

 kojamo



Vuosikertomus
2020



Sisällys

LIIKETOIMINTA	3
Vuoden kohokohdat	4
Avainluvut 2020	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Taloudellinen kehitys	7
Kaupungistuminen luo jatkossakin kysyntää asunnoille	8
Strategiamme on luoda kannattavaa kasvua	10
Digitaalinen tiekartta ohjaa meidät	
vuoteen 2023 strategiamme mukaisesti	12
Vahva pohja tulevaisuuden kasvulle	13
VASTUULLISUUS KOJAMOLLA	15
Luomme parempaa kaupunkiasumista	16
Vastuullisuuden olennaisuusanalyysi	17
Vastuullisuusohjelmamme	19
Vastuullisuuden avainluvut 2020	23
Vastuullisuuden johtaminen ja organisointi Kojamolla	24
Kestävien kaupunkien rakentaja	26
Paras asiakaskokemus	32
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	37
Vastuullinen yrityskansalainen	42
Raportoinnin periaatteet	47
Vastuullisuuden tunnusluvut	49
Vastuullisuuden johtamistavan kuvaus	59
GRI-indeksi	60
Olennaisten aiheiden GRI-vastaavuus	68
JOHTO	
Hallituksen jäsenet	69
Johtoryhmän jäsenet	70
SIJOITTAJAT	
Tietoa sijoittajille	71
Sijoittajan sanasto	72

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

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

Liiketoiminta

Vuoden 2020 poikkeuksellisista olosuhteista huolimatta onnistuimme luomaan strategiamme mukaista kannattavaa kasvua. Olemme hyvissä asemissa jatkamaan strategiamme toteuttamista.



Vuoden kohokohdat	4
Avainluvut 2020	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Taloudellinen kehitys	7
Kaupungistuminen luo jatkossakin kysyntää asunnoille	8
Strategiamme on luoda kannattavaa kasvua	10
Digitaalinen tiekartta ohjaa meidät vuoteen 2023 strategiamme mukaisesti	12
Vahva pohja tulevaisuuden kasvulle	13

Vuoden kohokohdat

2020

3.1.

Yksi innostavimmista työpaikoista kolmatta vuotta peräkkäin.

15.1.

Kojamon kaikki toimistot WWF Green Office -sertifioituja.

2.3.

Teimme SRV:n kanssa yhteistyösopimuksen 676 asunnon rakentamisesta Helsinkiin ja Espooseen, sisältäen Lumo One -pilvenpiirtäjän rakentamisen Kalasatamaan.

9.3.

Uudistetun Lumo.fi-palvelun lanseeraus.

27.5.

Laskimme liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen EMTN-ohjelman alla tarjottavan joukkovelkakirjalainan.

20.3.

Perustimme 2,5 miljardin euron EMTN-joukkovelkakirjalainaohjelman.

Alkukesällä

valmistui digitaalinen tiekarttamme 2023, joka määrittelee kehitystoimenpiteet Kojamon strategian toteuttamiseksi.

30.6.

Teimme yhteistyösopimuksen Lehdon kanssa 392 asunnon rakentamisesta Helsinkiin ja Espooseen.

9.9.

EPRA palkitsi Kojamon tilinpäätöksen kultaileimalla ja vastuullisuusraportoinnin hopealeimalla sekä "Most improved"-tunnustuksella.

18.11.

Saimme ensimmäisestä GRESB-vastuullisuusarvioinnista Green Star -tunnustuksen.

26.11.

