kuopiossa, kattaen yli 30 Lumo-taloa. Kysyntäjoustoratkaisun avulla talojen lämmönkulutus sopeutetaan tarpeeseen varmistaen samalla asumismukavuuden. Palvelukokonaisuuteen kuuluu myös Lumo-kotien olosuhteiden etävalvonta ja optimointi huoneistojen lämpötilatiedon ja sääennusteen perusteella. Älykkään ohjauksen avulla sisälämpötila pysyy tasaisempana, mikä lisää asumismukavuutta ja vähentää energiankulutusta.

Pelastuslain muutoksen myötä vastuu asuntojen palovaroittimien toimivuudesta sekä ylläpidosta siirtyi asukkaalta rakennuksen omistajalle vuoden 2025 loppuun mennessä. Asennusprojekti valmistui siirtymäajan puitteissa vuoden 2025 aikana.

Olemme sopineet maalämpöjärjestelmän ja lämmöntalteenoton asennuksesta kahteen Lumo-taloon, mikä parantaa talojen energiatehokkuutta ja pienentää lämmityskustannuksia. Ensimmäinen hanke valmistui syksyllä 2025, ja toinen toteutetaan Helsingissä vuoden 2026 aikana.

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

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

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

Toteutimme syksyllä 2025 asukkaillemme vuosittaisen vastuullisuuskyselyn, jossa selvitettiin vuokralaisten näkemys Lumo-kotien vastuullisuudesta. Vastaaajista 84 prosenttia pitää Lumokoteja vastuullisena tai erittäin vastuullisena vuokranantajana. Vastuullisuuskyselyn tulokset jatkavat aiempien vuosien myönteistä kehityssuuntaa ja osoittavat, että Lumo-kodeilla tehty vastuullisuustoimet näkyvät asukkaiden arjessa. Asumisen ja talon turvallisuus nousi tärkeimmäksi vastuullisuusteemaksi jo toista vuotta peräkkäin, ja sen merkitys kasvoi edellisvuoteen verrattuna selvästi. Myös vuokranantajan luotettavuus sai aiempaa suuremman painoarvon.

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

Geopoliittiset jännitteet ovat viime kuukausina kasvaneet, ja suurvaltojen välisten suhteiden kiristyminen, Yhdysvaltojen ulkopoliittisen linjan muutokset sekä uudet kauppa- ja tullipoliittiset uhkaukset lisäävät epävarmuutta maailmantaloudessa. Ukrainan sota sekä levottomuudet Lähi-idässä ylläpitävät riskejä energiamarkkinoilla, toimitusketjuissa ja globaalissa turvallisuustilanteessa. Eri alueilla voimistuneet geopoliittiset ristiriidat voivat hidastaa maailmantalouden kasvua, lisätä epävarmuutta inflaatiokehitykseen ja vaikuttaa keskuspankkien korkopäätöksiin.

Vaikka asuntomarkkinat ovat paikallisia, voivat globaalit riskitekijät heijastua Suomen talouskehitykseen sekä asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Nousseet kustannukset ja korkealla pysyttelevät lainojen korot voivat vaikuttaa yhtiön tulokseen, kassavirtaan ja asuntojen käypiin arvoihin. Yleisen taloustilanteen heikentyminen voi lisätä työttömyyttä ja heikentää kotitalouksien ostovoimaa, mikä voi vaikuttaa asukkaiden vuokramaksukykyyn ja yhtiön vuokratuottoihin.

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen tai korkojen nousu voi vaikuttaa yhtiön rahoituksen hintaan, luottoluokitukseen ja rahoituksen tunnuslukuihin. Nämä tekijät voivat vaikuttaa yhtiön tulokseen, kassavirtaan ja asuntojen käypiin arvoihin.

Kyberhyökkäysten ja muiden tietoturvauhkien määrä on yleisesti lisääntynyt. Tietoturvaloukkaukset voivat vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan ja tietojärjestelmien toimintavarmuuteen.

