

kojamo



Vuosikertomus 2021



Sisällys

LIIKETOIMINTA	3
Vuoden kohokohdat	4
Avainluvut 2021	5
Taloudellinen kehitys	6
Toimitusjohtajan katsaus	7
Kaupungistuminen luo kysyntää vuokra-asunnoille	8
Strategiamme 2020–2023	10
Edistyminen strategiatavoitteissa vuonna 2021	11
Jatkoimme paremman kaupunkiasumisen luomista vuonna 2021	12
Kojamon arvonluontimalli	14
VASTUULLISUUSTYÖ KOJAMOLLA	15
Vastuullisuuden avainluvut 2021	16
Luomme parempaa kaupunkiasumista	17
Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	18
Keskeisimmät sitoumukset	19
Vastuullisuusohjelmamme	20
Kestävien kaupunkien rakentaja	22
Paras asiakaskokemus	28
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	33
Vastuullinen yrityskansalainen	38
Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	43
Vastuullisuuden tunnusluvut	45
Vastuullisuuden johtamistavan kuvaus	56
GRI-indeksi	57
Olennaisten aiheiden GRI-vastaavuus	65
Varmennusraportti	66
SIJOITTAJAT	67
Miksi sijoittaa Kojamoon?	68
Tietoa sijoittajille	69
Sijoittajan sanasto	70
JOHTO	72
Hallitus	72
Johtoryhmä	73

Kojamon vuosikertomuskokonaisuus muodostuu hallituksen toimintakertomuksesta ja tilinpäätöksestä, selvityksestä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, palkitsemisraportista sekä vuosikertomuksesta sisältäen vastuullisuusraportin.

Luvut suluissa viittaavat edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan, ellei toisin mainita.


Liiketoiminta

Vuonna 2021 liikevaihtomme kasvoi ja olemme jatkaneet investointeja strategiamme mukaisesti. Uskomme vahvasti, että pandemian vaikutus markkinaan on tilapäinen ja että muuttoliike elpyy pandemian väistymisen jälkeen.


Vuoden kohokohdat	4
Avainluvut 2021	5
Taloudellinen kehitys	6
Toimitusjohtajan katsaus	7
Kaupungistuminen luo kysyntää vuokra-asunnoille	8
Strategiamme 2020–2023	10
Edistyminen strategiatavoitteissa vuonna 2021	11
Jatkoimme paremman kaupunkiasumisen luomista vuonna 2021	12
Kojamon arvonluontimalli	14

Vuoden kohokohdat


21.1.

Meidät nimettiin Suomen pörssiyrityksistä parhaaksi tasa-arvon toteuttajaksi. 


15.3.

Julkistimme vihreän rahoituksen viitekehyksen (Green Finance Framework). 


19.5.

Ilmoitimme entistä kattavammista laajakaista- ja viihdepalveluista, jotka tulevat kaikkiin Lumo-koteihin vuoden 2022 aikana. 


28.5.

Laskimme liikkeeseen 350 miljoonan euron suuruisen EMTN-ohjelman alla tarjottavan vihreän joukkovelkakirjalainan. 


12.7.

Sovimme kesällä yhteensä 593 uuden asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle nykyisten yhteistyösopimusten puitteissa. 


2.9.

Lumo-asukkaiden käytössä jo noin 700 yhteiskäyttöautoa ympäri Suomen. 

15.10.

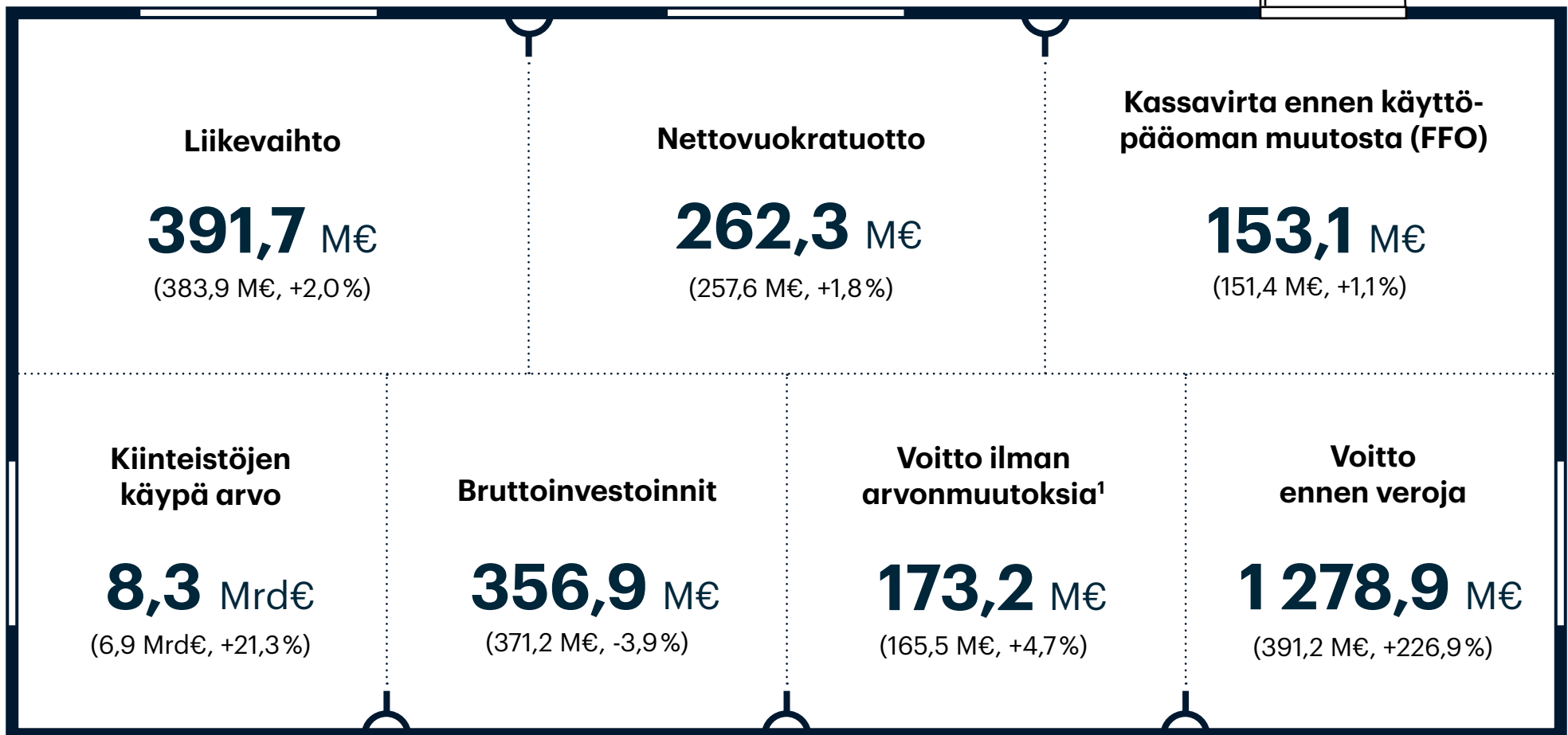
Paransimme tulostamme GRESB-vastuullisuus-arvioinnissa. 

23.11.

Sähköautojen lataus osaksi Lumo-palvelu-portfoliota. 

Avainluvut 2021

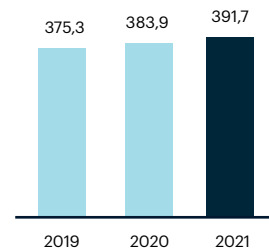
Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö ja yksi suurimmista investoijista Suomessa. Tehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista. Lumo tarjoaa ympäristöystävällistä asumista ja palveluita kaupunkilaiselle, joka arvostaa laatua ja vaivattomuutta. Kehitämme aktiivisesti sijoituskiinteistöjemme arvoa rakennuttamalla uutta sekä ostamalla ja kehittämällä olemassa olevaa kiinteistökantaa. Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Kojamon osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n päälistalla.



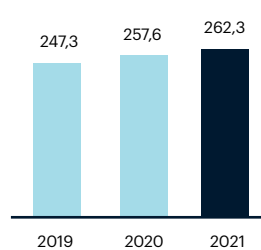
1) Arvomutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Taloudellinen kehitys

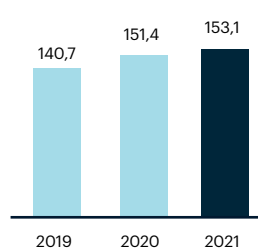
Liikevaihto (M€)



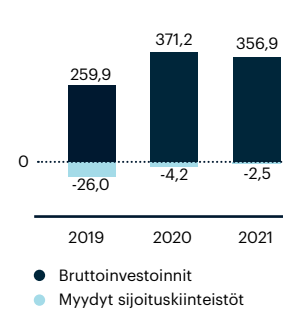
Nettovuokratuotto (M€)



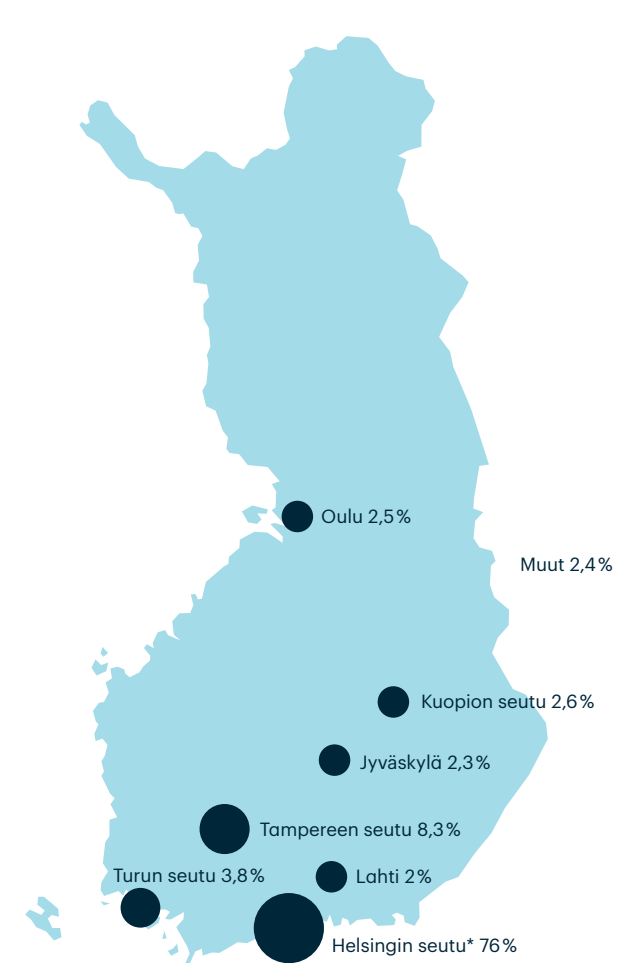
Kassavirta ennen käyttö-pääoman muutosta (FFO) (M€)



Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt (M€)



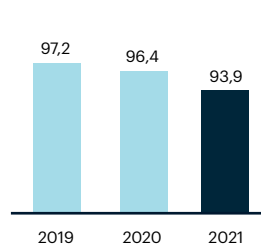
Kiinteistöportfolio alueittain 31.12.2021 (käyvän arvon mukaan)



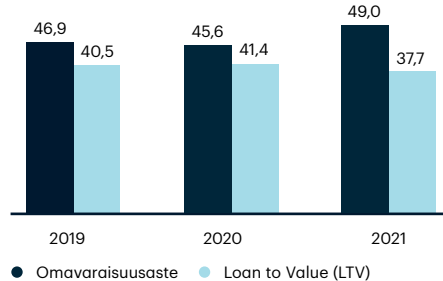
Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta (M€)



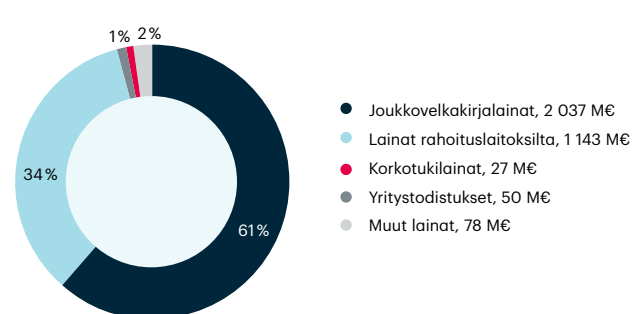
Taloudellinen vuokrausaste (%)



Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV), (%)



Konsernin lainajakauma, 31.12.2021 (%)



*Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Toimitusjohtajan katsaus



Olemme edenneet vakaasti strategiamme toteuttamisessa ja onnistuneet luomaan kannattavaa kasvua vuoden aikana haastavista olosuhteista huolimatta. Liikevaihtomme kasvoi ja olemme jatkaneet investointejamme strategian mukaisesti.

COVID-19-pandemian pitkittyminen on heijastunut markkinoihin epävarmuutena. Työperäinen muuttoliike sekä kotimaassa että ulkomailta on väliaikaisesti hidastunut, opiskelijat ovat muuttaneet vanhempiensa luokse ja ulkomaiset opiskelijat takaisin kotimaihinsa. Kysyntä on ollut tästä syystä alhaisemmalla tasolla, millä puolestaan on ollut väliaikaisesti vaikutusta vuokrausasteeseemme. Vuoden aikana nähtiin myös positiivisia merkkejä elpymisestä. Tampereen ja Turun alueilla

vuokramarkkinat elpyivät lähes normaalitasolle vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Pääkaupunkiseudulla puolestaan palvelusektorilla havaittiin vuoden loppupuolella työvoimapulaa, mikä ennakoii työperäisen muuttoliikkeen elpymistä. Loppuvuodesta koronatilanne lähti kuitenkin taas heikkenemään, ja on selvää, että pandemian kesto ja sen rajoituksiin liittyvä epävarmuus kuitenkin vaikuttaa markkinoihin vielä alkaneenakin vuonna.

Uskomme vahvasti, että pandemian vaikutus markkinaan on tilapäinen ja että muuttoliike elpyy pandemian väistymisen jälkeen. Olemme pitkän tähtäimen toimija, ja tekemämme päätökset heijastuvat vielä vuosikymmenten päähän. Asuntojemme ominaisuuksien, sijainnin ja tarjoamiemme palveluiden yhdistelmä luo meille kilpailuetua ja tarjoavat asiakkaillemme ainutlaatuisia asumiskokemuksia myös tulevaisuudessa. Uskomme kasvukeskusten olevan jatkossakin houkuttelevia työ- ja opis-

kelupaikkoja, missä on tarjolla palveluja sekä kohtaamismahdollisuuksia ja joiden vetovoima yhdistettynä kotitalouksien pienenevälle keskikoolle luovat kysyntää asunnoille.

Kesällä julkaistun väestöennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu pandemian jälkeen voimakkaana. Ennusteessa otettiin huomioon myös COVID-19-pandemian aikana nähty muuttoliikkeen hidastuminen, ja annettiin kolme erilaista väestönkehityksen skenaariota. Kaikissa kolmessa skenaarioissa kaupungistumisen ennakoidaan suurimmissa kaupungeissa jatkuvan vahvana.

Investointimme tulevaisuuden kasvuun jatkuivat suunnitelmiamme mukaan. Aloitimme useiden kohteiden rakentamisen sekä omalle tonttimaallemme että rakennusyhtiöiltä ostettujen hankkeiden kautta. Käynnistimme myös aikaisemmin tehtyihin esisopimuksiin kuuluvia hankkeita. Hankeputkemme tuleville vuosille on siten vahva. Alkavana vuonna odotamme myös ensimmäisten Metropolia-kiinteistökehityskokonaisuuksien kuuluvien hankkeiden rakentamisen käynnistävän. Tulevina vuosina Metropolia-kiinteistökehityskokonaisuus luo meille jopa 1 000 uutta asuntoa keskeisille sijainneille Helsingissä. Suomen korkeimman vuokratalon, Lumo One -pilvenpiirtäjän rakentaminen Kalasatamaan on edennyt aikataulussa, ja tuleviin ainutlaatuisiin asuntoihin pääsee jo tutustumaan virtuaalisten pohjapiirrosten avulla.

Olemme pyrkineet palvelemaan asiakkaitamme parhaalla mahdollisella tavalla myös näinä poikkeusaikoina. Pandemiasta johtuen asiakkaamme ovat viettäneet erityisen paljon aikaa kotona, ja olemmekin kiinnittäneet erityistä huomiota kiinteistöjemme turvallisuuteen, siisteyteen ja viihtyisyyteen. Näistä olemme myös saaneet paljon positiivista palautetta vuoden aikana. Asiakkaistamme noin kolme neljästä käyttää My Lumo -palvelua asumiseen liittyvien asioidensa hoitoon. My Lumo -palvelun kautta on mahdollista ostaa myös erilaisia palveluita, joista erityisen suosittuja ovat olleet muun muassa avainkurii-

ri ja astianpesukoneen asennus. Kasvatimme myös vuoden aikana yhteiskäyttöautoverkostoa. Olemme panostaneet asiakaskokemuksen rakentamiseen ja päivittäneet Lumo-brändistrategiamme. Lumo keskittyy kohderyhmään, joka valitsee vuokra-asumisen omistusasumisen sijaan pitkäaikaiseksi kodiksi. Lumo-brändilupa - Helposti paras koti - tarkoittaa, että tarjoamme asiakkaillemme parempaa asiakaskokemusta ja palveluita kumppaniverkostomme kanssa.

Viime vuonna julkistamamme vastuullisuusohjelma on ollut nyt toiminnassa vuoden, ja olemme saavuttaneet sen puitteissa hienoja merkkipaaluja. Keväällä otimme merkittävän askeleen vastuullisen rahoituksen rintamalla, kun julkistimme Kojamon vihreän rahoituksen viitekehityksen ja toukokuussa laskimme liikkeeseen ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainamme. Liikkeeseenlaskusta saaduilla varoilla rahoitetaan lähes nollaenergiatalojen rakentamista ja rakennusten energiatehokkuuden edistämistä vihreän rahoituksen viitekehityksen mukaisesti. Vuoden aikana loimme hiilineutraalin tiekartan, joka ohjaa meidän tavoitteenamme olevaan hiilineutraaliin energiankäyttöön.

Olemme keskittyneet myös pitämään huolta henkilöstömme jaksamisesta ja työskentelyolosuhteista vuoden aikana. Olemme erityisesti panostaneet esihenkilö- ja johtamistyön kehitykseen, ja saaneet henkilöstötyytyväisyyssutkimuksessa tästä kiitosta.

Haluan lopuksi kiittää kaikkia kojamolaisia, asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä päättyneenä vuonna.

Jani Nieminen
Toimitusjohtaja

Kaupungistuminen luo kysyntää vuokra-asunnoille

COVID-19-pandemian vaikutukset markkinaa jatkuivat vuoden 2021 aikana rajoitusten ja niihin liittyvän epävarmuuden vuoksi. Tuoreiden väestöennusteiden mukaan kaupungistuminen tulee kuitenkin jatkumaan suurimmissa kaupungeissa. Kaupungistumisen, kotitalouksien koon pienenemisen ja palvelullistumisen megatrendit tukevat vuokra-asumisen suosiota pitkälle tulevaisuuteen.

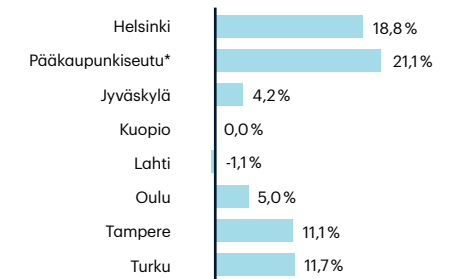


Kaupungit ovat jatkossakin merkittävimpiä työ- ja opiskelupaikkojen tarjoajia palveluiden ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Kaupungistuminen on Suomessa edennyt Euroopan muita maita hitaammin, mutta on merkittävin väestönkasvun lähde. Kaupungistumista tukevat myös pienten kotitalouksien yleistuminen, nuorten itsenäistymisen aikaistuminen ja maahanmuutto.

Riippumaton aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI julkaisi kesällä päivitetyn väestöennusteen vuoteen 2040, jossa tulevaisuuden väestönkehitykselle on laadittu kolme eri skenaariota. Skenaariot ottavat huomioon COVID-19-pandemian aikaisen kehityksen eri tavoin. Kaikissa ennusteissa näkyvät suurten kaupunkien kasvu ja kaupungistumisen jatkuminen, kasvun vahvistuminen suurten kaupunkien kehysalueella sekä vieraskielisen väestön kasvava merkitys koko maan väestönkehityksessä, vaikka koko Suomen tasolla väkiluvun ei ennakoida kasvavan. Helsingin, Turun ja Tampereen seutujen väestönkasvu on yli 10 % kaikissa kolmessa skenaariossa. Olemme keskittäneet toimintamme sinne, missä näemme pitkän aikavälin kasvupotentiaalia.

Kaupungistumisen myötä myös vuokralla asumisen suosio kasvaa. Vuokralla asuvien kotitalouksien määrä on jatkuvasti kasvanut, myös korona-aikana. Tilastokeskuksen mukaan jo kolme viidestä alle 40-vuotiaiden asuntokunnista asuu vuokralla. Myös palvelullistumisen ilmiö näkyy asumisessa.

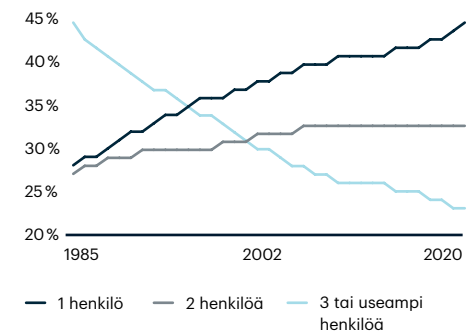
Väestön kasvuennuste 2020–2040, %



* Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen

Lähde: MDI

Kotitalouksien koon kehittyminen, prosenttiosuus kaikista kotitalouksista



Lähde: Tilastokeskus

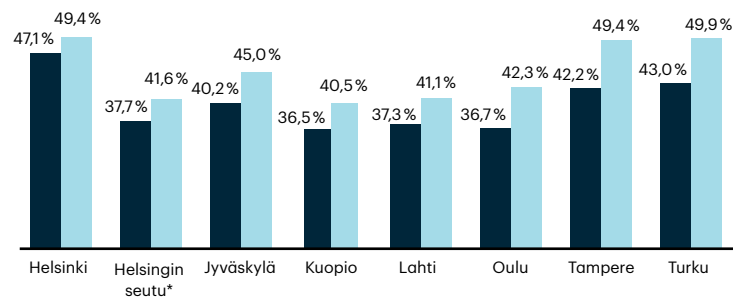


Elämäntilanteiden vaihtuessa vuokralla asuminen on omistusasumista joustavampaa, eikä asunnon omistamista pidetä enää ainoana tapana kartuttaa varallisuutta. Omistusasuntojen hinnat ovat myös vuoden aikana nousseet voimakkaasti kaupungeissa. Asunnon vuokraaminen tarjoaakin useammille kotitalouksille mahdollisuuden päästä asumaan haluamalleen asuinalueelle. Väestönrakenteen muutosten myötä pienten kotitalouksien määrä jatkaa kasvuaan, mikä lisää kysyntää erityisesti yksiöille ja kaksioille. Asuntoportfoliostamme näiden osuus onkin noin 72 %.

Kasvun keskittyminen kaupunkeihin ja demografiset muutokset luovat kysyntää uusille asunnoille. Keskeistä onkin, mihin ja millaisia asuntoja rakennetaan. Riittävillä investoinneilla voidaan vaikuttaa myös asumisen hintaan, kun tarjontaa on riittävästi saatavilla kysyntään nähden. Hyvät kulkuyhteydet, sijainti, ulkoilumahdollisuudet, asunnon ratkaisut sekä erilaiset yhteiskäyttötilat ja mahdollisuudet laajentaa omaa olohuonetta asuineliöiden ulkopuolelle ovat tärkeitä valintakriteerejä. Asumiselta osataan vaatia enemmän kuin pelkkiä seiniä ja kattoa.

Erilaiset arkea helpottavat palvelut, kuten mahdollisuus yhteiskäyttöäutoon, voivat olla merkittävässä roolissa kodin valinnassa. Nämä ovat myös tärkeitä tekijöitä, kun mietimme uusia investointeja. Haluamme tarjota ympäristöystävällistä asumista ja palveluita kaupunkilaiselle, joka arvostaa laatua ja vaivattomuutta.

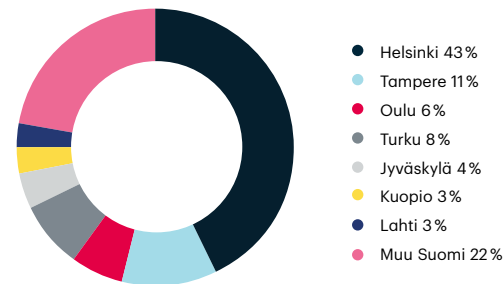
Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehittyminen,
%-osuus kaikista kotitalouksista



*Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

Lähde: Tilastokeskus

Asuntotuotantotarve 2020–2040, %



Lähde: VTT

Strategiamme 2020–2023

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perhekokojen pieneneminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Visio

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Strategiset painopisteet

- Paras asiakaskokemus
- Vahva kasvu
- Operatiivinen erinomaisuus
- Vastuullisuus ja kestävä kehitys
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- Uusiutuminen digitalisaatioratkaisin

Arvot



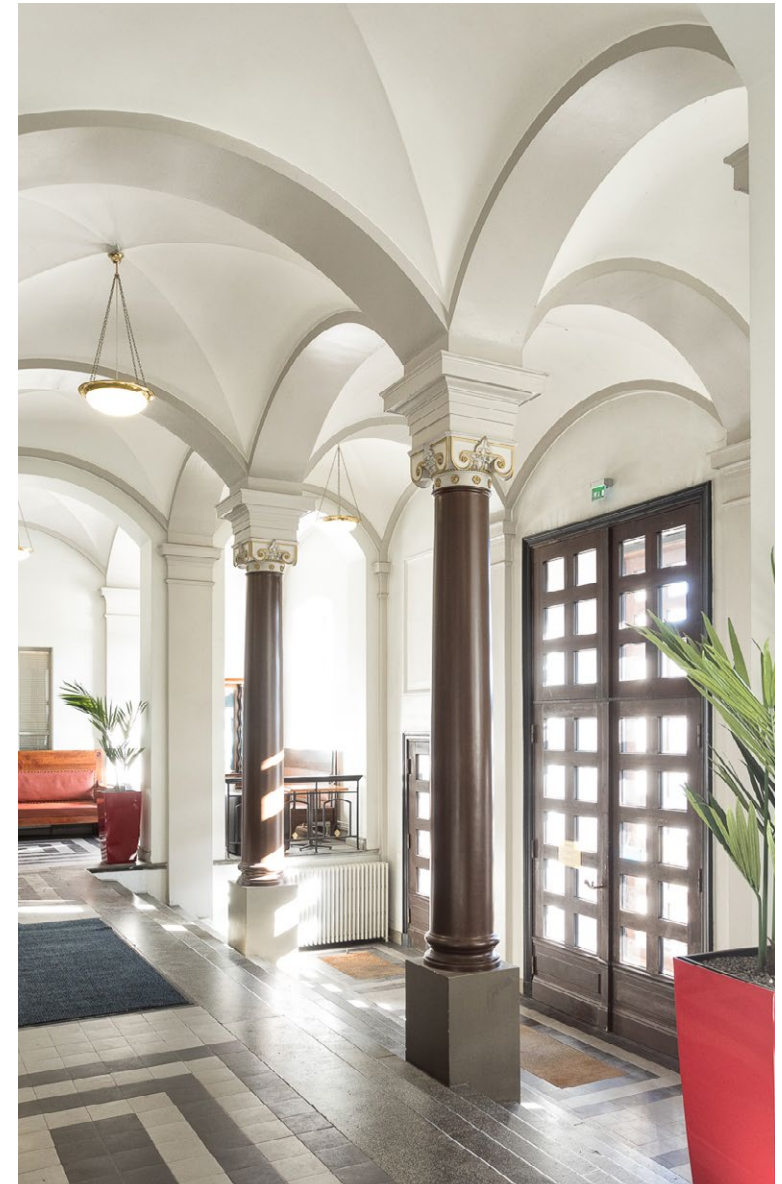
Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Edistyminen strategia- tavoitteissa vuonna 2021

Strategiakautemme 2020–2023 tärkeimmät tavoitteet liittyvät kasvuun, kannattavuuteen, vakavaraisuuteen ja asiakastytyvyyteen. Etenimme vuoden aikana hyvin strategiaamme toteutuksessa haastavasta toimintaympäristöstä huolimatta.

