

Vuosi- kertomus 2017





**Kojamo Oyj keskittyy asunto-
sijoittamiseen Suomessa ja uudistaa
vuokra-asumista tehden siitä entistä
haluttavampaa. Asuntosijoitusyhtiön
visiona on olla asumisen edelläkävijä
ja asiakkaan ykkösvalinta.**



Kojamo lyhyesti	3
Keskeiset tapahtumat 2017.....	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	7
Megatrendit	9
Vuokra-asuntomarkkinat	11
Strategia	12
Arvonluonti	14
Vastuullisuus Kojamossa	15
Keskeiset vastuuteemat.....	16
Liiketoiminta	17
Asiakaskokemuksen parantaminen	18
Yhteisöllisyys Lumo-kodeissa	20
Luotettava vuokranantaja.....	21
Suomalaisen kaupunkiasumisen kehittäminen	22
Asuntoinvestoinnit kasvukeskuksiin	23
Kiinteistökehitys ja kiinteistöpalvelut.....	24
Uudistuotanto ja ostot, investoinnit.....	26
Rahoituslähteet.....	27
Yhteistyöverkosto ja hankintaketju.....	28
Henkilöstö.....	29
Kestävä kehitys ja ympäristön huomioiminen.....	31

Kojamo lyhyesti

Parempaa kaupunkiasumista kaikille

Kojamo haluaa olla asumisen edelläkävijä ja parempaa kaupunkiasumista arvostavan asiakkaan ykkösvalinta. Uudistamme Lumo-brändimme kautta suomalaista vuokra-asumista ja teemme siitä entistä haluttavampaa. Edistämme kaupungistuvan Suomen kilpailukykyä ja hyvinvointia helpottamalla työperäistä liikkuvuutta.

Panostamme yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin. Tavoitteemme on olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja hyvää taloudellista tulosta tekevä asunostosijoitusyhtiö.

Toimimme seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaamme erityisesti Helsingin seudun kasvavaan vuokra-asuntokysyntään. Viiden viime vuoden aikana olemme investoineet kaupallisen vuokra-asuntotarjonnan kehittämiseen noin 1,7 miljardia euroa.

Edistämme kaupungistuvan Suomen kilpailukykyä ja hyvinvointia helpottamalla työperäistä liikkuvuutta.



Kojamon vuosi 2017

Kasvatimme Lumo-asuntojen määrää erityisesti rakennuttamalla uusia kohteita ja ryhdyimme kehittämään Lumo-brändistä paremman kaupunkiasumisen edelläkävijää. Vuoden lopussa rakenteilla oli 1 525 vuokra-asuntoa, joista 1 188 sijaitsee Helsingin seudulla ja 337 Suomen muissa kasvukeskuksissa. Bruttoinvestoinnit olivat 367,3 miljoonaa euroa.

Tiiviisti rakennetuissa kaupunginosissa rakennusten muuttaminen asuntokäyttöön on tehokas tapa lisätä asuntotarjontaa halutuilla alueilla. Vuoden aikana valmistui tai oli käynnissä useita kiinteistöjen käyttötarkoitusten muutoksia Helsingissä. Lisäksi saatoimme päätökseen aiemmin Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olleiden kiinteistöjen oston Helsingin kaupungilta.

Aloitimme merkittäviä uudisrakennus- ja konversiohankkeita kasvukeskuksissa ja luovuiimme strategiaamme sopimattomista asuntosijoituksista. Esittelimme asukkaillemme yhdessä kumppaneidemme kanssa täysin uusia Lumo-palveluita. Asuntovuokrauksen mullistanut Lumo-verkkokauppa jatkoi menestystään ja vakiinnutti asemansa kuluttajien keskuudessa.

Vuokraa uusi kotisi vartissa – verkkokaupassa

Siirsimme vallan asiakkaalle viemällä kaikki uudet ja vapautuvat Lumo-kodit verkkokauppaan, josta asiakas voi valita mieluisan kodin ja tehdä vuokrasopimuksen, vaikka heti. Lumo-verkkokauppa on ollut voimakkaassa kasvussa ja sen kautta oli tehty vuoden loppuun mennessä jo yli 4 000 vuokrasopimusta.

Lumosta asumisen palvelualusta

Kehitimme vuoden aikana asumisen arkea helpottavia palveluita. Osana asiakaskokemuksen kehittämistä muotoilimme muun muassa isännöitsijän tehtävän uudelleen. Asukkaan asumispalveluiden ja kiinteistöjen kunnon lisäksi isännöitsijä huolehtii ainutkertaisen asiakaskokemuksen rakentamisesta.

Lisäksi toimimme katsauskaudella maksuttomat liikuntapalvelut osaksi asumista 13 Lumo-talossa Helsingissä ja laajensimme yhteiskäyttöautopalvelun pakettiautoihin. Marraskuussa avasimme Lumo-brändin palvelukehitysalustaksi nykyisten ja uusien yhteistyökumppaneiden suuntaan.

Liikevaihto,
miljoonaa

337

Bruttoinvestoinnit,
miljoonaa

367,3

Vuokrattava asuntokanta,
asuntoa

34 383

Sijoituskiinteistöjen käypä
arvo, miljardia

4,7

Kiinteistöliiketoiminta kehittyi vakaasti

Kojamon liikevaihto vuonna 2017 oli 337 miljoonaa euroa ja koostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotoista. Taloudellinen vuokrausaste oli 96,7 prosenttia. Vuoden lopussa vuokrattava asuntokanta käsitti 34 383 vuokra-asuntoa, joista 90 prosenttia kuului kaupalliseen Lumo-liiketoimintaan. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 4,7 miljardia euroa.

Konsernin emoyhtiö monipuolisti rahoitustaan strategisten kasvutavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi. Yhtiö laski 19.6.2017 liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, joka otettiin Irlannin pörssin virall-

liselle listalle ja kaupankäynnin kohteeksi. Lisäksi Moody's Investor Service myönsi 30.5.2017 Kojamo Oyj:lle pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa2 vakain näkymin.

Uusi nimeämme on Kojamo

Konsernin emoyhtiön uusi nimi, Kojamo Oyj, otettiin käyttöön 27.3.2017. Nimenmuutoksella selkeytetään uuden, paremman kaupunkiasumisen strategian mukaista toimintaa ja vahvistetaan kilpailukykyä. Kojamo panostaa yhä vahvemmin digitaalisiin palveluihin, asiakaskokemukseen ja yrityskulttuuriin.

Keskeiset tunnusluvut

Kojamo-konserni	2017	2016	2015	2014	2013 **)
Liikevaihto, M€	337,0	351,5	370,9	356,5	346,6
Nettovuokratuotto, M€	216,0	222,0	227,4	210,0	198,4
% liikevaihdosta	64,1	63,2	61,3	58,9	57,2
Nettorahoituskulut, M€	40,5	46,0	37,1	47,3	40,3
Tulos ennen veroja, M€	266,7	289,7	224,7	146,5	75,9
Operatiivinen tulos, M€ *)	107,6	116,9	121,4	103,2	
Taseen loppusumma, M€	4 943,5	4 572,2	4 236,1	3 957,2	2 468,5
Sijoituskiinteistöt, M€ ^{1) 5)}	4 710,2	4 298,9	3 999,2	3 708,8	3 351,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,7	97,4	97,6	98,1	98,5
Vaihtuvuus, % ⁴⁾	28,6	27,6	23,7	21,6	21,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma, M€	2 038,6	1 859,5	1 738,5	1 579,0	497,9
Korollinen vieraspääoma, M€ ²⁾	2 283,0	2 122,8	1 494,6	1 850,1	1 795,1
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *)	10,9	12,9	10,8	7,2	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *)	7,5	8,8	7,6	5,9	5,5
Omavaraisuusaste, % ^{1) *)}	41,3	40,7	41,1	40,0	41,3
Loan to Value (LTV), % ^{1) 2) 3) 7) *)}	46,0	47,1	39,8	46,8	48,6
Osakekohtainen tulos, €	28,77	31,38	24,23	14,95	10,07
Osakekohtainen omapääoma, € ¹⁾	275,39	251,20	234,85	213,30	209,16
Osinko/ osake, € ⁶⁾	6,80	15,80	5,00	3,00	2,20
Osinko/ tulos, % *)	23,64	50,35	20,64	20,07	21,85
Bruttoinvestoinnit, M€	367,3	696,0	235,0	200,5	223,2
Henkilöstö keskimäärin	310	298	364	339	341

*) Kojamo julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista tilinpäätöksen tunnusluvut -osiossa

***) Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja. Vuoden 2013 osalta on esitetty FAS-tilinpäätöksen mukaiset luvut

1) Laskettu FAS 2013 luvuin, huomioiden käyvät arvot

2) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

3) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

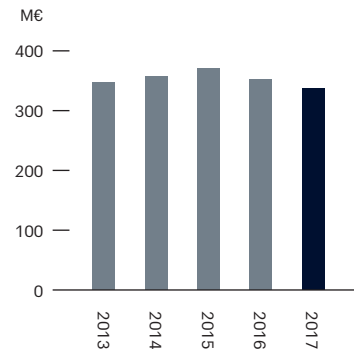
4) Ilman sisäisiä vaihtoja

5) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

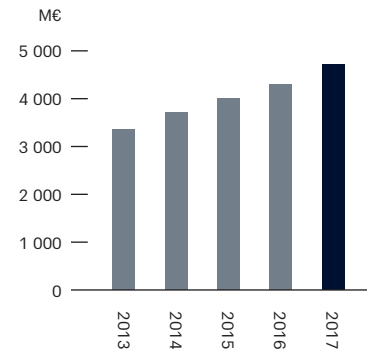
6) 2017: hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 6,80 €/ osake. 2016: sisältää lisäosinkoa 9 €/ osake

7) 1.1.2017 on likvidejä sijoituksia 20,0 M€ uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

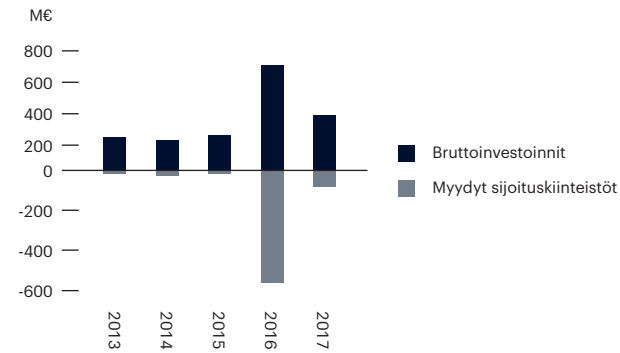
Liikevaihto



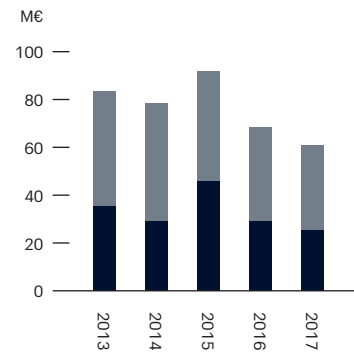
Kiinteistökannan arvonkehitys



Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt

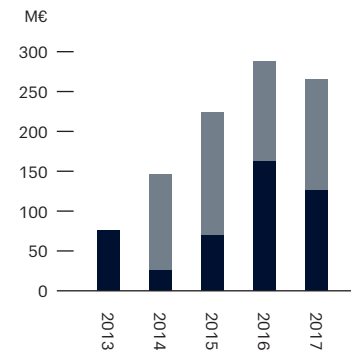


Korjaustoiminta



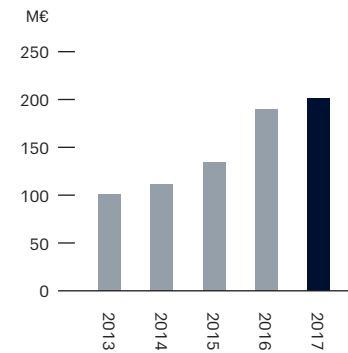
■ Ajankukaistamisinvestoinnit
■ Korjaukset

Tulos ennen veroja



■ Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos
■ Muut erät

Lumo-liiketoiminnan nettovuokratuotto





Uudisrakentamisen huippuvuonna myös asumisen palvelukehitys vauhdittui

Vahvistimme asemaamme Suomen suurimpana kiinteistösijoittajana ja vuokra-asumisen palveluiden uudistajana vuonna 2017. Kehitimme aktiivisesti kiinteistökantaamme, uudistimme Lumo-brändimme asiakaskokemusta sekä lisäsimme valmiuksiamme olla suunnan näyttöjä matkalla kohti parempaa kaupunkiasumista Suomessa.

Toteutimme kasvustrategiaamme rakentamalla uusia Lumo-koteja, muuttamalla toimistoja asunnoiksi, peruskorjaamalla vanhempaa asuntokantaa sekä ostamalla Lumo-liiketoimintaan soveltuvaa kiinteistökantaa. Otimme huomioon kestävän kehityksen periaatteet kiinteistöis-



Huomioimme kestävän kehityksen periaatteet esimerkiksi edistämällä viisasta sähkön, lämmön ja veden käyttöä sekä luomalla edellytyksiä jakamistalouden sovelluksille asumisessa.”