Kojamon merkittävimpiä riskejä on kuvattu laajemmin toimintakertomuksen Merkittävimmät strategiset riskit ja niiden hallinta osiossa.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiö Kojamo Oyj:n jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.2025 on 412 838 037,43 euroa, josta tilikauden voitto on 318 603 745,90. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päättymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia.

Hallitus esittää kevään 2026 yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti; osinkoa jaetaan 0,11 euroa osakkeelta eli yhteensä 26 415 883,89 ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 386 422 153,54 euroa.

Helsingissä helmikuun 11. päivänä 2026

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

28.1.2026 Kojamo tiedotti vastaanottaneensa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Ehdotukset sisälsivät ehdotuksen hallituksen jäsenten

lukumääräksi, hallituksen puheenjohtajaksi ja jäseniksi, ehdotuksen hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten palkkioiksi, sekä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen työjärjestyksen muuttamisesta.

28.1.2026 Kojamo tiedotti saaneensa omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmansa päätökseen. Yhtiö osti aikavälillä 22. elokuuta 2025 – 27. tammikuuta 2026 takaisin 7 000 000 omaa osaketta, mikä vastaa noin 2,8 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Takaisinosto-ohjelmassa tehdyt ostot vähensivät Kojamon omaa pääomaa noin 72,7 miljoonalla eurolla. Takaisinosto-ohjelman seurauksena Kojamo Oyj:llä on suorassa omistuksessa yhteensä 7 000 000 osaketta. Takaisinosto-ohjelman aikana ostetut osakkeet tullaan mitätöimään.

10.2.2026 Kojamo tiedotti sopineensa asuntoportfolion hankinnasta ja laskeneensa liikkeen osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia. Kojamon kokonaan omistama tytäryhtiö Lumo Kodit Oy ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma ovat sopineet kaupasta, jolla Lumo Kodit ostaa Varman omistaman asuntoportfolion. Asuntoportfolio koostuu 60 asuinkiinteistöstä, joissa on yhteensä 4 761 asuntoa. Kohteet sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Kojamo on laskenut liikkeeseen Varmalle 24 666 667 osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n mukaista erityistä oikeutta sen 13.3.2025 pidetyn yhtiökokouksen hallitukselle myöntämän valtuutuksen nojalla.

11.2.2026 Kojamo tiedotti päivitetystä strategiasta ja taloudellisista tavoitteista strategiakaudelle 2026–2028. Yhtiö tiedotti myös uuden osinkopolitiikan.

Tiedotustilaisuus ja webcast

Kojamo järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 11.2.2026 klo 9.30 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/q4-2025>.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse. Osallistuminen telekonferenssiin edellyttää rekisteröitymistä oheisen linkin kautta: <https://events.inderes.com/kojamo/q4-2025/dial-in>. Rekisteröidyttyäsi saat puhelinnumeron ja konferenssitunnuksen, joiden avulla telekonferenssiin liitytään.

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

Tunnusluvut

	Laskentakaava	10–12/2025	10–12/2024	2025	2024
Liikevaihto, M€		111,7	113,6	455,2	452,4
Nettovuokratuotto, M€	1	76,0	74,4	307,7	302,9
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	68,1	65,5	67,6	66,9
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	17,8	40,7	26,8	26,3
Käyttökate (EBITDA), M€	4	45,0	68,3	147,8	131,3
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	40,3	60,1	32,5	29,0
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	65,3	64,5	270,6	266,2
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	58,5	56,7	59,4	58,8
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, M€	26	71,3	72,0	294,7	290,2
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	34,8	34,5	140,9	148,2
FFO liikevaihdosta, %	9	31,2	30,3	31,0	32,8
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,14	0,14	0,57	0,60
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	34,8	35,2	140,9	149,0
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	25,0	32,9	112,1	144,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				7 620,7	7 960,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	27			94,8	91,5
Korollinen vieras pääoma, M€ ²⁾	13			3 391,3	3 827,9
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			0,6	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			2,1	2,0
Omavaraisuusaste, %	16			45,4	43,2
Loan to Value (LTV), % ³⁾	17			42,3	43,9
Vapaiden varojen osuus, %	18			76,7	71,5
Korkokate	19			2,4	2,6
Korkokate ilman korjauskuluja	28			2,6	2,8
Vakavaraisuusaste	20			0,41	0,42
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,13	0,17
Osakekohtainen tulos, €		0,06	0,13	0,08	0,09
Osinko/osake, € ⁴⁾				0,11	-
Osinko tuloksesta, %	22			137,5	-
Hinta/voitto-suhde (P/E)	23			127,9	104,3
Efektiivinen osinkotuotto, %	24			1,1	-
Osakekohtainen oma pääoma, €				14,89	14,68
Bruttoinvestoinnit, M€	25	14,8	31,3	42,5	52,8
Henkilöstö tilikauden lopussa				256	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 ⁴⁾ 2025: hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,11 euroa/osake