Seuraamme strategiaamme toteutusta asettamiemme strategiatavoitteiden kautta. Vahvaa kasvua strategiassamme mittaavat sekä liikevaihdon kasvu että vuosittaiset investoinnit. Liikevaihdon kasvu tulee kahdesta lähteestä: sekä asuntokannan että Like-for-Like-vuokratuottojen kasvusta. Like-for-Like-vuokratuottojen kasvuun puolestaan vaikuttavat sekä vuokrien korotukset että taloudellinen vuokrausaste. COVID-19-pandemiaan liittyvät rajoitustoimet ja siitä johtuva epävarmuus sekä muuttoliikkeen väliaikainen hidastuminen ovat vuosina 2020 ja 2021 heikentäneet oleellisesti taloudellista vuokrausastetta, millä puolestaan on ollut heikentävää vaikutusta Like-for-Like-vuokratuottojen kasvuun ja tätä kautta liikevaihtoon.

Vuosittaiset investointimme olivat tavoitetasolla. Meillä on tarkat kriteerit inves-

toinneillemme niin kannattavuuden kuin sijainnin ja kiinteistön ominaisuuksien suhteen. Vuoden aikana markkinoilla on nähty rakennuskustannusten nousua, mikä ei ole kuitenkaan merkittävästi heijastunut meihin, sillä käynnissä olevat hankkeemme ja esisopimuksemme on pääsääntöisesti tehty kiinteillä hinnoilla.

Meille olennaista on kyky löytää kasvua eri lähteistä. Vuonna 2021 investoinnit koostuivat pääasiassa investoinneista uudistuotantoon. Vuoden aikana aloitimme uusia hankkeita omalle tonttimaallemme ja ostimme hankkeita rakennusyhtiöiltä. Toinen tapa kasvaa on ostaa valmiita kiinteistöjä tai kiinteistöportfolioita. Vuonna 2020 transaktiomarkkina hidastui merkittävästi COVID-19-pandemian rajoitusten takia, mutta markkina lähti elpymään vuonna 2021 ja vuoden aikana tehtiin useampia portfolio-kauppoja. Kilpailu on kuitenkin käynyt kovanä ja tuottovaateet ovat laskeneet matalalle tasolle, mistä syystä olemme keskittyneet vuoden aikana enemmän hankekehitykseen. Kolmas tapa kasvaa on muuttaa olemassa olevia kaupallisia kiinteistöjä vuokra-asunnoiksi. Merkittävin konversiohankkeemme on niin kutsuttu Metropolia-kiinteistökehityskokonaisuus, jossa muutamme vanhoja oppilaitoskäytössä olevia kiinteistöjä jopa tuhanneksi vuokra-asunnoksi.

Kasvamme ollaksemme entistä kannattavampia. Tätä mittaamme kassavirran ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) suhteella liikevaihtoon, jossa tähtäämme yli 36 prosentin tasoon. FFO kuvaa operatiivista kassavirtaa, sillä siinä ei oteta huomioon muutoksia sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisessa. Tällä mittarilla olimme vahvasti tavoitteemme mukaisella tasolla.

Vahva, hyvin hoidettu tase mahdollistaa kasvusuunnitelmamme. Tätä kuvaamme kahdella mittarilla: omavaraisuusasteella ja Loan to Value (LTV) -mittarilla eli luototusasteella. Taseemme oli vuoden lopussa vahva, ja antaa meillä liikkumavaraa sekä mahdollistaa nopeankin toiminnan, mikäli löydämme markkinoilta kiinnostavia inves-

tointimahdollisuuksia. Meillä on kyky toteuttaa strategiaamme mukaista kasvua säilyttäen omavaraisuus- ja LTV-tavoitteemme.

Asiakastytyvyys on meille keskeinen mittari, ja tätä mittaamme nettosuosittelemisindeksi avulla. Tähtäämme siihen, että vuoteen 2023 mennessä saavutamme tason 40. Päättäneenä vuonna olimme vuoden 2020 tasoa jäljessä, vaikkakin asiakastytyvyyskyselyissä yksittäiset muut mittarit, kuten asumisen turvallisuus, on kehittynyt positiivisesti. Kyseessä näyttää olevan kansainvälinen ja toimialarajoja ylittävä ilmiö, sillä NPS-suosittelemisluvallisuus vaikuttaa korona-aikana laskeneen monella eri toimialalla ja eri maissa. Jatkamme pitkään- teistä työtämme parhaan asiakaskokemuksen luomiseksi.

Strategiatavoitteet 2020–2023

AVAINLUKU	TOTEUMA VUONNA 2021	TOTEUMA VUONNA 2020	STRATEGIA- TAVOITE
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,0	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	356,9	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,1	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	37,7	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	49,0	45,6	> 40
Nettosuosittelemisindeksi (NPS)	20	36	40

Lisäksi tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60% FFO:sta, edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40% ja ottaa huomioon yhtiön taloudellinen asema. Kojamon hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2021 maksetaan osinkoa 0,38 euroa, eli 61% FFO:sta.

Jatkoimme paremman kaupunkiasumisen luomista vuonna 2021

Tarjoamme vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. Strategiamme mukaisesti keskitymme luomaan kannattavaa kasvua. Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Jatkoimme vuoden aikana panostusta kasvuun ja parhaan asiakaskokemuksen luomiseen.



Yli 2 600 asuntoa rakenteilla

Olemme jatkaneet investointejamme kasvuun ja aloitimme vuoden aikana jopa 1 333 uuden asunnon rakentamisen. Kaikki rakenteilla olevat hankkeemme, tehdyt esisopimuksemme sekä tonttimaamme sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, jossa näemme kasvun jatkuvan tulevaisuudessa vahvimpana. Hankkeemme ovat vahvasti sijoittuneet raideliikenteen varrelle, hyvien palveluiden äärelle. Vahva hankeputkemme sekä tonttikantamme takaa meille hyvät edellytykset myös tulevien vuosien kasvuille. Olemme pitkäjänteinen omistaja, ja rakennamme asuntoja, jotka vastaavat kysyntään pitkällä aikavälillä. Vuoden lopussa omistuksessamme oli 36 897 asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. Näistä suurin osa, 72% on yksioita tai kaksioita, joiden kysyntää pienten kotitalouksien leistyminen tukee.

Olemme vuoden aikana nostaneet kirjaimellisesti vuokra-asumisen uudelle tasolle, kun Suomen ensimmäisen ja korkeimman vuokratyömarkkinatarkoitettuna pilvenpiirtäjän, Lumo Onen rakennustyöt etenivät harjoitukseensa Helsingin Kalasatamassa. Redin kauppakeskuksen päälle valmistuva Lumo One tarjoaa laadukasta asumista ja arkea elävöittäviä palveluita meren äärellä 31 kerroksessa. Asuntojen vuokraus alkoi alkuvuonna 2022 ja ensimmäiset asukkaat pääsevät muuttamaan sisään tulevana kesänä. [Lue lisää Lumo Onesta täältä.](#)

Merkittävien käynnissä oleva kiinteistökehityshankkeemme on Metropolia-kiinteistö-kehityskokonaisuus. Ostimme vuonna 2017 Helsingin kaupungilta Metropolia Ammattikorkeakoulun arvokorkeakouluksi, joista tarkoituksenamme on kehittää noin 1 000 vuokra-

ra-asuntoa tulevien vuosien aikana keskeisille sijainneille Helsingissä. Lisäksi yksi kohteista tullaan myymään hotelliksi. Hankekokonaisuus on pitkään ollut kaavoitusvaiheessa, joka jatkuu osittain vielä vuonna 2022. Ensimmäisten kohteiden kaavat on kuitenkin vahvistettu ja ensimmäinen kokonaisuuteen kuuluva hanke on mennyt kilpailutukseen. Pääsemme aloittamaan ensimmäisen kohteen rakentamisen vuonna 2022.

Lumo – Helposti paras koti

Panostamme parhaan asiakaskokemuksen luomiseen. Päivitetty Lumo-brändistrategia keskittyy kohderyhmään, joka valitsee vuokra-asumisen omistusasumisen sijaan. Haluamme olla paras vaihtoehto pitkäaikaisesti ja näin luoda kestävästi liiketoiminnan kasvua. Lumo – Helposti paras koti. Perinteisen vuokraustavan sijasta olemme antaneet asiakkaillemme vallan valita meidät. Asiakkaat voivat vuokrata itselleen sopivimman kodin Lumo-verkkokaupasta. COVID-19-pandemian aikana kodin merkitys on kasvanut ja laajentunut. Koti on joutunut palvelemaan useampia tarkoituksia, ja se on monelle toiminut konttorina, kulttuurikeskuseksi tai kuntosalina. Kotona vietetty aika on lisääntynyt, mikä on puolestaan korostanut asiakaspalvelun sujuvuuden merkitystä.

**Uusista
asiakkaista**

1/3

hyödyntää
lisäpalveluitamme.

Pandemian jatkuessa olemme keskittyneet helpottamaan arjen murrosta. Monissa kohteissamme on tarjolla erilaisia yhteiskäyttötiloja, joihin asukkaamme ovat voineet esimerkiksi laajentaa etätoimistoaan. Olemme myös parantamassa merkittävästi vuokrasopimuksiin kuuluvan laajakaistan kapasiteettia, mikä osaltaan tukee myös etätöiden tekemistä. Vuoden aikana olemme panostaneet erityisesti asumisen turvallisuuteen, piha-alueiden viihtyisyyteen ja jätehuollon toimivuuteen. Asiakastytyväisyytemme on parantunut kaikilla näillä osa-alueilla, erityisesti asumisen turvallisuutta koskien. Olemme vuoden aikana laajentaneet yhteiskäyttöautoverkoostamme, ja asiakkaidemme käytössä on jo noin 700 yhteiskäyttöautoa.

Kojamon omistuksessa oli

36 897

asuntoa vuoden lopussa.

Olemme jatkaneet vuoden aikana vahvasti palvelukehitystä ja vieneet My Lumo -palvelua eteenpäin. Noin kolme neljästä asiakkaastamme käyttää My Lumo -palvelua, ja sen kautta asiakkaamme pääsevät helposti hoitamaan asumiseen liittyviä asioitaan ja ostamaan lisäpalveluita. Ostettujen lisäpalveluiden määrät ovat olleet nousussa vuoden aikana. Jo joka kolmas uusi asiakas hyödyntää maksullisia lisäpalveluitamme. Suosittuja palveluita ovat olleet muun muassa astianpesukone kuukausimaksulla, avainkuriiri ja muuttosiivous.

Digitaalinen tiekartta ohjaa kehitystyötämme

Digitalisaatio on keskeinen strategiaamme ohjaava tekijä. Tavoitteenamme on säilyttää asemamme verkosta vuokraamisen edellä-

kävijänä, luoda asiakkaillemme helppo ja vaivaton asiointi sekä uusia lisäarvopalveluita, hyödyntää teknologiaa asumisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa sekä toteuttaa henkilöstömme toimintaa helpottavia ratkaisuja. Julkaisimme vuonna 2020 Digitaalisen tiekartan ohjaamaan kehitystyötämme strategiakaudeksemme. Tiekartta koostuu kolmesta lisäarvon tuottamiseen keskittyvästä ja kahdesta tämän mahdollistavasta osa-alueesta.

Digitaalinen NPS
64

Asiakaskokemuksen ja palvelullistumisen osalta haluamme tarjota asiakkaillemme heidän elämänsä helpottavia palveluita, missä Lumo.fi-verkkosivu, sen tarjoama ainutlaatuinen suoravuokrauspalvelu ja My Lumo -palvelu ovat keskeisessä asemassa. Lumo.fi:tä kehitettiin 2021 ketterän kehityksen metodein ja jatkuvasti asiakaspalautetta kuunnellen. Palvelun kävijämäärä nousikin elokuussa 2021 ennätyslukemiin, tavoittaen lähes 300 000 asumisesta kiinnostunutta kävijää. Vuonna 2021 olemme parantaneet My Lumo -palvelua entisestään sekä asiointin käytettävyyden että palvelutarjoaman osalta, ja esimerkiksi autopaikkojen varaaminen onnistuu nykyään mobiilisti. Toiminnan skaalautuvuuden ja työntekijäkokemuksen osalta julkistimme vuoden aikana henkilöstöllemme My Kojamo -palvelun tiedon jakamista, tiimien yhteistyötä ja yrityskulttuurin kehitystä tukemaan. Palvelu toimii myös mobiilisti ja auttaa näin kaikkia kojamolaisia työssään paikasta riippumatta. Kiinteistöjen ja palveluiden digitalisaation osalta olemme palvelumuotoilleet yhdessä asiakkaiden kanssa Lumo One -pilvenpiirtäjään tulevia palveluita ja yhteistiloja. Lisäksi olemme pilotoineet ratkaisua, jossa asukkaamme



~3/4

asiakkaistamme käyttää My Lumo -palvelua.

voivat varata talojen yhteistiloja digitaalisesti, ja hyödyntää myös toisen Lumo-talon palveluita helposti.

Tiedolla johtamisen ja tekoälyn osalta perustimme vuonna 2021 analytiikka- ja datatiimin tukemaan tavoitettamme tiedolla johtamisessa ja tekoälyn hyödyntämisessä. Tekoäly auttaa meitä muun muassa ymmärtämään paremmin asiakkailta saatavaa palautetta, mikä auttaa meitä mahdollistamaan paremman asiakaskokemuksen. Mahdollistavan teknologian ja IT-arkkitehtuurin osalta olemme vuoden aikana jatkaneet siirtymää pilvipalveluihin suunnitelman mukaisesti. Toteutimme vuoden aikana merkittävän tietosuojatöiden prosesseihin ja toimintamalleihin kohdistuneen projektin.

Panostusta esihenkilötyön kehitykseen ja hybridityöskentelyyn

Haluamme olla tunnettuja dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista. Olemme ylpeitä yrityskulttuuristamme, joka kiteytyy arvoihimme – ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa. Vuoden aikana olemme panostaneet erityisesti esihenkilötyön kehity-

tämiseen ja johtamisosaamiseen. Olemme myös keskittyneet tukemaan hybridityön tekemistä monin tavoin, muun muassa laajentamalla digitaalisen Virta-oppimisympäristön koulutustarjontaa ja tarjoamalla monipuolisia liikunnan ja hyvinvoinnin etuja. Vuoden aikana toteutetusta uudistetusta henkilöstökyselystä saimme erittäin hyviä tuloksia.

Kohti hiilineutraalia energiankäyttöä

Vuoden 2020 lopulla julkistamamme vastuullisuusohjelma on nyt ohjannut vastuullisuustyötämme vuoden verran, ja raportoimme ensimmäistä kertaa ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Olemmekin vuoden aikana integroineet vastuullisuutta entistä tiiviimmäksi osaksi kaikkea toimintaamme. Tärkeimmät sitoumuksemme liittyvät hiilineutraaliin energiankäyttöön, johon tähtäämme vuoteen 2030 mennessä. Keväällä yhdistimme vastuullisuuden entistä vahvemmin myös rahoitukseemme, kun julkaisimme vihreän rahoituksen viitekehysten. Laskimme liikkeeseen myös ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainan.

Lue lisää vastuullisuustyöstämme vuoden aikana vastuullisuus-osioista. ➔

Kojamon arvonluontimalli

Resurssit

Taloudellinen pääoma

- Oma pääoma **4 263,3 M€**
- Vieras pääoma **4 453,5 M€**
- Kiinteistökannan käypä arvo **8,3 Mrd€**

Tuotantopääoma

- Asunnot **1 992 449 m²**
- Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet **162 080 k-m²**
- Palvelu- ja innovaatioalusta
- Bruttoinvestoinnit **356,9 M€**

Henkilöstö- ja osaamispääoma

- Sitoutunut, motivoitunut ja osaava henkilöstö **325** henkilöä
- Investoinnit työhyvinvointiin, koulutukseen ja osaamiseen

Aineeton pääoma

- Brändit ja tuotekehitys
- Asiakas- ja kuluttajaymmärrys
- Vahva yrityskulttuuri, markkinaerottumista tukevat toimintatavat ja palvelukonseptit

Suhdepääoma

- Asiakassuhteet, asukasysteistyö
- Kumppaniverkosto, yhteiskehittelymalli kumppanien kanssa
- Sijoittajat ja rahoittajat
- Viranomaisyhteistyö
- Toimiala- ja muu järjestöyhteistyö

Luonnonvarat ja raaka-aineet

- Lämmitysenergia, sähkö, vesi
- Rakennusmateriaalit

Liiketoimintamme

Visiomme

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.



Strategiset painopisteet

Paras asiakaskokemus
Vahva kasvu
Operatiivinen erinomaisuus
Vastuullisuus ja kestävä kehitys
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
Uusiutuminen digitalisaatioratkaisu

Tuotos

Asiakkaat

- Tyytyväiset asiakkaat **20 NPS**
- Uudet asiakkaat

Asunnot

- Kasvava ja hyväkuntoinen asuntokanta kasvukeskuksissa joukkoliikenteen äärellä **36 897 kpl**

Palvelut ja sopimukset

- Liikenvaihto, **391,7 M€**
- Vuokrauspalvelut, verkkokauppa
- Asumiseen liittyvät ja arkea helpottavat palvelut
- My Lumo -palvelun käyttöaste **69.9 %**
- Monikanavainen asiakaspalvelu
- Vuokrasopimukset
- Sopimukset toimittajien ja alihankkijoiden kanssa

Päästöt, energia, jätteet

- Hiilidioksidipäästöt **4,4 kg CO₂e/m³**
- Kokonaisenergian kulutus **37,7 kWh/m³**
- Jätteet **16 635 t**
- Jätteiden kierrätysaste **40 %**

Yhtiön arvostus ja taloudellinen tuotto

- Markkina-arvo vuoden lopussa **5 249,3 M€**
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) **153,1 M€**

Asema markkinalla

- Suomen suurin yksityinen asutosijotusyhtiö

Vaikutukset

Asiakkailla

- Laadukkaat asumisolot, turvalliset vuokrasuhteet
- Ympäristöystävällinen asuminen
- Hyvä asiakaskokemus, helppo arki

Sijoittajille ja rahoittajille

- Vakaa sijoituskohte
- Osingot ja arvonnousu

Toimittajille ja kumppaneille

- Palvelu- ja jakamistalouden synnyttämä uusi liiketoiminta
- Pitkäaikaiset kumppanuudet, reilu liiketoiminta
- Maksut palveluntuottajille ja alihankkijoille

Henkilöstölle

- Palkat ja palkkiot **16,4 M€**
- Hyvä työpaikka
- Ammatillinen kehitys ja kasvu **8h 58min** keskimääräiset koulutustunnit

Yhteiskunnalle

- Työllistäminen, suora ja välillinen **7 035** henkilötyövuotta välillinen työllistämisaikutus
- Veronmaksu, harmaan talouden torjunta **-104 M€** verojalanjälki
- Kaupunkien elinvoiman lisääntyminen
- Tiivistyvän kaupunkirakenteen tehokkuus

Ympäristölle

- Kestävää kehitystä edistävät kiinteistöt ja asuinalueet hiilijalanjälki **42 671 t CO₂**
- Asumisen ekologisuutta lisäävien teknologioiden käyttö **27 842** asunnossa käytössä AI-perusteinen sisäilmanhallintajärjestelmä
- Ekologisesti kestävä kaupunkirakenteen luominen ja vaikutus

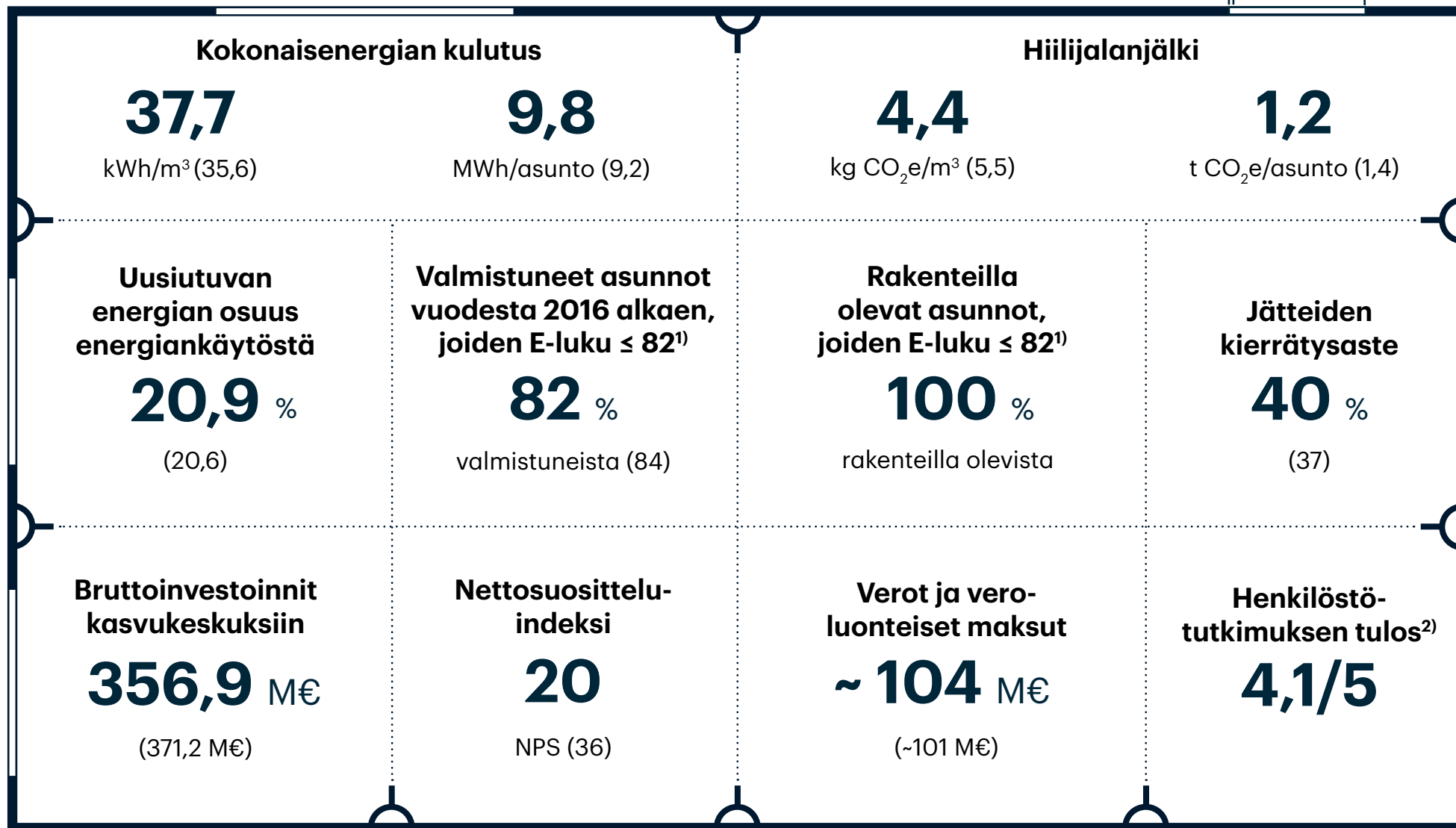


Vastuullisuustyö Kojamolla

Vuosi 2021 oli vastuullisuusohjelmamme toteuttamisen ensimmäinen vuosi. Vastuullisuuden ydin on missiossamme: luomme parempaa kaupunkiasumista.

Vastuullisuuden avainluvut 2021	16
Luomme parempaa kaupunkiasumista	17
Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	18
Keskeisimmät sitoumukset	19
Vastuullisuusohjelmamme	20
Kestävien kaupunkien rakentaja	22
Paras asiakaskokemus	28
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	33
Vastuullinen yrityskansalainen	38
Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	43
Vastuullisuuden tunnusluvut	45
Vastuullisuuden johtamistavan kuvaus	56
GRI-indeksi	57
Olennaisten aiheiden GRI-vastaavuus	65
Varmennusraportti	66

Vastuullisuuden avainluvut 2021



1) Käsittää omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet.

2) Henkilöstötutkimus uudistettiin vuonna 2021, tulos ei ole vertailukelpoinen edellisten vuosien tulosten kanssa.

Luomme parempaa kaupunkiasumista

Kojamo on vuokra-asumisen rohkea uudistaja, joka rakentaa parempaa ja vastuullisempaa kaupunkiasumista. Vastuullisuuden ydin on missiossamme: luomme parempaa kaupunkiasumista. Vastuullisuuden merkitys sidosryhmillemme kasvaa jatkuvasti, mikä vaikuttaa toimintaamme suoraan. Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strateginen painopiste, kiinteä osa toimintaamme ja yrityskulttuuria.

Vastuullisuus on DNA:ssamme, osa kaikkien kojamolalaisten työtä, ja sitä johdetaan osana päivittäistä liiketoimintaa. Tämä heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskentelyolosuhteissa kuin asiakasrajapinnassakin.

Vastuullisuus on aina ollut toimintamme ytimessä, ja haluamme myös jatkuvasi kehittää vastuullista toimintaamme. Oman tahtotilamme lisäksi vastuulliselle toiminnalle kohdistuu jatkuvasti sidosryhmien odotuksia, muutoksia sääntelyssä ja lainsäädännön ylittäviä vaatimuksia, joihin on vastattava. Aikamme megatrendit ja kunnianhimoiset, kiristyvät ympäristö- ja ilmastotavoitteet esimerkiksi ilmastomuutoksen hillitsemiseksi vaikuttavat sekä liike-toimintaamme että toimintaympäristöömme. Meidän tulee olla valmiita kehittämään toimintaamme näiden mukaisesti.

Vastuullisuuden vuosi 2021

Vuosi 2021 oli ensimmäinen, jolloin pääsimme toteuttamaan vuonna 2020 julkaisemaamme vastuullisuusohjelmaa. Vuoden aikana olemme integroineet vastuullisuusohjelman tavoitteita ja mittareita vahvasti osaksi liiketoimintaamme, ja raportoimme nyt ensimmäistä kertaa näiden tavoitteiden mukaisesti. Ilmastomuutoksen riskien arviointi on otettu vahvemmin osaksi konsernin riskienarviointiprosessia.

Merkittävin vastuullisuusohjelman sitoumuksemme on tavoitteemme hiilineutraalisista energiankäytöstä vuoteen 2030 mennessä. Olemme vuoden aikana työstäneet hiilineutraalia tiekarttaa, jolla asetetaan tavoitteet ja keinot tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Lisää tiekartasta kerrotaan osiossa Kestävien kaupunkien rakentaja.

Julkaisimme keväällä vastuullisuusohjelmaamme pohjaavan vihreän rahoituksen viitekehityksen, joka yhdistää vastuullisuustavoitteemme sekä ilmastotyön Kojamon investointeihin ja niiden rahoitukseen. Viitekehystä sovelletaan yhtiön kestävä ja vähähiilistä kaupunkikehitystä edistäviin investointeihin, jotka keskittyvät energiatehokkaiden rakennuksiin ja rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen sekä hankkeisiin, jotka liittyvät uusiutuvan energian tuotannon lisäämiseen, puhtaan liikenteen edistämiseen tai jätehuollon kehitykseen. Laskimme toukokuussa liikkeeseen ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainamme.

Raportoimme päättyneeltä vuodelta ensimmäistä kertaa myös EU:n taksonomian vaatimusten mukaisesti. Raportti taksono-

mian mukaisuudestamme on julkaistu osana **hallituksen toimintakertomusta**. 

Olemme vuoden aikana myös panostaneet vastuullisuuteen asiakasrajapinnalla ja esimerkiksi lisänneet kierrätys- ja jätehuoltotietoutta asiakkaidemme keskuudessa. Olemme myös merkittävästi laajentaneet yhteiskäyttöautosopimusta ja jatkossa yhteiskäyttöautot ovat entistä laajemmin asukkaidemme käytössä.

Omassa toiminnassamme olemme panostaneet erityisesti tietoturvakulttuurin kehitykseen yhtiössä ja kouluttaneet henkilöstöämme viime vuonna päivitettyihin liiketoimintaperiaatteisiin.