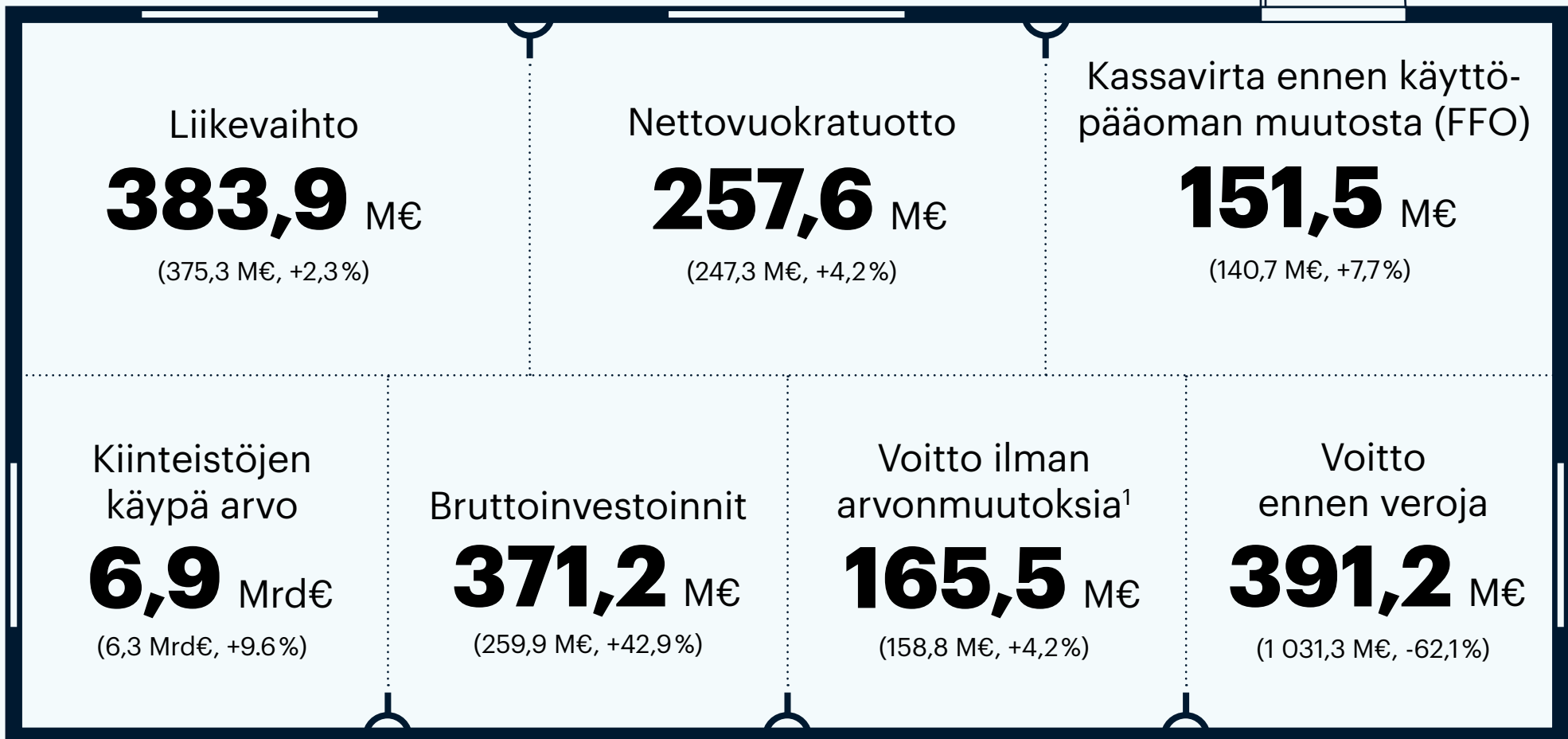
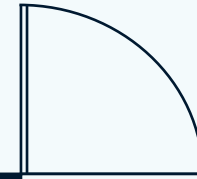
Julkaisimme uudistetut liiketoimintaperiaatteet henkilöstölle ja yhteistyökumppaneille.

2.12.

Julkistimme vastuullisuusohjelmamme Kojamon ensimmäisen Investors' Dayn yhteydessä.

Avainluvut 2020

Kojamo Oyj on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö ja asumisen rohkea uudistaja. Tehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista. Lumo-brändimme tarjoaa helppoa, vaivatonta ja ympäristöystävällistä asumista ja palveluita Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. 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 päälliställä.



1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

Toimitusjohtajan katsaus

Onnistuimme vuoden aikana luomaan strategiamme mukaista kannattavaa kasvua poikkeuksellisista olosuhteista huolimatta. Päättynyt vuosi oli meillä erityisen onnistunut uudishankkeiden osalta. Aloitimme yli 1 800 uuden Lumo-kodin rakentamisen. Olemme hyvissä asemissa jatkamaan strategiamme toteuttamista myös alkaneena vuonna.