Toimitusjohtajan katsaus

sämme esimerkiksi edistämällä viisasta sähkön, lämmön ja veden käyttöä sekä luomalla edellytyksiä jakamistalouden sovelutuksille asumisessa. Vauhditamme koko toimialan ilmastomyötäisyyttä vaikuttamalla aktiivisesti Climate Leadership Coalitionissa, ainoana kiinteistöalan yrityksenä Suomessa.

Kehitämme aktiivisesti asuntokantaamme vastaamaan ihmisten tarpeisiin kaupungistuvassa Suomessa. Olemme viimeisen viiden vuoden aikana investoineet Lumo-liiketoimintaan noin 1,7 miljardia euroa. Omistimme vuoden lopussa 34 383 vuokra-asuntoa ja rakenteilla oli 1 525 vuokra-asuntoa. Uusia vuokra-asuntoja on valmistunut runsaasti erityisesti pääkaupunkiseudulle. Asuntojemme vuokrausaste pysyi hyvänä, vaikka vuokra-asuntojen tarjonta on hetkellisesti kasvanut. Uskomme kaupungistumisen jatkumisen luovan pitkäaikaista vuokra-asuntokysyntää kasvukeskuksissa.

Urbaani asuminen kaupunkikeskustassa, laadukkaassa ja nykyaikaisessa kodissa houkuttelee yhä useampaa. Vuoden loppupuolella viimeistelimme kiinteistökaupan, jolla ostimme Helsingin kaupungin omistamia, Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olleita kiinteistöjä, joilla on erinomainen sijainti. Päämäärämme on jalostaa niistä moderneja ja haluttuja kaupunkiasuntoja.

Kasvua tukeva rahoitus on keskeinen osa strategian tavoitteiden saavuttamista. Kasvutavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi jatkoimme rahoitusohjamme monipuolistamista ja vahvistamista. Julkinen luottoluokitus (Moody's Baa2 vakain näymin) ja Irlannin pörssiin listattu 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalaina tukevat tavoitettamme investoida Lumo-koteihin kaupungistuvassa Suomessa.

Rakentamisen huippuvuonna myös palvelukehitys eteni vauhdikkaasti. Kaupunkiasumisen tarpeet ja toiveet näkyvät asiakkaittemme tavassa toimia: Lumo-verkkokauppa on ollut voimakkaassa kasvussa ja sen kautta on tehty 4 000 vuokrasopimusta. Kuukausittaisten asuntovuokrausten määrä on 300. Kuukausitasolla kaikista uusista Lumo-vuokrasopimuksista 30 prosenttia tehdään verkkokaupassa. Uudiskohteiden sopimuksista jopa 80 prosenttia tehdään verkkokaupassa.

Julkistimme syksyllä 2017 avoimen kutsun yrityksille kehittämään uusia asumisen palveluita kanssamme ja avasimme toimialan arvostetuimman* Lumo-brändin palvelukehityksen innovaatioalustaksi. Valikoimaan on tarkoitus kehittää kaikille asiakkaille yhteisiä ja toiveiden mukaan räätälöityjä, yksilöllisiä palveluita.

Olen ylpeä henkilöstöstämme, joka on osallistunut innokkaasti yrityskulttuurin uudistamiseen. Olemme saaneet paljon

4 000

”Lumo-verkkokauppa on ollut voimakkaassa kasvussa ja sen kautta on tehty yli 4 000 vuokrasopimusta”

aikaan: arvojemme mukaisesti olemme tuulettaneet vanhentuneita tapoja ja sujuvoittaneet toimintaamme. Henkilöstön kanssa yhdessä luodut arvomme ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa toteutuvat tämän päivän Kojamossa uudistuneella ja energisellä tavalla. Rohkeutemme uudistaa jatkuu myös vuonna 2018.

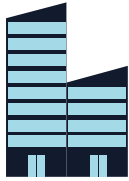
Kojamon hallitus on päättänyt selvittää pörssilistauksen mahdollisuutta yhtiömme omistajapohjan laajentamiseksi ja Kojamon jatkuvan kasvun tukemiseksi.



Jani Nieminen
toimitusjohtaja

*Taloustutkimus: Brändien arvostus 2018

Kojamoon vaikuttavat megatrendit

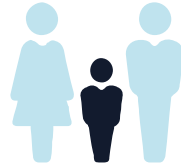


Kaupungistuminen ja kansainvälistyminen

- Muuttoliike pääkaupunkiseudulle jatkuu ja voimistuu.
- Kasvukeskusten kehittymistä pyritään ohjaamaan aktiivisesti.
- Kaupunkien sisällä markkinat jakautuvat.
- Kaupunkikeskustojen vetovoima kasvaa.
- Ihmiset ja kaupungit kansainvälistyvät.

Vaikutukset Kojamoon

- Vuokra-asuntokysyntä keskittyy Kojamo-konsernin kohdepaikkakunnille.
- Markkinatuntemuksen merkitys korostuu.
- Kasvukeskuksiin hakeutuvien kansainvälisten teknologiayritysten työvoiman asiakaspotentiaali huomioidaan.



Väestön ikääntyminen ja perhekoon pieneneminen

- Perhekoot pienenevät, erityisesti vuokralla asuvien keskuudessa.
- Maahanmuutto jatkuu ja monikulttuurisuus vakiintuu.
- Väestö ikääntyy.
- Elintason nouseminen lisää panostusta asumiseen.

Vaikutukset Kojamoon

- Uusien asuntojen keskipinta-ala 45 m² vastaa kysyntään.
- Maahanmuutossa on vielä hyödyntämätöntä potentiaalia.
- Seniorit odottavat laadukkaita asumisen palveluja.
- Yhteisölliset ja yksilölliset palvelut vastaavat asumisen erilaistuviin tarpeisiin.



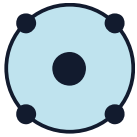
Uudet teknologiat ja digitalisoituminen

- Digitalisaatio avaa uusia mahdollisuuksia kaikilla asumisen ja kiinteistöjen osa-alueilla.
- Ajasta ja paikasta riippumaton itsepalvelu lisääntyy.
- Älykoti ja esineiden internet (IoT) yleistyvät.

Vaikutukset Kojamoon

- Uusien teknologisten ratkaisujen (big data, sensorit, älylukot, digitaalinen liiketoiminta) pilotointi kiinteistöissä ja palveluissa.
- Vapautuvat Lumo-kodit ovat heti vuokrattavissa Lumo-verkkokaupasta.
- Asiakkaiden itsepalveluratkaisuja laajennetaan.
- Innovatiiviset palvelut perustuvat asiakkaiden yksilöllisten toiveiden ymmärtämiseen.

Kojamoon vaikuttavat megatrendit



Yksilöllisyys ja yhteisöllisyys

- Kodin ja asumisen yksilöllisyys korostuvat entisestään.
- Yhteisöllisyys on laajentunut kotitalosta sosiaalisten verkostojen välityksellä.
- Kuluttaminen siirtyy materialismista elämyksiin ja palveluihin.
- Jakamistalous, joukkoistaminen ja pop up -kulttuuri yleistyvät.
- Omistamisen merkitys on nuoremmille sukupolville vähäisempi.

Vaikutukset Kojamoon

- Yksilöllisyyden huomioiminen uudistuotannossa.
- Uuden ajan asukastoiminnan luominen ja yhteisöllisyyden tukeminen.
- Lumo-palvelukehitys kiihtyy ja perustuu asiakasymmärrykseen.



Ilmastonmuutos ja kestävä kehitys

- Rakentamisen ohjaus tiukkenee, kustannuspaineita tuotantoon ja ylläpitoon.
- Yhä useampi kuluttaja haluaa toimia kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.
- Kuluttajat vaativat yrityksiltä vastuullisuutta ja vaikuttavat ostopäätöksillään.
- Uusiutuvat energiamuodot kasvattavat suosiotaan.

Vaikutukset Kojamoon

- Kestävän kehityksen periaatteiden huomiointi rakentamisessa ja palvelukehityksessä.
- Tiiviin kaupunkiasumisen kehittäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen.
- Ekologiset ja kokonaisedulliset ratkaisut hankinnoissa ympäristön kuormittamisen vähentämiseksi.
- Koko omaperustainen uudistuotanto toteutetaan lähes nollaenergiataloina (nZEB).

Vuokra-asumisen asema kaupungeissa vahvistuu

Vuokra-asuminen on kaupunkilainen tapa asua. Sen merkitys asumismuotona on vahvistunut 2010-luvulla erityisesti kasvukeskuksissa ja Suomen suurimmissa kaupungeissa. Tilastokeskuksen mukaan esimerkiksi Helsingissä, Turussa ja Tampereella lähes puolet asutokunnista on valinnut vuokra-asumisen. Koko maan tasolla tarkasteltuna lähes joka kolmas kotitalous asuu vuokralla.

Vuokramarkkinoilla paljon toimijoita

Vuokra-asuntomarkkinat ovat Suomessa kilpaillut ja hajautuneet. Kojamo on neljän prosentin markkinaosuudella Suomen suurin kaupallinen vuokra-asuntojen tarjoaja. Suurimman osan Suomen vuokra-asunnoista omistavat yksityiset vuokrantajat. Heidän lisäksi vuokra-asuntomarkkinoilla toimii ammattimaisia asuntosijoittajia, vuokra-asunto-omistajia, asuntorahastoja sekä kunnallisia vuokratalo-yhtiöitä. Vuokra-asuntojen kysyntä on voimakkainta kasvukeskuksissa, yhden ja kahden hengen talouksissa sekä nuorten

aikuisten keskuudessa. Vuokra-asunnossa asuvista asutokunnista noin 86 prosenttia on yhden tai kahden hengen talouksia. Nuorten keskuudessa vuokra-asuminen on suosituin tapa asua: lähes 57 prosenttia 20–29-vuotiaista asui vuoden 2016 lopulla vuokra-asunnossa.

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vahvana kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kuitenkin kasvoivat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui yksiöihin ja kaksioihin. Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteiset vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,3 ja muualla Suomessa 2,5 prosenttia.

Uusi tarjonta painottui voimakkaasti vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen. Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän nousuna kasvukeskuksissa.



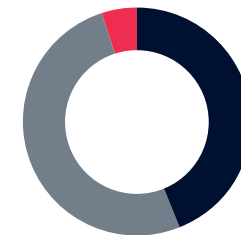
Asutokunnat asumismuodon mukaan, koko maa



■ Vuokra-asuntoja	32 %
■ Omistusasuntoja	64 %
■ Muu	4 %

Lähde: Tilastokeskus, 2016

Asutokunnat asumismuodon mukaan, Suomen 5 suurinta kaupunkia



■ Vuokra-asuntoja	44 %
■ Omistusasuntoja	51 %
■ Muu	5 %

Lähde: Tilastokeskus, 2016

Strategian toteutus

Strateginen tavoitteemme on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Haluamme olla erinomaisesta asiakaskokemuksesta tunnettu ja omistaja-arvoa pitkäjänteisesti kehittävä asuntosisoitusyhtiö.

Tehtävänäme on luoda parempaa kaupunkiasumista, ja toteutamme strategian mukaista kasvua. Uusia vuokra-asuntoja on valmistunut runsaasti erityisesti pääkaupunkiseudulle. Kaupungistuminen luo pitkäaikaista vuokra-asuntokysyntää kasvukeskuksissa.

Investoinnit parempaan kaupunkiasumiseen

Viiden vuoden aikana olemme investoineet Lumo-liiketoimintaan noin 1,7 miljardia euroa.

Omistimme vuoden lopussa 34 383 vuokra-asuntoa. Vuoden 2017 lopussa rakenteilla oli 1 525 vuokra-asuntoa ja vuoden aikana valmistui 983 uutta asuntoa.

Jatkamme investointeja rakennuttamalla uutta ja ostamalla olemassa olevaa kiinteistö kantaa. Toimimme seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaamme erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään. Kojamon osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä

prosenttia. Luovumme strategiakauden aikana vuoden 2021 loppuun mennessä kohteista, jotka eivät ominaisuuksiensa tai sijaintinsa johdosta tue yrityksen strategiaa.

Vuoden loppupuolella toteutimme strategiaamme viimeistelemällä kiinteistökaupan, joka koski Helsingin kaupungin omistamia, Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevia kiinteistöjä.

Bruttoinvestoinnit olivat 367,3 miljoonaa euroa, mistä Lumo-liiketoiminnan osuus oli 367,0 euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat vuonna 2017 yhteensä 61,0 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo vuoden lopussa oli 4,7 miljardia euroa.

Strategisten tavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi monipuolistimme rahoitustamme. Julkinen luottoluokitus (Moody's Baa2 vakain näkymin) ja vuonna 2017 Irlannin pörssiin listattu Eurobond tukevat tavoitettamme investoida Lumo-koteihin kaupunkistuvassa Suomessa. Kasvatamme merkittävästi vakuudettoman rahoituksen osuutta.

Lumo vastaa uuden ajan asiakkaiden odotuksiin

Olemme uudistaneet vuokra-asumista ja innovoineet asumisen ratkaisuja ja palveluja tavoitteena luoda lisäarvoa asiakkaille. Merkittävät investoinnit Lumo-asuntoihin ja palveluratkaisut edesauttavat työperäistä muuttoliikennettä kaupungistuvassa Suomessa.