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, rahoit-
tajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilin-
päättösnormistossa määriteltäviä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Osa Kojamon kanssa samalla toimialalla toimivista yhtiöistä kirjaa osan ylläpitokuluista tasee-
seen. Vertailtavuuden parantamiseksi esitämme vaihtoehtoisina tunnuslukuina: Oikaistu käyt-
tökate 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 käyttökatteen 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	=	$\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana}}$ 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)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$ Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijojille varoille.

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

- 23) Hinta/voitto-suhde (P/E) = $\frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
- Hinta/voitto-suhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta. Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.
- 24) Efektiivinen osinkotuotto, % = $\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$
- Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.
- 25) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot
- Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

Muut tunnusluvut

- 26) Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja = Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) - Korjaukset
- 27) Taloudellinen vuokrausaste, % = $\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$
- 28) Korkokate ilman korjauskuluja = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12 kuukautta}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12 kuukautta}}$

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

M€	10–12/2025	10–12/2024	2025	2024
Tilikauden voitto/tappio	14,0	32,7	20,8	21,2
Poistot ja arvonalentumiset	0,2	0,3	8,4	1,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,6	0,0	2,6	0,8
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-	-0,2	0,0
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	18,6	-3,9	120,4	134,0
Rahoitustuotot	-1,9	-3,8	-10,8	-15,7
Rahoituskulut	29,0	31,2	123,4	119,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	3,6	2,7	47,9	13,5
Laskennallisten verojen muutos	0,2	5,2	-41,9	-8,4
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	65,3	64,5	270,6	266,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-27,1	-27,4	-112,7	-103,8
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,0	0,0	0,0	-0,6
Oikaistut nettorahoituskulut	-27,1	-27,4	-112,6	-104,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,6	-2,7	-47,9	-13,5
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,2	0,2	30,9	0,0
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	34,8	34,5	140,9	148,2
Kertaluonteiset kulut	-	0,8	-	0,8
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	34,8	35,2	140,9	149,0

M€	2025	2024
Oma pääoma	3 593,0	3 629,2
Varat	7 926,1	8 405,5
Saadut ennakot	-7,5	-7,5
Omavaraisuusaste, %	45,4	43,2
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 674,9	5 504,5
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	112,2	119,4
Lyhytaikaiset varat	292,0	383,2
Vapaat varat yhteensä	6 079,1	6 007,0
Varat	7 926,1	8 405,5
Vapaiden varojen osuus, %	76,7	71,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	270,6	266,2
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-112,6	-104,4
Korkokate	2,4	2,6

M€	2025	2024
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12kk	294,7	290,2
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-112,6	-104,4
Korkokate ilman korjauskuluja	2,6	2,8
Korollinen vieras pääoma	3 391,3	3 827,9
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät korolliset velat	18,1	-
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	16,7	16,7
Rahavarat	181,3	333,6
Korolliset velat - Rahavarat	3 244,8	3 511,0
Varat	7 926,1	8 405,5
Vakavaraisuusaste	0,41	0,42
Vakuudelliset velat	1 049,6	1 399,8
Varat	7 926,1	8 405,5
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,13	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