Tunnustusta vastuullisuustyöstä

EPRA arvioi vuosittain eurooppalaisten listattujen kiinteistö-sijoitusyhtiöiden tilinpäätökset ja vastuullisuusraportit ja myöntää parhaille yhtiöille tunnustuspalkintoja. EPRA palkitsi tilinpäätöksemme vuodelta 2020 kultatason maininnalla jo kolmatta kertaa peräkkäin, sekä vastuullisuusraporttimme vuodelta 2020 hopeatason maininnalla jo toista kertaa peräkkäin.

Raportoimme vuonna 2021 toista kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) vastuullisuuden arviointiin. Paransimme tulostamme viime vuodesta saaden tulokseksi 77 pistettä sadasta, kolme tähteä viidestä sekä toistamiseen Green Star -tunnustuksen hyvästä vastuullisuustyöstä. Tulos nousi seitsemällä pisteellä edellisvuoden tasosta. Tuloksella ylitimme kaikkien arviointiin osallistuneiden keskimääräisen tuloksen (73). Lisäksi ylitimme oman vertailuryhmämme (Europe, Listed Residential) keskimääräisen tuloksen (72) ja sijoituimme vertailuryhmässä toiselle sijalle.

GRESB:in erillisestä julkisen vastuullisuusraportoinnin läpinäkyvyyttä ja kattavuutta mittaavasta Public Disclosure -arvioinnissa saavutimme parhaimman A-tason ja sijo-

tuimme vertailuryhmässämme (Northern Europe, Residential) toiseksi.

Vuoden alussa saimme myös tunnustusta henkilöstömme tasa-arvoisuudesta, kun EWOB Gender Diversity Index 2020 -tutkimus nimesi meidät suomalaisista pörssiyrityksistä parhaaksi tasa-arvon toteuttajaksi.

Lue lisää siitä, miten Kojamo pärjää GRESB-vastuullisuusarvioinnissa. 

Kattava olennaisuusanalyysi vastuullisuusohjelmamme perustana

Toteutimme vastuullisuuden olennaisuusanalyysin vuonna 2020 osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä. Olennaisuusanalyysissa määritimme meille ja sidosryhmillemme olennaiset vastuullisuusteemat, jotta vastuullisuustyömme keskittyy strategiaamme, liiketoimintaamme sekä sidosryhmien kannalta olennaisimpiin aiheisiin.

Olennaisimpien vastuullisuusnäkökohtien perusteella muodostimme neljä vastuullisuusohjelmamme painopistealuetta sekä kunkin painopistealueen alle kuuluvat vastuullisuusteemat sekä vastuullisuusohjelmamme tukipilarit.

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet sekä näiden alle kuuluvat vastuullisuusteemat muodostavat GRI Standards -viitekehityksen mukaiset olennaiset vastuullisuusteemamme. Olennaiset vastuullisuusnäkökohdat koskevat koko Kojamo-konsernia. Tarkastelemme jatkossa olennaisuusanalyysin ajantasaisuutta säännöllisesti ja tarvittaessa, mikäli toiminnassamme tai toimintaympäristössämme tapahtuu merkittäviä muutoksia. Raportointivuoden aikana ei toiminnassa tapahtunut merkittäviä muutoksia eikä olennaisuusanalyysiä ollut tarvetta päivittää.

Lue lisää vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä verkkosivuiltamme. 

Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö

Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä, ja se koskee kaikkia liiketoimintojamme. Vastuullisuus on osa DNA:tamme ja osa kaikkien kojamolaisten työtä. Tämä heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskentelyolosuhteissa kuin asiakasrapinnassakin. Vastuullisuutta ohjaavat arvomme, strategiamme, liiketoimintaperiaatteemme sekä vastuullisuusohjelmamme linjaukset ja tavoitteet. Vastuullisuus on osa jokapäiväistä johtamista ja toimintamme kehittämistä.

Yhtiön hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset ja päätökset. Hallitus hyväksyy vastuullisuusohjelman, sisältäen keskeiset vastuullisuutta koskevat tavoitteet ja hankkeet, sekä osana tilinpäätöstä muista kuin taloudellisista tiedoista annettavan selvityksen. Hallitus käsittelee vastuullisuusasioita vuosittain. Toimintajohtaja vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta ja konsernin johtoryhmän avustuksella valvoo hallituksen päätösten mukaisesti vastuullisuuden toteutumista osana liiketoimintaa. Johtoryhmätasolla vastuullisuusasioista vastaa omistamisesta ja sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja. Vastuullisuuspäällikkö vastaa yhtiön vastuullisuusasioista, niiden kehityksestä ja vastuullisuusraportoinnista sekä tukee yhtiön liiketoimintayksiköitä vastuullisuuskysymysten asiantuntijana. Vastuullisuuspäällikkö raportoi omistamisesta ja sijoittamisesta vastaavalle liiketoimintajohtajalle.

Liiketoimintajohtajat huolehtivat omiin vastualueisiinsa liittyvistä toimista vastuullisuusohjelman toimeenpanossa. Vastuullisuustavoitteet kuuluvat olennaisena osana liiketoimintojamme toimintasuunnitelmiin ja tavoitteisiin.

Kojamon vastuullisuuden ohjausryhmä käsittelee vastuullisuuden kehitysasioita yli organisaatorajojen. Ohjausryhmä koostuu vastuullisuusyön kannalta keskeisten toimintojen avainhenkilöistä. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii omistamisesta ja sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja, ja ohjausryhmän työtä koordinoi vastuullisuuspäällikkö. Ohjausryhmä arvioi, ohjaa ja varmistaa Kojamon vastuullisuusohjelman, tavoitteiden ja käytäntöjen toteutumista ja niiden kehittämistä osana yhtiön liiketoimintaa.

Johtamistapa liittyen Kojamon vastuullisuusohjelman painopistealueisiin ja olennaisiin vastuullisuusnäkökohtiin on kuvattu taulukossa **Vastuullisuuden johtamistavan kuvaus.**

Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmäyhteistyötämme ohjaa strategiamme, arvomme, liiketoimintaperiaatteemme sekä vastuullisuusohjelmamme. Pyrimme avoimeen ja jatkuvaan dialogiin sidosryhmiemme kanssa. Kartoitamme säännöllisesti sidosryhmiemme näkemyksiä ja odotuksia sekä mittaamme sidosryhmäyhteistyön onnistumista eri tavoin ja mittarein. Lähestymistapamme sidosryh-

mäyhteistyöhön vaihtelee sidosryhmittäin. Sidosryhmäyhteistyömme on kattavaa ja kiinteä osa päivittäistä liiketoimintaamme.

Tärkeimmät sidosryhmämme ovat:

- asiakkaamme, Lumo-kotien asukkaat
- oma henkilöstömme
- sijoittajat ja rahoittajat
- toimitusketjumme kumppanit
- viranomaiset, päättäjät
- toimintamme kannalta relevantit järjestöt sekä
- media.

Yhteistyöstä asiakkaiden, oman henkilöstön, sijoittajien sekä toimitusketjumme kanssa kerromme tarkemmin vuosikertomuksen näitä sidosryhmiä käsittelevissä osioissa. Vaikutuksiamme merkittävälle sidosryhmillemme olemme kuvanneet myös arvonaluontimallissamme.

Olemme useiden kansallisten toimialaan tai vastuulliseen liiketoimintaan liittyvien

järjestöjen jäsen. Osallistumme aktiivisesti niiden toimintaan. Osallistumme seuraavien järjestöjen toimintaan:

- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Rakli ry
- Arvopaperimarkkinayhdistys ry
- Helsingin seudun kauppakamari
- Palvelualojen työnantajat Palta ry
- Suomalaisen työn liitto ry
- Veronmaksajain keskusliitto ry
- Climate Leadership Coalition
- Finnish Business & Society FIBS ry sekä
- Helsingin Ilmastokumppanit -verkosto.

Sidosryhmiemme käytössä on Whistleblowing-ilmoitusmenettely, jolla pyrimme pienentämään yhtiöömme mahdollisesti kohdistuvia riskejä. Whistleblowing-ilmoitusmenettely on ennakkovalitusjärjestelmä, johon toivomme sidosryhmiemme raportoivan lainsäädännön tai muiden vaatimusten, arvojemme tai liiketoimintaperiaatteidemme vastaisesta toiminnasta.



Keskeisimmät sitoumukset

Keskeisimmät vastuullisuussitoumuksemme

Keskeisimmät vastuullisuuttamme ohjaavat sitoumukset ja periaatteet ovat missiomme, strategiamme, arvomme, yhtiömme liiketoimintaperiaatteet, toimittajien toimintaperiaatteet sekä vastuullisuusohjelmassamme asettamamme linjaukset ja tavoitteet.

Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin sekä kiinteistöportfoliomme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä. Osana hiili-

neutraalin energiankäytön tavoitettamme olemme sitoutuneet World Green Building Councilin kansainväliseen Net Zero Carbon Buildings -sitoumukseen. Olemme lisäksi sitoutuneet Kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen jo kolmatta kautta peräkkäin. Nykyisen sopimuskauden 2017-2025 tavoitteenamme on tehostaa energiankulutustamme 7,5% vuoden 2016 tasoon verrattuna.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteista olemme sitoutuneet niihin kahdeksaan tavoitteeseen, joiden edistämiseen voimme liiketoiminnallamme eniten vaikuttaa.



Olemme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin ja kiinteistöportfoliomme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITE

YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEEN YHTEYS VASTUULLISUUSOHJELMAMME PAINOPISTEALUEESEEN



3. Terveystä ja hyvinvointia. Taata terveellinen elämä ja hyvinvointi kaikenikäisille.

- Paras asiakaskokemus
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka



5. Sukupuolten välistä tasa-arvoa. Saavuttaa sukupuolten välinen tasa-arvo sekä vahvistaa naisten ja tyttöjen oikeuksia ja mahdollisuuksia.

- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka



7. Edullista ja puhdasta energiaa. Varmistaa edullinen, luotettava, kestävä ja uudenaikainen energia kaikille.

- Kestävien kaupunkien rakentaja



8. Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua. Edistää kaikkia koskevaa kestävää talouskasvua, täyttä ja tuottavaa työllisyyttä sekä säällisiä työpaikkoja.

- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka
- Vastuullinen yritysansalainen



9. Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuureja. Rakentaa kestävää infrastruktuuria sekä edistää kestävää teollisuutta ja innovaatioita.

- Kestävien kaupunkien rakentaja
- Paras asiakaskokemus



11. Kestäviä kaupunkeja ja yhteisöjä. Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuin-yhdyskunnat.

- Kestävien kaupunkien rakentaja
- Paras asiakaskokemus
- Vastuullinen yritysansalainen



12. Vastuullista kuluttamista. Varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys.

- Kestävien kaupunkien rakentaja
- Paras asiakaskokemus
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka



13. Ilmastotoimia. Toimia kiireellisesti ilmastomuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.

- Kestävien kaupunkien rakentaja

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueiden sekä niihin kuuluvien tavoitteiden yhteys YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla **22-42**.

Vastuullisuusohjelmamme

Arvomme, missiomme ja strategiamme ohjaavat meitä vastuullisuustyömme jatkuvaan kehittämiseen. Vastuullisuustyössämme korostuvat paras asiakas- ja työntekijäkokemus, ekologisen asumisen kehittäminen ja liiketoiminnan ytimessä oleva vastuullisuus.

Vastuullisuusohjelmamme perustuu missioomme luoda parempaa kaupunkiasumista. Ohjelma kattaa niin toimintamme ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun kuin taloudellisenkin vastuun. Vastuullisuusohjelmamme avulla tuotamme lisäarvoa liiketoiminnallemme, tehostamme riskienhallintaamme integroimalla vastuullisuusnäkökohdat yhä tiiviimmin osaksi toimintaamme sekä vahvistamme sidosryhmäyhteistyötä.

Olemme vastuullisuusohjelmallamme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin sekä kiinteistöportfoliomme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä (Net Zero Carbon Buildings -sitoumus).

Vastuullisuusohjelmamme asettaa painopisteet, pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteet sekä suorituskyvyn mittarit vastuullisuustyöllemme. Painopisteet on johdettu vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä, jonka toteutimme vuonna 2020.

Vuosi 2021 oli vastuullisuusohjelmamme toteuttamisen ensimmäinen vuosi. Vuoden aikana rakennettiin vahvaa perustaa vastuullisuusohjelman tuleville vuosille ja integroitiin vastuullisuusmittareita osaksi liiketoimintaa.

Vastuullisuusohjelma ulottuu läpi liiketoimintojen ja ohjelmalla ohjaamme ja kehi-

tämme vastuullisuustyötämme systemaattisesti olennaisena osana liiketoimintaamme.

Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään painopistealueeseen sekä vastuullisuuden tukipilareihin.

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat:

- kestävien kaupunkien rakentaja
- paras asiakaskokemus
- osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä
- vastuullinen yrityskansalainen.

Kojamon vastuullisuusohjelma

Miten vastuullisuus näkyy Kojamon strategiassa? Miten Kojamon vastuullisuusohjelma syntyi ja mihin se keskittyy? Tutustu Kojamon vastuullisuusohjelmaan podcastin muodossa.

 [Kuuntele podcast >](#)

Kerromme vastuullisuusohjelman painopistealueista sekä raportointivuoden aikaisesta etenemisestä ja tekemisistä tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla [22-42](#).

Vastuullisuusohjelmamme tukipilarit

Vastuullisuusohjelmamme tärkeänä perustana on liiketoimintamme pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toimintamme sekä vastuullisuuden läpinäkyvä viestintä ja raportointi.

Vastuullisuusohjelmallamme tuemme Kojamon strategisia tavoitteita 2020–2023 sekä pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistamista. Strategiset tavoitteemme on kuvattu vuosikertomuksen strategiaosiossa. Vastuullisuus ja kestävä kehitys on strateginen painopisteemme ja osa yrityskulttuuriamme.

Vastuullisuusasiat ovat tärkeä osa kumppaneidemme valinta-, yhteistyö- ja arviointikäytäntöjä. Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimintaperiaatteet toimittajille, jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisuksiamme. Viestimme vastuullisuudestamme vuosittain läpinäkyvästi ja monikanavaisesti. Tähtäämme korkeatasoiseen ja kattavaan vastuullisuusraportointiin.

Vuosi
2021
oli vastuullisuusohjelmamme toteuttamisen ensimmäinen vuosi.

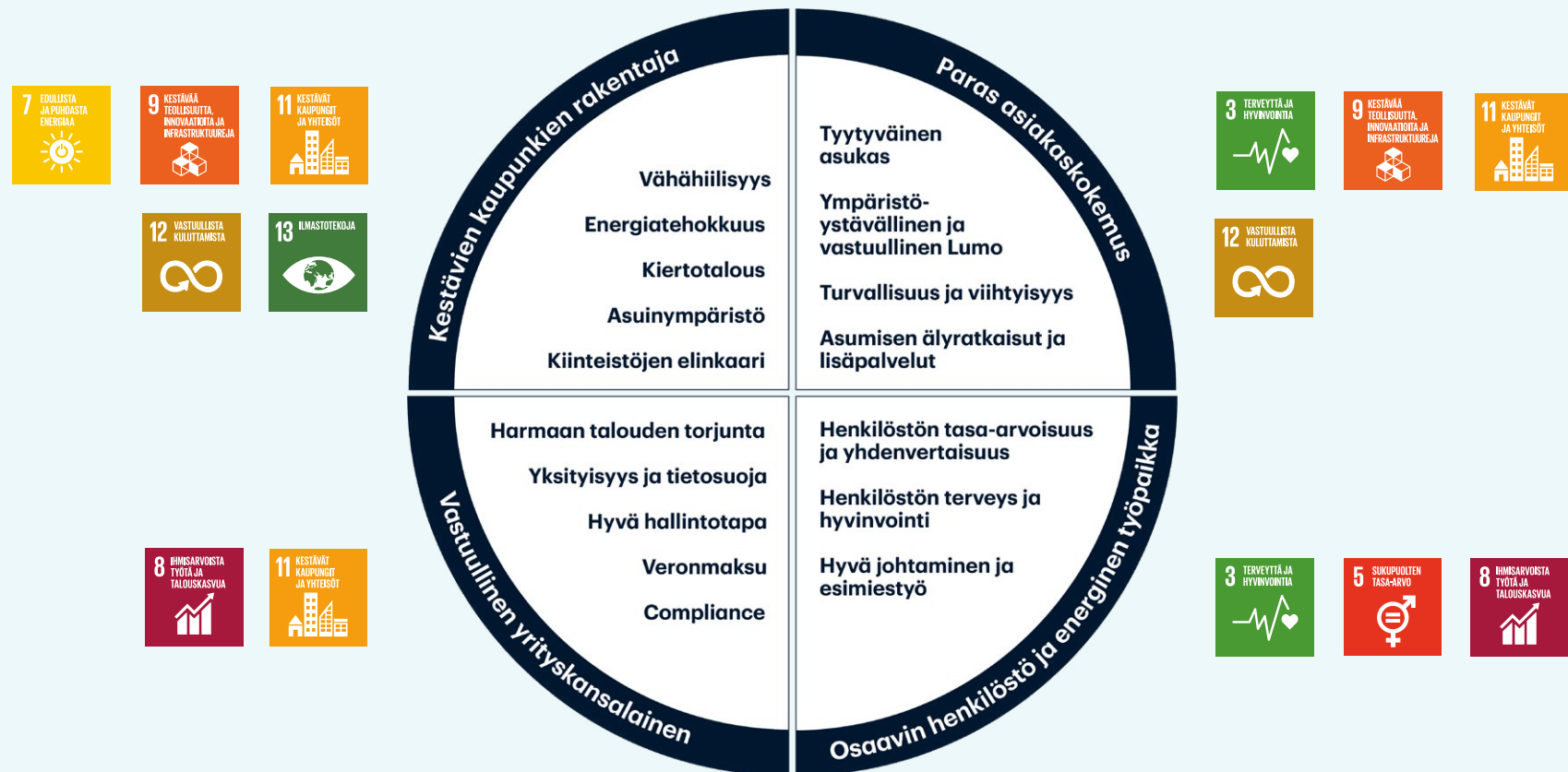
Raportoimme Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-, GRI Standards- ja EPRA-raportointiviitekehysten mukaisesti, ja kehitämme raportointiamme jatkuvasti.



Vastuullisuusohjelmamme

Strateginen painopiste 2020–2023: vastuullisuus ja kestävä kehitys

Luomme parempaa kaupunkiasumista



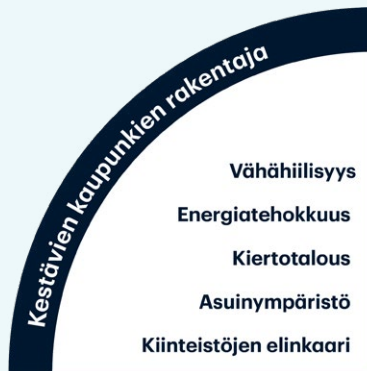
Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi

Kestävien kaupunkien rakentaja












Olemme sitoutuneet toimintamme energiatehokkuuden parantamiseen ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen. Tavoitteemme on, että kiinteistökantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Olemme allekirjoittaneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Tehostamme energiankulutustamme 7,5% vuoteen 2025 mennessä, vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS-energiatehokkuussopimus).



ADVANCING NET
ZERO



Kestävien kaupunkien rakentaja -painopisteen tavoitteet

TEEMAT	TAVOITTEET	MITTARIT VUODESTA 2021 ALKAEN	YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITE
Vähähiilisyy	Tähtäämme kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, t CO₂, kg CO₂/asunto Uusiutuvan energian osuus kiinteistöportfolion energiankäytöstä, % 	  
Kiinteistöjen elinkaari	Kiinteistökantamme kiinteistösähkö on 100 % hiilineutraalia.		
	Laskemme vuodesta 2020 alkaen valituille uudishankkeillemme elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen.		
Energiatohokkuus	Tehostamme energiankulutustamme 7,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS-energiatohokkuussopimus).	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion energiankulutus, GWh/a Kiinteistöportfolion energian ominaiskulutus, normeerattu, kWh/rm³ VAETS-energiatohokkuussopimuksen tavoitteessa eteneminen, MWh, % Valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot, joiden E-luku ≤ 80, kpl, % Toteutetuissa korjaushankkeissa energiatohokkuuden parantuminen Kiinteistöportfolion vedenkulutus, l/m³ 	  
	Vähennämme vuosittain energiankulutusta 3 % lämpöindeksillä mitattuna.		
	Kaikki omat uudishankkeemme, joiden suunnittelu on alkanut 2021, toteutetaan E-luvultaan ≤ 80.		
	Toteutamme kaikissa korjaushankkeissamme vähintään 30 % suhteellisen parannuksen energiatohokkuudessa.		
	Vähennämme vedenkulutusta 5 % vuoteen 2030 mennessä, vuoden 2019 tasoon verrattuna.		
	Ohjaamme ja optimoimme tekoälyratkaisulla kiinteistökantamme sisälämpötilaa todellisen lämpötilan ja sääennusteen perusteella.		
Kiertotalous	Parannamme kiinteistöjemme jätteiden kierrätysastetta 55 %:iin vuoden 2023 loppuun mennessä.	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion jätteiden kierrätysaste, % Kiinteistöportfolion jätemäärä, kg/asunto Rakennuttamisen hankkeiden jätteiden keskimääräinen kierrätysaste, % 	
	Pyrimme sekä uudis- että korjausrakentamisessa lajittelemaan ja kierrättämään yli 70 % rakennushankkeen aikaisista jätteistä vuoden 2023 loppuun mennessä.		
Asuin ympäristön kestävä kehitys	Olemme digitalisaatioratkaisuilamme edistämässä älykaupunkien kehitystä.	<ul style="list-style-type: none"> Bruttoinvestoinnit, M€ Investoinnit kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ääreen, % asunnoista 	 
	Investoimme kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle.		
Oman toimintamme ympäristövastuu	Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja. Osana Green Office -toimintaamme vähennämme henkilöstömme toimintaympäristöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia.	<ul style="list-style-type: none"> Omien toimistojemme WWF Green Office -kattavuus, % Green Office -toiminnan jatkuva parantaminen 	  

Kestävien kaupunkien rakentaja

Haluamme luoda viihtyisää, turvallista ja kestävän kehityksen mukaista kaupunkiympäristöä. Huomioimme kestävän kehityksen kaikissa investoinneissamme aina uudistuotannosta peruskorjauksiin ja ylläpitoon. Tavoittelemme toiminnassamme energiatehokkuuden parantamista, hiilijalanjäljen pienentämistä ja kiertotalouden edistämistä.

Sitoudumme investoinneissamme vastuullisuuden edistämiseen

Kiinteistöjen rakennuttaminen ja omistaminen on pitkän tähtäimen toimintaa, jossa aikajänne on usein kymmeniä vuosia. On keskeistä, että panostamme kiinteistöjemme vastuullisuuteen jo kohteiden suunnittelusta ja investointipäätöksestä lähtien. Vastuullisuusnäkökulmat ovat keskeinen osa kasvustrategiaamme. Osana investointipäätösten tekemistä tarkastelemmekin kohteen energiatehokkuutta ja käyttöön tulevia energiamuotoja, tulvariskin todennäköisyyttä

sekä alueen mahdollisia biodiversiteettinäkökulmia.

Arvioimme asumisen viihtyisyyttä viheralueiden läheisyyden, palveluiden ja kulkuyhteyksien näkökulmasta. Pyrimme myös tarjoamaan kohteissamme vastuullista asumista edistäviä palveluita, kuten yhteiskäyttötiloja, monipuoliset jätelajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet sekä yhteiskäyttökuneuvoja. Urakkakilpailutuksissa arvioimme myös kumppaniehdokkaiden vastuullisuutta ja kykyä sitoutua Kojamon vastuullisuustavoitteiden edistämiseen. Vastuullisuus on myös



mukana kiinteistöjen ostojen due dilligence -prosessissa.

Olemme jo vuodesta 2016 alkaen tähdänneet siihen, että omalle tonttimaallemme rakennettavat uudishankkeet toteutetaan lähes nollaenergiaperiaatteiden mukaan. Tämä tarkoittaa alle 82:n energiatehokkuuslukua (E-luku). Vuoden 2021 alusta lähtien olemme entisestään kiristäneet tavoitetta, ja tähdäämme alle 80:n energiatehokkuuslukuun.

Ilmastomuutoksen vaikutusten arviointi toimintaamme on myös keskeinen osa riskienhallinnan prosessejamme. Eri skenaarioihin perustuen merkittävimmät ilmastomuutoksen vaikutukset Suomessa voisivat liittyä merenpinnan nousuun, sään ääri-ilmiöiden lisääntymiseen sekä ilmaston lämpenemiseen. Tekemämme arvion mukaan kiinteistöihimme ei kohdistu merkittävää tulvariskiä rakennusten sijainnista johtuen. Ilmaston lämpeneminen puolestaan johtaisi lämmityksen tarvittavan energiankulutuksen vähentämiseen. Näistä syistä emme näe merkittäviä lisäinvestointitarpeita ilmastomuutoksen riskien pienentämiseksi.

Energiatehokkuuden parantaminen osana korjaustoimintaa

Uudistuotannon lisäksi keskeinen osa kiinteistökantamme energiatehokkuuden parantamisesta liittyy olemassa olevaan asuntokantaamme. Energiatehokkuuden parantaminen onkin keskeinen osa jatkuvaa korjaus- ja ajanmukaistamistoimintaamme ja suunnitelmiamme. Energiankulutuksemme kattaa koko kiinteistöjemme, myös asuntojen lämmityksen sekä kiinteistösähkön.

Vuoden 2021 aikana investoimme kiinteistökantamme korjauksiin ja ajanmukaistami-

44,4 M€
korjauksiin ja
ajanmukaistamiseen

seen yhteensä 44,4 (62,9) miljoonaa euroa. Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat edellisvuotta matalammalla tasolla hankkeiden ajoituksesta johtuen. Energiatehokkuutta parannettiin vuoden aikana lisäksi esimerkiksi hissien uusimisilla ja korjauksilla, vesikalusteiden uusimisilla sekä ilmapintojen ja lämmitysverkoston säätötoimenpiteillä.

Viime vuonna julkaistun vastuullisuusohjelmamme mukaisesti tavoitteena on parantaa asuntojen energiatehokkuutta 30 % peruskorjauksien yhteydessä. Vuoden aikana käynnistetyissä korjaushankkeiden suunnitteluissa tavoite on otettu huomioon, ja ensimmäiset tavoitteen mukaiset hankkeet käynnistyvät vuonna 2022.

Tähtäämme hiilijalanjälkemme pienentämiseen

Kiinteistöjen pitkästä elinkaaresta johtuen tärkeimmät ympäristövaikutuksemme liittyvät kiinteistöjemme käytönaikaiseen energiankulutukseen ja siitä aiheutuviin hiilidioksidipäästöihin. Tavoitteena on tarkoituksenmukainen ja tehokas energiankäyttö asumisviihtyvyydestä ja laadukkaista olosuhteista tinkimättä. Asuntokohtainen hiilijalanjälkemme laski vuoden 2021 aikana ja oli 1,2 (1,4) t CO₂/asunto.

Energiatehokkaan rakentamisen lisäksi kiinteistöjemme energiankäytöllä on merkittävä rooli tavoitteen saavuttamisessa. Markkina-

käytännön mukaisesti asuntojen lämmitys sisältyy vuokraan, mutta asiakkaamme tekevät itse omat sähkösopimuksensa. Kiinteistökantamme lämmityksessä käytetään 99-prosenttisesti kaukolämpöä, joka hankitaan paikallisilta kaukolämpöyhtiöiltä. 79 kiinteistön kaukolämpö oli raportointivuonna täysin uusiutuvilla ja hiilineutraaleilla energialähteillä tuotettua. Kaukolämpötoimittajamme ovat asettaneet energiantuotannolle hiilineutraaliuteen liittyviä tavoitteita, jotka ovat linjassa omien tavoitteidemme kanssa.