Lumo-brändi ja palvelumuotoilu näyttävät suuntaa asumisessa. Lumo on saavuttanut vahvan aseman asuntovuokraustomiamalan arvostetuimpana brändinä*, ja sen osuus konsernin liiketoiminnasta on yli 90 prosenttia.

Lumo-verkkokauppa on mullistanut asiakkaan aseman asunnon vuokraamisessa ja vakiinnuttanut asemansa: verkkokauppa on ollut voimakkaassa kasvussa ja sen kautta on tehty yli 4 000 vuokrasopimusta. Kuukausittaisten asuntovuokrausten määrä on noin 300. Vuoden 2017 alkupuolelta alkaen kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat olleet vuokratavissa Lumo-verkkokaupassa

Asumisen digitaaliset palvelut ja älykodin mahdollisuudet parantavat asumisviihtyvyyttä ja asiakaskokemusta. Haluamme vauhdittaa muutosta Suomessa. Julkistimme syksyllä 2017 avoimen kutsun yrityksille kehittämään uusia asumisen palveluita kanssamme ja avasimme Lumo-brändin palvelukehityksen innovaatioalustaksi.

Valikoimaan on tarkoitus kehittää kaikille asiakkaille yhteisiä ja toiveiden mukaan räätälöityjä, yksilöllisiä palveluita.

Otamme koko asuntokannassamme käyttöön uudet Lumo-kotityypit, jotka vastaavat asiakkaiden erilaisiin asumisen odotuksiin ja tarpeisiin ja helpottavat samalla oman tulevan kodin löytämistä monipuolisesta asuntokannastamme. Kehitimme kotityypit tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme kanssa. Lumo-kotityypit ovat yhdistelmä asunnon ja asuinalueen ominaisuuksia sekä asumisen palveluita.

Merkityksellistä työtä hyvän asumisen puolesta

Teemme vastuullista ja merkityksellistä työtä hyvän kaupunkiasumisen puolesta. Kehitämme jatkuvasti toimintaamme varmistaksemme kilpailukykyämme. Meillä on kykyä ja intoa löytää entistä parempia rakentamisen ratkaisuja, asumisen palveluja, ekologisia innovaatioita ja keinoja tuottaa hyviä asiakaskokemuksia. Energinen yrityskulttuurimme luo työllemme hyvän perustan.

Olemme uudistaneet yrityskulttuuriamme siten, että kaikessa tekemisessämme korostuu asiakaskokemuksen merkitys. Asiakaskokemus rakentuu tavastamme toimia, ammattitaidosta, asenteestamme asiakkaidemme palvelemiseen ja halusta ratkaista asiakkaan ongelmat kerralla kuntoon.

*Taloustutkimus: Brändien arvostus 2018

Strategia

Yrityskulttuurimme perustan luovat energiset ja eteenpäin vievät arvomme: ilo palvelulla, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa. Arvojemme mukaisesti olemme tuulettaneet vanhentuneita tapoja ja sujuvoittaneet toimintaamme, mukaan lukien asiakaspalveluprosessimme. Aloitimme myös strategisen osaamisen kehittämisen ohjelman, jolla vahvistetaan strategian mukaisia kompetensseja.

Strategiset painopisteet ja strategiaohjelmat

Paras asiakaskokemus

- Palvelukulttuurin uudistaminen
- Asiakasratkaisujen differoinnilla lisäarvoa asiakkaille
- Kilpailukykyinen hinta-laatusuhde

Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen

- Kasvu investoimalla ja keskittyminen kasvukeskuksiin
- Kiinteistökehityksen mestari
- Alan kustannustehokkain toimija

Johtava kestävässä kehityksessä

- Kestävän kehityksen konkreettinen edistäjä
- Vastuullisuuden esimerkki

Osaavin ja energinen työpaikka

- Aikaansaavat ammattilaiset
- Innostumme onnistumisista

Strategiset avainluvut

	Toteutuma 2017	Tavoite 2021
Asuntovarallisuus	4,7 mrd € 34 383 asuntoa	6,0 mrd € 38 000 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto %	32,5	32,0
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	41,2	40,0
Nettosuositteluindeksi (NPS)	33	40
<small>(Uudet asukkaat, asiakastytyväisyyden vuositutkimus, puhelinasiakaspalvelu, ja pois muuttaneet)</small>		

Arvonluontimalli

PANOS

Taloudellinen pääoma

- Oma pääoma 2 038,6 M€
- Vieras pääoma 2 283,0 M€, rahoitusriskien hallinta
- Kiinteistökannan käypä arvo 4,7 mrd €

Tuotantopääoma

- Asuntoja 34 383 kpl
- Kiinteistökanta 1.9 milj. asm²
- Tonttivaranto 189 000 kem²
- Investoinnit yli 367 M€

Henkilöstö- ja osaamispääoma

- Sitoutunut henkilöstö 310
- Koulutuspanokset
- Työhyvinvointipanokset

Aineeton pääoma

- Asiakassuhteet, asukasysteistyö
- Asiakas- ja kuluttajatieto, tuotekehitys, brändit
- Markkinaerottautumista tuovat toimintatavat, kuten Lumo-kotikeskukset ja Lumo-verkkokauppa, Lumo-kotityypit

Suhdepääoma, rakenteellinen

- Luotettava kumppaniverkosto
- Viranomaisyhteistyö
- Toimiala- ja muu järjestöyhteistyö

Luonnonvarat

- Lämmitysenergian kulutus 295 GWh
- Lähes 100 % kiinteistöistä kaukolämmössä
- Veden kulutus 3,0 Mm³
- Sähkön kulutus 41,2 GWh, kiinteistösähkö hiilivapaasti tuotettua
- Jätteenkäsittelyn tehostaminen

LIIKETOIMINTA

Asunto-
tarjooman
kehittäminen

Rakennut-
taminen ja
valvonta

Kiinteistöjen
ylläpito ja
hoito

Asiakkaan
palvelut

Vuokraus

TUOTOS

Asunnot

- 983 uutta kotia
- 138 peruskorjattua kotia
- 1 525 kotia rakenteilla

Sopimukset ja palvelut

- 55 000 asukasta
- 12 382 uutta vuokrasopimusta
- Uudet palvelut
- Uudet konseptit
- Asukastapahtumat ja -aktiviteetit

Päästöt ja jätteet

- Hiilidioksidipäästöt 45 000 tonnia
- Jätteet

VAIKUTUS

Taloudellinen

- Kasvava ja hyväkuntoinen vuokra-asuntotarjonta
- Turvalliset vuokrasuhteet
- Verot
- Toimet harmaan talouden ehkäisemiseksi
- Taloudellinen kannattavuus

Sosiaalinen

- Sujuva asiakaskokemus, helppo arki
- Läpinäkyvyys, yhteisöllisyyden tukeminen
- Hyvä työpaikka
- Välillinen työllistäminen 6 971 henkilötyövuotta
- Luotettava tilaaja

Ympäristö

- Kestävää kehitystä edistävät asuinalueet ja kiinteistöt
- Energiankulutuksen ja päästöjen minimointi
- Kaatopaikkajätteen väheneminen

MERKITTÄVIMMÄT ULKOISET VAIKUTUKSET

Taloudellinen

- Tiivistyvät kaupunkirakenteen parempi resurssitehokkuus
- Kaupungistumisen seurauksena tapahtuva julkis palveluiden rakennemuutos
- Harmaan talouden vähentyminen
- Palvelu- ja jakamistalouden synnyttämä uusi liiketoiminta

Sosiaalinen

- Työperäisen liikkuvuuden edistäminen
- Kaupunkien elinvoiman ja houkuttelevuuden lisääntyminen
- Yhteisöllisyyden edut yksilön hyvinvoinnille

Ympäristö

- Uusien asumisen ekologisuutta lisäävien teknologioiden ja palveluiden synty
- Ekologisesti kestävän kaupunkirakenteen vaikutus
- Joukko-liikenteellä saavutettavat asunnot

Parempaa kaupunkiasumista

Luomme parempaa kaupunkiasumista kestävän kehityksen näkökulmasta tunnistamalla siihen vaikuttavia asioita, ilmiöitä ja tekijöitä. Hyödynnämme tunnistamiemme tekijöitä jokapäiväisessä työssämme kestäviä kaupunkeja ja koteja rakentaessamme.

Vuokra-asuminen hyvien kulkuyhteyksien varrella säästää aikaa ja luonnonvaroja. Kiinteistöjen laadukas kunnossapito, asumisolosuhteiden energiatehokas ylläpito ja asukkaiden auttaminen ympäristömyötävämpään asumiseen pienentävät asukaskohtaista ilmastokuormitusta.

Ymmärrämme toimintamme ja palveluidemme merkittävimmät vaikutukset ympäröivään maailmaan ja ihmisiin. Haluamme toimia vastuullisesti ilmaston, ympäristön, asukkaiden, henkilöstön ja yhteiskunnan näkökulmasta. Näin toimien edistämme samalla kannattavaa taloutta, jonka avulla kasvatamme pitkäjänteisesti omaa tarjontaamme.

Vastuullinen toiminta on jokaisen kojamolaisen arkipäivää ja viime kädessä yhtiön johdon vastuulla. Yhtiössä tehtävien päätösten perustana on asukkaidemme, henkilöstömme ja arvoketjussamme työskentelevien hyvinvointi, yhteiskunnan ja kaupunkien positiivinen kehittyminen sekä

**Vuokra-asuminen
hyvien kulkuyhteyksien
varrella säästää aikaa
ja luonnonvaroja.**

ympäristön ja ilmaston hyvä huomioiminen. Näin kehitämme taloudellista kannattavuuttamme ja vahvistamme luotettavuuttamme rahoituksen hankkimisen näkökulmasta.

Toimintaamme ohjaavat yhtiön arvot ja toimintaperiaatteet, joita ovat hallinnointiperiaatteet, eettiset periaatteet, henkilöstö- ja tietoturvaliittimet, hankintaohjeet ja hyvä vuokratapa.

Vaikutamme seuraavissa yhdistyksissä ja yhteisöissä jäsenenä: Rakli ry, Climate Leadership Coalition ry, Suomalaisen työn liitto, WWF Green Office, FIBS – Finnish Business and Society.



Kojamon yritys vastuun tavoitteet ja tuloksia

Näkökulma	Kojamon päämäärä	Pitkän tähtäimen tavoitteet	Tuloksia 2017
Asuminen ja kaupunkien vetovoima	Paremmen kaupunkiasumisen kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Lumo-brändistä asumisen suunnannäyttävä kaupungistuvassa Suomessa Markkinaehtoisen vuokra-asuntotarjonnan voimakas lisääminen kasvukeskuksissa 	<ul style="list-style-type: none"> Valmistuneet Lumo-kodit 983 kpl Rakenteilla 1 525 asuntoa Kaikki uudiskohteet kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien varrella
Asiakkaat	Paras asiakaskokemus	<ul style="list-style-type: none"> Kokonaistyytyväisyys NPS* > 40 Lumo-verkkokauppa helpoin tapa vuokrata koti Lumo-palvelut tuovat lisäarvoa asumiseen 	<ul style="list-style-type: none"> NPS=33 30 prosenttia uusista Lumo-vuokrasopimuksista tehtiin verkkokaupassa Lumo-palveluvalikoimaan useita uusia palveluita vuoden aikana
Henkilöstö	Osaavin ja energinen työpaikka	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstötyytyväisyyden korkea taso Houkuttelevin työnantaja alalla Yrityskulttuurin merkittävä uudistaminen Korkea kesätyöntekijöiden tyytyväisyys 	<ul style="list-style-type: none"> Korkein AAA-taso saavutettu People Power-henkilöstötyytyväisyystutkimuksessa Vuoden innostavin työpaikka 2017 -tunnustus Vastuullinen kesäduuni -kilpailun voitto suurten yritysten sarjassa Maksetut palkat ja palkkiot 15,3 milj. euroa
Kumppanit	Vastuulliset hankinnat, turvalliset työmaat sekä asumisen palvelualustan vauhdittaminen	<ul style="list-style-type: none"> Koko hankintaketju sitoutunut eettiseen toimintaan ja harmaan talouden torjuntaan. TR-mittarin korkea taso Lumo-palvelualusta tarjoaa asumisen parhaan asiakaskokemuksen 	<ul style="list-style-type: none"> Kaikki toimittajat sitoutuneet Kojamo Oyj:n hankintaperiaatteisiin TR-indeksi 92,8% Lumo-palvelualusta avattu kiinnostuneille yrityksille
Ympäristö	Johtava kestävässä kehityksessä	<ul style="list-style-type: none"> Asuntokannan suhteellisen sähkön-, lämmön- ja vedenkäytön tehostaminen energiatehokkaiden teknologioiden pilotointi Oman toiminnan ympäristövaikutusten pienentäminen 	<ul style="list-style-type: none"> Kaukolämmön kokonaiskulutus -3,5% (-11 GWh/v) Suhteutettu vedenkäyttö -0,6% (-2 l/rm³) Suhteutettu kiinteistösähkön käyttö -2,1% (-0,1 kWh/rm³) Leanheat ja Sunzeb -hankkeet Koko omaperustainen uudistuotanto toteutetaan lähes nollaenergiataloina (nZEB) Merkittävimmät toimitilat WWF:n Green Office -järjestelmässä mukana
Omistajat ja sijoittajat	Omistaja-arvon ja kannattavuuden pitkäjänteinen kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Asuntovarallisuuden kasvattaminen 6,0 mrd euroon (38 000 asuntoa) Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto > 32,0% Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste > 40,0% 	<ul style="list-style-type: none"> Asuntovarallisuus 4,7 mrd euroa Osingot 50 milj. euroa *** Lumo-liiketoiminnan <ul style="list-style-type: none"> - operatiivinen tulos/liikevaihto 32,5% - omavaraisuusaste 41,2%
Yhteiskunta	Taloudellinen vastuullisuus sekä positiiviset välilliset vaikutukset kansantalouteen	<ul style="list-style-type: none"> Vastuullinen yritys kansalaisuus 	<ul style="list-style-type: none"> Verot ja veroluonteiset maksut 104,4 milj. euroa Investoinnit 367,3 milj. euroa Työllistävä vaikutus noin 6 971 htv

* Asiakastyytyväisyyttä seurataan asukasluokituksen eri vaiheissa kokonaissuosittelun indeksillä (Net Promoter Score, NPS). Kokonais-NPS muodostuu uuden, nykyisen ja lähtevän asiakkaan sekä puhelinpalvelumme asiakastyytyväisyydestä.