Uskomme kaupungistumisen jatkuvan vahvana COVID-19-pandemian jälkeen. Vuokra-asumisen suosio on jatkanut kasvuaan, ja Helsingissä, Tampereella ja Turussa vuokralla asuvien kotitalouksien määrä ylittää jo omistusasujien määrän. Ihmiset haluavat muuttaa kaupunkeihin, ja vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa yhä enemmän. Uusien asuntojen tarve suurimmilla kaupunkiseuduilla kasvaa. Tarvetta uusille asunnoille tukee kaupungistumisen lisäksi kotitalouksien pienenevä keskikoko.

Olemmekin vuoden aikana investoineet Helsingin seudulle, jossa kasvun odotetaan olevan voimakkainta. Olen tyytyväinen hankekantamme laatuun: olemme onnistuneet tekemään investointeja hankkeisiin, jotka vastaavat vaatimuksiamme muun muassa sijainnista, asuntojen koosta ja kannattavuudesta. Yksi vuoden aikana aloitetuista kohteista on Redin kauppakeskuksen yhteyteen rakennettava pilvenpiirtäjä, joka vie vuokra-asumisen kirjaimellisesti uudelle tasolle. Rakenteilla olevien asuntojen lisäksi meillä on esisopimukset yli 1 000 asunnon rakentamisesta tulevana vuosina. Lisäksi Metropolia-kiinteistökehityshankeessamme luomme tulevana vuosina uusia koteja vanhoihin oppilaitosrakennuksiin Helsingin ydinkeskustassa ja muilla hyvillä sijainneilla.

Vahvan taseemme ansiosta olemme kyenneet jatkamaan investointejamme haasta-

vasta talouden ympäristöstä huolimatta. Perustimme keväällä 2,5 miljardin euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -joukkovelkakirjalainaohjelman, jonka puitteissa laskimme menestyksekkäästi liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan toukokuussa. Taseen tunnuslukumme ovat koko vuoden ajan pysyneet vahvoina.

Haluamme olla edelläkävijä toimialallamme, ja teemme jatkuvasti töitä tarjotaksemme helppoa ja vaivatonta asumista asiakkaillemme. Päättyneenä vuonna esittelimme digitaalisen tiekartan, joka ohjaa kehitystötämme tällä strategiakaudella. Tavoitteenamme on digitalisaatiota hyödyntämällä tuoda asiakkaillemme uusia, arkea helpottavia palveluita ja parantaa asiakaskokemusta. Lisäksi haluamme digitalisaatioratkaisuilla helpottaa työntekijöidemme työtä ja arkea sekä hyödyntää tekoälyä kiinteistöisämme. Tämän aikaansaamiseksi panostamme tiedolla johtamiseen, datatyöhön ja mahdollistavaan teknologiaan.

Pandemiasta johtuen ihmiset ovat viettäneet enemmän aikaa kotonaan, jolloin viihtyvyyden ja turvallisuuden merkitys korostuu. Olemmekin panostaneet erityisesti kiinteistöjen siisteyteen ja viihtyvyyteen. Olemme pyrkineet myös viestimään tehokkaasti ja kattavasti, ja hyvä keino tässä onkin My Lumo -sovellus, joka on käytössä jo noin 75 prosentilla asiakkaistamme. Sovelluksen kautta asiakkaamme voivat hoitaa kaikki tärkeimmät vuokrasuhteeseensa liittyvät asiat nopeasti ja helposti.

Olen tyytyväinen myös edistymisestäämme vastuullisuustyössämme vuoden aikana. Julkaisimme joulukuussa vastuullisuusohjelmamme, jossa pitkäjänteinen vastuullisuus-

työmme on koottu käytännön tavoitteiksi ja toimenpiteiksi. Vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat yksi Kojamon strateginen painopiste ja osa kaikkien kojamolaisten työtä. Sitoudumme ohjelmassamme YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin ja kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä. Osallistuimme vuoden aikana myös ensimmäistä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin, jossa saimme Green Star -tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä. Katsauskauden jälkeen tammikuussa teimme myös ensimmäisen vastuullisuusohjelman tavoitteisiimme sidotun rahoitusjärjestelyn, kun allekirjoitimme 75 miljoonan euron valmiusluottolimiittisopimuksen.

Pandemian rajoitustoimet siirsivät kojamolaiset etätöihin viime maaliskuussa. Olemme pystyneet jatkamaan toimintaamme lähes häiriöttä, ja etätöskentelyyn siirtyminen sujui hyvin järjestelmien ja työvälineiden tukemana. Arvomme – hinku onnistua, rohkeus uudistaa ja ilo palvella – ovat näkyneet vahvasti arjessamme myös kotitoimistoilta käsin.