Koko kiinteistökantamme kiinteistösähkö, eli yhteisten tilojen ja piha-alueiden sähkö, on tuotettu 100-prosenttisesti uusiutuvilla ja hiilineutraaleilla energialähteillä, jolloin kiinteistökantamme käyttämän kiinteistösähkön hiilijalanjälki on nolla. Asiakkaamme puolestaan tekevät itse oman kotinsa sähkösopimuksen valitsemansa energiyhtiön kanssa. Tarjoamme asiakkaillemme mahdollisuutta kilpailuttaa energiyhtiöitä omien preferenssiensä mukaisesti.

Tiekartta avuksi hiilineutraalin energiankäytön saavuttamiseen

Valmistelimme vuoden 2021 aikana asuntoportfoliomme hiilineutraalin energiankäytön tiekartan. Tavoitteemme on saavuttaa hiilineutraali energiankäyttö kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä, ja tiekartta asettaa toimenpiteet tämän saavuttamiseksi. Vuositaiseksi päästövähennystavoitteemme olemme asettaneet koko portfolion vähintään neljän prosentin hiilidioksidipäästövähennyksen vuoden 2025 loppuun asti (mittarina kg CO₂/asunto). Raportoimme tavoitteen saavuttamisesta vuosittain.

Tiekartan keinovalikoima pitää sisällään sekä nykyisen asuntokannan kehitykseen että uudisrakentamiseen liittyvät päästövähennyskeinot. Nykyiseen asuntokantaan liittyvät ensisijaiset päästövähennyskeinot ovat ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja ener-

giajohtaminen tavoitteiden mukaisesti, erillisinvestoinnit maalämpöhybridijärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon sekä purkava uudis- ja täydennysrakentaminen. Uudistuotannolla on merkittävä vaikutus portfolion suhteellisten CO₂-päästöjen pienentämisessä. Tiekartan linjaukset, tavoitteet sekä vuosittain toteutettavat toimenpiteet arvioidaan vuosittain osana yhtiön vuosisuunnittelua ja budjetointia.

2021 tapahtunut merkittävä, lähes 20 % vähennys asuntokohtaisissa hiilidioksidipäästöissä johtuu pääosin kaukolämpöyhtiöiden toteuttamasta siirtymästä kohti hiilineutraalia energiantuotantoa. Tämän lisäksi myös kiinteistösalkun energiatehokkuuden parantamistoimilla on merkittävä vaikutus asuntokohtaisen hiilidioksidipäästön vähentämisessä.

Energiansäästöä älykkäästi

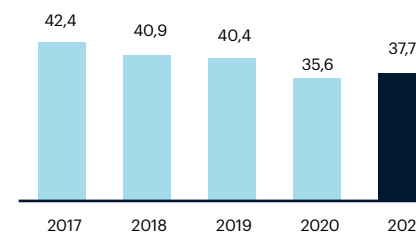
Hyödynnämme digitalisaatiota myös kiinteistöjemme hoidossa. Tekoälypohjainen järjestelmä on ohjannut noin 28 000 asunnon lämmitystä jo vuodesta 2018 lähtien. Järjestelmä optimoi energiankulutusta hyödyntämällä ohjauksessa niin huoneistojen lämpötilamittaustietoja, sääennustedatata kuin talokohtaisesti opittua energiankäyttöprofiilia. Hyödyt näkyvät sekä asukkaan asumismukavuudessa, energiankulutuksen optimoinnissa sekä kustannustehokkuudessa. Lisäksi yli 98 % kiinteistöistämme on liitetty energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmään. Tämä mahdollistaa nopean reagoinnin ja korjaustoimenpiteen esimerkiksi vuototilanteissa.

Asiakkaamme vastaavat omien sähkösopimuksiensa solmimisesta. Me tarjoamme kuitenkin asiakkaillemme sähkösopimusten vertailupalvelun, jonka kautta asiakkaiden on helppo valita itselleen sopiva sopimus omien preferenssiensä mukaisesti.

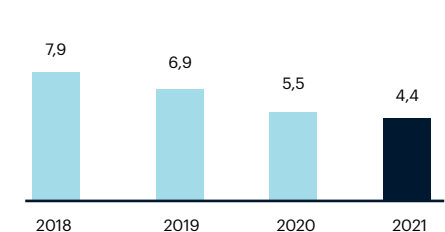


Koko portfoliomme kiinteistösähkö on tuotettu hiilineutraalilla energialla.

Rakennusten kokonaisenergiankulutus (kWh/rm³)



Suhteelliset CO₂-päästöt, Scope 2 (kg CO₂e/m³)





Poikkeusajat näkyivät edelleen energian, veden ja jätteiden kulutuksessa

COVID-19-pandemian pitkittyminen heijastui edelleen vuoden aikana myös asuntojen energian ja vedenkulutukseen sekä jätteen määrään asukkaidemme viettäessä tavanomaista enemmän aikaa kotona. Etätöiden ja -opiskeluiden lisääntyessä erityisesti veden kulutus oli korkealla tasolla. Koko kiinteistökantamme rakennustilavuuteen suhteutettu kokonaisvedenkulutus oli 342 (365) l/rm³ ja se laski edellisvuodesta 6,3%.

Vuonna 2021 koko kiinteistökantamme lämpöindeksi oli 33,4 (34,6) ja se laski edellisvuodesta 3,5%. Energiatohokkuutta edistävästä toimenpiteistä ja kiinteistökannan laadun parantumisesta huolimatta erityisesti poikkeuksellisen kylmä vuoden 2021 alussa lisäsi energiankulutusta. Kiinteistösähkön kulutus pysyi raportointivuonna samalla tasolla edellisvuoteen verrattuna, ominaiskulutuksen ollessa 4,3 (4,3) kWh/rm³. Kiinteistösähkön tehostamiseen vaikutettiin muun muassa saunavuorojen järjestelyillä, uusimalla energiatohokkaampia ilmanvaihtopuhaltimia ja LED-valaistukseen vaihtamisella.

Kiinteistökantamme kulutusten kehitykseen liittyvät, GRI-standardien mukaisesti raportoidut ympäristövastuun tiedot on koottu taulukkoon Vastuullisuuden tunnusluvut sivuille **45-55**.

Kiertotaloutta kiinteistön koko elinkaaren aikana, rakennuttamisesta asumiseen

Kiertotalouden edistäminen kiinteistöissämme sekä rakennuttamisen että asumisen aikana on meille keskeinen tavoite. Olemme erityisesti vuoden aikana panostaneet asukkaiden kierrätys ja jätteenhuoltotietoisuuden

parantamiseen ja viestintään sekä lisänneet muun muassa jätehuoneiden opastusta. Seuraamme kiinteistöjemme jätemäärien kehitystä. Kiinteistökantamme jätteen kierrätysaste vuonna 2021 oli 40% (37%). Jätteen kokonaismäärä kasvoi edellisvuodesta 7,5%, johtuen siitä, että asukkaamme ovat poikkeusvuonna viettäneet edelleen paljon tyypillistä enemmän aikaa kotona ja tehneet hankintoja nettikauppojen kautta, jolloin pakkauskasvun määrän jätteissä on kasvanut.

Panostamme kiertotalouden edistämiseen myös uudis- ja korjausrakentamisessa. Seuraavalla sivulla esittelemme käytännön esimerkin, kun puramme Helsingin Puotilas vanhan ostoskeskuksen ja rakennamme tilalle uusia energiatohokkaita asuntoja. Tähtäämme siihen, että rakennushankkeissamme yli 70% jätteistä lajitellaan ja kierrätetään vuoden 2023 loppuun mennessä.

Oman toimintamme ympäristövastuu

Pyrimme myös vastuulliseen toimintaan henkilöstömme arjessa. Olemme olleet mukana kehittämässä WWF:n Green Office -toimintaa Suomessa jo vuodesta 2002 alkaen, jolloin pääkonttoristamme tuli Green Office -sertifioitu. Nykyisin kaikki omat toimistomme ovat WWF:n Green Office -sertifioituja. Sertifiointin tavoitteena on vähentää toimistojen ympäristökuormitusta, lisätä työntekijöiden ympäristötietoisuutta ja saavuttaa energiasäästöjä. Vuoden 2021 olemme ottaneet askelia kohti paperitonta toimistoa, mikä käytännön esimerkkinä näkyy tulostimien vähentämisenä. Olemme myös järjestäneet oman henkilöstömme vastuullisuustilaisuuksia vuosineljänneksittäin.



CASE

Vastuullisuus ohjaa kaikkia Kojamon investointipäätöksiä

Tehtävänämmä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Kestävä kehitys ja yritys vastuut ovat oleellinen osa toimintaamme, ja ohjaavat näin ollen yhä vahvemmin investointipäätöksiämme niin kiinteistöjen ostojen, uudisrakentamisen ja korjausten osalta. Yksi olennaisimmista vastuullisuuskriteereistämme on investointikohteen sijainti ja helppo saavutettavuus eli lyhyt välimatka julkisten kulkuyhteyksien, palveluiden ja viheralueiden äärelle. Vastuullisuuden näkökulmasta jokaisessa investointipäätöksessämme otetaan lisäksi kantaa vähintään energiatehokkuuteen, hiilijalanjälkeen, asumisviihtyvyyteen ja -turvallisuuteen, lajitteluratkaisuihin, sähkö- ja yhteiskäyttöautoihin sekä hankkeen työllistävyyteen.

Olemme pitkäaikainen omistaja ja sijoittaja, joten uudet kohteet suunnitellaan pitkäikäisiksi, monikäyttöisiksi sekä helposti muunneltaviksi ja korjattaviksi. Rakennusmateriaalit valitsemme huolellisesti niin, että ne voidaan kierrättää mahdollisimman hyvin. Uudisrakentamistamme ohjaa hyvän sijainnin ja saavutettavuuden ohella erityisesti energiatehokkuus sekä hiilikädenjäljen kasvattaminen.

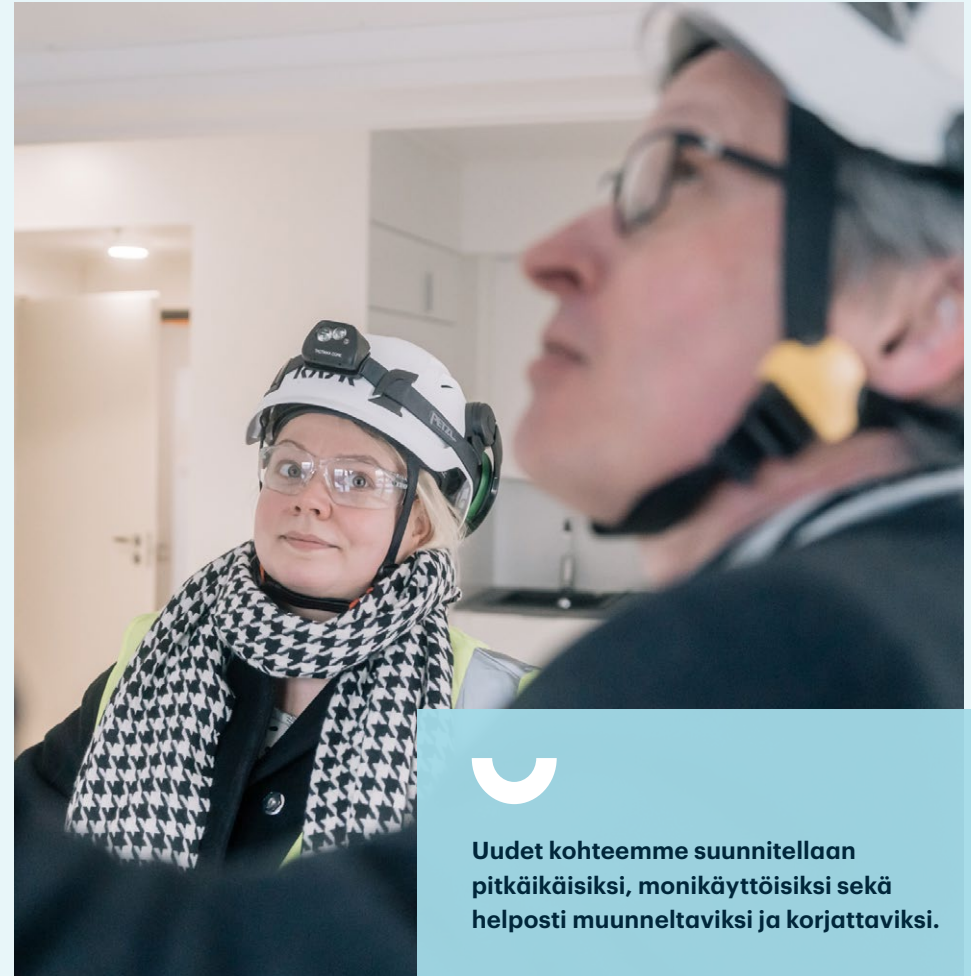
Kuluneen vuoden aikana nämä periaatteemme ovat konkretisoituneet muun muassa puukerrostalorakentamisena Espoon Nöykkiönlaaksossa. Puun käytön lisääminen tukee vähähiilistä rakentamista, sillä puurakentamisessa hiilikädenjälki kasvaa. Se on yksi

keinoistamme saavuttaa Lumo-kotien tavoite energiankäytöltään hiilineutraalista kiinteistökannasta vuoteen 2030 mennessä.

”Puuta on käytetty toistaiseksi varsin vähän kerrostalorakentamisessa, sillä puu ei ole materiaalina kyennyt kilpailemaan rakennuksessa betonin kanssa. Rakentamistekniikka ja puun jalostaminen rakennusmateriaalina ovat kuitenkin ottaneet merkittäviä kehityskäeleitä, ja puurakentaminenkin alkaa vähitellen vakiinnuttaa paikkansa muiden materiaalien rinnalla”, Kojamon rakennuttamisyksikön johtaja **Tommi Parikka** kertoo.

Nöykkiön puukerrostaloissa vastuullisuus on huomioitu paitsi ympäristöystävällisissä rakennusmateriaaleissa myös asumisviihtyvyyttä edistävissä ratkaisuissa. Pihalle rakentuu niin istutusaltaita, pihasaunoja, kerhotiloja kuin sähköautojen latauspisteitäkin. Asunnoista löytyy puolestaan huoneistokohtainen ilmanvaihto, vesikiertoinen lattialämmitys, laadukkaat integroidut ja energiaa säästävät keittiökalusteet, vettä ja energiaa säästävät vesikalusteet sekä korkeat, runsaasti luonnonvaloa sisään päästävät ikkunat.

Parempaa kaupunkiasumista luodaan parhaillaan myös Helsingin Puotilassa, jossa puremme vanhan ostoskeskuksen ja rakennamme tilalle uusia energiatehokkaita asuntoja ja liiketiloja aivan metroyhteyden varrelle. Vastuullisuus ja kiertotalouden



Uudet kohteemme suunnitellaan pitkäikäisiksi, monikäyttöisiksi sekä helposti muunneltaviksi ja korjattaviksi.

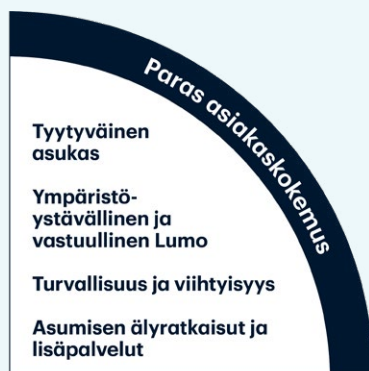
periaatteiden huomioiminen on ollut isossa roolissa kohteen suunnittelussa. Pyrimme parantamaan rakentamisvaiheen energiatehokkuutta huolehtimalla esimerkiksi rakentamisen aikaisesta jätteenkierrätyksestä hyvin.

”Purkukohteissamme suoritamme Green Deal -purkamista eli olemassa olevaa materiaalia






hyötykäytetään ja kierrätetään mahdollisimman tehokkaasti. Voimme esimerkiksi ottaa kokonaisia ovia ja ikkunoita uusiokäyttöön tai saada materiaalille uuden elämän kierrätyksen avulla. Toisin sanoen sekajätteen osuus jää hyvin pieneksi”, uudiskohteiden projektipäällikkö **Sanni Husso** kertoo.

Paras asiakaskokemus

Työskentelemme vastuullisemman ja paremman kaupunkiasumisen puolesta. Lumo-brändi tarjoaa asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen. Päättävöitteemme on tyytyväinen asukas ja suositteluhaluuden kasvattaminen.



Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet

TEEMAT	TAVOITTEET	MITTARIT VUODESTA 2021 ALKAEN	YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITE
Tyytyväinen asukas	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien viestinnän helppoudesta asiointikanavasta riippumatta on 4,5/5 vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Lisäämme vastuullista asumista ja asukkaiden omaa hyvinvointia edistäviä palveluita.</p> <p>Vuoden 2023 loppuun mennessä kotitalouksistamme 90 % hyödyntää My Lumo -palvelua.</p>	<ul style="list-style-type: none"> NPS Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Viestintä ja diversiteetin huomiointi 	
Ympäristöystävällinen ja -vastuullinen Lumo	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien jätteiden lajittelun ja kierrättämisen helppoudesta ja toimivuudesta on 4/5 vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Tehostamme asukkaidemme jätteiden lajittelua ja vähennämme sekajätteen määrää vuosittain. Vuoteen 2025 mennessä vähintään 80 %:ssa Lumo -kodeista on nelijakoinen lajitteluratkaisu.</p> <p>Vuoden 2025 loppuun mennessä vähintään 70 % kiinteistöjemme kodinkoneista on luokitukseltaan energiatehokkaita.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Ympäristövastuu ja kuluttaminen Toteutetut toimenpiteet 	
Turvallisuus ja viihtyisyys	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien turvallisuudesta ja viihtyisyydestä on 4/5 vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Kaikissa kiinteistöissämme on vuoden 2025 loppuun mennessä energiatehokas ja turvallisuutta lisäävä riittävä valaistus.</p> <p>Huolehdimme asuntojen terveellisistä sisäympäristön olosuhteista.</p> <p>Edistämme asumisen yhteisöllisyyttä esimerkiksi aktiivisten Lumo-tiimien avulla.</p> <p>Edistämme Asiakkaan silmin -toimintamalliamme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Turvallisuus ja viihtyisyys Toteutetut toimenpiteet 	 
Asumisen älyratkaisut ja lisäpalvelut	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien arkea helpottavista vastuullista asumista edistävästä palvelusta on 4/5 vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa kiinteistöissämme on mahdollisuus yhteiskäyttökulkuneuvoon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Palvelut edistämässä vastuullisuutta Yhteiskäyttöautojen kattavuus 	 

Paras asiakaskokemus

Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Kuluneen vuoden aikana asiakkaamme ovat viettäneet paljon aikaa kotonaan, ja olemme panostaneet erityisesti asumisen turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Keskitymme parantamaan asiakaskokemusta luomalla viihtyisää asumista, tarjoamalla sujuvaa asiointia sekä asumista helpottavia palveluita.

Parhaan asiakaskokemuksen luominen on meille keskeinen osa strategiaamme. Varmistaaksemme korkeatasoisen ja tasalaatuisen asiakaspalvelukokemuksen, oma henkilöstömme vastaa asuntojen vuokrauksesta aina ensi kontaktista sopimuksen tekoon asti. Olemme edelläkävijä vuokraamisen helppoudessa. Lumo-verkko-kauppamme palvelee asiakkaitamme 24/7, ja valtaosa vuokrasopimuksista solmitaan sen kautta. Kaikki vuokrattavissa olevat asuntomme ovat saatavilla verkkokaupassa. Tunnistautumalla verkkopankkitunnuksilla ja maksamalla ensimmäisen kuun vuokran asiakkaamme voi muuttaa uuteen kotiinsa vaikka seuraavana päivänä.

Helppoa asiointia ja arkea helpottavia palveluita

Panostamme myös helppoon ja vaivattomaan asumiseen. Lumo on helposti paras koti. My Lumo -palvelun kautta asiakkaamme voivat hoitaa asumiseensa liittyviä asioita ja ostaa arkea helpottavia palveluita. Palvelu on käytössä noin kolmelle neljästä asiakkaastamme, ja sen kautta voi esimerkiksi ostaa muutto- tai siivouspalveluita, tilata astianpesukoneen tai muuton yhteydessä avaimet toimitettavaksi haluaansa sijaintiin.

Olemme vuoden aikana parantaneet palvelutasaamme entisestään. DNA:n kanssa

**My Lumo
-palvelulla yli
19 000
kuukausittaista
käyttäjää**

solmittu sopimus laajakaistayhteyden nostosta parantaa tulevan vuoden aikana asiakkaidemme nettiyhteyksiä ja helpottaa esimerkiksi etätöiden tekemistä. Olemme myös parantaneet yhteiskäyttöautoverkostoamme, ja nykyisin asiakkaidemme käytössä on jo noin 700 yhteiskäyttöautoa yli 30 paikkakunnalla. Arkea helpottavana palveluna olemme myös vuoden aikana tuoneet pienvaraston vuokrauksen osaksi palveluvalikoimaamme.

Turvallista ja viihtyisää asumista

Panostamme jatkuvasti asiakkaidemme asumiskokemuksen parantamiseen. Kehitimme jo vuonna 2019 Asiakkaan silmin -toimintamallin, jonka tarkoituksena oli luoda paremmat edellytykset huomioida ja puuttua asiakasta häiritseviin tekijöihin kiinteistöissä



Lumo One
-pilvenpiirtäjän yhteistila
on asukkaiden oma
kaupunkikeidas

ja parantaa vuoropuhelua asiakkaidemme kanssa. Toimintamalli on myös ollut käytössä suurimmalla kiinteistöhuoltokumppanillamme L&T:llä. Vuoden aikana panostimme toimintamallin puitteissa erityisesti turvallisuuteen, piha-alueiden viihtyvyyteen ja jätehuoltoon. Asiakastytyväisyytemme näiden osa-alueiden osalta parani vuoden aikana, erityisesti asumisen turvallisuutta koskien. Asiakastytyväisyystutkimuksessa saatu palaute onkin keskeistä toimintamme parantamisessa.

Lumo-kotien asukasyhteistyö



Lumo-asukkaiden sujuvan ja vaivattoman arjen mahdollistaa joukko asumisen ammattilaisia. Miten vastuullisuus näkyy Lumo-asukkaiden arjessa asukasyhteistyön kautta?

 [Kuuntele podcast >](#)

Edistimme tietoisuutta kiertotaloudesta ja jätehuollosta

Vastuullisuus kiinnostaa myös asiakkaitamme arjen valinnoissa ja ratkaisuissa. My Lumo -palvelun käyttäjille tehdyn kyselytutkimuksen mukaan kiinnostus vastuulliseen arkeen ja elämäntapaan kasvaa jatkuvasti ja yhdistää kaikkia ikäluokkia. Kaikenikäiset kaipaavat neuvoja, miten edistää kiertotaloutta omassa arjessa. Olemme vuoden aikana panostaneet erityisesti asiakasviestintään jätteiden lajitteluun ja kierrätykseen liittyen. Olemme myös lisänneet jätehuoneiden ohjeistuksia ja My Lumo -palvelusta löytyvää lajittelutietoutta edistääksemme asiakkaidemme vastuullista jätehuoltoa.

Lähes 37 000 kodissamme asuu eri ikäisiä asukkaita ja heidän kielitaustansa on laaja, joten olemme panostaneet myös asoimnin monikielisyyteen, erityisesti My Lumo -palvelussa. Asukkaillemme onkin keskeistä, että omia asioitaan voi hoitaa itsepalveluna verkossa 24 tuntia vuorokaudessa vuoden jokaisena päivänä.

Kehitämme asumista yhdessä asiakkaidemme kanssa

Koronarajoitukset rajoittivat myös perinteisten asukastapahtumien järjestämistä fyysisesti. Lumo-tiimien rooli yhteisöllisempien mutta pienimuotoisempien tapahtumien järjestämisessä korostui. Lumo-tiimit koostuvat aktiivisista asukkaista, jotka kehittävät talonsa asukkaille yhteistä tekemistä ja saavat tähän Lumo-määrärahaa. Lumo-tiimejä on perustettu jo 470.



Kehittäminen yhdessä asiakkaidemme kanssa on keskeistä, erityisesti poikkeusaikana. Vuonna 2020 käynnistetyn Lumo-asukasraadinn toiminta jatkui vuoden aikana virtuaalisesti. Raati koostui aktiivisista Lumo-asukkaista eri puolilta Suomea, ja raadin tehtävänä on pohtia, miten asukas-toimintaa kehitetään paremmin vastaamaan Lumo-asukkaiden tarpeita. Keskusteluissa korostuivat vuoden aikana koronaan liittyvät

teemat, yhteiskäyttö, uudet palvelut ja niihin liittyvä palaute sekä asukasyhteistyön järjestäminen jatkossa. Raadin hyvien kokemusten perusteella laajennamme asukasyhteistyötä alkavana vuonna ja järjestämme jatkossa asiakasfoorumia laajemmalle asukas-yhteisölle neljä kertaa vuodessa eri asumisen teemojen ympärille.

CASE

Vastuullisuus ja asumisviihtyvyys yhdistyvät Lumo One -pilvenpiirtäjässä

Helsingin Kalasatamaan rakentuva 31-kerroksinen Lumo One -pilvenpiirtäjä on valmistuessaan Suomen korkein vuokratalo. Luonnon ja urbaanin kaupunkiympäristön solmukohdassa sijaitseva ainutlaatuinen kohteemme näyttävien maisemien, kattavien palveluiden ja monipuolisten kulkuyhteyksien äärellä on herättänyt tulevissa asukkaissa suurta kiinnostusta koko rakentamishankkeen ajan. Lumo-kotien uudiskohde-tiimin vetäjä **Janita Matilaiselle** tiimeineen kohteen valmistumisen innokas odotus on näkynyt päivittäisinä yhteydenottoina.

”Lumo-brändi tarjoaa parhaan asumisen asiakaskokemuksen, ja tässä kohteessa se toteutuu aivan ainutlaatuisella tavalla. Moni on kertonut tehneensä jo hyvissä ajoin päätöksen muuttaa kohteeseen, ja halunnut yhteydenotoin varmistaa pysymisensä mukana prosessissa. Asuntojen vuokrauksen käynnistimme kuitenkin kaikille yhtäaikaisesti tammikuussa 2022”, Matilainen kertoo.


Olemme toteuttaneet Lumo One -pilvenpiirtäjän markkinointia jaksotetusti, koska rakennus valmistuu kahdessa vaiheessa. Kerroksien 6–13 asukkaat pääsevät muuttamaan uusiin koteihinsa tulevana kesänä ja loput vuokralaiset pääsevät asettumaan taloksi syksyllä 2022, kun rakennus on kokonaisuudessaan valmis.

Lumo One -pilvenpiirtäjän suunnittelussa olemme alusta alkaen painottaneet vastuul-


lista asumista, yhteisöllisyyttä sekä asumisen helppoutta. Kestävän kehityksen tavoitteet näkyvät kohteen käytännön ratkaisuissa, kuten tehokkaassa jätteidenlajittelussa, energiatehokkaasti lämpenevässä yhteiskäyttösaunassa sekä mahdollisuudessa hyödyntää yhteiskäyttöautoja ja yli 500-paikkaista pyöräparkkia. My Lumo -palvelun kautta kohteen asukkaat voivat muun muassa vuokrata yhteistiloja omiin tilaisuuksiinsa tai varata esimerkiksi saunavuoron.

Suuret ikkunat lisäävät kaikissa pilvenpiirtäjän asunnoissa viihtyisyyttä tuomalla sisään runsaasti päivänvaloa. Jotta voisimme tarjota myös ilmeeltään mieluisan kodin jokaiselle kohteesta kiinnostuneelle, olemme käyttäneet monipuolisesti erilaisia sisustustyylejä ja -materiaaleja. Perinteisiä asumisen muotoja olemme ravistelleet innovatiivisilla viherhuoneilla.

”Jokaisesta asunnosta löytyy parvekkeen sijaan täysin lämpöeristetty ja lattiasta kattoon ulottuvalla ikkunalla varustettu viherhuone, jota voi hyödyntää esimerkiksi puutarhana tai hyötyviljelyyn. Nippuun kasattavien lasiovien avulla vihernurkkauksen voi halutessaan joko rajata parvekkeen vastaavaksi erilliseksi tilaksi tai ottaa asumiskäyttöön, olohuoneen lisäneliöiksi”, Matilainen kertoo.

Lisätietoa Lumo One -pilvenpiirtäjästä. 