** Vuoden 2017 henkilöstötyytyväisyystutkimuksen mukaan kojamolaisien tyytyväisyys on parantunut edellisvuodesta ja erittäin merkittävästi tavallista paremmalla tasolla, AAA-luokkaa. Tutkimuksen päätasolla on käytetty ulkoisena vertailuaineistona vuoden 2017 Suomen toimihenkilönormia.

*** Maksettu osinko vuodelta 2016.

Liiketoiminnan kuvaus

Kojamo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista. Visionamme on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Kojamo-konserni vuokraa kaupallisia asuntoja pääasiassa Lumo-brändillä. Lumo-asuntojen palvelutarjonta on laaja ja sitä kehitetään koko ajan. Vuoden lopussa Lumo-brändin asuntoja oli 32 152 kpl ja niiden keskineliövuokra kauden aikana oli 15,03 euroa.

Lumo-asuntojen keskivuokra oli edellisvuotta korkeampi ja siihen vaikutti merkittävästi kiinteistökannan uusiutuminen ja asuntojen tason nouseminen. Ei-kaupallisia VVO-brändin asuntoja oli 2 231 kpl ja niiden keskineliövuokra kauden aikana oli 13,30 euroa.

Monipuoliset asumisen ratkaisut helpottavat työperäistä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Konserni toimii seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaa erityisesti Helsingin seudun kasvavaan vuokra-asuntokysyntään. Kojamon osuus koko Suomen vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.



Tavoitteena asumisen paras asiakaskokemus

Suomen tunnetuimpiin kuuluva vuokra-asumisen Lumo-brändi näyttää suuntaa kaupunkiasumisessa. Haluamme tarjota parhaan asiakaskokemuksen asukkaillemme ja panostamme siksi asumisen palvelumuo-
toiluun sekä asiakasymmärryksen rakentamiseen ja hyödyntämiseen kaikessa toiminnassamme.

Lumo-kotityypit ymmärtävät asumisesta enemmän

Asumiseen liittyvät toiveet ja odotukset ovat yksilöllisiä. Kehitimme yhdessä asiakkaittemme kanssa vuoden aikana Lumo-kotityypit vastaamaan näihin odotuksiin ja yksinkertaistamaan asunnon valintaa laajasta tarjonnastamme itselle tärkeimpien ominaisuuksien ja palveluiden perusteella. Kotityypit tarjoavat kukin omat parhaat ominaisuutensa ja asiakaskokemuksensa asukkaille.

Lumo-verkkokauppa antoi vallan asiakkaalle

Ainutlaatuinen Lumo-verkkokauppa on multistanut asiakkaan aseman asunnon vuokraamisessa antamalla hänelle mahdollisuus vuokrata haluamansa koti verkosta – vaikka heti. Lumo-verkkokauppa on kas-

vanut voimakkaasti ja sen kautta on tehty yli 4 000 vuokrasopimusta. Vuoden 2017 alkupuolelta alkaen myös kaikki vapautuvat Lumo-vuokra-asunnot ovat olleet vuok-



rattavissa Lumo-verkkokaupassa, mikä on myös nopeuttanut vuokrausprosessia ja lyhentänyt tyhjiäänoloaikoja asukkaiden vaihtuessa.

Koti verkkokaupasta putkiremontin ajaksi

Uuteen kotiin jo seuraavana päivänä

Yllättävä sattumusten summa sekoitti Jan Enlundin perheen tammikuisen arjen. Perheen omakotitalossa sattui vesivahinko, ja uusi asunto oli löydettävä heti korjaustöiden ajaksi. Kodin oli oltava vähintään kaksio, jossa Jan ja hänen vaimonsa Ulla sekä heidän kaksi isokokoista skotlannin hirvikoiraa voisivat myös asustella. Väliaikainen koti löytyi onneksi nopeasti ja helposti Lumo-verkkokaupasta.

– Valitsimme Lumo-verkkokaupan, sillä palvelun tarjonnasta löytyi kohteita, jotka olivat heti vapaina, sallivat lemmikit ja vuokraus oli mahdollista toteuttaa nopeasti, Enlund kertoo.

– Pääsimme muuttamaan vuorokausi sen jälkeen, kun asunnon vuokrasopimus oli allekirjoitettu verkkopalvelussa. Suosittelen palvelua ehdottomasti myös muillekin. Vuokraus oli todella kätevää ja nopeaa. Kiinnostavasta asunnosta voi tehdä heti sopimuksen ja avaimet saa heti käteen, hän jatkaa.

> [Lue koko juttu](#)

Lumo-koti on pullollaan palveluita

Uudistuva kaupunkiasuminen tarjoaa mahdollisuuden palata yhteisöllisempään asumisen aikaan. Jakamistalouden aikakaudella kaikkea ei tarvitse itse omistaa ja monenlaiset asumiseen ja kodin piiriin liittyvät palvelut ovat aiempaa helpommin saatavilla.

Tarjoamme Lumo-asukkaille monia arkea helpottavia yhteiskäyttöpalveluita.

Eri puolella Suomea olevissa kohteissamme on voinut käyttää Lumo-yhteiskäyttöautoa jo kahden vuoden ajan ja tänä vuonna palvelua laajennettiin kattamaan myös pakettiautot.

Hyvä kiinteistöhoitaja tuntee talon ja sen asukkaat. Osana kiinteistöhuollon palvelukokemuksen parantamista Lumo toi omat talkkarit takaisin. Uudenlainen talkkariitiimi otti vastuun pääkaupunkiseudun kiinteistöhuollosta yhteistyössä L&T:n kanssa. Tällä hetkellä asukkaidemme palveluksessa on noin 30 Lumo-talkkaria Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan alueella.

Lumo tarjoaa myös hauskaa yhdessäoloa ja hyvinvointia

Palvelukehityksessä huomioimme asukkaiden omaa arkea helpottavien ja hyvinvointia lisäävien palveluiden merkityksen. Vuoden aikana toimme liikuntapalvelut osaksi asumista Pihakoutsi-konseptin muodossa. Liikunnan ammattilaiset tuovat liikunnan ilon ja yhteisöllisyyden kotiovelle useissa Helsingissä sijaitsevista kohteista. Kehitimme palvelua myös senioreiden hyvinvoinnin ja liikuntakyvyn parantamiseksi omassa kodissa yksilöllisen hyvinvointipalvelun fysioterapiayritys Fysioksen kanssa kuudessa Lumo-senioritalossa.

Asumisesta tulee palvelua, jota tuotetaan yhdessä

Digitaaliset palvelut, älykodin ja -kiinteistö-

jen mahdollisuudet sekä sosiaaliset innovaatiot parantavat asumisviihtyvyyttä ja asiakaskokemusta. Julkistimme syksyllä 2017 avoimen kutsun eri kasvuvaiheissa oleville yrityksille tulla mukaan kehittämään uusia asumisen palveluita kanssamme ja avasimme Lumo-brändin palvelukehityksen innovaatioalustaksi.

Tavoitteemme on, että innovaatioyhteistyöstä syntyy uusia palveluita, joita asiakas voi valita toiveittensa ja tarpeittensa mukaan. Valikoimaan on tarkoitus kehittää kaikille asiakkaille yhteisiä ja toiveiden mukaan räätälöityjä, yksilöllisiä pal-

veluita. Kehitämme palveluitamme perustuen monipuoliseen asiakasymmärrykseen.

Lumo Kompakti - kaikki tarpeellinen pienessä tilassa

Innovatiivinen asumisen ratkaisu Lumo Kompakti rakentuu Vantaan Tikkurilaan. Se tarjoaa monipuoliset yhteistilat ja kompaktit huoneistot. Huoneistoissa tilankäyttö on maksimoitu karsimalla hukkaneliöitä ja hyödyntämällä innovatiivisia monikäyttötiloja.



Ainutlaatuiset Lumo-tiimit ja asiakastapahtumat

Aktiivinen asukasyhteistyömme on osa hyvää, uuden ajan yhteisöllistä asumista. Kun naapurit tuntevat toisensa, koetaan myös oma kotitalo yhteiseksi, viihtyisäksi ja turvalliseksi. Yhdessä tekeminen sekä tapahtumiin ja harrastuksiin osallistuminen tarjoavat halukkaille luontevan tavan tutustua omiin naapureihin. Haluamme tarjota Lumo-kotien asukkaille yhteisöllisyyttä ja parempaa kaupunkiasumista.

Talotoimikunnista Lumo-tiimeihin

Vahvistamme yhteisöllisyyttä asukkaiden omista toiveista ja lähtökohdista käsin. Annamme tilaa aktiivisuudelle ja pyrimme edistämään yhteisten tilojen ja palveluiden käyttöä.

Aloitimme Lumo-kohteissa talotoimikuntien uudistamisen helpommin lähestyttäviksi, matalan osallistumiskynnyksen Lumo-tiimeiksi. Tiimit järjestävät monenlaista toimintaa ja osallistuvat myös uusien Lumo-palveluiden kehittämiseen. Tavoittemme myös nuorempia asukkaita mukaan toimintaan. Asukkaat valitsevat keskuudestaan aktiivit, jotka vauhdittavat Lumo-tiimien toimintaa paikallisesti ja toimivat samalla yhteyshenkilöinä asukasyhteisön ja paikallisen Lumo-kotikeskuksen välillä.

Vuonna 2017 Lumo-tiimejä ja talotoimi-

kuntia toimi yhteensä noin 500 ympäri Suomea ja niiden vastuuhenkilöinä toimi 1 200 aktiivista asukasta.

Asukkaat ovat edustettuna asukasyhteistyössä myös valtakunnallisella tasolla. Asukashallitukseen on valittu eri Lumo-kotikeskusten alueilta yhteensä 14 edustajaa. Heidän tehtävänsä on osallistua asukasyhteistyön kehittämiseen sekä vaikuttaa uusien Lumo-palvelujen kehittämiseen.

Asukastapahtumissa 15 000 asukasta

Valtakunnallista asumisen päivää vietettiin huhtikuussa Helsingissä. Päivä keräsi lähes 100 asukastoiminnan kehitysryhmissä toimivaa asukasaktiivia tapaamaan toisiaan ja keskustelemaan Kojamon johdon kanssa asumisesta, asumisen palvelumuotoilusta sekä asiakaskokemukseen vaikuttavista tekijöistä.

Kesän suurta asukastapahtumaa vietettiin perinteisesti Linnanmäellä, minkä lisäksi paikalliset tapahtumat toivat hauskuutta ja elämyksiä ympäri Suomen. Diandran tähdittämä Kohti joulua -konserttisarjan vierailu yhdeksällä paikkakunnalla marras-joulukuussa huipensi valtakunnalliset asukastapahtumat. Valtakunnallisiin ja alueellisiin tapahtumiin osallistui yhteensä 15 000 asukasta.

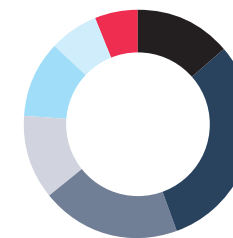


Asukasarakenne



Lähde: Kojamo

Vuokra-asuntohakemukset asuntotyypeittäin



Lähde: Kojamo

Tavoitteena paras asiakaskokemus

Hyvä asumiskokemus on monen asian summa. Tavoitteemme on tarjota viihtyisiä, rauhallisia ja hyvällä sijainnilla olevia koteja, asumiseen liittyviä palveluita sekä hyvää vuorovaikutusta asumiseen liittyvissä kysymyksissä. Vuokrasuhteen turvallisuus sekä vuokranantajan luotettavuus ja vastuullisuus ovat meillä asioita, joista huolehdimme tarkasti.