Haluan lopuksi kiittää asiakkaitamme, kumppaneitamme sekä kojamolaisia hyvästä yhteistyöstä päättyneenä vuonna poikkeuksellisista olosuhteista huolimatta.

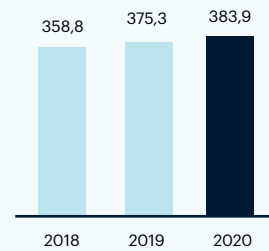


Jani Nieminen
Toimitusjohtaja

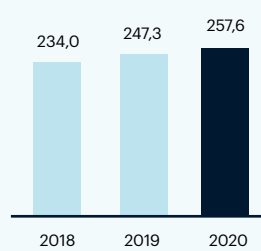


Taloudellinen kehitys

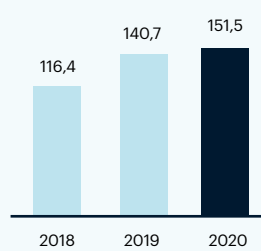
Liikevaihto (M€)



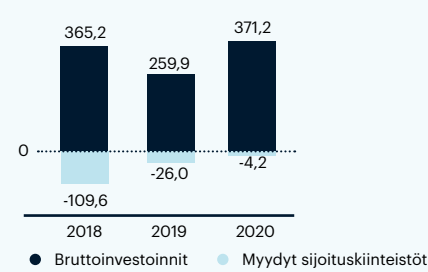
Nettovuokratuotto (M€)



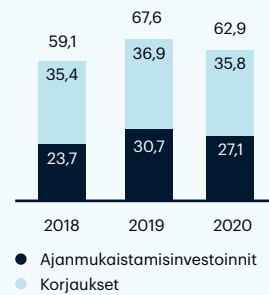
Kassavirta ennen käyttö-pääoman muutosta (FFO) (M€)



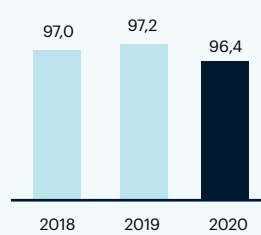
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt (M€)



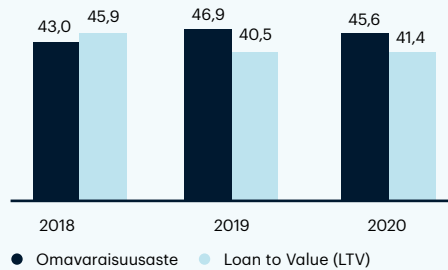
Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta (M€)