Lumo One on kestävän asumisen pilvenpiirtäjä 

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Olemme tunnettu dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista, ja vastuullisuus on DNA:ssamme. Varmistamme osaamisen kehittämisellä tulevaisuuden kilpailukyvyn ja työntekijäkokemuksella parhaat tekijät. Tavoitteenamme on luoda ensiluokkaista työntekijäkokemusta hyvällä johtamisella, panostamalla henkilöstön hyvinvointiin ja edistämällä tasa-arvon ja yhdenvertaisuuden toteutumista.

Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus







Henkilöstön terveys ja hyvinvointi

Hyvä johtaminen ja esimiestyö

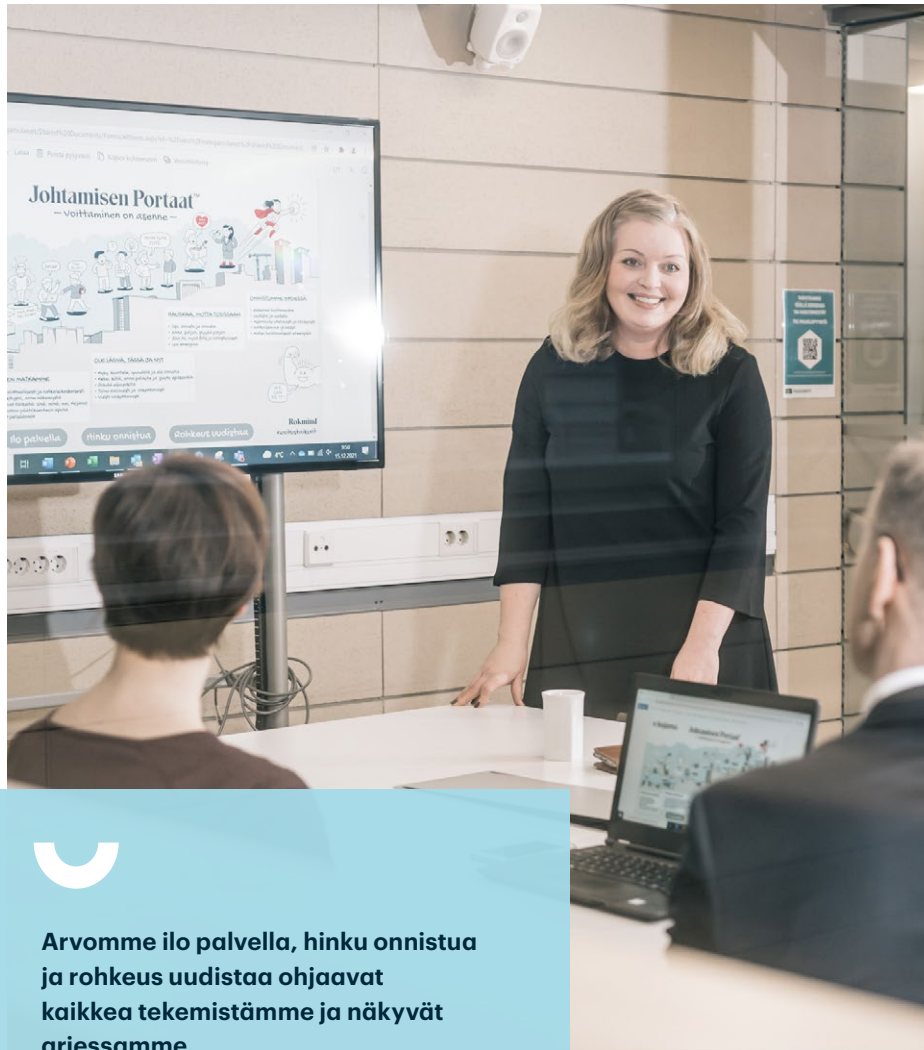
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka -painopisteen tavoitteet

TEEMAT	TAVOITTEET	MITTARIT VUODESTA 2021 ALKAEN	YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITE
Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus	<p>Edistämme henkilöstömme sukupuolten välistä tasa-arvoa. Kaikissa toiminnoissa ja tehtävissä noudatetaan yhdenvertaisia ja tasa-arvoisia toimintamalleja.</p> <p>Meillä on nollatoleranssi häirintään ja epäasialliseen käytökseen.</p> <p>Edistämme henkilöstömme tasa-arvoista kohtelua koko työsuhteen aikana rekrytoinnista alkaen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sukupuolijakauma (koko henkilöstö, esihenkilöt, johto, hallitus) Henkilöstön ikäjakauma, % Saadut ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan kautta Henkilöstötutkimuksen tuloksen kehitys liittyen tasa-arvoiseen ja yhdenvertaiseen kohteluun Henkilöstön palkkatasa-arvo 	
Henkilöstön terveys ja hyvinvointi	<p>Panostamme jatkuvasti henkilöstömme hyvinvointiin ja mahdollistamme hyvinvointiin liittyvät edut henkilöstömme käyttöön.</p> <p>Tavoitteenamme on henkilöstömme sairauspoissaoloprosentin lasku < 3 %:iin vuoteen 2023 mennessä.</p> <p>Tavoitteenamme on 0 tapaturmaa. Toteutamme vuosittain toimenpiteitä työturvallisuuden sekä työmatkaturvallisuuden lisäämiseksi.</p> <p>Varmistamme henkilöstömme osaamisen kehittämällä kilpailukyvyyn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstömäärä, kpl Sairauspoissaolo, % Henkilöstön vaihtuvuus, % Tapaturmataajuus Henkilöstön keskimääräiset koulutustunnit, h 	 
Hyvä johtaminen ja esimiestyö	<p>Henkilöstömme kokee, että johtaminen ja esimiestyö on korkealla tasolla.</p> <p>Johdamme kehityshakuisesti ja kannustamme henkilöstöä uusiutumisessa ja uuden oppimisessa</p> <p>Johdamme yrityskulttuuriamme kohti määriteltyjä tavoitteita strategiamme mukaisesti.</p> <p>Osallistumme Vastuullinen kesäduuni -kampanjan periaatteisiin tavoitteenamme kesätyöntekijöiden tyytyväisyyden korkea taso.</p> <p>Olemme alamme arvostetuin ja houkuttelevin työnantaja.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstötutkimuksen kokonaistulos Tulos henkilöstökyselystä työntekijäkokemukseen ja työn tehokkuuteen liittyen Henkilöstön suosittelemuus, ENPS Kehityskeskustelujen kattavuus, % 	  

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka



**Arvomme ilo palvella, hinku onnistua
ja rohkeus uudistaa ohjaavat
kaikkea tekemistämme ja näkyvät
arjessamme.**

Haluamme tarjota henkilöstöllemme ensiluokkaisen työntekijäkokemuksen. Yhteiset arvomme ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa ohjaavat tekemistämme ja näkyvät arjessamme. Tavoitteenamme on, että jokainen kojamolainen viihtyy työssään ja voi olla ylpeä työnsä tuloksista. Vuoden aikana panostimme erityisesti johtamisen ja esihenkilötyön kehittämiseen.

Olemme tehneet pitkäjänteistä työtä yrityskulttuurimme kehittämiseksi, ja työ on jatkunut vuoden 2021 aikana. Vuonna 2020 toteutetun Kojamon Kulttuurikompassi -hankkeen lopputuloksena pääsimme kirkastamaan yhteisiä tavoitteitamme. Hankkeesta kummunneiden ideoiden ja palautteen perusteella olemme vuonna 2021 panostaneet yhteiseen tapaamme toimia ja kehittäneet esihenkilötyötä ja johtamisa osaamista. Johtamiskulttuurimme on kiitetty johtamisen portaiksi, joita vuoden loppupuolella on lähdetty elämään todeksi arjessa. Jatkamme kehitystä vuonna 2022 saman teeman parissa, kun oppeja vie- dään entistä vahvemmin koko työyhteisöön ja itsensä johtamisen ohjenuoraksi.

**Lue lisää esihenkilötyön
kehityksestä sivulta 37.**

Hyviä tuloksia henkilöstö- tyytyväisyystutkimuksesta

Toteutimme keväällä uudistetun koko henki- löstömme kattavan henkilöstötutkimuksen, josta saimme hyviä tuloksia. Henkilöstökoke- muksemme vahvuudeksi nousivat asetet- tujen tavoitteiden ja odotusten selkeys,

4,1/5

**Henkilöstötyytyväisyys
korkealla tasolla**

henkilöstön hyvinvoinnista huolehtiminen sekä esihenkilötyö. Erityisen ilahduttavaa oli nähdä, että panostuksemme esihenkilötyön kehitykseen näkyivät arvioinneissa positiivisesti. Avoimissa kommentteissa Kojamon yrityskulttuuria kuvailtiin innostavaksi, avoimeksi ja rohkeaksi. Kyselyyn vastasi 83 % henkilöstöstämme ja tulosten kokonaiskeski- arvo oli 4,1/5.

Tukea työnteolle etänä ja toimistolla

Olemme vuoden aikana noudattaneet kansallisia etätyösuosituksia, mutta pyr- kineet myös mahdollistamaan turvallisen työskentelyn toimistolla. Koronatilanteen hetkellisesti helpottaessa syksyllä siirryim- me hybridityöskentelymalliin, jolla pyrittiin säilyttämään etätyön vahvuudet ja samalla tukemaan yhteisöllistä työskentelyä.

Yhteisöllisyyteen on panostettu myös etätyöskentelyssä muun muassa virtuaalisilla tiimikahveilla, hyvinvointiluennoilla ja taukojumpilla. Tarjoamme myös henkilöstöllemme kattavat työterveyspalvelut. Poikkeusvuodesta huolimatta sairaspöissäolot pysyivät alhaisella tasolla.

Olemme myös panostaneet osaamisen kehittämiseen, ja laajentaneet vuonna 2020 lanseeratun Virta-verkko-oppimisympäristön kurssitarjontaa erityisesti hyvinvointia tukevien kurssien ja vastuullisuuskoulutuksien osalta. Olemme myös helpottaneet henkilöstömme arjen sujuvuutta, kun julkaisimme vuoden aikana modernia työtä tukevan modernin työympäristön My Kojamon, jonka kautta sisäinen viestintämme sujuvoituu entisestään ja töiden kannalta tärkeät tiedot ovat helposti käytettävissä.

Yhdenvertaisuus ja tasa-arvo näkyvät Kojamolla

Henkilöstömme yhdenvertaisuus ja tasa-arvoinen kohtelu on meille keskeistä. Tavoitteleme parhaita osaajia taustasta riippumatta, ja monimuotoisuus johtamisessa on osa toimintakulttuuriamme. Olemme vuoden aikana saaneet myös tunnustusta tasa-arvon toteuttamisesta, kun EWOB Gender Diversity Index 2020 -tutkimuksessa Kojamo sijoittui parhaaksi suomalaisista pörssiyrityksistä. Sukupuolten tasa-arvo näkyy vahvasti kaikilla organisaation tasoilla aina hallituksesta asti. Edistämme tasa-arvoa aina rekrytoinnista alkaen, ja olemme vuoden aikana lähes kaikissa ulkoisissa rekrytoinneissamme hyödyntäneet anonyymiä rekrytointia.

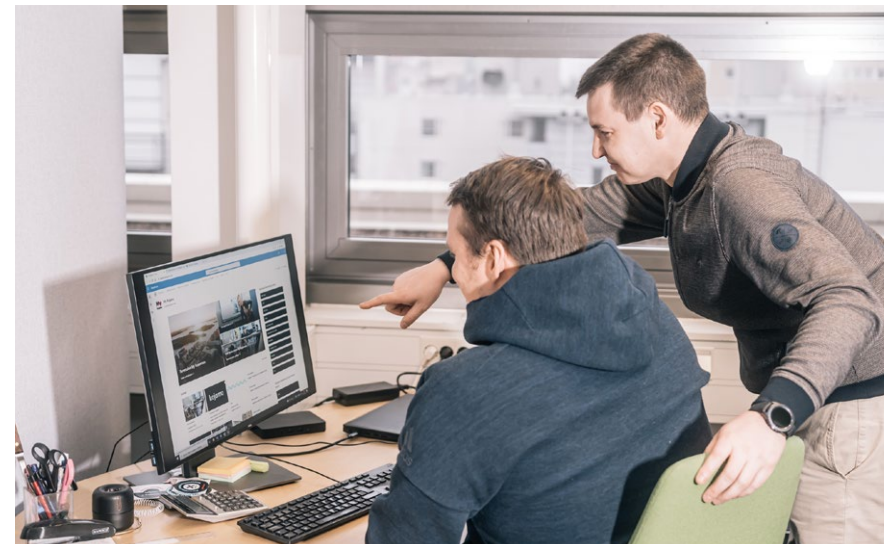
~50 kesätyöntekijää

Kojamolla kesätyöntekijät osallistuvat yrityksen toiminnan kehittämiseen

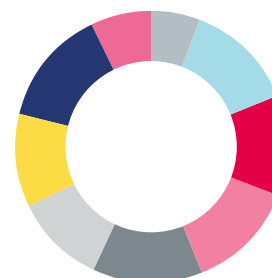


Meille on kunnia-asia tarjota kesätyöntekijöille mielekästä työtä ja olla esimerkillinen, kilpailukykyinen ja vastuullinen työnantaja. Tänäkin vuonna työllistimme lähes 50 kesätyöntekijää. Kojamolla kesätyöntekijät pääsevät aktiivisesti osallistumaan yrityksen toiminnan kehittämiseen, ja järjestimme tänäkin vuonna perinteisen ideakilpailun, josta syntyneet ideat siirtyvät johtoryhmän käsittelyyn ja jatkokäyttöön.

[Lue lisää >](#)

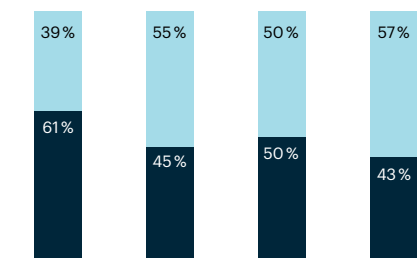


Henkilöstön ikäjakauma (%)



- alle 20, 0 %
- 20-25, 6 %
- 26-30, 13 %
- 31-35, 12 %
- 36-40, 13 %
- 41-45, 13 %
- 46-50, 11 %
- 51-55, 11 %
- 56-60, 14 %
- yli 60, 7 %

Henkilöstön sukupuolijakauma (%)



- Koko henkilöstö
- Esihenkilöt
- Johtoryhmä
- Hallitus
- Naisia
- Miehiä

CASE

Johtamiskulttuurin kirkastamisella ja esihenkilöiden valmennuksilla tukea arjen työhön

Tavoitteenamme on tuottaa ensiluokkainen työntekijäkokemus jokaiselle kojamolaiselle. Pidämme tärkeänä, että henkilöstömme kokee työnsä mielekkääksi ja merkitykselliseksi. Arjessa rakennamme ensiluokkaista työntekijäkokemusta arvoihimme perustuvalla yrityskulttuurilla, huolehtimalla kokonaisvaltaisesti henkilöstömme työhyvinvoinnista sekä varmistamalla laadukkaan ja hyvän johtamisen läpi koko organisaatiomme.

Vuoden 2021 aikana veimme yrityskulttuuriamme eteenpäin panostamalla johtamisosaamisen kehittämiseen. Selkeytimme esihenkilöiden roolia ja muotoilimme yhteiset johtamisen tavat ja tavoitteet.

”Vuoden ensimmäisellä puoliskolla kirkastimme johtamiskulttuurimme yhteisiä tavoitteita koko yritysjohdon ja noin 35 hengen esihenkilöjoukon kesken. Kojamolaisien esihenkilöiden johtamisperiaatteet muotoilimme Johtamisen Portaiksi – tiiviiksi ohjenuoraksi, joka tukee arjen työssä”, Kojamon henkilöstöpäällikkö **Jenni Marko** kertoo.

Toisen vuosipuoliskon aikana keskityimme elämään tavoitteita todeksi, eli viemään yhteisiä johtamiskäytäntöjä osaksi arjen työtä. Tätä vaihetta tuettiin sparrausryhmätoiminnalla sekä kolmiosaisella valmennuskokonaisuudella. Tunnistimme Johtamisen Portaista

sellaisia teemoja, joihin halusimme pureutua syvemmin erilaisten ryhmätehtävien kautta.

”Ennen varsinaisen valmennussarjan käynnistämistä toteutimme itsearviointin, jonka kautta jokainen esihenkilö sai kattavan kuvauksen itselleen ominaisista toimintatavoista. Itsetutkiskelu ja omien toimintatapojen mukauttaminen olikin kantavana ajatuksena koulutuksissamme. Kun tuntee itsensä hyvin, on helpompi tunnistaa ja ymmärtää myös muiden erilaisia tarpeita ja toimintatapoja sekä vaikuttaa niihin tuloksellisella tavalla”, Marko sanoo.

Esihenkilöt ottivat panostukset johtamiskulttuurin kehittämiseen positiivisesti vastaan. Erityisen hyödylliseksi koettiin erilaiset konkreettiset työkalut oman työn tueksi, kuten läsnäoloharjoitukset palaverien välissä.

”Johtamisen Portaiden ja esihenkilövalmennusten myötä meille muodostui selkeä yhteinen näkemys siitä, millainen yritys Kojamo on, millaista esimiestyötä meillä tehdään ja mitä organisaatiolla on myös lupa odottaa johtamiselta. Valmennukset olivat todella käytännönläheisiä ja koko prosessi vertaisryhmätyöskentelyineen oli onnistunut ja monella tapaa antoisa kokemus. Omassa arjessani huomaan tietoisesti pohtivani aiempaa tarkemmin viestieni vaikuttavuutta”, Kojamon aluejohtaja **Sanna Karppinen** kertoo.



Jatkamme Kojamon johtamisen portaiden todeksi elämistä.

”Esihenkilövalmennukset olivat aivan loistavia. Pidän erityisesti siitä, että fokus ei ollut ai-noastaan siinä, millaista on hyvä johtaminen esihenkilöltä alaiselle, vaan valmennus toimi hyvänä itsensä johtamisen työkaluna ihan kenelle tahansa. Itselleni suurimpina oppeina mukaan tarttui läsnäolon ja kuuntelutaidon tärkeys ja merkitys johtamisessa”, investointiyksikön johtaja **Olli Turunen** kertoo.







Esihenkilövalmennusten jälkeen jatkamme Kojamolla Johtamisen Portaiden todeksi elämistä koko työyhteisömme kesken. Viimeisimmässä henkilöstökyselyssämme esihenkilötyö nousi kaikista teemoista vahvimaksi osa-alueeksi, mikä viestii meille hyvin onnistuneesta kehitysprojeektista.

Vastuullinen yrityskansalainen

Toimimme vastuullisesti ja läpinäkyvästi kehittäen omistaja-arvoamme strategiamme mukaisesti. Vastuullisen toiminnan perustana toimii liiketoimintaperiaattemme.



Vastuullinen yrityskansalainen -painopisteen tavoitteet

TEEMAT	TAVOITTEET	MITTARIT VUODESTA 2021 ALKAEN	YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITE
Harmaan talouden torjunta Työllistävyys	<p>Meillä on nollatoleranssi harmaalle taloudelle.</p> <p>Kaikki kanssamme liikesuhteessa ja hankintaketjussa olevat kumppanimme ovat tilaajavastuulain piirissä liittyneenä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun.</p> <p>Olemme merkittävä työllistäjä. Työllistämisaikavaihtumaksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi rakennuttamisen, korjaustoiminnon, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuuksiin.</p> <p>Seuraamme rakennustyömailla työolosuhdemittaria (TR-mittaria) korkean työturvallisuustason säilyttämiseksi, tavoitteenamme TR > 90.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bruttoinvestoinnit, M€ • Välillinen työllistämisaikavaihtuma, henkilötyövuotta • TR-mittarin toteuma rakennustyömaillamme • Ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta 	 
Yksityisyys ja tietosuojat	<p>Meillä on nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen.</p> <p>Toimimme kaikessa toiminnassamme GDPR-lainsäädännön mukaisesti ja asiakaslähtöisesti. Huolehdimme kaikin tavoin asiakkaan tietosuojasta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt 	
Veronmaksu	<p>Olemme merkittävä veronmaksaja ja maksamme kaikki veromme Suomeen.</p> <p>Raportoimme verojalanjälkemme läpinäkyvästi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Verot ja veroluonteiset maksut, M€ • Konsernin verojalanjälki, M€ 	
Compliance Hyvä hallintotapa	<p>Vastuullisen liiketoiminnan perustana toimii liiketoimintaperiaatteemme. Henkilöstöstämme 90 % on käynyt liiketoimintaperiaatteisiimme liittyvän koulutuksen.</p> <p>Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimintaperiaatteet toimittajille, jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiamme.</p> <p>Noudatamme Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodin 2020 suosituksia ilman poikkeuksia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Liiketoimintaperiaatteiden koulutuksen kattavuus, % • Osuus uusista kumppanisopimuksista, joissa vastuullisuutta ohjaa toimittajien liiketoimintaperiaatteet, % • Ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta 	
Sponsorointi	<p>Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelmalla tuemme vuosittain suomalaista huippu-urheilua ja nuorten liikuntaa yksilö- ja joukkueetasolla.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vuotuisen sponsorointiohjelman toteutuminen 	

Vastuullinen yrityskansalainen

Painotamme vastuutamme asiakkaita kohtaan, velvollisuuksiimme rakennuttajana sekä läpinäkyvää viestintää osakkeenomistajille yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstä ja sen etenemisestä. Olemme merkittävä investoija ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Välillinen työllistämisaikutuksemme on merkittävä ostojen ja investointiemme kautta. Toimimme avoimesti ja vastuullisesti, ja edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme.

Liiketoimintaperiaatteet ohjaavat toimintaamme

Liiketoimintaperiaatteet ohjaavat toimintatapojamme. Ne näkyvät kaikessa vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Uudistimme nämä periaatteet vuonna 2020. Päättäneenä vuonna olemme järjestäneet päivitetystä periaatteista koulutuksia henkilöstöllemme, jonka kaikki kojamolaiset suorittivat vuoden aikana. Uudistimme samalla myös liiketoimintaperiaatteet kumppaneillemme, ja nämä periaatteet on otettu osaksi kaikkia vuoden 2021 alusta alkaen tehtyjä kumppanuussopimuksia. Vaadimme, että kumppanimme vastaavat omien alihankkijoidensa vastuullisesta, läpinäkyvästä ja lainmukaisesta toiminnasta.

**Välillinen
työllistämisaikutus**

7 035

henkilötyövuotta

Olemme mahdollistaneet huolenaiheiden tai väärinkäytösten ilmoittamisen meille Whistleblowing-järjestelmän kautta, jonne kuka tahansa voi ilmoittaa mahdollisesti havaitsemistaan epäkohdista. Emme saaneet vuoden aikana ilmoituksia järjestelmään.

Edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme

Oman toimintamme lisäksi vaadimme läpinäkyvää ja toimintaperiaatteidemme mukaista toimintaa myös yhteistyökumppaneiltamme. Käytössämme olevat harmaan talouden toimintamallit ylittävätkin monelta osin lain vaatimukset. Kojamon kanssa liikesuhteessa olevien kumppanien tulee sitoutua tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (tilaajavastuulaki) ja muun soveltuvan lainsäädännön mukaisiin säännöksiin sekä noudattaa toimintaperiaatteitamme. Edellytämme myös kumppaneiltamme liittymistä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palveluun sekä tähän liittyvää raportointia koko sopimuksen voimassaolon ajan. Valvomme kaikkien hankintaverkostoomme kuuluvien yritysten tilaajavastuulain edellyttämiä tietoja. Hankintaperiaatteissamme ja -ohjeissamme olemme



**Toimimme avoimesti
ja vastuullisesti
sekä edellytämme
vastuullista toimintaa
kumppaneiltamme.**

määritelleet tarkat käytännöt kumppanien valintaan ja hankintoihimme.

Seuraamme myös työturvallisuutta rakennustyömailla korkean työturvallisuustason säilyttämiseksi työmaiden työolosuhdemittarin (TR-mittarin) avulla, ja tavoitearvomme mittarille on yli 90.

Jatkoimme panostuksia tietosuoja- ja tietoturvaosaamiseen

Kojamolla tietosuoja on yritysvastuun ytimessä, ja meillä on nollatoleranssi tietosuoja-rikkomusten suhteen. Henkilötietoja kertyy useasta eri lähteestä, ja ne voivat myös muuttua tai lisääntyä kun olemassa olevaa tietoa hyödynnetään ja jalostetaan, esimerkiksi palveluiden räätälöimiseksi ja parhaan asiakaskokemuksen luomiseksi. Noudatamme meillä olevaa ehdotonta velvollisuutta huolehtia asiakkaidemme tietojen laadusta, asianmukaisuudesta ja vastuullisesta käsittelystä sekä tietoturva- ja suojasta. Toimiva tietosuoja ei ole tärkeää pelkästään lainsäädännön vaatimusten täyttämiseksi, vaan yhtä lailla hyvän asiakaskokemuksen ylläpitämiseksi. Noudatamme toiminnassamme tietosuoja-asetuksen määräyksiä.

Olemme panostaneet henkilöstön tietosuoja- ja tietoturvaosaamisen vahvistamiseen vuoden 2021 aikana erilaisten tilaisuuksien ja digitaalisten koulutusten kautta. Tietosuoja sai oman sivuston My Kojamoon käytännönläheisine ohjeistuksineen ja perinteisempien verkkokoulutusten ja infohetkien

rinnalle loimme uudenlaisia huomiokeinoja kuten ”Tietosuojatorstai”-konseptin sekä erilaisia videosisältöjä. Saimme vuoden lopussa myös päätökseen mittavan projektin, jonka tavoitteena oli kirkastaa Kojamon henkilötietojen käsittelyyn liittyviä sisäisiä prosesseja ja käytänteitä sekä tunnistaa ja ennaltaehkäistä toimintatapoihin liittyviä riskejä. Vuoden aikana arvioimme laajalajisesti ja kokonaisvaltaisesti Kojamon tietosuoja-prosesseja, selkeytimme niitä ja teimme tarvittaessa päivityksiä.

Verojalanjälki:

~104 M€

Investoimme vahvasti Suomeen

Olemme investoineet vahvasti päättyneen vuoden aikana, ja bruttoinvestointimme olivat 356,9 miljoonaa euroa. Investoinnit kohdistuivat pääasiassa uudistumiseen. Työllistävänä vaikutuksemme on merkittävä, kun oman toimintamme lisäksi ottaa huomioon rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuuden. Laskemme työllistävyysvaikutuksen jokaiselle hankkeellemme, ja kokonaisuudessaan välillinen työllistävyysvaikutuksemme vuonna 2021 oli 7 035. Olemme myös merkittävä veronmaksaja. Kaikki toimintamme

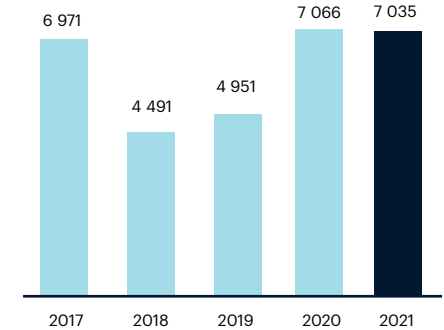
keskittyy Suomeen, jonne maksamme myös kaikki veromme. Kuvaamme verojalanjäljessämme kaikki toiminnastamme yhteiskunnalle kertyvät verotulot ja veroluonteiset maksut. Näihin kuuluvat maksamamme välilliset ja välittömät verot sekä ennakonpidätykset henkilöstömme palkoista.