Tavoitteemme on asumisen paras asiakaskokemus. Seuraamme aktiivisesti asiakkaidemme tyytyväisyyttä asumisen eri vaiheissa. Uuden, nykyisen ja lähtevän asiakkaan tyytyväisyyskyselyt antavat meille tärkeää tietoa onnistumisestamme. Kuvaa täydentää puhelinpalvelumme tyytyväisyyskysely. Seuraamme asiakkaidemme tyytyväisyyttä näiden neljän osa-alueen tuloksista koostuvalla nettosuositeluhaluusmittarilla (NPS, Net Promoter Score)

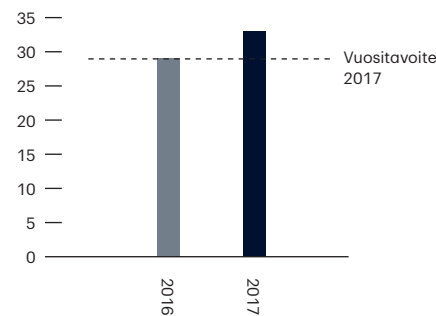
Vuonna 2017 asukkaiden nettosuositeluhalukkuutta kuvaava NPS-arvo parani edellisvuodesta ja oli 33 (2016: 29). Asiakkaat pitivät keskeisenä vahvuutena asuntojen hyvää sijaintia ja niiden laatua. Valtaosa vastaajista, 71 prosenttia, piti asuntojen laatua kilpailukykyisenä.

Parhaat arvosanat asukkaat antoivat asunnon rauhallisuudesta, varustelusta

sekä asiakaspalvelun ja huoltoyhtiön palvelualltiudesta sekä toiminnasta. Vastavasti kehityskohteiksi asukkaat nostivat muun muassa jäteaseman siisteys.

Tavoitteemme on saavuttaa toimialan paras asiakaskokemus ja tätä kautta tyytyväisimmät asiakkaat. Asiakastytyväisyysseurannan tuloksia hyödynnetään päivittäin toiminnan ohjauksessa, uusien palveluiden kehittämisessä, yhteistyökumppaneiden valinnassa sekä yrityksen strategiasuunnittelussa. Tiivis asukasvuorovaikutus, asukasneuvonta ja asiakaspalautteiden saatava tieto auttavat meitä parantamaan toimintaamme.

Asiakastytyväisyyden kehittyminen (Kokonais-NPS)



Lähde: Kojamo



Pihakoutsi on osa hyvää asumista

Valmentaja ja treenikaverit odottavat ulko-ovella

Lumo-kotien Pihakoutsi-treeneissä hymy ei hyydy edes loskassa ja sateessa. Lämpö pysyy yllä, kun haastaa naapurin kilpajuoksuun.

Pihakoutsi-palvelu on tarjolla jo 18 Lumo-talossa Helsingissä. Asukkailla on mahdollisuus osallistua maksuttomille liikuntatunneille, jotka järjestetään oman talon pihalla tai lähiluonnossa.

Liikuntapalvelut tuottaa lähiliikuntaan erikoistunut Raatamo ja ohjaajana toimii liikuntapalveluiden ammattilainen, Pihakoutsi.

Capellan Puistotien asukas, Antti Lampinen osallistuu Pihakoutsin treeneihin aktiivisesti.

– Kalasataman asuinalue tarjoaa upeat puitteet lähiliikunnalle. Pihakoutsi-palvelun myötä takapihamme on laajentunut läheiselle Mustikkamaalle.

Pihakoutsi-palvelussa viehättää erityisesti sen helppous ja yhdessä tekeminen muiden asukkaiden kanssa. Kaikilla on mahdollisuus osallistua, harrastustaustasta tai kunnosta riippumatta.

– On mukava kokeilla erilaisia lajeja, ja treenin jälkeen on aina hyvä olo! Pihakoutsin tunti ei jää väliin, vaikka räntää sataisi taivaan täydeltä, Lampinen täsmentää.

> Lue koko juttu

Rakennamme kaupungeista parempia paikkoja asua

Tavoitteemme on kehittää suomalaista kaupunkiasumista ja tarjota ihmisille koteja, jotka parantavat elämänlaatua ja joustavuudellaan helpottavat elämän eri osa-alueiden yhdistämistä.

Investointiemme kautta vastaamme laadukkaiden ja keskeisillä sijainneilla olevien vuokra-asuntojen kysyntään työperäisen muuton yleistyessä kaupungistuvassa Suomessa. Pyrimme vaikuttamaan siihen, että vuokra-asuntojen määrä ja palvelutaso kasvavat erityisesti Helsingin seudulla.

Uudistamme vuokra-asumista Suomessa tehden siitä entistä haluttavampaa kehittämällä uudenlaisia koteja ja palveluita. Vastaamme kaupungistuvan Suomen asuntotarpeeseen rakentamalla uusia koteja sekä peruskorjaamalla vanhempaa rakennuskantaa. Laaja ja monipuolinen vuokra-asuntotarjonta sekä riittävä laadukkaan uudistustannon määrä parantavat asunnon etsijän asemaa ja lisäävät valinnanvapautta.

Vaikutamme aktiivisesti eri yhteistyöryhmissä vuokra-asumisen ja kaupunkien asukaslähtöisen kehittämisen puolesta. Pyrimme osallistumaan toimialaa koskevaan keskusteluun aktiivisesti ja uudis-

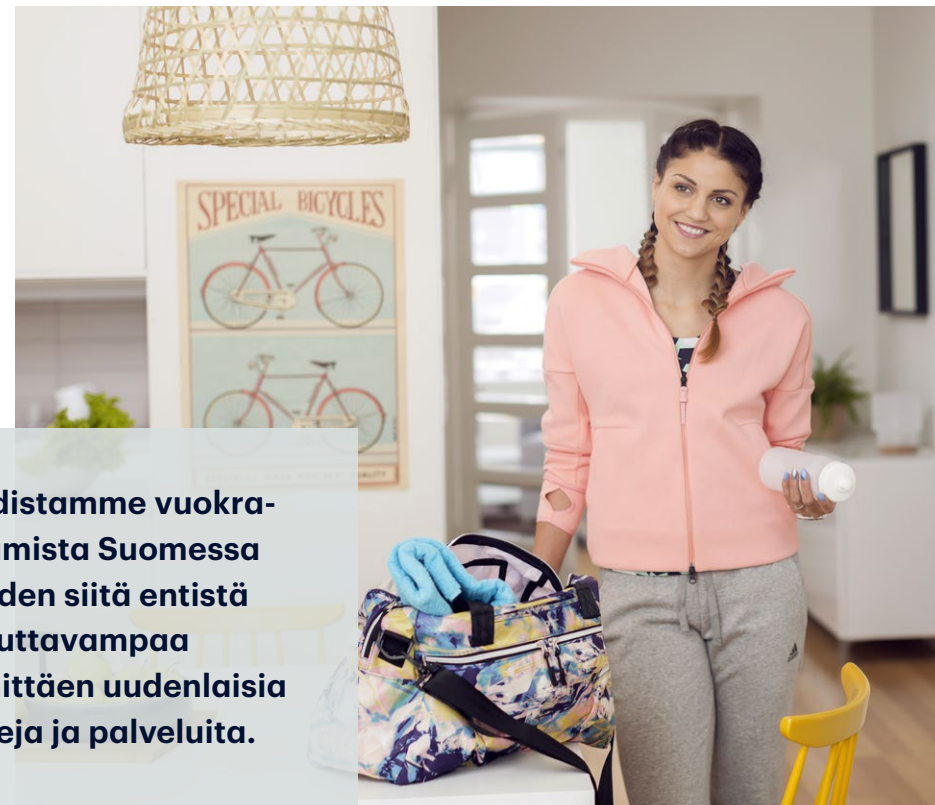
tamme koko toimialaa kehittämällä uudenlaisia asiakaslähtöisiä käytäntöjä. Näin edistämme vuokra-asumisen roolia kokonaisuutena Suomessa.

Kehittämällä täysin uusia ja uudistamalla perinteisiä asumiseen kytkeytyviä palveluita huolehdimme siitä, että vuokra-asuminen on houkuttelevin asumismuoto erityisesti 1-2 hengen kaupunkitalouksissa.

Sponsorointi

Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelmamme tukee huippu-urheilua ja nuorten liikuntaa yksilö- ja joukkueetasolla. Se käynnistettiin jo vuonna 2012 Virkeä-nimellä edistämään nuorien urheilulahjakkuuksien hyvinvointia, kehityspolkua ja muiden nuorten esikuvana toimimistaliikunnan parissa.

Joukkueetukea saivat kaudella 2016–2017 FC Honka Ry:n naisten jalkapalloliigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta. Sponsoruurheilijoita vuonna 2017 olivat Anna Haataja (suunnistus), Riikka Honkanen (alppihiihto), Joona Kangas (ski slopestyle), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Oskari Mörö (yleisurheilu), Nooralotta Neziri (yleisurheilu) ja Emmi Parkkisenniemi (lumilautailu).



Uudistamme vuokra-asumista Suomessa tehden siitä entistä haluttavampaa kehittämällä uudenlaisia koteja ja palveluita.

Nooralotta Neziri on yksi seitsemästä Lumo-sponsoruurheilijasta.

Keväällä 2017 stipendejä myönnettiin 25 urheilevalle nuorelle. Stipendin saajien tuli olla 12–20-vuotiaita ja harrastaa seuratason tasolla. Etusijalla olivat Lumo- ja VVO-kodeissa asuvat nuoret. Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 275 kappaletta.

Vuoden 2018 joukkuesponsorointikohdeksi valittiin joulukuussa Helsingin Taitoluisteluklubi ry:n kolme SM-sarjan muodostelmaluistelujoukkuetta Helsinki Rockettes, Team Fintastic ja Finettes sekä viisi Akatemia-ryhmää.

Uudistuotanto ja asuntokannan rakenteen kehittäminen

Olemme uudistaneet vuokra-asumista ja innovoineet asumisen ratkaisuja ja palveluja tavoitteena lisäarvo asiakkaille ja paremman kaupunkiasumisen lisääntyminen kaupungeissa. Merkittävät investoinnit Lumo-asuntoihin ja palveluratkaisut edesauttavat työperäistä muuttoliikettä kaupungistuvassa Suomessa.

Viiden vuoden aikana olemme investoineet Lumo-liiketoimintaan noin 1,7 miljardia euroa ja ostojen lisäksi käynnistänyt 4 260 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentamisen.

Uudiskohteiden rakentamisella, käyttötarkoituksenmuutoksilla, olemassa olevien kiinteistöjen ostoilla sekä peruskorjauksilla lisätään vuokra-asuntojen tarjontaa voimakkaimman kysynnän alueilla.

Jatkamme investointeja rakennuttamalla uutta ja ostamalla jo olemassa olevaa kiinteistökantaa suurimpien kasvukeskusten alueella. Toimimme seitsemällä suurimmalla kaupunkiseudulla ja vastaamme erityisesti Helsingin seudun vuokra-asutuksyntään.

Kojamon osuus koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia. Luovumme strategiakauden aikana vuoden 2021 loppuun mennessä kohteista, jotka eivät ominaisuuksiensa tai sijaintinsa johdosta tue yrityksen strategiaa.

Laatua omalla rakennuttamis- ja valvontaorganisaatiolla

Uudisrakentamisen volyymit kasvoivat voimakkaasti vuonna 2017. Rakentamisen määrän voimakas kasvu aiheutti resurssipulaa työmailla, suunnittelussa ja rakennustuotteiden valmistamisessa.

Resurssipulasta johtuvien kasvaneiden laaturiskien johdosta kiinnitimme erityistä huomioita laadunhallintaan rakentamisen eri vaiheissa. Kojamon vahvuus hankkeiden työmaanaikaisessa laadunhallinnassa on oma, kokenut valvontaorganisaatiomme. Se pyrkii tunnistamaan laaturiskit mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja määrittelemään korjaavat toimenpiteet yhteistyössä urakoitsijan kanssa. Tavoitteena on ennakoida ja poistaa rakentamisen laatuun liit-

tyvät riskit hyvissä ajoin ennen työvaiheen suorittamista. Vuoden aikana jouduttiin kuitenkin pysäyttämään yksittäisiä hankkeita siksi aikaa, että niiden toteutusta voitiin jatkaa laadukkaasti.

Vaikutamme rakentamisen laatuun jo ennen työmaan aloittamista. Kojamolla

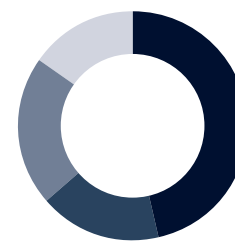
on oma rakennuttajaorganisaatio, jolla on kokemusta projektinjohtosta ja siihen sisältyvästä suunnittelun johtamisesta. Vahva projektinjohtokokemus ja tiiviit suhteet osaaviin suunnittelijoihin tukevat hankkeiden laatua kokonaisuutena rakentamisen eri vaiheissa.

Huoneistojakauma, prosenttia



- Yksiöt
- Kaksiot
- Kolmiot
- Neliöt +

Maanlaajuinen asuntojen jakauma, prosenttia



- Pääkaupunkiseutu
- Muu Etelä-Suomi
- Länsi-Suomi
- Itä- ja Pohjois-Suomi

Kehitämme aktiivisesti ja ylläpidämme viisaasti

Kehitämme kiinteistökantaamme asiakaslähtöisesti vastaamaan asumisen muutuviin odotuksiin ja varmistamme niiden hyvän arvonkehityksen kaupungistuvassa Suomessa. Kiinteistökehityksessä rakennetaan uutta, modernisoidaan vanhaa ja jalostetaan toisessa käyttötarkoituksessa ollutta kiinteistökantaa. Kiinteistöjen käyttötarkoitusten muutokset eli niin sanotut konversiohankeet ovat usein ainoa keino tarjota uusia asuntoja kaupunkien keskustoissa.