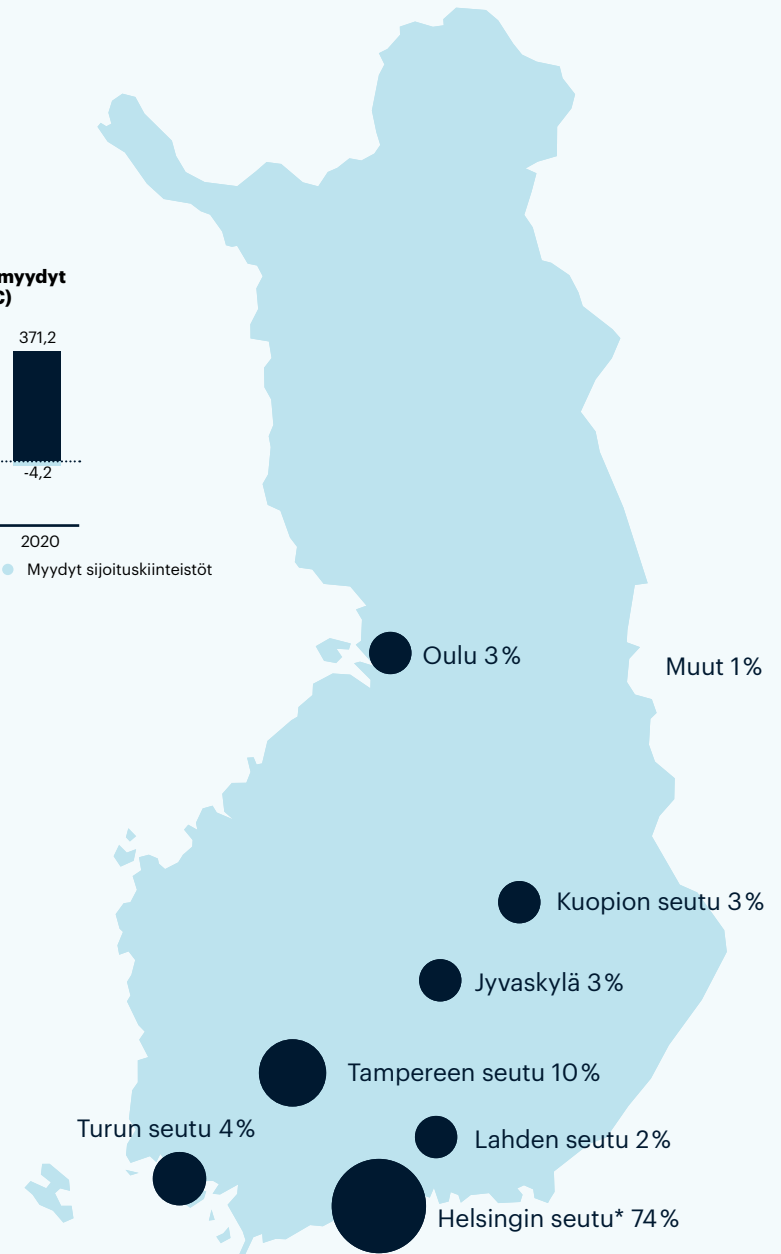
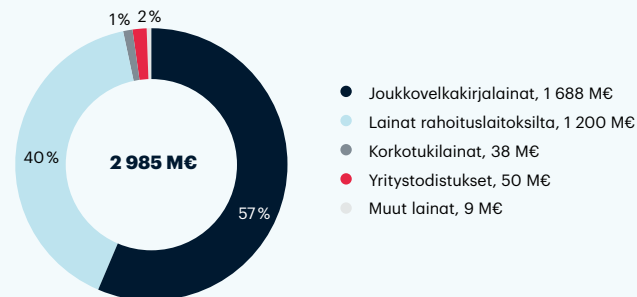
Taloudellinen vuokrausaste (%)



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



Konsernin lainajakauma, 31.12.2020 (%)



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

Kaupungistuminen luo jatkossakin kysyntää asunnoille

Tärkein toimintaamme tukeva ilmiö on kaupungistumisen megatrendi. Kaupunkien vetovoima työpaikkojen ja palveluiden tarjoajana luo kysyntää uusille asunnoille kasvukeskuksissa. Myös vuokra-asumisen suosio on kasvanut kaupungistumisen myötä. Uskomme, että kaupungistuminen jatkuu pandemian jälkeen yhä voimakkaampana.

Kaupungistuminen on yksi asuntomarkkinoiden kehitystä vahvimmin ohjaava voima. Ihmiset muuttavat taajamista kaupunkeihin ja edelleen suurempiin kaupunkeihin työpaikkojen, palveluiden ja hyvien kulkuyhteyksien äärelle. Vaikka Suomen väestön ei ennakoita kasvavan tulevina vuosina, kasvukeskuksissa väestön ennakoitaan kasvavan. Kojamo toimii Suomen seitsemäsä suurimmassa kasvukeskuksessa, joissa kaupungistuminen tukee kasvua. Kaupungistumisen lisäksi asuntojen kysyntää ohjaa myös perhekoon pieneneminen. Yhden aikuisen kotitalouksien määrä on kasvanut jo pitkään, ja trendin ennakoitaan jatkuvan. Pienten kotitalouksien lisääntyminen tukee kysyntää erityisesti yksioille ja kaksioille, joita Kojamon asunnoista on 72 prosenttia.

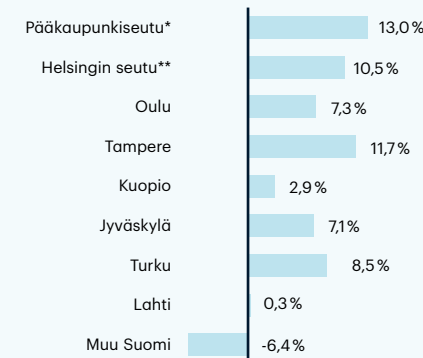
Vuokra-asumisen suosio kasvaa

Kaupungistuminen tukee myös vuokralla asumisen suosiota. Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa vuokralla asuvia kotitalouksia on jo omistusasujia enemmän, ja muissakin Kojamon toimintakaupungeissa