Tuemme suomalaista huippu-urheilua sekä nuorten liikuntaa

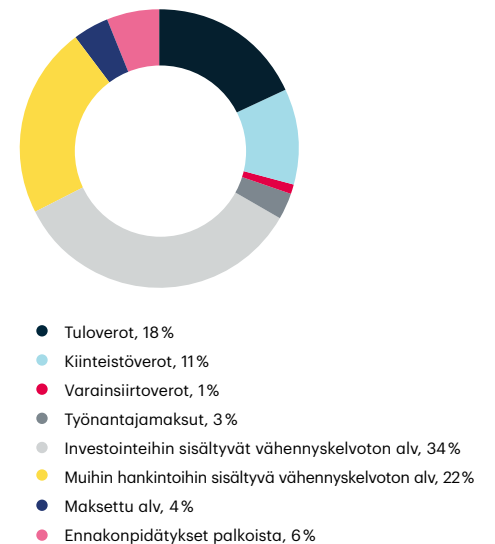
Olemme jatkaneet vuoden aikana myös pitkäjänteistä työtämme suomalaisen huippu-urheilun sekä nuorten liikunnan tukemiseksi. Vuonna 2012 käynnistetty Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelma edistää hyvinvointia liikunnan parissa myöntämällä stipendejä ja sponsoritukea nuorille lahjakkuuksille. Lumo-stipendejä myönnetään tavallisesti kaksi kertaa vuodessa. Vuonna 2021 myönsimme lisäksi joulun alla stipendejä asukkaiden lasten harrastuksiin. Stipendien tavoitteena on kannustaa eteenpäin 12–20-vuotiaita nuoria urheilijoita, jotka ovat sitoutuneita harjoitteluun ja osoittavat halua menestymiseen.

Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelmaan sekä vuosien 2020–2021 **Lumo-sponsorointi-urheilijoihin ja -joukkueisiin on mahdollista tutustua tarkemmin Kojamon verkkosivuilla.**

Välillinen työllistämisaikutus, henkilötyövuosia



Konsernin verojalanjälki (%)



CASE

Vastuullinen toiminta kuuluu jokaiselle kojamolaiselle



Meillä on nollatoleranssi
väärinkäytöksille,
harmaalle taloudelle ja
tietosuoja rikkomuksille.

Kojamon liiketoiminnalla on sekä suoria että epäsuoria vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan, ja vastuullisuus on vahvasti DNA:ssamme. Meille vastuullinen yritys-kansalaisuus merkitsee ennen kaikkea liiketoimintaperiaatteista huolehtimista ja niiden tarkkaa noudattamista sekä samojen toimintaperiaatteiden edellyttämistä kaikilta toimittajiltamme. Vastuullisuus näkyy monella tapaa arjessamme: raportimme läpinäkyvästi veroalanjälkemme, pidämme huolta tietosuojasta ja turvallisuudesta työkuultuurista, hyödynnämme anonymiä rekryointia ja käytössämme on myös Whistleblowing-ilmiantokanava, jossa huomaamistaan epäkohdista voi raportoida joko omalla nimellä tai täysin anonymisti. Organisaatiossamme on nollatoleranssi niin väärinkäytöksille, harmaalle taloudelle kuin tietosuoja rikkomuksillekin.

Päivitimme liiketoimintaperiaattemme toisena vuonna. Meille on ehdottoman tärkeää, että jokainen kojamolainen ymmärtää ja sisäistää ne tavat, arvot ja periaatteet, joilla haluamme toimia. Järjestimme siksi vuonna 2021 koko henkilöstöllemme päivitettyjen liiketoimintaperiaatteiden koulutuksen. Jokainen työntekijämme suoritti aiheesta videomuotoisen koulutuksen, jonka lisäksi liitimme koulutuksen osaksi uusien työntekijöidemme perehdytysohjelmaa.

Vuoden aikana ajankohtaiseksi tuli myös hankintaohjeistuksemme päivittäminen, koska halusimme korostaa entisestään ohjeistuksen vastuullisuusnäkökulmia.

”Terävoitimme muun muassa hankintojemme organisointia, valvontaa ja prosessia sekä täsmensimme, mitä edellyttämme laadukkaalta hankinnalta ja sen lopputulokselta. Ymmärrämme oman korostuneen vastuun myös henkilötietoja sisältävän tiedon käsittelyssä. Tietosuoja on aina ollut Kojamolle tärkeä asia, ja kuluneena vuonna keskityimme erityisesti sisäisten prosessiemme kehittämiseen”, Kojamon General Counsel **Markus Kouhi** kertoo.

Käynnistimme vuoden 2021 aikana projektin tietosuojan toimintamallien ja -kulttuurin vakiinnuttamisesta organisaatiossamme. Tietosuoja-ajattelua onkin kylvetty osaksi Kojamon yrityskulttuuria innovatiivisin keinoin.

”Tietosuoja mielletään monesti hankalaksi asiaksi, ja siksi olemme tietoisesti pyrkineet tekemään siitä mukavaa ja ymmärrettävää, esimerkiksi eri työtehtäviä tekeville on laadittu omat käytännönläheiset verkkokoulutukset ja ohjeistukset. Perinteisempien verkkokoulutusten ja infohetkien rinnalle olemme vuoden 2021 aikana luoneet myös uudenlaisia huomiokeinoja, kuten Tietosuojarahastai-konseptin. Kanssani voi tulla juttelemaan mistä tahansa pohtimastaan tietosuoja-asiasta ja osallistuneiden kesken arvotaan viikoittain pieniä yllätyksiä. Lisäksi olemme yhdessä Kojamon viestintätiimin kanssaideoineet niin video- kuin podcast-sisältöjä, joilla teemme tietosuoja-asioista helposti lähestyttäviä”, Kojamon tietosuojavastaava **Pia Pynnä** sanoo.

Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet

Kojamo Oyj raportoi vastuullisuudestaan osana vuoden 2021 vuosikertomusta. Raportti kertoo vuoden 2021 vastuullisuustyön edistymisestä ja tuloksista. Kojamon vuosikertomuksen vastuullisuusosio raportoidaan Global Reporting Initiativen (GRI) standardien sekä European Public Real Estate Associationin (EPRA) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten (sBPR Guidelines 2017, 3. painos) mukaisesti.

Raportointisuositusten kattavuudesta vuosikertomuksessa on raportoitu tarkemmin sekä GRI-indeksissä että vastuullisuuden tunnuslukutaulukossa, **raportin sivuilla 45-54 ja 56-63.** ↪

Kojamo raportoi vastuullisuudestaan lisäksi osana tilinpäätöstä, muista kuin taloudellisista tiedoista annettavassa selvityksessä.

Raportoinnin laajuus

Vuosikertomus sisältää Kojamon taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövaikutuksen keskeisimmät osa-alueet ja näihin liittyvän toiminnan raportointikaudelta 1.1.–31.12.2021. Kojamon vastuullisuusraportointikausi on sama kuin Kojamon taloudellisessa raportoinnissa. Tiedot on pääsääntöisesti julkaistu vuodelta 2021. Lisäksi tietoja on julkaistu vuosilta 2020, 2019, 2018, 2017 ja 2016, mikäli ne ovat olleet saatavilla vertailukelpoisesti ja mikäli muuta ei ole ilmoitettu.

Tämä raportti on laadittu GRI-standardien Core-soveltamislaajuuden mukaisesti. Aihekohtaiset tiedot on esitetty Kojamolle olennaisista vastuullisuusnäkökohdista. Raportti

julkaistaan vuosittain sekä suomeksi että englanniksi. Raportti julkaistaan verkossa pdf-muodossa.

Vuoden 2020 raportti julkaistiin 4.3.2021 ja vuoden 2019 raportti julkaistiin 20.2.2020.

Raportoinnin kattavuus ja rajaukset

Kojamon vastuullisuusraportointi kattaa kaikki Kojamon vuokratyössä olevat sijoituskiinteistöt, 36 897 (35 082) asuntoa vuoden 2021 lopussa. Tämä vastaa 100 % Kojamon omistamasta käytössä olevasta vuokrattavasta pinta-alasta. Kojamolla on kiinteistöjen yhteydessä myös liiketiloja, jotka on sisällytetty raportointiin. Liiketilöiden lukumäärä oli 695 (662) kappaletta vuoden 2021 lopussa. Kojamo omistaa pääasiassa kaikki raportointiin kuuluvat sijoituskiinteistöt. Omat toimistotilat, jotka ovat Kojamon käytössä ja omistuksessa, kuuluvat myös raportoinnin piiriin.

Kojamon taloudellisessa raportoinnissa sijoituskiinteistöihin kuuluvat myös tontit ja kehityshankkeet, mutta nämä eivät ole osa vastuullisuusraportointia, ellei näin erikseen ilmoiteta.

Vastuullisuuteen liittyvät tunnusluvut raportoidaan yhtiön taloudellisten raportointiperiaatteiden mukaisesti. Kojamo ei raportoi segmenttikohtaisesti. Kojamo on asuntosijoitusyhtiö, joka keskittyy vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa. Tästä syystä raportoinnissa ei ole oleellista käyttää maantieteellistä tai kiinteistötyyppiin perustuvaa jaottelua.

Raportoinnin kattavuudessa ja rajauksissa ei ole tapahtunut muutoksia edelliseen vu-

teen verrattuna, ellei tästä ole tunnusluvun yhteydessä erikseen mainittu.

Olennaisuus

Kojamon vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä ja olennaisten vastuullisuusnäkökohtien linkityksestä yhtiön vastuullisuusohjelmaan kerrotaan vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa **sivuilla 17–64.** ↪

Ympäristövastuun tunnusluvut

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat Kojamon 100-prosenttisesti 31.12.2021 omistuksessa olleet sijoituskiinteistöt, jos ei toisin mainita.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat energiankulutuksen, vedenkulutuksen, hiilidioksidipäästöt sekä jätehuollon vähintään kolmen vuoden ajalta, ellei toisin mainita. Kojamo laajensi ympäristövastuun tunnuslukujen raportointia vuodesta 2020 alkaen, joten osa tunnusluvuista on saatavilla vain vuosista 2021 ja 2020.

Tunnusluvut raportoidaan pääsääntöisesti sekä kaikista kiinteistöistä että vertailukelpoisista kiinteistöistä.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat pääsääntöisesti ennen 31.12.2021 valmistuneet tai hankitut kiinteistöt. Uudisrakentamisen ja peruskorjausrakentamisen tunnusluvut on laskettu mukaan hankkeen valmistumisesta alkaen.

Ominaiskulutusta kuvaavien tunnuslukujen laskennassa on käytetty jakajana kiinteistökannan rakennuskuutiometrejä (m³).

Vertailukelpoiset kulutukset raportoidaan kahden vuoden ajalta. Vertailukelpoiseen kiinteistökantaan (Like-for-Like) kuuluvat ne kiinteistöt, jotka Kojamo on omistanut kahden edellisen kokonaisen raportointikauden aikana. Tarkastelu laaditaan yhteneville kiinteistökannoille vuosille 2020 ja 2021.

Kojamon omistamien omien toimistotilojen kulutukset on raportoitu erikseen energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen osalta. Muiden tunnuslukujen osalta ei omassa omistuksessa olevia toimistotiloja raportoitu erikseen.

Kaikki tunnusluvut perustuvat todelliseen kulutukseen, ei arvioihin.

Sähkö ja energia

Kokonaisenergiankulutus sisältää kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen.

Sähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen tunnusluvut kattavat 716 (711) kiinteistöä, 100 % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 693 kiinteistöä, 97 % sijoituskiinteistöistä.

Kiinteistöistä 90 (92) % on lämmitysenergian etäluennan piirissä. Kiinteistöistä 100 (100) % on sähkön etäluennan piirissä.

Energiankulutustiedot saadaan pääosin energialaitoksilta digitaalisina viesteinä, jotka kirjautuvat kulutusseurantajärjestelmään automaattisesti. Muissa kuin etäluetavissa energiamittareissa kulutustiedon seuranta perustuu manuaalisiin luentoihin ja kulutusseurantajärjestelmään tiedon kirjaamiseen.

Lämmityksen tunnusluvut raportoidaan sekä käyttäen mitattua tietoa että normitettua (sääkorjattua) tietoa, joka mahdollistaa vuosivertailun.

Lämmitys ja jäähdytys sisältyvät vuokraan, mikä on yleinen markkinakäytäntö Suomessa. Tästä syystä kiinteistöjen yleisten tilojen kulutuksen lisäksi tunnuslukuihin sisältyy asuntoihin kohdistuva lämmitys ja jäähdytys.

Sähkönkulutukseen liittyvät tunnusluvut kattavat kiinteistösähkön käytön. Kiinteistösähkö sisältää kiinteistön yleisten tilojen sähkönkäytön, kuten saunan, jäähdytyksen, ilmanvaihdon ja valaistuksen. Kojamon vuokralaiset tekevät itse sähkösopimuksen haluamansa sähköntarjoajan kanssa, ja näin ollen asuntojen (vuokralaisten) sähkönkulutus ei sisälly raportoinnin piiriin.

Vesi

Vedenkulutukseen liittyvät tunnusluvut kattavat 716 (711) kiinteistöä, 100 (100) % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 693 kiinteistöä, 97% sijoituskiinteistöistä.

Veden kulutukseen liittyvät tunnusluvut sisältävät sekä kiinteistön yleisten tilojen vedenkulutuksen että asuntojen (vuokralaisten) vedenkulutuksen. Asuntojen vedenkulutus veloitetaan erillisellä kiinteällä vesimaksulla.

Vedenkulutukset mitataan pääsääntöisesti pulssikeruulaitteilla, joista kulutustieto siirtyy langattomasti kulutusseurantajärjestelmään. Muissa kuin etäluettavissa vesimittareissa kulutustiedon seuranta perustuu manuaalisiin luentoihin ja kulutusseuranta-järjestelmään tiedon kirjaamiseen.

Kiinteistöistä 90 (96) % on etäluennan piirissä. Kaikki tunnusluvut perustuvat todelliseen kulutukseen, ei arvioihin.

Kaikkien Kojamon omistuksessa olevien kiinteistöjen vesi on peräisin kunnallisesta vesijohtoverkostosta.

Jätteet

Jätteisiin liittyvät tunnusluvut kattavat 98,2 (93) % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä, kehityshankkeista (Metropolia-kiinteistöt) ja omassa omistuksessa olevista toimistotiloista.

Alueelliset jätehuolto-yhtiöt vastaavat Kojamon kiinteistöjen jätehuollosta. Jätteisiin liittyvät tunnusluvut perustuvat jätehuolto-yhtiöiden toimittamiin jätejakohtaisiin tietoihin ja jätemääriin.

Hiilidioksidipäästöt

Kojamolla ei ole suoraan omasta toiminnasta aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä (Scope 1).

Kojamon kiinteistöjen vedenkulutukseen liittyvän lämmityksen sekä energiankulutuksen osalta päästölaskenta on toteutettu GHG-protokollan mukaisesti kattaa energian osalta kiinteistökannan Scope 1- ja Scope 2-päästöt sekä veden lämmityksen osalta Scope 3 -päästöt.

Kiinteistöjen Scope 1- ja Scope 2 -tunnusluvut kattavat 716 (711) kiinteistöä, 100 % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 693 kiinteistöä, 97% sijoituskiinteistöistä. Veden lämmityksen osalta Scope 3 -päästö kattaa 716 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä.

Päästölaskenta kattaa sekä markkinaperusteisen että paikkaperusteisen laskennan. Markkinaperusteisella laskennalla tarkoitetaan GHG-protokollan mukaisesti laskentatapaa, joka huomioi energian hankinnassa käytetyt markkinainstrumentit, kuten energian alkuperätakuut ja muut samaan logiikkaan rinnastettavat energian myyjän tarjoamat tuotteet. Kojamon kiinteistösähkö on 100 prosenttisesti alkuperätakuilla varmennettua vesivoimalla tuotettua sähköä. Kojamon markkinaperusteisessa laskennassa on käytetty energiantuottajien tuotekohtaisia kertoimia, jotka on kerätty suoraan energiantuottajilta.

Sijaintiperusteisessa laskennassa koko kulutetun energian määrälle käytetään energiaverkko- tai aluekohtaisia päästökertoimia. Paikkaperusteisessa laskennassa on käytetty koko Suomen energiantuotannon päästökertoimien useamman vuoden keskiarvoa (Motiva). Lämmön ja sähkön kertoimet on kerätty vuoden 2022 alussa. Laskenta huomioi käytetyn lämmön, sähkön ja veden lämmityksen päästöt.


Kiinteistöjen päästöt on laskettu kiinteistötasolla kattaa kiinteistöportfolion sekä Kojamon omat toimipisteet.

Scope 3 -päästöt kattavat veden lämmityksen lisäksi Kojamon leasing- ja esittelyautojen päästöt sekä yhtiön liikelennoista aiheutuneet päästöt raportointivuodelta. Leasing- ja esittelyautojen yhteismäärä on noin 76 (80) autoa. Scope 3 -päästöjen laskennassa autojen ja lentojen osalta on hyödynnetty WWF:n Ilmastolaskuri työkalua. Veden päästöjen laskennassa on käytetty kerrointa 0,69 kgCO₂e/m³, joka ottaa huomioon veden pumppauksen ennen kiinteistöön tuloa ja jäteveden käsittelyn.

Kokonaiskasvihuonepäästöt vuonna 2021 olivat 57 182 (57 343) t CO₂e. Päästöt laskevat 161 t CO₂e. Päästövähennys perustuu kaukolämpöenergiayhtiöiden päästökertoimien pienentymiseen ja kiinteistökannan energiatehokkuuden parantamiseen.

Raportoinnin varmennus

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyvät suomenkieliset tietyt energia-, päästö-, sekä vesitiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG, ja vastaaville englanninkielisille tiedoille on tehty vastaavuustarkistus.

Tieto varmennetuista tunnusluvuista löytyy GRI-indeksistä vuosikertomuksen sivuilta 57-64. Varmennusraportti löytyy vuosikertomuksen sivulta 66. 

Yhteystiedot

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyvissä kysymyksissä yhteydenotto:

Niina Turri
Vastuullisuuspäällikkö
niina.turri@kojamo.fi
puh. 020 508 3300 (vaihe)



Vastuullisuuden tunnusluvut

Jos ei toisin mainita, kaikki luvut on raportoitu vuoden lopun tilanteen mukaan.

Vuosikertomuksen osiossa [Raportointiperiaatteet](#) on selvitetty tunnuslukujen kattavuutta ja laskentatapaa.

YMPÄRISTÖVASTUUN TUNNUSLUKUJA								
Kiinteistöportfolio 31.12.2021	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Tilavuus (lämmitetty) (m ³)	9 602 255	9 241 914						
Asuntopinta-ala (m ²)	1 992 449	1 925 696						
Asuntomäärä (kpl)	36 897	35 802	35 272					
Tekoällypohjaisen asuntojen lämpötilasovelluksen kattavuus (%)	77	80						

Energia	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Kokonaisenergian kulutus (kWh/m ³)	37,7	35,6	40,4	40,9	42,4	302-3	Energy-Int	
Rakenteilla olevat oman tonttivarannon asunnot, joiden suunnittelu alkanut 1.1.2021 alkaen ja joiden E-luku ≤ 80 (%)	100							Osuus oman tonttivarannon hankkeista
Rakenteilla olevat oman tonttivarannon asunnot joiden suunnittelu alkanut ennen 2021 ja joiden E-luku ≤ 82 (%)	100	100						Osuus oman tonttivarannon hankkeista
Valmistuneet oman tonttivarannon asunnot vuodesta 2016 alkaen, joiden E-luku ≤ 82 (%)	82	84						Osuus kaikista aloitetuista oman tonttivarannon hankkeista
Energian kokonaiskulutus (GWh)	361,7	328,7	346	354,7	343,2	302-1	DH&C-Abs	Kokonaisenergia sisältää kiinteistösähkön ja absoluuttisen lämmityksen. Käytetystä lämmitysenergiasta 99% tulee kaukolämmöstä.
Energian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	355,0	309,4	316,7	324	339,2	302-1	DH&C-Abs	
Omien toimistojen energian kokonaiskulutus (GWh)	1,6	1,7				302-1	DH&C-Abs	Aluetoimistoista raportoidaan vain sähkönkulutus.
Uusiutuvan energian osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	21	21				302-1	DH&C-Abs	

[illegible]

Vesi	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Veden kokonaiskulutus (Mm³)	3,3	3,4	3,1	3,0	3,0	303-3	Water-Abs	
Veden kokonaiskulutus, Like-for-Like (Mm³)	3,2	3,3	2,8	2,9	2,8		Water-LfL	
Veden ominaiskulutus (l/m³)	342	365	343	347	344		Water-Int	
Veden ominaiskulutus (m³/m²)							Water-Int	
Veden ominaiskulutus, Like-for-like (l/m³)	350	369	347	348	340	303-3	Water-LfL	
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet -osiossa.								

Hiilijalanjälki	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
CO ₂ -päästöt, scope 1 (t CO ₂ e)	0	0	0	0		305-1	GHG-Dir-Abs	Ei fossiilisen energian tuotantoa
CO ₂ -päästöt, scope 2, markkinaperusteinen (t CO ₂ e)	42 671	50 881	53 896	63 773		305-2	GHG-Indir-Abs	Vuosien 2018 ja 2019 päästölaskennat korjattiin vuoden 2020 raportoinnin yhteydessä.
CO ₂ -päästöt, scope 2, sijaintiperusteinen (t CO ₂ e)	54 626	54 730	58 925			305-2	GHG-Indir-Abs	
CO ₂ -päästöt, scope 2, markkinaperusteinen, Like-for-Like (t CO ₂ e)	41 649	51 377	53 994			305-2	GHG-Indir-Abs	
CO ₂ -päästöt, scope 2, sijaintiperusteinen, Like-for-Like (t CO ₂ e)	53 823	55 401	58 926			305-2	GHG-Indir-Abs	
CO ₂ -päästöt, scope 3 (t CO ₂ e)	2 556	2 613				305-3		Scope 3 päästöt sisältävät kiinteistökannan vedenkulutuksen lämmityksestä aiheutuvat päästöt (2 264 t CO ₂). Veden päästöjen laskennassa on käytetty kerrointa 0,69 kgCO ₂ e/m ³ , joka ottaa huomioon veden pumppaamisen ennen kiinteistöön tuloa ja jäteveden käsittelyn. Yhtiön liikelennot (3 t CO ₂) ja leasing-autot (289 t CO ₂).
Suhteelliset CO ₂ -päästöt, scope 1 and 2, markkinaperusteinen (kg CO ₂ e/m ³)	4,4	5,5	6,9	7,9		305-4	GHG-Int	
Kasvihuonepäästöjen vähentäminen, kokonaispäästöt (t CO ₂ e)	161					305-5		Lisätiedot: Päästövähennykset perustuvat energiayhtiöiden päästökertoimien kehitykseen ja energiatehokkuuden parantamiseen.
Kojamo on tarkentanut hiilidioksidipäästöjen osalta laskentatapaansa, mistä syystä kaikki vertailuluvut eivät ole saatavilla.								
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet -osiossa.								

Jätteet	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Jätteiden kokonaismäärä (t)	16 635	15 386	13 709			306-2	Waste-Abs	
Sekajäte	9 815	8 335	7 899	7 497				
Biojäte	1 986	1 710	1 510	1 430				
Energiajäte	146	1 321	975	1 224				
Materiaalihyötykäyttävä jäte	4 689	4 011	3 313	3 143				
Vaarallinen jäte	0	9	12	0				
Jätteiden kierrätysaste (%)	40	37	35					Sisältää biojätteen sekä materiaalihyötykäyttävän jätteen
Jätteiden energiahyötykäyttö (%)	60	63	65					

Jätteet per asunto (kg/asunto)	451	430	389	393	
Jätteiden kokonaismäärä, Like-for-Like (t)					Waste-LfL
Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet -osiossa.					

HENKILÖSTÖVASTUUN TUNNUSLUKUJA

Perustietoja henkilöstöstä	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Henkilöstö yhteensä	325	317	296	298	316	102-8		
Johtoryhmä yhteensä	6							
Työsuhteen tyyppi (toistaiseksi voimassaolevat / määräaikaiset)	284 / 41	282 / 35	267 / 29	274 / 24	284 / 32	102-8		
Työsuhteen keskimääräinen pituus (vuotta)	9,4	9,3						
Uusi henkilöstö (kokonaismäärä ja %)	24 (8%)	31 (11%)	33 (12%)			401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä
Hallintoelimet						102-22	Gov-Board	
Hallitus yhteensä	7					102-22	Gov-Board	
Palkitsemisvaliokunta yhteensä	3					102-22	Gov-Board	
Tarkastusvaliokunta yhteensä	4					102-22	Gov-Board	
Hallituksen jäsenten keskimääräinen toimikausi	5,4					102-22	Gov-Board	
Riippumattomien hallituksen jäsenten määrä	7					102-22	Gov-Board	
Riippumattomuus yhtiöstä	7					102-22	Gov-Board	
Riippumattomuus merkittävistä osakkeenomistajista	7					102-22	Gov-Board	
Uusi henkilöstö iän mukaan (kokonaismäärä ja %)						401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä
alle 20	0	0						
20-25	1 (4%)	1 (3%)						
26-30	2 (8%)	7 (23%)						
31-35	4 (17%)	5 (16%)						
36-40	7 (29%)	6 (20%)						
41-45	2 (8%)	6 (20%)						
46-50	4 (17%)	2 (6%)						
51-55	4 (17%)	2 (6%)						
56-60	0	2 (6%)						
yli 60	0	0						

Perustietoja henkilöstöstä	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Uusi henkilöstö (kokonaismäärä ja %-osuus) sukupuolen mukaan						401-1	Diversity-Emp	
Naiset	12 (50%)	14 (45%)					Diversity-Emp	Vakituisesta henkilöstöstä
Miehet	12 (50%)	17 (55%)					Diversity-Emp	
Vaihtuvuus (%)	10,9	9,8	14,6	10,2	8,6	401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä
Vaihtuvuus iän mukaan (%)						401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä
alle 20	0	0						
20-25	50	10						
26-30	13,3	16,1						
31-35	17,2	10,5						
36-40	15,6	8,7						
41-45	8,3	11,8						
46-50	13,8	6,9						
51-55	8,1	4,3						
56-60	3,8	5,8						
yli 60	5,6	15						
Vaihtuvuus sukupuolen mukaan (%)						401-1	Emp-Turnover	
Naiset	9,5	8,8						Vakituisesta henkilöstöstä
Miehet	13,0	11,2						

Perustietoja henkilöstöstä	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Sukupuolten välinen palkkaero (Hay-ryhmittäin)						405-2	Diversity-Pay	
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	93	95					Diversity-Pay	Naisten keskiarvopalkka miesten keskiarvopalkasta (%)
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	91	95					Diversity-Pay	
Hay 14-15 (asiantuntijat)	97	96					Diversity-Pay	
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	102	105					Diversity-Pay	
Sukupuolijakauma % Hay-ryhmittäin (naiset/miehet)						405-2	Diversity-Emp	
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	38 / 62	48 / 52					Diversity-Emp	
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	44 / 56	43 / 57					Diversity-Emp	
Hay 14-15 (asiantuntijat)	43 / 58	53 / 47					Diversity-Emp	
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	86 / 14	89 / 11					Diversity-Emp	

Henkilöstön jakautuminen	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Sukupuolijakauma, naisia / miehiä (%)						405-1	Diversity-Emp	
Koko henkilöstö	61 / 39	61 / 39	63 / 37	63 / 37	62 / 38		Diversity-Emp	
Esihenkilöt	45 / 55	46 / 54	54 / 46				Diversity-Emp	
Johtoryhmä	50 / 50	50 / 50	40 / 60	25 / 75	14 / 86		Diversity-Emp	
Hallitus	43 / 57	43 / 57	43 / 57	29 / 71	13 / 87		Diversity-Emp	

Henkilöstön jakautuminen tehtävittäin (%)

102-8

Vuokraus ja asiakaspalvelu	36	35	34	102-8
Isännöinti	19	16	16	102-8
Investoinnit	2	3	3	102-8
Rakennuttaminen	7	8	6	102-8
Omistaminen ja sijoittaminen	3	4	4	102-8
Markkinointi ja viestintä	2	3	2	102-8
Kehitys ja tietohallinto	8	8	7	102-8
Talous ja rahoitus	14	14	16	102-8
Muut	9	10	10	102-8

Tehtäväjakaumaa on päivitetty vuonna 2019 ja vertailutietoja tätä aikaisemmin ei ole saatavilla.