Kojamolla on suunnitteilla, rakenteilla ja valmistunut useita kiinteistöjä, joissa toimistotiloja muutetaan asunnoiksi. Kiinteistöjen käyttötarkoitusten muutoshankeet ovat keskittyneet viime vuosina erityisesti pääkaupunkiseudulle.

Merkittävimmät toimistoista Lumo-kodeiksi -konversiohankeet valmistuivat Kampissa (Lönnrotinkatu 30) ja Hakaniemessä (Saariniemenkatu 6). Töölössä (Töölönkatu 11) aloitettu Weilin + Göösin vanhan paino- ja toimistotalon muutos korkeatasoiseksi asuintaloksi valmistui alkuvuonna 2018. Kampissa Eerikinkatu 7:ssä sijaitsevan toimistokiinteistön muutoshankkeen suunnittelu on valmistunut ja raken-

nustyöt käynnistyvät alkuvuonna 2018.

Tulevien vuosien merkittävin kiinteistökehityshanke on Helsingin kaupungilta hankittujen arvokiinteistöjen jalostaminen uuteen käyttöön. Kiinteistöt olivat aiemmin Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä.

Kehitteillä älykäs, energiatehokas SunZeb-kortteli Helsingin Kalasatamaan

Älykkäiden rakennusten ja kaupunkirakentamisen SunZeb-korttelin suunnittelussa edettiin rakennusten suunnitteluvaiheeseen. Tavoitteena on lisätä kaupunkirakentamisen mahdollisuuksia hyödyntää uusiutuvaa energiaa, kierrättää energiavirtoja ja vähentää päästöjä.

Rakennutamme lähivuosina kortteliin Lumo-koteja, joissa asumisen laadun ja energiatehokkuuden yhdistäminen vieetään uudelle tasolle. Ratkaisut perustuvat SunZeb-malliin, jossa rakennukset toimivat uusiutuvan energian lähteenä ja hyödyntävät energiatehokkaasti sekä viilennystä että lämmitystä. Korttelin toteutukseen osallistuvia yhteistyökumppaneita ovat Asunto-säätiö, Fira ja Helen.



Hyvät asumisen olosuhteet tuntitasoisella energiaseurannalla

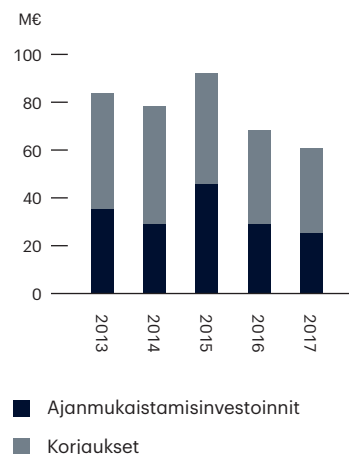
Kiinteistöjen kunnossapito ja asumisolosuhteiden hallinta vaikuttavat oleellisesti asiakaskokemukseen ja kiinteistöjen kuntoon. Pyrimme huolehtimaan kiinteistöistämme vastuullisesti ja tehokkaasti, huomioiden asumisolosuhteet, ylläpitokustannukset, ympäristöseikat sekä kiinteistöjen arvon säilyminen.

Seuraamme sähkön, lämmön ja veden käyttöä koko kiinteistöissämme tuntitasolla. Näin esimerkiksi asuntojen lämpötilaolosuhteet voidaan pitää tasaisen hyvinä eri sääolosuhteissa. Saamme myös tiedon normaalista poikkeavasta kulutuksesta ja voimme ryhtyä selvittämään aiheuttajaa nopeasti. Selvitämme parhaillaan huoneistokohtaisen vedenmittauksen käyttöönottoa kohteissamme. Tarpeenmukainen energian- ja vedenkäyttö säästää ympäristöä – asumisolosuhteista tinkimättä.

Tekoäly tekee Lumo-asunnoista mukavia joka säällä

Otimme käyttöön 64 Lumo-kohteessa Leanheat-järjestelmän, jonka tavoitteena on optimoida talon lämmitystä sekä lämpimän käyttöveden tuotantoa energiankulutuksen vähentämiseksi ja saavuttaa miellyttävät ja tasaiset asumisolosuhteet. Rakennusten huipputehon tarvetta tasoittamalla pienennetään asumisen hiilijalanjälkeä. Tekoäly oppii ohjaamaan kunkin kohteen olosuh-

Korjaustoiminta



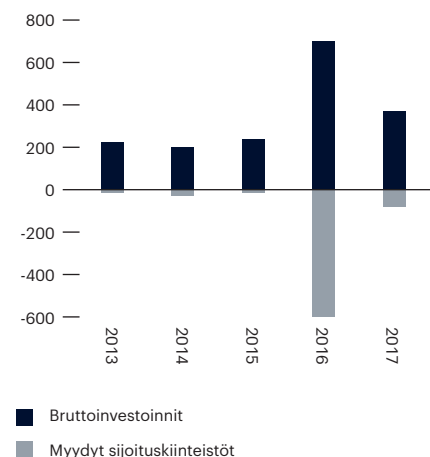
teita sen ominaispiirteiden mukaan hyödyntämällä todellisia lämpötila- ja kosteustietoja, kulutusprofiileja ja sääennusteita.

Järjestelmä on käytössä Espoossa, Kauniaisissa, Kirkkonummella, Järvenpäässä ja Tuusulassa sijaitsevilla kohteissa. Lämmityksen tehon tarve laskee ja asuntojen lämpötilat pysyivät tasaisen hyvinä eri sääolosuhteissa.

Lumo-talkkari laittaa olosuhteet kerralla kuntoon

Merkittävä osa asiakaspalautteesta koskee asuntojen koettuja sisäolosuhteita. Vastataksemme tähän toimimme pääkaupunkiseudulle sisäolosuhteisiin erikoistuneet

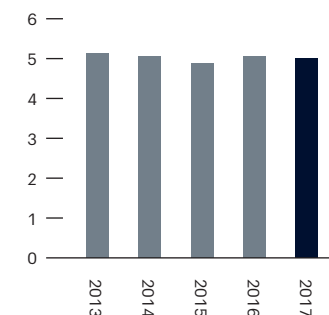
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, milj. euroa



Lumo-talkkarit. He ovat teknisen kunnossapidon ammattilaisia, jotka ratkaisevat asuntojen sisäolosuhteisiin liittyviä palautteita.

Huoltokäynnillä mitataan asunnon lämpötila ja varmistetaan lämpöpattereiden toiminta. Jos lämpötila poikkeaa suositelusta tai todetaan poikkeuksellista vetoisuutta, tehdään samalla käynnillä kaikki korjaavat toimenpiteet, esimerkiksi ilmaan patterit, korjataan patteriventtiilit tai tiivistetään ikkunat. Olosuhteet saadaan kuntoon kertakäynnillä.

Kiinteistökannan hoitokulut, €/asm²/kk



Pyrimme huolehtimaan kiinteistöistämme vastuullisesti ja tehokkaasti, huomioiden asumisolosuhteet, ylläpitokustannukset, ympäristöseikat sekä kiinteistöjen arvon säilyminen.

Uudistuotanto kasvoi voimakkaasti

Jatkoimme merkittävää investointiohjelmaamme Suomen kasvavilla kaupunkiseuduilla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2017 aikana aloitettiin kaikkiaan 972 asunnon rakennuttaminen. Rakenteilla oli vuoden lopussa 1 525 asuntoa. Tavoitteemme on käynnistää vuosittain 1 000 uuden asunnon rakentaminen.

Asuntokantaa kehitetään pitkäjänteisesti ja ennakoivasti vastaamaan kaupunkiasumisen lisääntymiseen Suomessa ja ihmisten muuttuviin asumisen tarpeisiin. Voimakaskaupungistuminen, ihmisten lisääntynyt liikkuvuus ja pienten kotitalouksien kasvu lisäävät pienempien, tilankäyttötään ja toiminnoiltaan pitkälle mietittyjen, 1-2 hengen asuntojen kysyntää.

Uudistuotanto ja peruskorjaukset

Käynnistimme pääkaupunkiseudulla useita uudisrakennushankkeita.

Helsingissä uudisrakennusprojektit käynnistettiin Viikissä (Ristiretkeläisenkatu), Vuosaarissa (Punakiventiet), Kannelmäessä (Kantelettarentie), Roihuvuoressa (Tulusontie), Etu-Töölössä (Töölönkatu) ja Punavuoressa (Iso Roobetinkatu).

Espoossa uudisrakennusprojektit käynnistettiin Saunalahdessa (Reelinkikatu ja Saunalahdenkatu), Tontunmäessä (Koi-vu-Mankkaantie) ja Vermossa (Uuno Kailaan katu).

Vantaalla uudisrakennusprojektit käynnistettiin Kaivokselassa (Kaivokselantie) sekä Martinlaaksossa (Martinlaaksonpolku). Muissa kasvukeskuksissa uudishankkeita käynnistettiin Tampereella (Myrskynkatu), Turussa (Riitasuonkatu), Jyväskylässä (Tiilitehtaantie ja Honkaharjuntie), Hämeenlinnassa (Linnankatu).

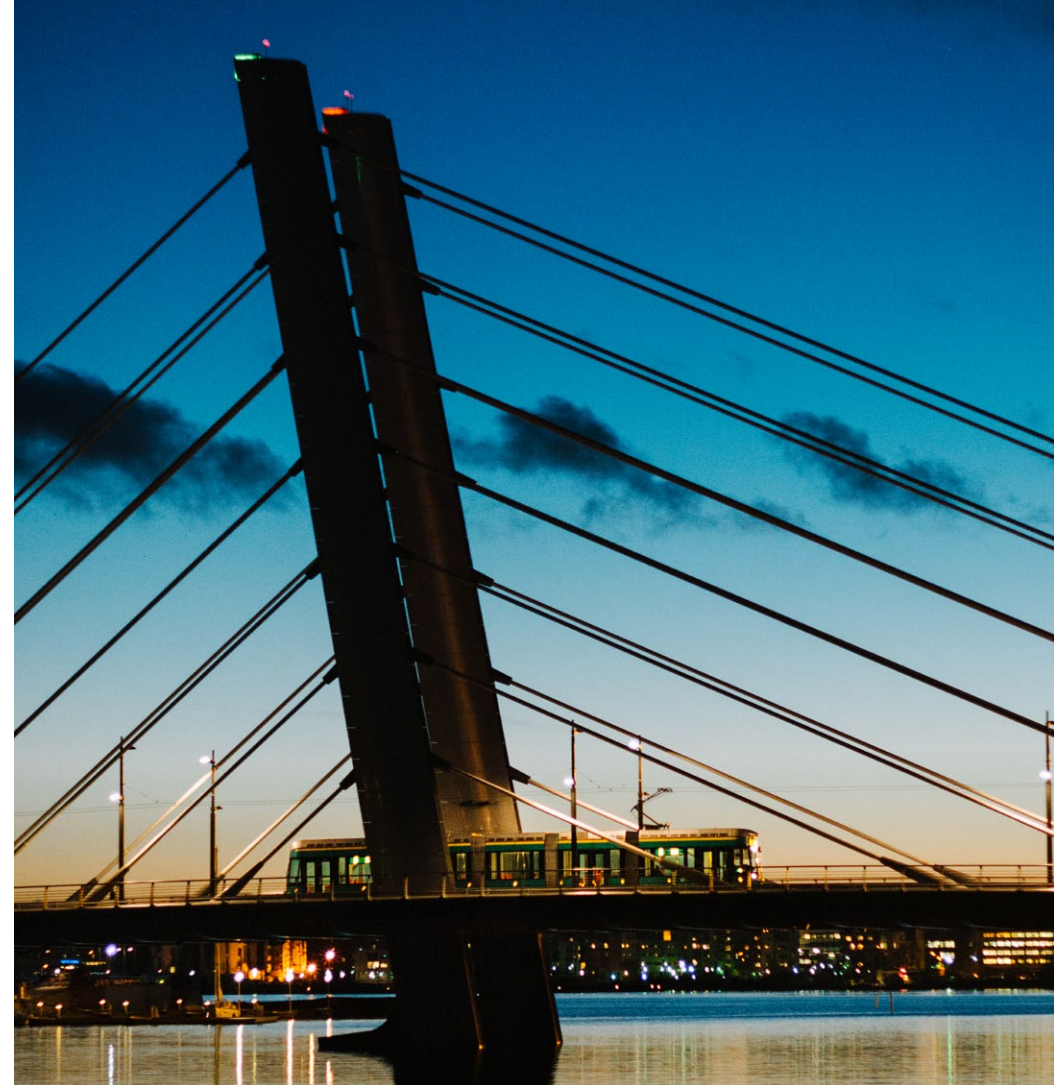
Käyttötarkoituksenmuutoksia tehtiin muun muassa Helsingissä. Alun perin kirjapainona ja toimistona toiminut talo Töölönkatu 11:ssä muutettiin Lumo-vuokrakodeiksi. Aiemmin toimistokäytössä ollut Saariniemenkatu 6 uusittiin asuinkäyttöön. Lönnrotinkatu 30:n sisäpihan puolella sijaitseva entinen toimistotalo saneerattiin ja toimiltilojen paikalle valmistuu kaupunkikoteja vuoden 2018 alkupuolella. Iso Roobertinkatu 30:een käynnistettiin toimistotalon muutostyöt vuokra-asunnoiksi, jotka valmistuvat syksyllä 2018. Hämeenlinnaan Linnankatu 3:een valmistuu vuoden 2018

alussa aiemmin maistraattina toiminut konversiokohde. Peruskorjauksia tehtiin esimerkiksi Helsingin Haapaniemenkatu 11:ssä.