vuokralla asuvien kotitalouksien osuus on kasvanut¹. Tämä on vahva merkki sekä kaupungistumisen kiihtymisestä että asumispreferenssien muutoksesta. Vuokra-asumisen vapaus kiinnostaa. Se tarjoaa enemmän joustavuutta erilaisiin elämäntilanteisiin ja toisaalta tarjoaa enemmän mahdollisuuksia valita asuinalueensa. Lumo-kohteet tarjoavat vastinetta vuokra-asumisen valinneelle, sillä asumisen lisäksi niissä on saatavilla arkea helpottavia palveluita, kuten esimerkiksi moderneja yhteiskäyttötiloja ja -autoja. Otamme investoinneissamme huomioon asukkaiden asumispreferenssit, kuten mikrosijainnin, liikenneyhteydet, ympäröivät palvelut, asunnon koon, kunnon sekä asumiseen liitettävät palvelumahdollisuudet.

¹Tilastokeskus

Väestön kasvuennuste vuosina 2019–2030E

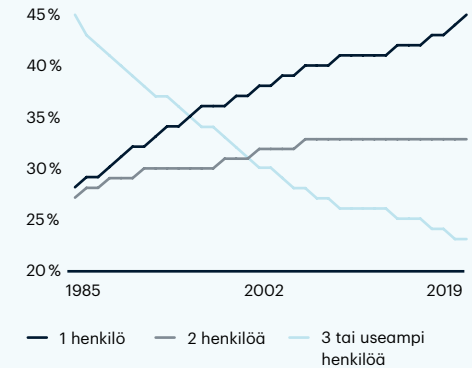


Lähde: Tilastokeskus

* Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen

** Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

Kotitalouksien koon kehittyminen, prosenttiosuus kaikista kotitalouksista



Lähde: Tilastokeskus



Tarve uusille asunnoille lisääntyy

Arvioiden mukaan Suomeen tulee rakentaa 35 000 asuntoa vuosittain², jotta kaupungistumisesta ja kotitalouksien pienentymisestä johtuvaan asuntotarpeeseen voidaan vastata. Näistä lähes puolet tulisi rakentaa Helsingin seutukunnalle, jossa väestönkasvu on voimakkainta. Pääkaupunkiseudulla asuntotuotanto on finanssikriisistä lähtien jäänyt väestönkasvusta, ja uusia asuntoja on valmistunut viime vuosiin asti tarvittua vähemmän. Viime vuosina asuntotuotannossa on päästy väestönkasvua vastaavalle tasolle, mikä on hetkellisesti helpottanut tilannetta.

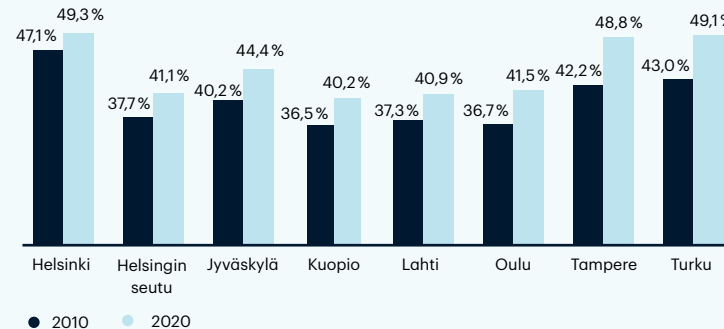
Kaupungistuminen jatkuu pandemian jälkeen

COVID-19-pandemiolla oli päättyneenä vuonna väliaikaisia vaikutuksia asuntomarkkinaan. Rajoitusten vuoksi muuttoliike hidastui ja opiskelijat palasivat väliaikaisesti vanhempiensa luokse. Lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitettuja asuntoja siirtyi pitkäaikaiseen vuokraukseen. Vuonna 2020 markkinoille valmistui myös paljon uusia asuntoja, joten tarjonta on hetkellisesti kasvanut. Pandemian vaikutukset tulevat näkymään markkinassa vielä alkuvuoden aikana, mutta uskomme pidemmällä tähtäimellä niiden jäävän väliaikaisiksi. Olemmekin investoineet vahvasti vuoden aikana asuntotuotantoon erityisesti Helsingin seudulla, missä kasvun ennakoidaan olevan kaikista vahvinta.