	10–12/2025	10–12/2024	2025	2024
EPRA operatiivinen tulos, M€ *	35,0	35,1	134,3	146,9
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,14	0,14	0,55	0,59
EPRA Net Reinstatement Value (NRV), M€			4 494,6	4 573,4
Osakekohtainen EPRA NRV, €			18,62	18,51
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€			4 492,0	4 572,9
Osakekohtainen EPRA NTA, €			18,61	18,50
EPRA Net Disposal Value (NDV), M€			3 600,9	3 654,9
Osakekohtainen EPRA NDV, €			14,92	14,79
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			3,9	3,8
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			3,9	3,8
EPRA vajaakäyttöaste, %			5,2	8,5
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	12,3	12,1	9,9	10,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	10,4	7,5	7,3	5,8

* Vertailutiedot vuodelta 2024 on muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

EPRA Operatiivinen tulos

M€	10–12/2025	10–12/2024	2025	2024
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	14,0	32,7	20,8	21,2
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	18,6	-3,9	120,4	134,0
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	1,6	0,0	2,4	0,8
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,3	0,2	27,4	0,0
(vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos	-	-	-	-0,7
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-	-	-2,0	-1,8
(ix) Oikaisut, jotka liittyvät ei-operatiivisiin ja poikkeuksellisiin eriin	0,2	1,1	8,4	1,8
(x) Laskennallinen vero EPRA oikaisusta	0,1	5,0	-43,1	-8,4
EPRA operatiivinen tulos	35,0	35,1	134,3	146,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl)	243,4	247,1	246,1	247,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,14	0,14	0,55	0,59

EPRA Nettovarallisuudet

M€	2025			2024		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 593,0	3 593,0	3 593,0	3 629,2	3 629,2	3 629,2
Laimennettu nettovarallisuus	3 593,0	3 593,0	3 593,0	3 629,2	3 629,2	3 629,2
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 593,0	3 593,0	3 593,0	3 629,2	3 629,2	3 629,2
Ei sisälly:						
(v) Laskennallinen vero	781,9	779,7		815,5	815,5	
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	5,4	5,4		9,3	9,3	
(viii.b) Aineettomat hyödykkeet		-0,4			-0,5	
Sisältyy:						
(ix) Lainojen käypä arvo *			7,8			25,6
(xi) Varainsiirtovero	114,3	114,3		119,4	119,4	
Nettovarallisuus	4 494,6	4 492,0	3 600,9	4 573,4	4 572,9	3 654,9
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)	241,3	241,3	241,3	247,1	247,1	247,1
Osakekohtainen nettovarallisuus	18,62	18,61	14,92	18,51	18,50	14,79

* Lainojen käyvän arvon ja tasearvon välinen erotus

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

M€		2025	2024
Sijoituskiinteistöt		7 620,7	7 960,0
Kehityshankkeet		-88,0	-110,1
Valmis kiinteistökanta		7 532,7	7 849,8
Arvioidut ostajan kulut		113,0	117,7
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 645,7	7 967,6
Annualisoitu vuokratuotto		444,7	453,9
Kiinteistöjen kulut		-146,0	-151,4
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	298,7	302,5
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	298,7	302,5
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,9	3,8
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,9	3,8

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		2025	2024
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	23,3	39,4
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	448,6	462,5
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	5,2	8,5

EPRA Cost Ratios

M€		10–12/2025	10–12/2024	2025	2024
Sisältyy:					
(i) Hallintokulut		11,8	11,1	40,8	39,4
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		29,6	31,7	123,4	125,5
(i) Korjauskulut		6,0	7,5	24,1	24,1
(ii) Käyttökorvaukset		-4,5	-4,4	-18,1	-17,4
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	-0,1	-0,1	-0,2
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Ei sisälly:					
(vii) Maanvuokrakulut		0,0	-0,2	0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-33,8	-36,9	-140,4	-141,2
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	9,0	8,7	29,4	29,8
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,3	-3,3	-7,7	-12,8
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	7,6	5,4	21,7	17,0
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta		106,9	108,9	436,4	434,3
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-33,8	-36,9	-140,4	-141,2
Bruttovuokratuotto	C	73,2	72,0	296,0	293,1
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	12,3	12,1	9,9	10,2
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	10,4	7,5	7,3	5,8