Ostetut kiinteistöt

Lumo Kodit Oy saattoi päätökseen Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olle-

den seitsemän kiinteistön oston. Ostetut kiinteistöt sijaitsevat Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1-3, Albertinkatu 40-42, Abrahaminkatu 1-3 ja Bulevardi 31.



Monipuolinen rahoitus tukee kasvua

Kojamo-konsernin vahva taloudellinen kehitys ja vakaa liiketoiminta luovat pohjan rahoituksen hyvälle saatavuudelle. Rahoitusta suunnitellaan pitkäjänteisesti ja ennakoivasti konsernin kasvutavoite ja likviditeetin hallinta huomioiden. Strateginen kasvutavoite nostaa rahoituksen hyvän saatavuuden ja riskienhallinnan merkitystä.

Olemme vahvistaneet ja monipuolistaaneet rahoituslähteitä viime vuosien aikana. Rahoituspohjan laajentaminen ja pitkäaikaisten lainojen eräntymisen hallinta tukevat myös vastapuoli- ja jälle-rahoitusriskin hallintaa. Osana rahoituspohjan laajentamista joukkovelkakirjarahoituksen osuutta on kasvatettu ja siirretty merkittävässä määrin vakuudettomaan rahoitukseen.

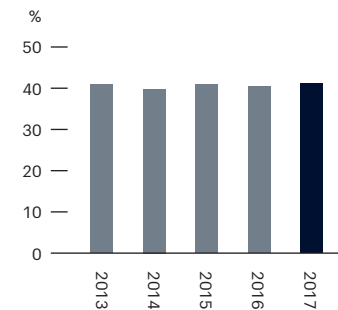
Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 2 283,0 miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisia lainoja oli 2 020,4 miljoonaa euroa. Lainakannan keskimarkkinakorko vuoden lopussa oli 2,0 prosenttia ja keskimaturiteetti 5,6 vuotta. Konsernin omavaraisuusaste oli 41,3 prosenttia.

Moody's Investor Service myönsi 30.5.2017 Kojamo Oyj:lle pitkäaikaisen luottoluokituksen Baa2 vakain näkymin.

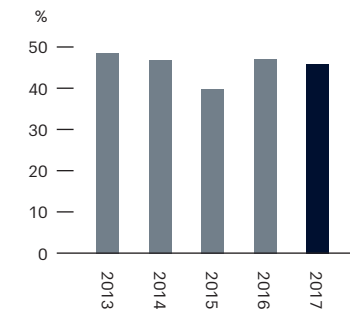
Vuoden aikana Kojamo Oyj laski liiketuloon 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, joka listattiin Irlannin pörssiin. Lisäksi vuoden aikana Kojamo Oyj korotti valmiusluottolimittejään 255 miljoonan euroon ja kotimaisen yritystodistusohjelmansa 250 miljoonaa euroon. Lisäksi Lumo Kodit Oy allekirjoitti 50 miljoonan euron vakuudellisen kotimaisen lainasopimuksen.

Avoimien kansakäymien rahoittajien kanssa ja julkisen yhtiön tiedonantovelvollisuuden toteuttaminen tukevat sijoittajasuhteiden pitkäjänteistä kehittämistä sekä keskinäisen luottamuksen vahvistumista. Kojamo tutkii uusia mahdollisuuksia ja kehittää rahoitusmallejaan etsien tarkoituksenmukaisimpia ja strategisia edistävää ratkaisuja aktiivisesti.

Omavaraisuusaste käyvin arvoin

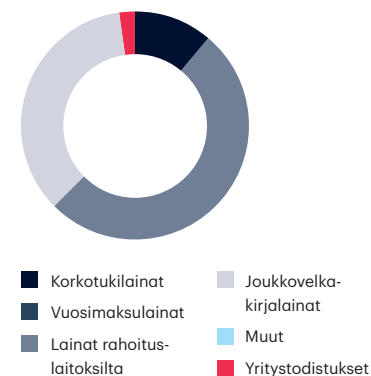


Loan to Value*

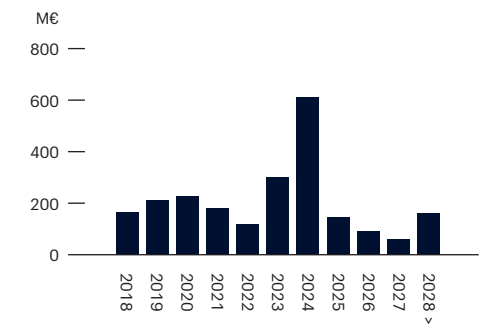


* Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa

Konsernin lainajakauma 31.12.2017



Konsernin lainojen maturiteettijakauma



Vastuullisesti yhteistyöverkostoissa

Hankintaketjumme vastuullisuuteen sisältyy niin taloudellisen, sosiaalisen kuin ympäristövastuunkin näkökulmia. Rakentamisalalla taloudellisesta vastuullisuudesta ja hankintaketjusta puhuttaessa korostuu erityisesti harmaan talouden torjunta. Käytössämme olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset.

Edistämme hankintaperiaatteidemme kautta vastuullisuutta kaikissa omissa sekä toimeksiannostamme tapahtuvissa hankinnoissa. Hankintaperiaatteisiimme on kirjattu kestävän kehityksen edistäminen raaka-aineita, energiaa ja luontoa säästäen.

Edellytämme kaikilta vakinaisilta liikekumppaneiltamme, koko niiden hankintaketju mukaan lukien, sitoutumista harmaan talouden torjuntaan ja eettisesti laadukkaaseen toimintaan tilaajavastuulain ja omien eettisten periaatteidemme mukaisesti. Noudatamme RAKLI ry:n ohjeistusta koskien talousrikollisuuden torjuntaa ja työturvallisuutta. Kohtelemme kumppaneitamme tasapuolisesti ja suosimme eettisesti kestävästä kilpailusta. Toimittajan liiketoiminta ei saa olla liian riippuvainen Kojamon hankin-

noista eikä muunkaan yksittäisen yrityksen toiminnasta.

Lisäksi edellytämme, että korjausrakentamisessa, uudistuotannossa ja kiinteistöjen ylläpitotoiminnassa koko hankintaketju noudattaa työturvallisuutta koskevia säännöksiä, on liittynyt Tilajavastuu.fi -palveluun, ei käytä laitonta työvoimaa, hoitaa lakisääteiset yhteiskunnalliset velvoitteensa sekä sitoutuu Kojamon ympäristötavoitteisiin.

Yhteiskunnallinen vaikutuksemme on merkittävä

Arvio Kojamo-konsernin vuoden 2017 suorista veroista ja veronluonteisista maksuista on yli 104 miljoonaa euroa. Myös toimintamme välilliset taloudelliset vaikutukset ovat merkittäviä.

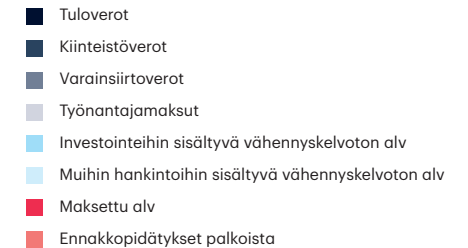
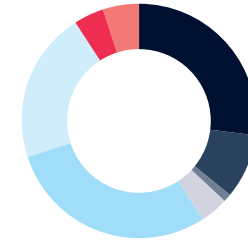
Kojamo-konserni on oman henkilökunnan lisäksi merkittävä välillinen työllistäjä ostojen ja investointien kautta. Kiinteistönhoidon, siivouksen sekä korjaus- ja rakennusurakoinnin välillinen työllistävä vaikutus oli noin 6 971 henkilötyövuotta vuonna 2017.

Työmaiden työturvallisuusindeksi

TR-mittari on rakennustyömaan työturvallisuuden havaintomenetelmä, jonka avulla seurataan keskeisiä tapaturmiin vaikuttavia asioita työmaalla. Kojamo-konsernin näkökulmasta mittari on tärkeä työturvallisuuden hyvän tason säilyttämiseksi. Tietoa on kerätty konsernissa vuodesta 2013 alkaen.

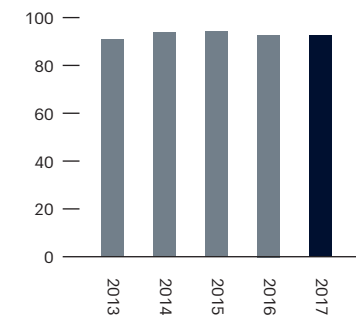
Tarjouspyyntövaiheessa projektipäällikkö päättää TR-mittarin vähimmäistason. Kohteen aloituskokouksessa määritellään tavoitetasot yhdessä urakoitsijan kanssa. Näitä TR-mittarin lukuja verrataan työmaalla mitattuihin lukuihin kuukausittain työmaakokouksissa.

Konsernin verojalanjälki v. 2017, prosenttia



Työllistävä vaikutus 6 971 henkilötyövuotta.

Työolosuhdemittari Kojamon rakennustyömailla



Henkilöstö

Tyytyväiset ja innostuneet ihmiset tekevät Kojamon

Oman työn laajempi merkitys, hyvä esimiestyö, selkeät tavoitteet sekä strateginen osaamisen kehittäminen ovat Kojamon yrityskulttuurin peruskiviä. Olemme asian- tuntujaorganisaatio, jossa ihmiset toimivat asiakkuuksien, investointien ja kiinteistökehityksen sekä niiden onnistumista tukevien toimintojen tehtävissä.

Käynnistimme vuonna 2017 yrityskulttuurimme muutoksen uudistetun liiketoimintamme ja sen strategisten painopisteiden mukaisiksi. Nostimme parhaan asiakaskokemuksen keskiöön ja tuotamme laadukkaan asumisen lisäksi uusia, toimialaa muuttavia ratkaisuja ja palveluja kaupunkiasumisen kehitykseen, asumisen palvelullistamiseen sekä teknologian ja digitalisaation hyödyntämiseen. Varmistamme omistaja-arvon pitkäjänteisen kehittämisen vahvana ja asiantuntevana kiinteistösijoittajana sekä kiinteistöomaisuuden kehittäjänä.

Yrityskulttuuri uudistaminen vauhdittui

Olemme uudistaneet yrityskulttuuriamme siten, että kaikessa tekemisessämme korostuu asiakas. Paras asiakaskokemus asun-

non ja siihen liittyvien asumisen lisäksi tavastamme toimia, ammattitaidosta, palveluasenteestamme sekä halusta ratkaista ongelmat kerralla kuntoon. Yhdessä määritelty arvomme: ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa energisoivat ja vievät meitä kojamolaisia eteenpäin. Arvojemme mukaisesti olemme tuulettaneet vanhentuneita tapoja ja sujuvoittaneet toimintaamme, mukaan lukien asiakaspalveluprosessimme.

Sujuva sisäinen viestintä ja ajanmukainen tapa kommunikoida yrityksen sisällä ovat osa yrityskulttuuriuudistusta. Olemme tiimitasolla ottaneet käyttöön uusia erilaisia yksiköiden välisiä ja tiimin sisäisiä viestintä- ja yhteistyömuotoja.

Osana yrityskulttuurin uudistamista uudistimme myös rekrytointia ja perehdyttämistä sekä ryhdyimme kehittämään Kojamosta uuden ajantuntajaa. Onnistuneen rekrytoinnin merkitys on kasvanut, kun yrityksen liiketoiminnan uudistuessa tarvitsemme myös uutta osaamista.

Olemme aloittaneet strategisen osaamisen kehittämisen ohjelman, jolla vahvistetaan strategian mukaisia kompetensseja.



Strategisen osaamisen kehittämisohjelma näkyy henkilöstölle vuoden 2018 aikana. Siinä keskitytään strategisten kyvykkyyksien määrittelyyn ja tunnistamiseen sekä avainhenkilöiden ja koko henkilöstön osaamisen kehittämiseen.

Henkilöstötyytyväisyys ja -vastuullisuus saivat tunnustusta

Kojamo sai Suomen innostavimmat työpaiikat 2017 -tunnustuksen. Tunnuksen saavat Corporate Spiritin PeoplePower® -henkilöstötutkimukseen osallistuneiden yritysten parhaimmisto. Tutkimuksessa selvitettiin henkilöstön näkemyksiä tyytyväisyydestä omaan työhön, työyksikön toimintaan, esimiestyöhön ja koko organisaation johtamiseen.