²VTT Asuntotuotantotarve 2020

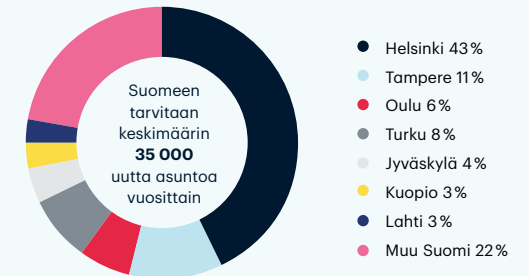


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys,
%-osuus kaikista kotitalouksista



Lähde: Tilastokeskus

Asuntotuotantotarve 2020–2040



Lähde: VTT, Asuntotuotantotarve 2020–2040

Strategianamme on luoda kannattavaa kasvua

Tavoitteenamme on luoda parempaa kaupunkiasumista, ja haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Strategiamme toteuttaminen eteni vuoden aikana poikkeuksellisista olosuhteista huolimatta. Strategiamme ytimessä on kannattava kasvu. Meillä on kyky toteuttaa kasvua monikanavaisesti ja reagoida nopeasti mahdollisuuksiin optimoidulla rahoitusrakenteella.

Olemme määritelleet kuusi strategista painopistettä, joiden avulla toteutamme strategiaamme. Painopisteet ovat paras asiakaskokemus, vahva kasvu, operatiivinen erinomaisuus, vastuullisuus ja kestävä kehitys, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä uusiutuminen digitalisaatiotratkaisuihin.

Vahva kasvumme perustuu sekä vuokratuottojen Like-for-Like-kasvuun että investointeihin. Investoimme uudistuotantoon, muutamme olemassa olevia kiinteistöjä asuinkäyttöön ja ostimme asuinkiinteistöjä tai -portfolioita. Investoinneista ja hankekehityksestäme kerrotaan lisää sivuilla [26–31](#).

Liikevaihdon kasvua tukevat myös asiakkaillemme suunnatut palvelut, jotta asuminen ja asioiminen olisivat helppoa ja vaivatonta. Panostamme digitaaliseen kehitykseen ja hyödynnämme teknologiaa asumisen palveluissa ja kiinteistöjen ylläpidossa sekä toteutamme henkilöstömme toimintaa helpottavia ratkaisuita. Tätä työtä ohjaamaan julkistimme kesällä 2020 digitaalisen tiekartan, josta kerrotaan lisää sivulla [12](#).

Onnistumisemme edellytyksenä on ymmärrys eri asiakassegmenteistä, tarjontamme oikea kohdentaminen sekä kumppaniverkoston johtaminen. Haluamme luoda kilpailukykyä ja kannattavuutta toimialan parhailla toimintamalleilla, mitä painotamme strategiassamme operatiivisena erinomaisuutena. Tavoitteenamme on olla tunnettu dynamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista. Osana sitä on vastuullinen toiminta, joka heijastuu toimintamme eri tasoille niin liiketoiminnassa, työskentelyolosuhteissa kuin asiakasrajapinnassakin. Vastuullisuudessa ja kestävässä kehityksessä otimme ison loikan eteenpäin, kun joulukuussa valmistui vastuullisuusohjelmamme, josta kerrotaan tarkemmin sivulla [21](#).

Strategiamme toteutumista seuraamme strategiatavoitteiden kautta. Kasvua kuvaavat sekä liikevaihdon vuosikasvu että vuosittaiset investoinnit, ja kannattavuutta kuvaa FFO:n eli kassavirran ennen käyttöpääoman muutoksia suhde liikevaihtoon. Taseen tunnusluvuissa tavoittelemme alle 50 prosentin Loan to Value (LTV) -suhdetta eli luotusastetta sekä yli 40 prosentin omavaraisuusastetta. Asiakkaidemme tyytyväisyyttä mittaamme nettosuositte luindeksillä.