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	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		1,0	1,2	4,1	3,9
Liiketoiminnan muut kulut		0,0	0,0	-0,2	-1,3
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-1,6	0,0	-2,6	-0,8
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	-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		1,9	3,8	10,8	15,7
Rahoituskulut		-29,0	-31,2	-123,4	-119,4
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
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		14,0	32,7	20,8	21,2
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset		3,9	-1,5	3,9	-23,2
Laskennalliset verot edellisistä		-0,8	0,3	-0,8	4,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		3,2	-1,2	3,1	-18,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä		17,2	31,5	23,9	2,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille		17,2	31,5	23,9	2,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, €		0,06	0,13	0,08	0,09
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,06	0,13	0,08	0,09
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	243,4	247,1	246,1	247,1

Lyhennetty konsernitase

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

M€	Liite	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 oman 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
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	5, 7	3 166,2	3 338,9
Laskennalliset verovelat		785,9	821,2
Johdannaissopimukset	6, 7	16,1	25,1
Muut pitkäaikaiset velat		3,7	4,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 972,0	4 189,6
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	5, 7	225,1	489,0
Johdannaissopimukset	6, 7	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

Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1–12/2025	1–12/2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	20,8	21,2
Oikaisut	250,6	246,3
Käyttöpääoman muutokset		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,1	1,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-0,7	2,7
Maksetut korot	-108,0	-109,5
Saadut korot	6,1	5,0
Muut rahoituserät	-1,9	-3,3
Maksetut verot	-16,4	-5,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	150,4	158,2
Investointien rahavirta		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-44,0	-43,5
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,2	-0,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,1
Sijoituskiinteistöjen myynnit	257,2	1,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,2	-
Osakkuusyritysosuuksien myynnit	0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-351,5	-189,7
Rahoitusvarojen luovutustulot	320,0	169,3
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	0,0	-0,1
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,2
Saadut korot ja osingot investoinneista	4,8	8,7
Investointien nettorahavirta	186,5	-53,8

M€	1–12/2025	1–12/2024
Rahoituksen rahavirta		
Omien osakkeiden takaisinosto	-60,9	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot	540,2	831,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-966,7	-570,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	26,0	19,8
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-26,0	-65,4
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,9	-1,8
Rahoituksen nettorahavirta	-489,2	214,2
Rahavarojen muutos	-152,3	318,7
Rahavarat kauden alussa	333,6	15,0
Rahavarat kauden lopussa	181,3	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			3,1			3,1	3,1
Tilikauden tulos					20,8	20,8	20,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			3,1		20,8	23,9	23,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Omien osakkeiden takaisinosto					60,1	60,1	60,1
Osakepalkitseminen					0,7	0,7	0,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-60,1	-60,1	-60,1
Oman pääoman muutokset yhteensä			3,1		-39,3	-36,2	-36,2
Oma pääoma 31.12.2025	58,0	35,8	-4,3	164,4	3 339,0	3 593,0	3 593,0

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 38 945 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.12.2025.

Konsernin emoyhtiö Kojamo Oyj on suomalainen julkinen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa internet-osoitteesta www.kojamo.fi tai emoyrityksen pääkonttorista.

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

Kojamo Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi kokoukses-saan 11.2.2026. Kojamon tilinpäätös ja hallituksen toimintakertomus sekä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ja palkitsemisraportti vuodelta 2025 julkaistaan pörssitiedotteena 11.2.2026, jolloin kyseiset dokumentit ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.kojamo.fi.

1. Laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Tilinpäätöstiedotteen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2025 koskevat luvut perustuvat Kojamo Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuo-delta 2025 Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2024 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailu-kaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Tilinpäätöstiedotteen 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 harkin-taa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja ole-tuksista. Merkittävimmät tämän tilinpäätöstiedotteen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt har-kintaa 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 2025. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskäyttöarvojen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

2. Liikevaihdon erittely

M€	1–12/2025	1–12/2024
Vuokrasopimusten tuotot	454,6	451,9
Muu liikevaihto	0,6	0,5
Liikevaihto	455,2	452,4

Erittely vuokrasopimusten tuotoista

M€	1–12/2025	1–12/2024
Vuokratuotot	436,5	434,3
Vesimaksut	17,4	16,6
Saunamaksut	0,7	0,8
Muut palvelumyynnin tuotot	0,1	0,2
Yhteensä	454,6	451,9

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

3. Sijoituskiinteistöt

M€	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 960,0	8 038,8
Hankitut sijoituskiinteistöt	13,4	48,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	28,9	4,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-258,6	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-120,4	-134,0
Muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-2,7	4,8
Yhteensä	7 620,7	7 960,0
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-40,1	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 580,6	7 960,0

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1–12/2025	1–12/2024
Tuottovaatimusten muutos	0,0	-165,9
Nettovuokratuoton muutos	-5,7	-6,4
Muut erät	-114,8	38,3
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-120,4	-134,0

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	31.12.2025	31.12.2024
Käypä arvo 1.1.	81,2	77,8
Lisäykset/vähennykset	-2,7	4,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1,4	-1,4
Käypä arvo kauden lopussa	77,0	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 käyttötiedot vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 0,2 (0,6) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli tilikauden päättyessä 3,4 (3,4) prosenttia.

Käyvän arvon muutoksesta -35,8 miljoonaa euroa koskee tuottamattoman omaisuuden, erityisesti ns. Metropolia-kohteiden arvonmuutosta, eikä tällä arvioida olevan vaikutusta asuntojen arvoihin.

Tillikauden aikana myytiin 2 028 asuntoa, joista suurin yksittäinen kauppa oli heinäkuussa päätökseen saatu 1 944 asunnon myynti.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.12.2025	31.12.2024
Tuottoarvo	7 373,5	7 685,9
Tasearvo	170,2	192,9
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	77,0	81,2
Yhteensä	7 620,7	7 960,0

31.12.2025 sisältää Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 40,1 M€.

Asuntojen lukumäärä	31.12.2025	31.12.2024
Tuottoarvo	38 570	40 598
Tasearvo ¹⁾	375	375
Yhteensä	38 945	40 973

¹⁾ Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin.

Keskimääräiset arvostusparametrit

	31.12.2025			31.12.2024		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:						
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	4,22	5,07	4,48	4,23	5,11	4,51
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,37	5,22	4,63	4,38	5,26	4,66
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,22	7,07	6,48	6,23	7,11	6,51
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m²/kk	20,52	16,12	18,62	20,47	16,08	18,48
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,75	6,53	6,66	6,69	6,41	6,56
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	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
Kulujen kasvuoletus, %	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 herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet	31.12.2025					31.12.2024				
Muutos % (suhteellinen)	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€										
Tuottovaatimus	830,1	393,0		-355,2	-677,9	866,7	410,4		-370,9	-707,8
Markkinavuokrat	-905,6	-452,8		452,8	905,6	-952,1	-476,1		476,1	952,1
Hoitokulut	301,4	150,7		-150,7	-301,4	312,9	156,4		-156,4	-312,9
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€										
Taloudellinen käyttöaste	-186,5	-93,2		93,2	186,5	-195,8	-97,9		97,9	195,8

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardiin ja IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardiin. Arvonmäärittäminen tehdään neljännesvuosit-
tain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioin-
nin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmäärittä-
misprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käypien arvojen arviointiin vaikuttavat teki-
jät käydään läpi neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Kojamon rapor-
tointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa
lausunnon Kojamon omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärittämisessä sovelle-
tuista arviointimethodista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta. Lausunto tilanteesta
31.12.2025 on saatavilla Kojamon verkkosivuilla.