Vuonna 2017 toteutetun henkilöstötyytyväisyystutkimuksen mukaan kojamolaisen tyytyväisyys on merkittävästi tavanomaista

paremmalla tasolla, AAA-luokkaa. Tutkimuksen päätasolla on käytetty ulkoisena vertailuaineistona vuoden 2017 Suomen toimihenkilönormia. Tutkimus toteutettiin People Power -tutkimusmallilla, jonka ydin keskittyy omistautuneisuutta tuottaviin asioihin. Kaikki indeksit nousivat selkeästi edelliseen, vuonna 2016 toteutettuun, tutkimukseen verrattuna ja ovat ulkoiseen vertailuaineistoon nähden erittäin korkealla tasolla. Vahvinta nousu on omistautuneisuuden tasoa heijastavassa engagement-indeksissä.

Kojamo sijoittui Vastuullisin kesäduuni 2017 -kilpailussa suurten työnantajien sarjassa ensimmäiseksi. Aiempina vuosina olemme sijoittuneet toiselle ja kolmannelle sijalle. Kojamoon palkattiin 50 kesätyöntekijää ja heitä haastatettiin heti perehdytyksessä innovoimaan ja ideoimaan, miten edistämme toimintaamme niin omista

yksiköissä kuin koko yrityksen tasolla. Noin puolet kesätyöntekijöistä lähetti erilaisia toimintaamme parantavia ehdotuksia ja johtoryhmälle saapuneiden ideoiden määrä kohosi yli viiteenkymmeneen, joista iso osa on otettu käyttöön osaksi toiminnan kehittämistä.

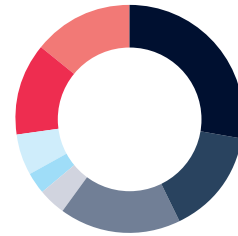
Henkilöstö osallistui kehittämiseen monella tavalla

Toteutimme työterveyshuollon TyöOptimi-seurantakyselyn, jonka avulla työterveyshuolto saa tietoa mahdollisista terveysriskeistä ja pystyy siten kohdentamaan tukitoimenpiteitään mahdollisimman ennakkoivasti sekä yksilö- että konsernitasolla. Lisäksi toistokyselynä seurataan, miten vastanneiden terveystilanne on kehittynyt verrattuna kahden vuoden takaiseen vastaavaan mittaukseen ja tilanteeseen.

Kojamo ja Ammattiliitto Pro pääsivät 11.12.2017 neuvottelutulokseen uudesta työehtosopimuksesta. Neuvottelutulos sisältää ratkaisuja lähinnä työajan sijoitteluun vastaamaan muuttuneita liiketoiminta- ja asiakastarpeita.

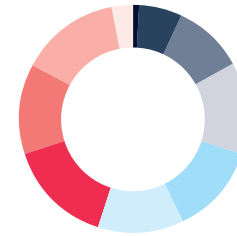
Ammattiliitto Pron jäsenet valitsivat yksimielisesti Kojamo-konsernin pääluottamusmieheksi kaudelle 2018–2019 ympäristö- ja energia-asiantuntija Ayla Dincayn ja varaluottamusmieheksi valittiin isännöitsijä Reima Kettunen.

Henkilöstön jakautuminen tehtävittäin, prosenttia



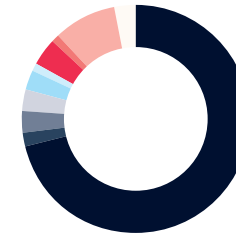
- Vuokraus ja asiakaspalvelu
- Isännöinti
- Rakennuttaminen ja muu tekninen
- Investoinnit
- Markkinointi ja viestintä
- ICT ja kehitys
- Talous ja rahoitus
- Muut

Henkilöstön ikäjakauma, prosenttia



- Alle 20
- 20-25
- 26-30
- 31-35
- 36-40
- 41-45
- 46-50
- 51-55
- 56-60
- yli 60

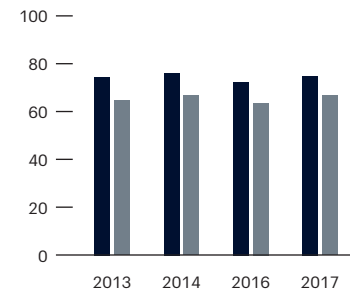
Henkilöstön maantieteellinen jakauma, prosenttia



- Helsinki
- Hämeenlinna
- Jyväskylä
- Kuopio
- Lahti
- Lappeenranta
- Oulu
- Rovaniemi
- Tampere
- Turku

Henkilöstö keskimäärin 310 henkilöä.

Henkilöstötyytyväisyysindeksi



- Kojamo
- Verrokkiryhmä

Arvot



Ympäristömyötäistä asumista kestävässä kaupungeissa

Olemme tunnistanee toimintamme keskeiset ympäristövaikutukset ja pyrimme pienentämään niitä järjestelmällisesti. Merkittävimmät vaikutukset liittyvät rakennuttamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon. Merkittävin ympäristövaikutus on asuunkannan energiankäytöstä syntyvillä hiilidioksidipäästöillä.

Kojamalla on energianhallinnassa pitkät perinteet. Kojamo on pitkäjänteisellä kulusseurannalla ja energia-asoiden kehittämisellä parantanut kiinteistökantansa energiatehokkuutta. Kiinteistöt on liitetty energian ja veden kulutuksen etäseurantaan, mikä helpottaa energiansäästötoimenpiteiden kohdentamista.

Kiinteistöjen vuosittaiset hoitokulut ovat noin 80,3 (84,3) miljoonaa euroa, josta runsas kolmannes on energiaan kohdistuvia kuluja. Paremmalla energiatehokkuudella vaikutetaan kiinteistöjen hoitokulujen kehittämiseen ja vähennetään kasvihuonekaasupäästöjä.

Kostea ja kolea vuosi nosti suhteellista energiankulutusta

Vuonna 2017 koko kiinteistökantamme lämmitysenergian kokonaiskulutuksen muutos oli -3,5% (-11 GWh/v). Rakennusten tilavuuteen suhteutettuna kaukolämmön suhteellinen kulutus nousi, ja oli vuonna 2017 37,7 kWh/rm³. Kostea ja kolea vuosi lisäsi lämmitysenergian käyttöä kasvaneen ilman-kuivaustarpeen seurauksena. Korkea ulkoilman kosteus lisäsi myös viileyden tunnetta asunnoissa, ja tähän vastattiin asukaspaalutteen perusteella nostamalla asuntojen lämpötiloja tasaisen asumusviihtyvyyden varmistamiseksi.

Vedenkulutuksen ominaiskulutuksen muutos oli -0,6% ja kiinteistösähkön ominaiskulutuksen muutos -2,1 prosenttia. Sekä veden että kiinteistösähkön kokonaiskulutus laskivat edellisvuodesta.

Kiinteistökannan lämmityksessä käytetään 99-prosenttisesti kaukolämpöä, joka hankitaan paikalliselta kaukolämpöyhtiöltä. Kaukolämpö tuotetaan kaupungeissa lähes yksinomaan tehokkaasti sähköä ja lämmön yhteistuotantona. Vain kylmimpien pakkauksien aikana joudutaan käyttä-

mään huipputeholaitoksia. Lämpöenergian tuotannon aiheuttamat hiilidioksidipäästöt laskivat vuonna 2017 ja olivat 45 000 (49 000) tonnia.

Kiinteistöissämme käytetty yhteisten tilojen ja piha-alueiden sähkö hankittiin Heleniltä ja se on tuotettu hiilidioksidivapilla energialähteillä. Asiakkaamme tekevät oman kodin sähkösopimuksen valitsemansa energiayhtiön kanssa.

Lumo on energiafiksu koti, jossa on hyvä asua

Tavoitteemme on luoda mahdollisimman viihtyisiä koteja ja luoda niihin hyvät asumisolosuhteet mahdollisimman tehokkaasti energiaa käyttäen. Digitalisaatio ja uudet energiateknologiat mahdollistavat uusia ratkaisuja, joita kehitämme ja otamme käyttöön ensimmäisten joukossa.

Energian kierrätykseen liittyen selvitämme parhaillaan kiinteistökohtaisten poistoilmalämpöpumppujen hyödyntämistä ilmanvaihdon hukkalämmön talteenotossa. Asumisolosuhteiden seuranta ja optimointia on lisätty viime vuosien aikana merkittävästi.

Uusissa kiinteistöissä huonelämpötiloja ja ilmanvaihdon toimintaa mitataan automaattisesti. Vanhemmissa taloissa mittaukset tehdään säännöllisinä otantamittauksina. Lisäksi olemme ottaneet käyttöön erilaisia IoT-tekniikkaan perustuvia mitausjärjestelmiä.

Kattavaa mittaustietoa ja asiakaspalautetta hyödyntämällä varmistamme mahdollisimman hyvät asumisen olosuhteet mahdollisimman energiatehokkaasti. Tämä pienentää asukaskohtaista ilmastokuormitusta, ylläpitää kiinteistökannan arvoa sekä vähentää energiakustannuksia.

Pyrimme asiakasviestinnässämme edistämään asiakkaidemme fiksumaa energiankäyttöä ja energiansäästöä kodin piirissä.

Omaperustainen uudistuotanto lähes nollaenergiatasoa

Euroopan investointipankki myönsi vuonna 2016 Kojamolle 170 miljoonan euron lainan energiatehokkaiden asuntojen tuotantoon.

Vuodesta 2017 lähtien Kojamon investointiohjelman omaperustaiset uudiskohdeet on toteutettu lähes nollanergiataloina (nZEB).

Tavoitteena on vähentää uudiskohteiden energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä ja tukea tätä kautta EU:n päästövähennystavoitteita.

SunZeb-plusenergiatalo Helsingin Kalasatamaan

SunZEB-plusenergiamallissa käännetään auringosta rakennuksille aiheutuva ylimääräinen lämpökuorma uusiutuvan energian lähteeksi. Kojamo julkisti valmistelevana yhteistyössä Asuntosäätiön, Firan ja Heleen kanssa Helsingin Kalasatamaan monimuotoista asumisen korttelia, jossa tavoitteena on viedä energiatehokkuus tulevaisuuden vaatimusten tasolle. Ensimmäisten SunZEB-konseptia noudattavien Lumo-kotien rakentaminen käynnistyy vuonna 2018.

Fiksumpaa lämmitystä

Leanheat-järjestelmä optimoi talon lämmitysjärjestelmän säätelyä energiankulutuksen vähentämiseksi ja miellyttävien ja tasaisten asumisolosuhteiden tuottamiseksi. Leanheat tasoittaa rakennusten tehon tarvetta, mikä pienentää hiilijalanjälkeä. Järjestelmä on käytössä 64 Lumo-kohteessamme.

Kojamo mukana ympäristösopimuksissa

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu. Olemme sitoutuneet

Vuokratalojen Energiatehokkuussopimukseen (VAETS II), jossa tavoitteeksi on asetettu 7,5 prosentin energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.

Kojamo on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Coalitionissa. Jäsenenä voimme

vaikuttaa ilmastoasioihin ja julkiseen keskusteluun. CLC:stä saadaan paljon innovaatioita ja käytännön ratkaisuja. Vastavuoroisesti tarjoamme ratkaisujen kehittäjille pilottikohteita ja asumisen arjen ääntä.

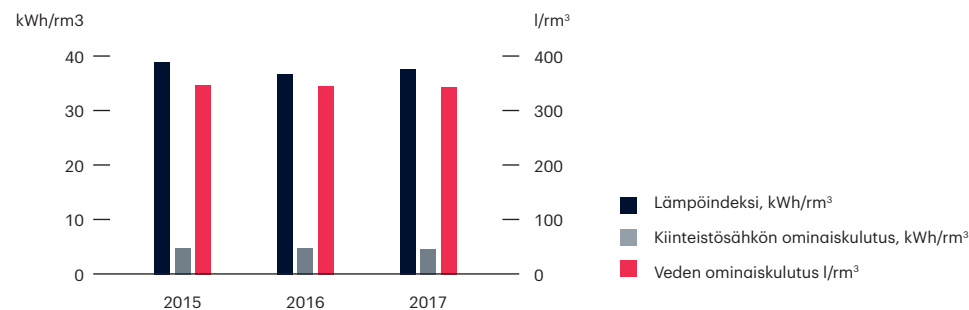
Merkittävä osa Kojamon toimitiloista on mukana WWF:n Green Office -ympäristö-

järjestelmässä. Pyrimme pienentämään työpaikan ekologista jalanjälkeä monin eri keinoin, kunkin toimipaikan ominaispiirteet huomioiden. Konsernin päätoimitila Helsingissä on ollut Green Office -toimitila vuodesta 2002 ja vuonna 2016 mukaan liittyivät Lumo-kotikeskukset Tampereella ja Hämeenlinnassa.

Ympäristövastuun tunnuslukuja

	2017	2016	2015
Lämpöenergian kokonaiskulutus (GWh)	302	313	346
Lämpöindeksi koko kanta (kWh/rm ³)	37,7	36,8	39
Veden kokonaiskulutus miljoonaa kuutiometriä	3,0	3,1	3,6
Veden ominaiskulutus (l/rm ³)	344	346	347
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus (GWh)	41,2	43,1	50,1
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/rm ³)	4,7	4,8	4,8
CO ₂ (tonnia)	45 000	49 000	54 000

Lämmön, sähkön ja veden ominaiskulutus 2015–2017





Kojamo Oyj

Mannerheimintie 168a
PL 40, 00301 Helsinki
puh. 020 508 3300
etunimi.sukunimi@kojamo.fi
www.kojamo.fi