Henkilöstön ikäjakauma, %	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
alle 20	0	0	0	0	1	405-1		
20-25	1	6	10	6	6	405-1		
26-30	11	13	9	10	10	405-1		
31-35	11	12	14	12	13	405-1		
36-40	16	13	10	13	13	405-1		
41-45	15	13	13	12	12	405-1		
46-50	10	11	10	13	15	405-1		
51-55	13	11	13	13	13	405-1		
56-60	14	14	15	14	14	405-1		
yli 60	10	7	7	5	3	405-1		

Henkilöstön keski-ikä	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Keski-ikä (vakituinen henkilöstö)	45	45						Raportoitin ensimmäistä kertaa 2020.
Keski-ikä (kaikki)	43	43						Raportoitin ensimmäistä kertaa 2020.

Henkilöstön maantieteellinen jakauma, %	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Helsinki	78	77	74	73	72	102-8		
Hämeenlinna	1	2	2	2	2	102-8		
Jyväskylä	3	3	2	3	3	102-8		
Kuopio	2	2	3	2	3	102-8		
Lahti	2	3	3	3	3	102-8		
Lappeenranta	0	0	1	1	1	102-8		
Oulu	4	4	4	4	4	102-8		
Rovaniemi	0	0	0	0	1	102-8		
Tampere	7	7	7	8	9	102-8		
Turku	2	2	3	2	3	102-8		

Työtyytyväisyys ja osaamisen kehittäminen	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Henkilöstötyytyväisyysindeksi*, Kojamo / verrokkiryhmä (%)	4,1 / 5	75 / 68	75 / 68	73 / 67	75 / 67			Vuoden 2019 tulos. Vuonna 2020 ei toteutettu henkilöstötyytyväisyyskyselyä, vaan toteutettiin Kulttuurikompassi-hanke ja etätyökysely.
Henkilöstön suositteluhaluus (ENPS)	48							
Kehityskeskustelujen kattavuus (% henkilöstöstä)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	404-3	Emp-Dev	
Keskimääräiset koulutustunnit per henkilö	8 h 58 min	10h 20min	12h 24 min			404-1	Emp-Training	Koulutustunnit vuodessa yhteensä jaettuna vuoden kesimääräisellä henkilöstömäärällä.
Henkilöstön koulutus yhtiön liiketoimintaperiaatteisiin (%) vuoden aikana	87 %					205-2	Emp-Training	

Työterveys ja turvallisuus	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Työtapaturmat	6	6	12			403-9	H&S-Emp	
Tapaturmataajuus	0,001054	0,001036				403-9	H&S-Emp	Tapaturmat jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä
Tapaturmataajuus (LTIF)	10,54	10,36				403-9	H&S-Emp	Työtapaturmista johtuvat poissaolot jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä, kertaa miljoonalla
Tapaturmista aiheutuneet poissaolot (%)	0,01	0,04					H&S-Emp	Työtapaturmista johtuvat poissaolot jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä

Työterveys ja turvallisuus	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Ammattitaudit	0	0	0			403-2	H&S-Emp	
Sairauspoissaolot (%)	2,73	3,14	3,64			403-2	H&S-Emp	
Kuolemantapaukset	0	0	0			403-2	H&S-Emp	
Työterveys- ja turvallisuusarvioinnit, määrä ja %	712 kpl / 100%	451 kpl / 66%				416-1	H&S-Asset	Sisäisten palotarkastusten määrä ja kattavuus asuntokannasta
Työterveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	0	0				416-2	H&S-Comp	Lukumäärä
Työolosuhdemittari (TR-mittari) Kojamon rakennustyömailla	95,3	94,4	93,7	94,3	93,2		H&S-Asset	
Osa tiedoista raportoidaan ensimmäistä kertaa vuodelta 2020, joten vertailulukuja ei ole saatavilla.								

ASIAKASVASTUUN TUNNUSLUKUJA

Asiakastyytyväisyys	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Nettosuositteluindeksi (NPS)	20	36	34	35	33			
Digitaalinen nettosuositteluindeksi (DNPS)	64	63						

Tietosuoja	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Henkilötietojen tarkastus-, oikaisu- ja poistopyynnöt								
- tarkastuspyynnöt	5	6	6					
- oikaisupyynnöt	0	0	1					
- poistopyynnöt	17	9	7					
- vastustamispyynnöt	0	0	4					
Kieltäytymiset automaattisesta päätöksenteosta	0	0	0					
Valvontaviranomaisten selvitys- ja tietopyynnöt	0	1	0			418-1		
Tietoturvaloukkausilmoitukset	0	0	0			418-1		
Vakavat tietoturvapoikkeamat	0	0	0			418-1		
Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt	0	0	0			418-1		
Auditoinnit	1	0	2					

Paikallisyhteisöt	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Toiminnot, joilla on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja kehitysohjelmia (lukumäärä ja kattavuus kannasta)	470	~500				413-2	Comty-Eng	Lumo-tiimien lukumäärä ja osuus kannasta

TALOUDELLISEN VASTUUN TUNNUSLUKUJA								
Verot	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Konsernin verolajanjälki (%)						203-2		
Tuloverot (%)	18	17	22	32	27	203-2		
Kiinteistöverot (%)	11	11	12	9	9	203-2		
Varainsiirtoverot (%)	1	3	3	5	1	203-2		
Työnantajamaksut (%)	3	3	4	4	4	203-2		
Investointeihin sisältyvät vähennyskeltoton alv (%)	34	34	22	19	29	203-2		
Muihin hankintoihin sisältyvä vähennyskeltoton alv (%)	22	23	25	21	21	203-2		
Maksettu alv (%)	4	5	6	4	4	203-2		
Ennakonpidätykset palkoista (%)	6	6	6	5	5	203-2		
Verot ja veronluonteiset maksut yhteensä (M€)	n. 104	n. 101	n. 90	n. 106	n. 104	201-1		

Liiketoimintaperiaatteet	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-järjestelmään	0	0						

Korruption torjunta	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-järjestelmään	0	0	0					
Lahjontaan ja korruption liittyvät riskiarvioinnit, kattavuus (%)	0	0	0			205-1		
Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja toimenpiteet	0	0	0			205-3		

Taloudelliset vaikutukset	2021	2020	2019	2018	2017	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen (M€)								201-1
Liikevaihto	391,7	383,9	375,3	358,8	337,0	201-1		
Liikevoitto	1 333,7	446,3	1 081,9	324,2	307,0	201-1		
Bruttoinvestoinnit	356,9	371,2	259,9	365,2	367,3	201-1		
Investoinnit kasvukeskuksiin (%)	100	100						
Yhteisövero	18,9	16,7	19,9	34,1	28,6	201-1		
Palkat ja palkkiot	16,4	17,3	16,4	16,8	15,3	201-1		
Stipendit ja sponsorointi								
Lumo-stipendit (kpl)	150	150						
Lumo-sponsoroinnit (henkilömäärä)	7	7						
Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset								203-2
Välillinen työllistämisvaikutus (henkilötyövuotta)	7 035	7 066	4 951	4 491	6 971	203-2		

Vastuullisuuden johtamistavan kuvaus

	KESTÄVIEN KAUPUNKIEN RAKENTAJA	PARAS ASIAKASKOKEMUS	OSAAVIN HENKILÖSTÖ JA ENERGINEN TYÖPAIKKA	VASTUULLINEN YRITYSKANSALAINEN	VASTUULLISUUDEN TUKIPILARIT
Olennaiset näkökohdat	<ul style="list-style-type: none"> Kiertotalous ja materiaalitehokkuus Kattavat kierrätysmahdollisuudet Hiilineutraalius ja ilmastomuutoksen hillintä Energiatehokkuuden optimointi ja jatkuva parantaminen Kiinteistöjen elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten minimointi Innovatiiviset ja älykkäät ratkaisut 	<ul style="list-style-type: none"> Palvelut ja yhteiskäyttöpäalvelut edistämässä vastuullista asumista Digitalisaatio asukaspalveluiden kehityksessä Asuinalueiden asumisturvallisuus ja viihtyisyys Asuinalueiden siisteys Kaupunkiluonto- ja viheralueet Työmaiden päästöttömyys ja meluttomuus 	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus Työyhteisön monimuotoisuus Johtamisen ja esimiestyön kehitys Henkilöstön osaamisen kehitys Henkinen työkyky, työssäjaksaminen, työurien pidentäminen Kattava työterveyshuolto Työturvallisuus 	<ul style="list-style-type: none"> Vastuullinen yrityskansalaisuus Vastuullisuuden ratkaisut ja innovaatiot osana kasvua Ilmastomuutoksen riskit ja mahdollisuudet Hankintojen vastuullisuus ja vähäpäästöisyys Yksityisyyden ja tietosuojan varmistaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Yritystoiminnan pitkän tähtäimen kannattavuus ja kasvu
Painopiste-alueet	<ul style="list-style-type: none"> Vähähiilisyys Energiatehokkuus Kiertotalous Asuinympäristö Kiinteistöjen elinkaari 	<ul style="list-style-type: none"> Tyytyväinen asukas Ympäristöystävällinen ja vastuullinen Lumo Turvallisuus ja viihtyisyys Asumisen älyratkaisut ja lisäpalvelut 	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstön taa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus Henkilöstön terveys ja hyvinvointi Hyvä johtaminen ja esimiestyö 	<ul style="list-style-type: none"> Harmaan talouden torjunta Yksityisyys ja tietuoja Hyvä hallintotapa Veronmaksu Compliance 	<ul style="list-style-type: none"> Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen Kestävä ja vastuullinen toiminta Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja raportointi
Tärkeimmät politiikat, periaatteet, sitoumukset ja ohjelmat	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Net Zero Carbon Buildings -sitoumus Kiinteistöalan vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025 Helsingin kaupungin ympäristökumppanuus WWF Green Office Due diligence Investointipäätökset Hiilineutraalin energiankäytön tiekartta 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Asiakkaan silmin -ohjelma 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Vastuullinen kesäduuni Henkilöstöpolitiikka Yhdenvertaisuus ja tasa-arvosuunnitelma Työehtosopimukset 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet Toimittajien toimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Hallinnointikoodi Whistleblowing -ilmoitusmenettely Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palvelu Tietoturvapoliittika Riskienhallinta Lumo-sponsorointi ja -stipendiohjelma Yhtiön hankintaohjeistus 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet Toimittajien toimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet GRI Standards Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) EPRA Sustainability Best Practises Recommendations Guidelines -raportointi
Johtamistavan tehokkuuden arviointi	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing-ilmoitusmenettely Kiinteistöalan energiatehokkuus-sopimuksen raportointi Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen raportointi WWF Green Office -auditoinnit Yhtiön johtoryhmä Yhtiön ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing -ilmoitusmenettely Asukastyytyväisyyskyselyt NPS Digitaalinen NPS Yhtiön johtoryhmä Yhtiön ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing- ilmoitusmenettely Henkilöstötutkimuksen kokonaistulos ja sen kehittyminen Henkilöstötyytyväisyysindeksi Yhtiön johtoryhmä Yhtiön ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> Sisäinen tarkastus Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palvelu Whistleblowing-ilmoitusmenettely Veroalanjälki Yhtiön johtoryhmä Yhtiön ohjausryhmät Kumppaneiden arviointikäytänteet 	<ul style="list-style-type: none"> Sisäinen tarkastus Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palvelu Whistleblowing-ilmoitusmenettely Yhtiön johtoryhmä Yhtiön ohjausryhmät
Laskentarajat	Kojamo ja toimitusketju	Kojamo ja asiakkaat	Kojamo	Kojamo	Kojamo, toimitusketju, asiakkaat

GRI-indeksi

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	ULKOINEN VARMENNUS	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
Yleinen perussisältö						
Organisaation taustakuvaus						
102-1	2016	Raportoivan organisaation nimi			Avainluvut 2021	
102-2	2016	Toiminnot, tavaramerkit/brändit sekä tuotteet ja palvelut			Avainluvut 2021 Kojamon arvонуontimalli	
102-3	2016	Pääkonttorin sijainti				Helsinki
102-4	2016	Toimintojen sijainti			Taloudellinen kehitys	
102-5	2016	Omistusrakenne ja yhtiömuoto			Tilinpäätös, s. 16, 37, Avainluvut 2021	
102-6	2016	Markkina-alueet			Kojamon arvонуontimalli, Taloudellinen kehitys	
102-7	2016	Organisaation koko			Avainluvut 2021, Vastuullisuuden avainluvut 2021	
102-8	2016	Henkilöstö ja muut työntekijät			Vastuullisuuden tunnusluvut, Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	Työllistimme kesällä 2021 yhteensä 46 kesätyöntekijää.
102-9	2016	Toimitusketju			Kojamon arvонуontimalli, Vastuullinen yrityskansalainen	
102-10	2016	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa				Raportointivuoden aikana organisaatiossa ja toimitusketjussa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia.
102-11	2016	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen				Kojamo Oyj noudattaa toiminnassaan varovaisuuden periaatetta. Yhtiön toimintamalli perustuu siihen, että kaikessa toiminnassa varaudutaan ennalta ympäristöön liittyvien riskien ja haitallisten vaikutusten välttämiseen tai vähentämiseen.
102-12	2016	Ulkopuoliset aloitteet			Vastuullisuusohjelmamme, Keskeisimmät sitoumukset, Kestävien kaupunkien rakentaja, Osaavin henkilöstö ja energisin työpaikka, Vastuullinen yrityskansalainen	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	ULKOINEN VARMENNUS	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
102-13	2016	Jäsenyydet			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	
Strategia						
102-14	2016	Ylimmän johdon lausunto			Toimitusjohtajan katsaus	
102-15	2016	Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet			Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 25, Strategiamme 2020–2023, Kojamon arvonluontimalli, Vastuullisuus Kojamolla	
Liiketoiminnan eettisyys						
102-16	2016	Arvot, periaatteet, normit ja standardit			Strategiamme, Raportointiperiaatteet, Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö, Vastuullinen yritys-kansalainen	
Hallinnointi						
102-18	2016	Hallintorakenne			Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 2	
102-22	2016	Hallituksen ja sen valiokuntien kokoonpano		Gov-Board	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 6–7	
102-24	2016	Hallituksen jäsenten nimitykset ja valinta		Gov-Selec	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 3–7	Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestys: https://kojamo.fi/wp-content/uploads/2022/02/Kojamo-Selvitys-hallinto-ja-ohjausjarjestelmasta-2021.pdf
102-25	2016	Eturistiriitojen välttäminen		Gov-Col	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 10	
102-32	2013	Hallituksen rooli yritysvastuuraportoinnissa			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	
Sidosryhmävuorovaikutus						
103-40	2016	Luettelo organisaation sidosryhmistä			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	
103-41	2016	Työehtosopimukset			Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 22	
103-42	2016	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	
103-43	2016	Lähestymistapa sidosryhmien osallistamiseen			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	ULKONEN VARMENNUS	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
103-44	2016	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö, Luomme parempaa kaupunkiasumista	
Raportointiperiaatteet						
102-45	2016	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yksiköt			Tilinpäätös: Liite 1, Tilinpäätöksen esittämisperusta, s. 37	
102-46	2016	Raportin sisällönmäärittely ja aihekohtaiset laskentaratat			Luomme parempaa kaupunkiasumista, Raportointiperiaatteet, Tilinpäätös: Liite 1, Tilinpäätöksen esittämisperusta s. 17	
102-47	2016	Olennaiset yritys vastuun aiheet			Vastuullisuusohjelmamme, Raportointiperiaatteet, Olennaisten aiheiden GRI -vastaavuus	
102-48	2016	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa			Raportointiperiaatteet, Vastuullisuuden tunnusluvut	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa ilmoitettu datan yhteydessä.
102-49	2016	Muutokset raportoinnissa			Raportointiperiaatteet, Vastuullisuuden tunnusluvut	Ei merkittäviä muutoksia raportoinnissa.
102-50	2016	Raportointikausi			Raportointiperiaatteet	
102-51	2016	Edellisen raportin päiväys			Raportointiperiaatteet	
102-52	2016	Raportointijakso			Raportointiperiaatteet	
102-53	2016	Yhteystiedot lisätiedoille			Vuosikertomuksen takakansi, Tietoa sijoittajille, Raportointiperiaatteet	
102-54	2016	GRI-Standardien soveltamistason ilmaisemien			Raportointiperiaatteet	
102-55	2016	GRI-sisältöhakemisto			GRI-indeksi	
102-56	2016	Ulkoinen varmennus			Raportointiperiaatteet	
Johtamiskäytäntö						
103-1	2016	Olennaiset aiheet ja niiden laskentaratat			Luomme parempaa kaupunkiasumista, Vastuullisuusohjelmamme, Raportointiperiaatteet	
103-2	2016	Johtamiskäytännön ja sen osa-alueiden kuvaus			Vastuullisuusohjelmamme, Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö, Kestävien kaupunkien rakentaja -painopisteen tavoitteet, Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet, Osaavien henkilöstö ja energinen työpaikka -painopisteen tavoitteet, Vastuullinen yrityskanalain -painopisteen tavoitteet	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	ULKONEN VARMENNUS	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
103-3	2016	Johtamiskäytäntöjen tehokkuuden arviointi			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäyhteistyö	
GRI 200 Taloudellisen vastuun standardit						
Taloudelliset tulokset						
201-1	2016	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen			Arvonluontimalli, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Välilliset taloudelliset vaikutukset						
203-2	2016	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset			Arvonluontimalli, Vastuullinen yrityskansalainen	
Lahjonnan ja korruption vastaisuus						
205-1	2016	Korruptioon liittyvän riskiarvioinnin läpikäyneet liiketoimintayksiköt			Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 25, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 9–10	Arvioitu osana yhtiön riskienarviointiprosessia.
205-3	2016	Vahvistetut lahjonta- ja korruptio-tapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet			Vastuullisuuden tunnusluvut	
Vero						
207-1	2019	Veroasioiden toimintaperiaatteet			Tilinpäätös, Liite 5, Verot, s. 60, Vastuullinen yrityskansalainen	
207-2	2019	Veroihin liittyvä sisäinen valvonta			Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 9	https://kojamo.fi/wp-content/uploads/2022/02/Kojamo-Selvitys-hallinto-ja-ohjausjarjestelmasta-2021.pdf
207-3	2019	Veroihin liittyvät sidosryhmäodotukset ja epäkohtien hallinta				Verotukseen liittyvät kysymykset ovat osa Kojamon sidosryhmävuorovaikutusta. Vuonna 2020 kartoitimme sidosryhmien odotuksia vastuullisuudelle osana olennaisuusanalyysia. Verot nousivat kartoituksessa yhdeksi keskeiseksi aiheeksi. Sidosryhmien odotukset on huomioitu Kojamon vastuullisuusohjelmassa. Raportointivuonna ei uusittu vastuullisuuden sidosryhmäkyselyä.
207-4	2019	Maksetut verot			Vastuullisuuden tunnusluvut, Vastuullinen yrityskansalainen	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	ULKOINEN VARMENNUS	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
GRI 300 Ympäristövastuun standardit						
		Kiinteistöjen lakisääteiset sekä mahdolliset vapaaehtoiset sertifikaatit		Cert-tot	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oyj:n oma aihe		Tekoälypohjaisen sisäilmaa ohjaavan järjestelmän kattavuus Kojamon asunnoissa, %			Kestävien kaupunkien rakentaja	
Kojamo Oyj:n oma aihe		Omien toimistojemme WWF Green Office -kattavuus %			Kestävien kaupunkien rakentaja, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Energia						
302-1	2016	Organisaation oma energian kulutus	Kyllä	DH&C-Abs, DH&C-LfL, Elec-Abs, Elec-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
302-3	2016	Energiaintensiteetti	Kyllä	Energy-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	
Vesi ja jätevedet						
303-1	2018	Vuorovaikutus veden kanssa yhteisenä resurssina	Kyllä		Kestävien kaupunkien rakentaja	
303-2	2018	Jätevesiin liittyvien vaikutusten hallinta	Kyllä			Ei olennainen aihe Kojamon toiminnan osalta.
303-3	2018	Kokonaisvedenotto	Kyllä	Water-Abs, Water-LfL, Water-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	Kojamo ei operoi vesistressialueilla.
Päästöt						
305-1	2016	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Kyllä	GHG-Dir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
305-2	2016	Energian epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	Kyllä	GHG-In-Dir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
305-3	2016	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	Kyllä	GHG-In-Dir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
305-4	2016	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Kyllä	GHG-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	
305-5	2016	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Kyllä		Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	ULKOKINEN VARMENNUS	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
Jätteet						
306-1	2020	Jätteiden synty ja niihin liittyvät merkittävät vaikutukset			Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	
306-2	2020	Jätteisiin liittyvien merkittävien vaikutusten hallinta			Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
306-3	2020	Syntyneiden jätteiden määrä		Waste-Abs, Waste-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
Toimittajien ympäristöarvioinnit						
308-1	2016	Uudet toimittajat, jotka on arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti			Vastuullinen yrityskansalainen	Tähän liittyvä prosessi on kuvattu.

GRI 400 Sosiaalisen vastuun standardit

Kojamo Oy:n oma aihe	Bruttoinvestoinnit hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle (milj. eur)		Vastuullisuuden avainluvut, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oy:n oma aihe	Stipendien kokonaismäärä		Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oy:n oma aihe	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Turvallisuus ja viihtyisyys			Raportointi vuodesta 2021 alkaen.
Kojamo Oy:n oma aihe	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Ympäristövastuu ja kuluttaminen			Raportointi vuodesta 2021 alkaen.
Kojamo Oy:n oma aihe	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Palvelut edistämässä vastuullisuutta			Raportointi vuodesta 2021 alkaen.
Kojamo Oy:n oma aihe	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Viestintä ja diversiteetin huomiointi			Raportointi vuodesta 2021 alkaen.
Kojamo Oy:n oma aihe	NPS		Vastuullisuuden avainluvut, Paras asiakaskokemus, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oy:n oma aihe	Raportointi EPRA sBPR- ja GRI Standards -viitekehysten mukaisesti sekä osallistuminen vuosittain GRESB vastuullisuusarviointiin			

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	ULKOINEN VARMENNUS	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
Työllistäminen						
401-1	2016	Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus		Emp-Turnover	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Työterveys ja -turvallisuus						
403-1	2018	Työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä				Kojamolla käytössä turvallisesti töissä -perhe-dytsmalli, turvallisuus- ja pelastussuunnitelmat sekä työterveyshuollon toimintasuunnitelma. Kattavuus 100% henkilöstöstä ja toimipisteistä. Lisäksi Kojamolla on käytössä asiakaspalvelu-työn turvallisuussuunnitelma, jonka kattavuus on asiakkuuksien osuus henkilöstöstä.
403-2	2018	Tapaturmien tunnistaminen, riskien hallinta ja vaaratilanteiden tutkinta				Kojamolla käytössä turvallisuussuunnitelma sekä läheltä piti -tilanteiden ja työturvallisuusriskien ilmoitus- ja raportointijärjestelmä, joka kattaa 100% henkilöstöstä. Tutkinta on työsuojeluorganisaation vastuulla. Lisäksi toteutamme asiakaspalvelutyön turvallisuuskyselyjä joka toinen vuosi.
403-3	2018	Työterveyspalvelut				Käytössämme laajat työterveyspalvelut, joiden kattavuus 100% henkilöstöstä työterveyshuollon toimintasuunnitelman mukaisesti.
403-4	2018	Työntekijöiden osallistuminen, konsultointi ja viestintä työterveydestä ja työturvallisuudesta				Kojamolla on työsuojeluorganisaatio sekä Työsuojelu- ja hyvinvointitoimikunta, joka koostuu työntekijöiden, työnantajan ja työterveyshuollon edustajista. Henkilöstöllä käytössä laajat, monikanavaiset osallistumismahdollisuudet työturvallisuus- ja terveysasioiden kehittämiseen.
403-5	2018	Työntekijöiden työterveys ja työturvallisuuskoulutus				Osana perehdytystä järjestämme koko henkilöstölle työterveys- ja turvallisuuskoulutuksen. Tämä lisäksi järjestämme säännölliset ensiapu-, työterveys- ja turvallisuuskoulutukset. Alihankkijat vastaavat oman henkilöstönsä työterveys- ja turvallisuuskoulutuksesta.
403-6	2018	Työntekijöiden terveyden edistäminen			Vastuullisuuden tunnusluvut, Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	Kojamolla käytössä laajasti henkilöstön hyvinvointia edistäviä palveluja, liikunta- ja kulttuuriedut sekä yhteisöllistä toimintaa.
403-7	2018	Liiketoimintasuhteiden kautta suoraan organisaatioon liittyvien työterveys ja työturvallisuus vaikutusten ehkäiseminen ja torjuminen			Paras asiakaskokemus, Vastuullinen yrityskansalainen	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	ULKOINEN VARMENNUS	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
403-9	2018	Työhön liittyvät tapaturmat		H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	
403-10	2018	Työperäiset sairaudet		H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Koulutus						
404-1	2016	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden		Emp-Training	Vastuullisuuden tunnusluvut	
404-3	2016	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus		Emp-Dev	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Monimuotoisuus ja tasa-arvo						
405-1	2016	Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus		Diversity-Emp	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä s. 6, Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka, Vastuullisuuden tunnusluvut	
405-2	2016	Naisten ja miesten peruspalkkojen ja palkitsemisen suhde		Diversity-Pay	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Syrjimättömyys						
406-1	2016	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet			Vastuullisuuden tunnusluvut	Ei raportoituja ilmoituksia Whistleblowing-kanavaan.
Paikallisyhteisöt						
413-1	2016	Toiminnot, joissa toteutetaan paikallisyhteisöjen osallistamista, vaikutusarviointeja ja kehitysohjelmat		Comty-Eng	Paras asiakaskokemus	
Toimittajien sosiaalisten vastuun arviointi						
414-1	2016	Uudet toimittajat, jotka on arvioitu sosiaalisten vaikutuksiin liittyvien kriteerien mukaisesti.			Vastuullinen yrityskansalainen	Tähän liittyvä prosessi on kuvattu.
Asiakkaiden terveys ja turvallisuus						
416-1	2016	Tuote- ja palvelukategorioiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arvioinnit		H&S-Asset	Vastuullisuuden tunnusluvut	
416-2	2016	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutuksia koskevien säännösten rikkomukset		H&S-Comp	Vastuullisuuden tunnusluvut	
Asiakkaiden yksityisyyden suoja						
418-1	2016	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä			Vastuullinen yrityskansalainen, Vastuullisuuden tunnusluvut	

Olennaisten aiheiden GRI-vastaavuus

KOJAMON KANNALTA OLENNAINEN AIHE	GRI-STANDARDI
Paras asiakaskokemus	
Turvallisuus ja viihtyisyys	Paikallisyhteisöt (413) Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (416)
Ympäristöystävällinen ja vastuullinen Lumo (Kojamo Oyj:n oma aihe)	
Tyytyväinen asukas (Kojamo Oyj:n oma aihe)	
Asumisen älyratkaisut ja lisäpalvelut (Kojamo Oyj:n oma aihe)	
Kestävien kaupunkien rakentaja	
Energiatehokkuus	Energia (302) Vesi ja jätevedet (303)
Vähähiilisyys	Päästöt (305)
Kiertotalous	Jätteet (306)
Asuinympäristön kestävä kehitys (Kojamo Oyj:n oma aihe)	
Oman toimintamme ympäristövastuu (Kojamo Oyj:n oma aihe)	
Vastuullinen yrityskansalainen	
Compliance	Toimittajien ympäristöarvioinnit (308) Toimittajien sosiaalisen vastuun arviointi (414)
Harmaan talouden torjunta	Lahjonnan ja korruption vastaisuus (205)
Veronmaksu	Taloudelliset tulokset (201) Vero (207)
Työllistävyys	Välilliset taloudelliset vaikutukset (203)
Sponsorointi (Kojamo Oyj:n oma aihe)	
Yksityisyys ja tietosuoja	Asiakkaiden yksityisyyden suoja (418)
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	
Hyvä johtaminen ja esimiestyö	Koulutus (404)
Henkilöstön terveys ja hyvinvointi	Työllistäminen (401) Työterveys ja -turvallisuus (403) Koulutus (404)
Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus	Monimuotoisuus ja tasa-arvo (405) Syrjimättömyys (406)
Vastuullisuusohjelman tukipilarit	
Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen	Taloudelliset tulokset (201)
Kestävä ja vastuullinen toiminta	Toimittajien ympäristöarvioinnit (308), Toimittajien sosiaalisen vastuun arviointi (414)
Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä- ja raportointi (Kojamo Oyj:n oma aihe)	

Riippumaton varmennusraportti Kojamo Oyj:n johdolle

Olemme Kojamo Oyj:n (jäljempänä ”Kojamo”) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksianton, jonka kohteena ovat olleet Kojamon vuosikertomuksessa 2021 esitetyt tietyt ympäristövastuun tunnusluvut (jäljempänä ”Tietyt Ympäristövastuutiedot”) 31.12.2021 päättyneeltä vuodelta.