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

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

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

Vuoden aikana kiinteistömarkkinoiden aktiviteetti parani aiempaan vuoteen verrattuna ja siten
havainnoitujen transaktioiden määrä on lisääntynyt. Kiinteistökauppojen määrä on kuitenkin
edelleen alhainen ja transaktioaktiviteetti painottuu voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja kas-
vukeskuksiin. Hintaindikaattorit ovat edelleen monelta osin opportunistisia eivätkä siten edusta
aitoa hinnanmuodostusta.

Päättyessään tuottovaatimuksista ympäristössä, jossa transaktiodataa on rajoitetusti saata-
villa, yrityksen johto on ottanut huomioon ulkoisen asiantuntijan näkemykset, markkinoilla to-
teutuneet kaupat, keskustelut eri markkinaosapuolten kanssa, korkotasot ja korkonäkemyk-
set, sekä yrityksen omat tiedon markkinoista ja kiinteistökannasta. Tuottovaatimuksia on
myös arvioitu suhteessa muihin arvostusparametreihin ja 10 vuoden laskentajaksoon. Tär-
keimmät muut arvostusparametrit ovat inflaatio-oletus, vuokrankorotusoletus ja kulujen nou-
suoletus, 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 pi-
tää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia.
Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käy-
tetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin
käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiin-
teistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omai-
suuseristä riippumatta.

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

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

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat joko menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulospäätöksessä, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään laajassa tuloslaskelmassa omalla rivillä 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 10 vuoden diskontattuihin kassavirtoihin (DCF), jossa kohteen päätearvo lasketaan suoralla pääomituksella vuoden 11. nettotuoton perusteella. Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisättyä.

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 huoneistoittain. Kohteiden luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja taholle, joka jatkaa käyttöä vuokra-asutuskäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaata. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki. Tuottovaatimukset analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaatimus määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaatimuksia ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 korkopistettä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen. Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +12,5 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +22,5 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus

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

Ajanmukaistamisinvestointivarausta käytetään kymmenen vuoden kassavirtalaskelmissa.

Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä 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, tonttivarannon 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€	31.12.2025	31.12.2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	27,4	28,0
Lisäykset	0,4	0,3
Arvonalentumiset	-7,2	0,0
Tilikauden poistot	-1,0	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	19,5	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 -7,2 miljoonaa euroa johtuvat Kojamon oman toimitilan alaskirjauksesta.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.12.2025	31.12.2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,7	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,3	0,3
Tilikauden poistot	-0,4	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,6	0,7

5. Korolliset velat

M€	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	1 509,9	1 309,2
Lainat rahoituslaitoksilta	1 580,9	1 931,5
Korkotukilainat	-	18,6
Vuokrasopimusvelka	75,4	79,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 166,2	3 338,9
Lyhytaikaiset velat		
Joukkovelkakirjalainat	135,0	415,5
Lainat rahoituslaitoksilta	87,8	70,9
Korkotukilainat	-	0,2
Muut lainat	-	0,0
Vuokrasopimusvelka	2,3	2,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	225,1	489,0
Korolliset velat yhteensä	3 391,3	3 827,9

31.12.2025 korollisista veloista on siirretty 18,1 M€ Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviin velkoihin

Joulukuussa 2024 solmittu 50 miljoonan euron suuruinen laina nostettiin tammikuussa.

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

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

Heinäkuussa Kojamo Oyj lyhensi ennenaikaisesti 200 miljoonalla eurolla vakuudellista syndi-koitua pitkäaikaista lainaa.

Tilikaudella tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

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

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

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

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

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

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.12.2025			31.12.2024
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	10,8	-16,2	-5,4	-9,3
Yhteensä	10,8	-16,2	-5,4	-9,3

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.12.2025	31.12.2024
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 598,3	1 703,1
Yhteensä	1 598,3	1 703,1

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 3,9 (-23,2) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2026–2035. Tilikauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 1,9 (2,8) vuotta.

7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.12.2025					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	10,8		10,8		10,8	15,9		15,9		15,9
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	58,5	10,1	47,7	0,7	58,5	25,7	0,0	24,8	0,8	25,7
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat										
Rahavarat	181,3		181,3		181,3	333,6		333,6		333,6
Myyntisaamiset	7,5				7,5	7,2				7,2
Rahoitusvelat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korkojohdannaisvelat	16,2		16,2		16,2	25,1		25,1		25,1
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat										
Muut korolliset velat	1 746,4		1 748,3		1 748,3	2 103,2		2 105,0		2 105,0
Joukkovelkakirjalainat	1 644,9	1 633,2			1 633,2	1 724,7	1 690,8			1 690,8
Ostovelat	12,5				12,5	11,3				11,3

Vuoden 2025 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€	31.12.2025	31.12.2024
Kauden alussa	0,8	0,8
Muutos	-0,1	0,0
Kauden lopussa	0,7	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

	1–12/2025	1–12/2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	20,8	21,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	246,1	247,1
Osakekohtainen tulos		
Laimentamaton, €	0,08	0,09
Laimennettu, €	0,08	0,09

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.12.2025	31.12.2024
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 049,6	1 399,8
Annetut kiinnitykset	1 496,1	1 932,9
Pantatut osakkeet	326,6	395,0
Pantatut vakuudet yhteensä ¹⁾	1 822,7	2 327,9
Muut annetut vakuudet		
Kiinnitykset ja osakkeet	7,6	7,6
Takaukset ²⁾	591,4	642,3
Talletusvakuudet	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	599,1	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€	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöt	40,1	-
Lyhytaikaiset varat	0,0	-
Varat yhteensä	40,1	-
Rahalaitoslainat	18,1	-
Ostovelat ja muut velat	0,0	-
Velat yhteensä	18,2	-
Nettotasearvo	21,9	-

31.12.2025 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo on yhteensä 21,9 miljoonaa euroa. Omaisuuserät koostuvat vuokra-asunnoista, kiinteistökehityskohteista ja liikekiinteistöistä. 31.12.2024 Kojamolla ei ollut myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

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

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

28.1.2026 Kojamo tiedotti vastaanottaneensa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Ehdotukset sisälsivät ehdotuksen hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen puheenjohtajaksi ja jäseniksi, ehdotuksen hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten palkkioiksi, sekä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen työjärjestyksen muuttamisesta.

28.1.2026 Kojamo tiedotti saaneensa omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmansa päätökseen. Yhtiö osti aikavälillä 22. elokuuta 2025 – 27. tammikuuta 2026 takaisin 7 000 000 omaa osakettaan, mikä vastaa noin 2,8 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Takaisinosto-ohjelmassa tehdyt ostot vähensivät Kojamon omaa pääomaa noin 72,7 miljoonalla eurolla. Takaisinosto-ohjelman seurauksena Kojamo Oyj:lla on suorassa omistuksessa yhteensä 7 000 000 osaketta. Takaisinosto-ohjelman aikana ostetut osakkeet tullaan mitätöimään.

10.2.2026 Kojamo tiedotti sopineensa asuntoportfolion hankinnasta ja laskeneensa liikkeen osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia. Kojamon kokonaan omistama tytäryhtiö Lumo Kodit Oy ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma ovat sopineet kaupasta, jolla Lumo Kodit ostaa Varman omistaman asuntoportfolion. Asuntoportfolio koostuu 60 asuinkiinteistöstä, joissa on yhteensä 4 761 asuntoa. Kohteet sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla. Kojamo on laskenut liikkeeseen Varmalle 24 666 667 osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n mukaista erityistä oikeutta sen 13.3.2025 pidetyn yhtiökokouksen hallitukselle myöntämän valtuutuksen nojalla.

11.2.2026 Kojamo tiedotti päivitetystä strategiasta ja taloudellisista tavoitteista strategiakaudelle 2026—2028. Yhtiö tiedotti myös uuden osinkopolitiikan.