Tietyt Ympäristövastuutiedot pitävät sisälleen seuraavat tunnusluvut:

- Energia: GRI 302-1, GRI 302-3, Rakenteilla olevat oman tonttivarannon asunnot 31.12.2021, joiden E-luku < 80 (100 %)
- Vesi ja päästöt veteen: GRI 303-1, GRI 303-2, GRI 303-3
- Päästöt: GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 305-4, GRI 305-5

Johdon vastuu

Kojamon johto vastaa Tiettyjen Ympäristövastuutietojen sekä niissä esitettyjen väittämien laatimisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti. Johto vastaa myös Kojamon kestävä kehityksen tavoitteiden määrittämisestä suoriutumisen ja raportoinnin osalta, sisältäen sidosryhmien ja olennaisien näkökulmien tunnistamisen, sekä niiden toiminnan johtamisen ja sisäisen valvonnan järjestelmien perustamisesta ja ylläpitämisestä, joista raportoitu toimintaan liittyvä tieto on saatu.

Meidän velvollisuutemme

Meidän velvollisuutemme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava toimeksianto

ja esittää toimeksiannon perusteella riippumaton johtopäätös. Olemme suorittaneet varmennustoimeksiannon Tietyille Ympäristövastuutiedoille International Auditing and Assurance Standard Board IAASB:in julkaiseman kansainvälisen varmennustoimeksiantotandardin International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (uudistettu), Muut varmennustoimeksiannot kuin menneitä aikaa koskevan taloudellisen informaation tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus, mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnitteleminen ja suorittaminen toimeksianton hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko Tietyissä Ympäristövastuutiedoissa olennaisia virheellisyttä.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunvalvontastandardia International Standard on Quality Control ISQC 1 ja sen mukaisesti ylläpitää kattavaa laadunvalvontajärjestelmää, johon sisältyvät dokumentoidut toimintaperiaatteet ja menettelytavat eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettaviin säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskien.

Olemme noudattaneet International Ethics Standards Board for Accountants IESBA:n eettisten sääntöjen riippumattomuusvaatimuksia ja muita eettisiä vaatimuksia, jotka perustuvat rehellisyyden, objektiivisuuden, ammatillisen pätevyyden ja huolellisuuden, salassapitovelvollisuuden ja ammatillisen käyttäytymisen periaatteille.

Tehdyt toimenpiteet

Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan tekemällä tiedusteluja pääasiassa henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt Tietyt Ympäristövastuutiedot, sekä sovelta- malla analyttisiä ja muita asianmukaisia

evidenssin hankkimismenetelmiä. Olemme suorittaneet toimeksiannossa muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Haastatelleet Kojamon ylimmän johdon jäseniä sekä Tiettyjen Ympäristövastuutietojen keräämisestä vastaavia henkilöstön jäseniä;
- Arvioineet GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston raportointia koskevien periaatteiden soveltamista Tiettyjen Ympäristövastuutietojen esittämisessä;
- Arvioineet Tiettyjen Ympäristövastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettyä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja;
- Käyneet läpi esitetyt Tietyt Ympäristövastuutiedot ja arvioineet tietojen laatua ja laskentarajojen määrittelyä ja;
- Testanneet Tiettyjen Ympäristövastuutietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkupe- räisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti.

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiantossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiantossa suoritettavista toimenpiteistä ja ovat niitä suppeampia. Tämän vuoksi rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiantossa saatava varmuuden taso on huomattavasti alempi kuin varmuus, joka olisi saatu suorittamalla kohtuullisen varmuuden antava toimeksianto.

Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

Kaikkiin varmennustoimeksiantoihin liittyy luontaisia rajoituksia tarkastellun tiedon

valikoivasta testauksesta johtuen. Siten havaitsematta jääneitä väärinkäytöksiä, virheellisyyksiä tai sääöstenvastaisuuksia saattaa esiintyä. Lisäksi ei-taloudelliseen tietoon saattaa liittyä merkittävämpiä luontaisia rajoituksia kuin taloudelliseen tietoon ottaen huomioon sekä sen luonteen että menetelmät, joita käytetään tällaisten tietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen.

Johtopäätökset

Johtopäätöksemme on tehty toisaalla tässä raportissa esitettyihin seikkoihin perustuen, ja se on niistä riippuvainen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet johtopäätöksemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että varmennustoimeksiannon kohteena olleet tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan laadittu GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti.

Helsinki, 1. maaliskuuta 2022

KPMG Oy Ab

Esa Kailiala
Partner, KHT

Tomas Otterström
Partner, Advisory

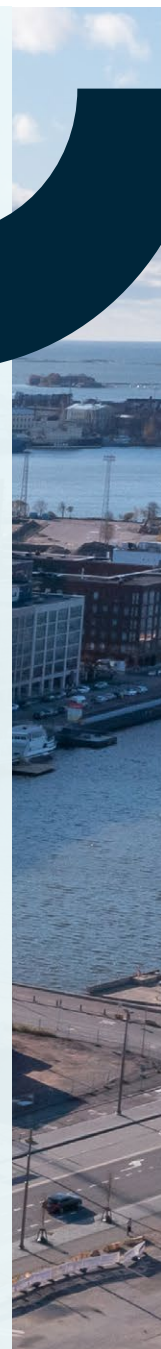


Sijoittajat

Olemme vastuullinen toimija ja kestävien kaupunkien rakentaja. Tarjoamme yhdistelmän vakaata osinkovirtaa ja pääoman kasvua.

Miksi sijoittaa Kojamoon?
Tietoa sijoittajille
Sijoittajan sanasto

68
69
70



Miksi sijoittaa Kojamoon?

Tavoitteenamme on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asuntosijoitusyhtiö. Tarjoamme pääsyn Suomen houkutteleville asuntomarkkinoille.

Kaupungistuminen, perhekoon pieneneminen ja vuokra-asumisen suosion kasvu tukevat liiketoimintaamme.

Kaupungistumisen myötä ihmiset muuttavat suuriin kasvukeskuksiin työ- ja opiskelupaikkojen sekä palveluiden perässä. Vuokralla asumisen suosio on kasvanut tasaisesti suurimmissa kaupungeissa ja kasvaa yhä. Vuokralla asumisen suosiota tukevat myös kotitalouksien keskikoon pientyminen, sekä sen joustavuus erilaisissa elämäntilanteissa. Vastaamme megatrendeistä kumpuavaan kysyntään tarjoamalla asuntoja keskeisillä sijainneilla, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä.

Tarjoamme mahdollisuuden sijoittaa suureen, hajautettuun ja ammattimaisesti hoidettuun asuntoportfolioon suurimmissa kasvukeskuksissa.

Kojamon kautta pääsee sijoittamaan tuhansiin, hyvin hoidettuihin ja tasaista kassavirtaa tuottaviin asuntoihin keskeisillä sijainneilla. Kehitämme aktiivisesti sijoituskiinteistöjemme arvoa ja määrää rakennuttamalla uutta ja kehittämällä olemassa olevaa kiinteistökantaamme. Yli 300 ammattilaistamme vastaa investoinneista, korjauksista ja ylläpidosta, rahoituksesta sekä erinomaisesta asiakaskokemuksesta. Suurena toimijana skaalautu pienentää operatiivisia riskejämme ja mahdollistaa kustannustehokkaan toimintatavan.

Luumme investoimalla vahvaa, monikanavaista kasvua osaamisemme ja vahvan taseemme avulla.

Strategisena tavoitteenamme on kasvattaa liikevaihtoa 4–5 % ja investoida 200–400 miljoonaa euroa vuodessa. Kasvumme ei ole sidottu yhteen lähteeseen, vaan meillä on valmius luoda kasvua uudistuotantoinvestointien kautta, kokonaisias kiinteistöjä tai portfolioita ostamalla sekä muuttamalla kiinteistöjä asunnoiksi. Vahva taseemme ja monipuolinen rahoitusrakenteemme mahdollistaa kasvun ja kyvyn liikkua tarvittaessa nopeasti. Tavoitteenamme on pitää omavaraisuusaste yli 40 %:ssa ja Loan To Value (LTV) alle 50 %:n.

Tarjoamme yhdistelmän vakaata osinkovirtaa ja pääoman kasvua.

Tavoitteenamme on luoda kannattavaa kasvua. Kiinteistöportfoliomme kasvutavoitteen ja tuottopotentialin yhdistelmä tekee meistä kiinnostavan sijoituskohteen. Tavoitteenamme on jakaa osinkona 60 % kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), ja olemme listautumisesta lähtien päässeet tähän tavoitteeseen joka vuosi. Loput FFO:sta jätetään yhtiön tukemaan kasvua, minkä lisäksi omaa pääomaa kasvattavat kehityshankkeista saatava kehityskate sekä arvonnousut kohteista, jossa on vielä arvostukseen liittyviä rajoitteita. Pystymme toteuttamaan kasvuinvestointejamme strategiaamme mukaisesti ilman uutta omaa pääomaa. Kasvutavoitteemme myötä myös osingonmaksun perusteena oleva FFO kasvaa.

Luumme asiakkaillemme lisäarvoa hyödyntämällä digitalisaatioratkaisuja ja tarjoamalla monipuolisia palveluja.

Erotaudumme kilpailijoistamme tarjoamalla asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asumista. Kaikki asuntomme ovat vuokrattavissa verkkokaupan kautta, ja asiakkaamme voivat hoitaa kaikki asumiseen liittyvän asiointinsa My Lumo -palvelun kautta. Tarjoamme myös laajan valikoiman asumista helpottavia palveluita avainten toimituksesta aina muutosiivoukseen asti. Laaja yhteiskäyttöautoverkko on asiakkaidemme käytössä. Hyödynnämme digitalisaation tuomia ratkaisuja myös kiinteistöjemme ylläpidossa, ja esimerkiksi ohjaamme 28 000 asunnon lämmitystä tekoälypohjaisen sovelluksen avulla.

Olemme vastuullinen, kestävien kaupunkien rakentaja.

Vastuullisuus on strateginen painopisteemme ja keskeinen osa toimintaamme niin asiakas-, henkilöstö-, yhteiskunta-, ympäristö- ja hallintonaikokulmasta. Vuonna 2020 julkaisussa vastuullisuusohjelmassamme olemme asettaneet tavoitteeksi kiinteistökantamme hiilineutraalin energiankäytön vuoteen 2030 mennessä. Raportoimme kiinteistöalan keskeisten vastuullisuusmittareiden, kuten EPRA:n parhaiden käytäntöjen mukaisesti ja osallistumme alamme keskeisimpään kansainväliseen vastuullisuusarviointiin,GRESBIin.


Tietoa sijoittajille

Kojamo Oyj:n osake noteerataan Nasdaq Helsingissä. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Tulosjulkistukset vuonna 2022

- Osavuositarkastus tammi-maaliskuulta 2022: 12.5.2022
- Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuulta 2022: 18.8.2022
- Osavuositarkastus tammi-syyskuulta 2022: 3.11.2022

Julkaisuja edeltää hiljainen jakso, joka alkaa 30 päivää ennen seuraavan taloudellisen raportin julkistamispäivää. Hiljaisen jakson aikana yhtiön edustajat eivät tapaa pääomamarkkinatoimijoita eivätkä anna lausuntoja yhtiön liiketoimintanäkymistä, markkinoista, taloudellisesta tuloksesta tai ennusteista medialle tai muille osapuolille.

Kojamon yhtiökokous järjestetään 16.3.2022. Lisätietoa yhtiökokouksesta ja siihen ilmoittautumisesta löytyy [osoitteesta kojamo.fi/yhtiokokous](https://kojamo.fi/yhtiokokous). 

Analytiikkoseuranta

Saamamme tiedon mukaan alla olevat investointipankit ja osakevälittäjät seuraavat omasta aloitteestaan Kojamon kehitystä. Kojamo ei vastaa analytikkojen arvioista.

- Barclays
- Carnegie
- Danske Bank
- DNB Markets
- Goldman Sachs International
- Green Street Advisors
- J.P. Morgan Chase & Co


- Kempen & Co
- Nordea Markets
- OP Yrityspankki Oyj
- SEB

Sijoittajayhteydet

Niina Saarto, Group Treasurer, sijoittajasuhteet, puh. 020 508 3283 sähköposti: niina.saarto@kojamo.fi

Sijoittajatapaamisia koordinoi Sari Mutikainen, johdon assistentti, puh. 020 508 5019 sähköposti: sari.mutikainen@kojamo.fi

Liputusilmoitukset pyydetään lähettämään osoitteeseen: liputusilmoitukset@kojamo.fi.

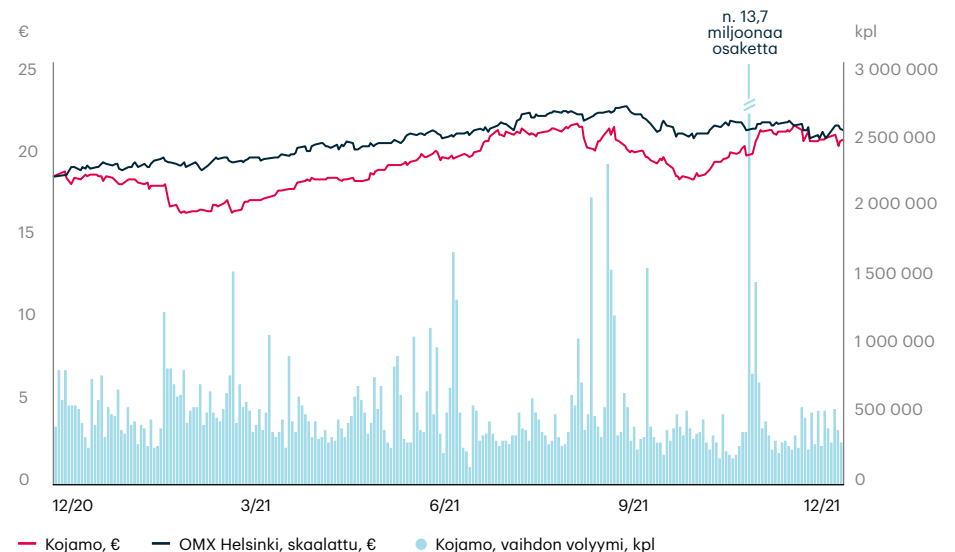
Pyrimme tarjoamaan ajankohtaista ja kattavaa tietoa Kojamosta sijoituskohteena verkkosivuillamme [osoitteessa kojamo.fi/sijoittajat](https://kojamo.fi/sijoittajat). 

Perustietoja osakkeesta

Listaus: Nasdaq Helsinki
Listautumispäivä: 15.6.2018
Kaupankäyntivaluutta: Euro
Markkina-arvoluokka: Suuret yhtiöt
Toimiala: Kiinteistöhallinnointi ja -vuokraus
Kaupankäyntitunnus: KOJAMO
ISIN-koodi: FI4000312251
Reuters-tunnus: KOJAMO.HE
Bloomberg-tunnus: KOJAMO:FH



KOJAMON KURSSIKEHITYS 1.1.-31.12.2021



Sijoittajan sanasto

Bruttoinvestoinnit

Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää sisältäen uudistuotantoinvestoinnit, kiinteistöjen muuntamisen asumiskäyttöön, asuntokannan ostot, ajanmukaistamisinvestoinnit ja aktivoidut vieraan pääoman menot.

CLC

Olemme jäsenenä suomalaisessa Climate Leadership Coalitionissa (CLC), joka kannustaa sekä jäseniään että muita yrityksiä ja organisaatioita kohti hiilineutraalia ja luonnonvaroja kestävästi hyödyntävää toimintatapaa.

Energiatehokas rakentaminen

Rakennamme koko omaperustaisen uudistuotantomme lähes nollaenergiatalon määrittelyn mukaisesti (nZEB). Määrittelyn mukaisesti taso mitataan rakennuksen E-lukuna eli laskennallisena energiatehokkuuden vertailulukuna.

EPRA BPR

EPRA (European Public Real Estate Association), eurooppalaisten pörssinoteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö, on kehittänyt kiinteistösijoitusyhtiöiden vertailukelpoiseen tarkasteluun oman tunnuslukumittariston, Best Practices Recommendations Guidelines. EPRA:n tunnuslukuista on lisää tietoa tilinpäätöksessä.

EPRA sBPR

EPRA kannustaa kiinteistöalan yhtiöitä raportoimaan vastuullisuudestaan ja on luonut alakohtaiset vastuullisuusmittarit Sustainability Best Practises Recommen-

dations Guidelines (EPRA sBPR), joiden mukaan Kojamo on raportoinut vuodesta 2019 alkaen.

EU:n taksonomia

Taksonomia on Euroopan unionin kestävän rahoituksen asetus, joka määrittää kestäväksi katsottavat rahoitus- ja investointikohteet. Kojamo raportoi liiketoimintansa taksonomian mukaisuuden hallituksen toimintakertomuksessa.

GRESB

GRESB eli Global Real Estate Sustainability Benchmark on maailmanlaajuinen kiinteistöalan kattava vastuullisuusarviointi ja benchmark, johon Kojamo osallistui ensimmäistä kertaa vuonna 2020.

GRI

GRI (Global Reporting Initiative) on kansainvälisesti käytetty vastuullisuusraportoinnin standardi, jonka avulla pyritään kuvaamaan yhtiöiden toimintaa ympäristö vastuun, sosiaalisen vastuun ja hallinnollisen vastuun näkökulmista. Kojamo on vuodesta 2020 raportoinut GRI Standards Core -tason mukaisesti.

Hiilijalanjälki

Hiilijalanjälki käsittää toimintamme hiilidioksidipäästöt laajuudeltaan Scope 1 ja 2. Hiilijalanjälkeen laskemme mukaan kiinteistöjen ylläpidon ja omistamisen aiheuttaman hiilijalanjäljen, eli kuinka paljon hiilidioksidipäästöjä kiinteistöjemme käytön aikana syntyy.



Tarkemmat tiedot talouden tunnuslukujen laskentakaavoista löytyvät tilinpäätöksestä ja vastuullisuuden tunnuslukujen laskemisesta vuosikertomuksen osiosta Raportoinnin periaatteet [sivulla 43](#).

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) kuvaa liiketoiminnan kannattavuutta. Liikevoitosta poiketen FFO:ssa ei oteta huomioon käyvän arvon muutoksia eikä omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita. FFO on toinen tunnusluku, joilla ohjeistamme vuotta 2022. Myös osingonmaksutavoite on kytketty tähän tunnuslukuun.

Kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskulut

Kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskuluja syntyy kiinteistöjen säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta, ja ne kirjataan tuloslaskelmaan nettovuokratuoton yläpuolelle. Ylläpitokulut liittyvät pääasiassa lämmitykseen, sähköön, jätehuoltoon, veden, kiinteistöhuoltoon, kiinteistöveroihin, kiinteistövakuutuksiin ja muihin ylläpitokuluihin. Kiinteistöjen tulonmuodostuskykyä parantavat ajanmukaistamisinvestoinnit, kuten putkiremontit, kirjataan bruttoinvestointeihin, ja niiden vaikutukset näkyvät tuloslaskelmassa käyvän arvon muutoksissa.

Liikevaihto

Liikevaihto koostuu saamistamme vuokratuotoista ja käyttökorvauksista, jotka kertyvät pääasiassa vesi- ja saunamaksuista sekä autopaikkamaksuista. Liikevaihto on toinen tunnusluku, joilla ohjeistamme vuotta 2022.

Liikevoitto

Liikevoitto pitää sisällään nettovuokratuoton lisäksi liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, luovutusvoitot ja -tappiot, käyvän arvon muutokset sekä hallinnon kulut, poistot ja arvonalentumiset.

Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu (LfL)

Like-for-Like-kasvu (LfL) kuvaa kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen asuntojen vuokratuottojen muutosta 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.

LfL-vuokratuottojen kasvuun vaikuttavat taloudellisen vuokrausasteen muutos, vuokrankorotukset, uusien vuokrasopimusten vuokra verrattuna päättäneisiin, ja uuden ja päättäneen vuokrasopimuksen välinen aika. LfL-nettovuokratuoton kasvuun vaikuttavat edellä mainitun lisäksi myös ylläpito- ja korjauskulujen muutokset.

Loan to Value (LTV)

Loan to Value (LTV) (%) on velkaantumisen tunnusluku, joka saadaan jakamalla nettovelat sijoituskiinteistöjen arvolla. Luku kuvaa sitä, kuinka paljon konsernilla on velkaa suhteessa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon. Strateginen tavoitteemme on pitää Loan to Value (LTV) alle 50 prosentin.

Nettovuokratuotto

Nettovuokratuotto kuvaa sitä, kuinka paljon vuokratuotoista jää yhtiölle käteen kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskulujen jälkeen.

Nettosuositteluindeksi (NPS)

Nettosuositteluindeksi on asiakastyytyväisyyden mittari. Kysymme asiakkailtamme asiakassuhteen eri kohdissa, kuinka todennäköisesti he olisivat valmiita suosittelemaan yhtiötä asteikolla 1–10. Arvosanat 1–6 vaikuttavat arvioon negatiivisesti, 7–8 ei ollenkaan ja 9–10 positiivisesti. Näin ollen kokonaisarvio voi vaihdella välillä -100–100. Strateginen tavoitteemme on saavuttaa nettosuositteluindeksissä taso 40.

Net Zero Carbon Buildings -sitoumus

Allekirjoitimme vuonna 2020 World Green Building Councilin sitoumuksen, jonka mukaisesti tavoitteemme on kiinteistökantamme hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä.

Ominaiskulutus

Ominaiskulutus mittaa esimerkiksi sähkön tai veden kulutusta jaettuna neliömetrille tai kuutiolle. Asuntokannan kasvaessa ominaiskulutus kuvaa paremmin sähkön-

tai vedenkulutuksen tehokkuutta ja sen muutosta.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöillä tarkoitetaan omistamamme asuntoja, liiketiloja ja tontteja, käynnissä olevia projekteja ja tiettä osakkeiden kautta omistettuja omaisuuseriä kuten parkkipaikoja.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa muuttavat sijoituskiinteistöjen ostoja ja myyntien lisäksi ajanmukaistamisinvestoinnit, aktivoidut vieraan pääoman menot, siirrot omaan käyttöön sekä voitto tai tappio käypään arvoon arvostamisesta. Sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon joka vuosineljännes, ja ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa tästä lausunnon.

Taloudellinen vuokrausaste

Taloudellinen vuokrausaste saadaan, kun jaetaan vuokratuotot potentiaalisella vuokratuotolla.

TR-indeksi

TR-indeksi on rakennustyömaan työturvallisuu- den havaintomenetelmä, jonka avulla seurataan keskeisiä tapaturmiin vaikuttavia asioita työmaalla.

VAETS II

Olemme sitoutuneet kansalliseen vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen, vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman toisen kauden (VAETS II) tavoitteisiin, eli tehostamaan energiankulutustamme 7,5 prosenttia kaudella 2017–2025 vuoden 2016 tasoon verrattuna.

Verojalanjälki

Verojalanjälki kuvaa sitä, miten konsernin maksamat verot ja veroluonteiset maksut jakautuvat. Kojamo maksaa kaikki veronsa Suomeen.

Vihreä joukkovelkakirjalaina

Vihreä joukkovelkakirjalaina tarkoittaa joukkovelkakirjalainaa, jonka liikkeeseenlaskusta saatavat varat käytetään rahoittamaan tai uudelleenrahoittamaan rakennusten energiatehokkuutta edistäviä investointeja julkaisemamme vihreän rahoituksen viitekeh- yksen mukaisesti.

Vihreän rahoituksen viitekehys

Kojamon vuonna 2021 julkistama viitekehys määrittää kriteerit investoinneille, jotka voidaan rahoittaa tai jälleenrahoittaa vihreillä joukkovelkakirjalainoilla, vihreillä lainoilla tai muilla vihreillä rahoitusinstrumenteilla.

Voitto tai tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jolla arvomuutokset todetaan. Raportoinnissamme käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuusarvon myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Käypä arvo määritellään neljännesvuosittain. Lisätietoa käyvän arvon arvostusperiaatteista on tilinpäätöksessä.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet

YK:n jäsenmaat sopivat vuonna 2015 kestävän kehityksen tavoitteista ja toimintaohjelmasta, joiden on tarkoitus ohjata maailman kehityssuunniteluja vuoteen 2030 asti. Kojamo on sitoutunut näistä kahdeksaan tavoitteeseen, joiden edistämiseen voimme liiketoiminnallamme eniten vaikuttaa.



Hallituksen jäsenet



Mikael Aro

**Hallituksen
puheenjohtaja**

s. 1965,
Suomen kansalainen,
eMBA

Kojamon hallituksen
puheenjohtaja
vuodesta 2019 sekä
palkitsemisvaliokunnan
puheenjohtaja
vuodesta 2019.

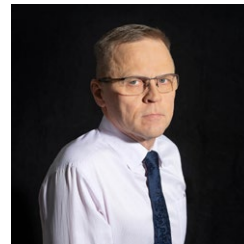


Mikko Mursula

**Hallituksen
varapuheenjohtaja**

s. 1966,
Suomen kansalainen,
kauppatieteiden
maisteri

Kojamon hallituksen
varapuheenjohtaja
vuodesta 2016 sekä
tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja vuosina
2016–2018 ja tarkas-
tusvaliokunnan jäsen
vuodesta 2019.



Matti Harjuniemi

Hallituksen jäsen

s. 1958,
Suomen kansalainen,
filosofian maisteri

Kojamon hallituksen
jäsen vuodesta 2010
ja tarkastusvaliokun-
nan jäsen vuodesta
2010.



Anne Leskelä

Hallituksen jäsen

s. 1962,
Suomen kansalainen,
kauppatieteiden
maisteri

Kojamon hallituksen
jäsen vuodesta 2018,
tarkastusvaliokunnan
jäsen vuodesta 2018
ja tarkastusvaliokun-
nan puheenjohtaja
vuodesta 2019.



Minna Metsälä

Hallituksen jäsen

s. 1967,
Suomen kansalainen,
kauppatieteiden
maisteri

Kojamon hallituksen
jäsen vuodesta 2018
ja palkitsemisvaliokun-
nan jäsen vuodesta
2018.



Reima Rytsölä

Hallituksen jäsen

s. 1969,
Suomen kansalainen,
valtiotieteiden
maisteri, CEFA, AMP

Kojamon hallituksen
jäsen vuodesta 2014
ja palkitsemisvalio-
kunnan jäsen vuodes-
ta 2015. Rytsölä oli
tarkastusvaliokunnan
jäsen vuosina 2014–
2015.



**Catharina
Stackelberg-Hammarén**

Hallituksen jäsen

s. 1970,
Suomen kansalainen,
kauppatieteiden maisteri

Kojamon hallituksen
jäsen vuodesta 2021 ja
tarkastusvaliokunnan
jäsen vuodesta 2021.

Hallitus on arvioinut, että kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä sekä yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Johtoryhmän jäsenet



Jani Nieminen

Toimitusjohtaja

s. 1968,
Suomen kansalainen
diplomi-insinööri,
MBA



Erik Hjelt

**Talousjohtaja
Toimitusjohtajan
sijainen**

s. 1961,
Suomen kansalainen
oikeustieteen
lisansiaatti, eMBA



Katri Harra-Salonen

Digijohtaja

s. 1969,
Suomen kansalainen
diplomi-insinööri,
eMBA



Irene Kantor

**Markkinointi- ja
viestintäjohtaja**

s.1968,
Suomen kansalainen
filosofian maisteri,
eMBA



Tiina Kuusisto

**Liiketoimintajohtaja,
Asiakkuudet**

s. 1968,
Suomen kansalainen
kauppätieteiden
maisteri



Ville Raitio

**Liiketoimintajohtaja,
Omistaminen ja
sijoittaminen**

s. 1978,
Suomen kansalainen
kauppätieteiden
maisteri



Kojamo Oyj

Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
puh. 020 508 3300

etunimi.sukunimi@kojamo.fi
www.kojamo.fi