Strategiatavoitteet 2020–2023

AVAINLUKU	TOTEUMA VUONNA 2020	STRATEGIA- TAVOITE
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,3	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	371,2	200–400
FFO/liikevaihto, %	39,5	> 36
Loan to Value (LTV), %	41,4	< 50
Omavaraisuusaste, %	45,6	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	36	40

Strategiamme 2020–2023

Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntymisen & perhekokojen pienentyminen



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 digitalisaattoratkaisuin

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Digitaalinen tiekartta ohjaa meidät vuoteen 2023 strategiamme mukaisesti

Uusiutuminen digitalisaatoratkaisuina on keskeinen strateginen painopisteemme. Pyrimme olemaan edelläkävijä alallamme mitä tulee asiakkaillemme tarjottuihin palveluihin, omiin työtapoihimme tai kiinteistöihimme. Julkaisimme kesällä 2020 digitaalisen tiekartan, joka ohjaa tätä kehitystyötämme.

Digitaalisuuden hyödyntäminen on ollut Kojamolla tärkeässä roolissa, mistä esimerkiksi merkkinä on vuokrauksen mahdollistamisen kokonaan verkkokaupassa ja tekoälyn hyödyntäminen asuntojemme lämpötilan hallinnassa. Tulevaisuudessa haluamme hyödyntää digitalisaation tuomia mahdollisuuksia entistä paremmin. Digitaalinen tiekartta asettaa tavoitteet strategiakaudellemme vuoteen 2023 asti. Tiekartassa on viisi osa-aluetta, joista kolme ensimmäistä keskittyvät lisäarvon tuottamiseen ja kaksi jälkimmäistä tämän mahdollistamiseen.

Asiakaskokemus ja palvelullistuminen

Haluamme tarjota asiakkaillemme heidän elämäänsä helpottavia palveluita. Tässä Lumo.fi-verkkosivu ja My Lumo -palvelu ovat keskeisessä asemassa. Keväällä 2020 lanseerasimme uudistetun Lumo.fi-palvelun, joka palvelee kaikkia asunnon etsijä tasapuolisesti. Suoravuokrauspalvelumme on kokonaan digitaalinen alan edelläkävijä. Palveluvalikoimasamme on jo nyt useita asumisen palveluita, ja uusista asiakkaista noin joka kymmenes ostaa lisäpalvelun vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä. My Lumo -mobiilisovellus toimii sekä asiakkaiden itsepalvelualustana että tärkeänä asiakasviestinnän kanavana ja alustana palveluiden ostamiselle. Panostamme erityisesti digitaalisten palveluidemme asiakaskokemukseen, jota mittaamme digitaalisen NPS:n avulla.

Toiminnan skaalautuvuus ja työntekijäkokemus

Digitalisaatio tarjoaa mahdollisuuksia tehostaa ja kehittää omaa toimintaamme, mikä myös heijastuu kykyymme palvella asiakkaitamme paremmin. Asiakkaille digitaaliset palvelut mahdollistavat sujuvan asioinnin ja itsepalvelun, ja sisäisesti helppokäyttöiset järjestelmät ja digitaaliset ratkaisut vahvistavat hyvää työntekijäkokemusta. Olemme esimerkiksi vuonna 2020 kehittäneet myynnille liikkuvan työn tueksi mobiilisovellusta, jonka avulla henkilöstömme saa asiakaspalvelun tueksi reaaliaikaista dataa, ja pystyy tekemään työtään mobiilisti paikasta riippumatta.

Kiinteistöjen ja palveluiden digitalisaatio

Kiinteistöimme muodostavat yhdessä digitaalisen My Lumo -palvelumme kanssa palvelualustan, jonka päälle uusia palveluita voidaan kehittää. Tästä syystä laadukas ja kattava kiinteistödata mahdollistaa sekä kestäväen kasvun että asiakkaillemme mielekkäiden asumisen palveluiden kehittämisen. Jo nyt tekoälypohjainen järjestelmä ohjaa noin 29 000 asuntonne lämmitystä. Pilottoimme myös älykoti-konseptia, jota tullaan hyödyntämään valikoituissa uudiskohdeissa tulevaisuudessa.

Tiedolla johtaminen ja tekoäly

Verkkopalveluiden sekä kokonaan uusien palveluiden ja toimintamallien jatkuva kehittäminen vaatii vahvaa datalähtöisyyttä, jotta voimme ennakoida kehitystä ja keskittyä oikeisiin asioihin. Tiedolla johtaminen ja tekoäly auttavat meitä ymmärtämään asiakkaitamme paremmin sekä myös tehostamaan omaa toimintaamme. Hyödynnämme jo tekoälyä hinnoittelussa. Jatkossa tekoäly auttaa meitä myös käymään läpi asiakaspalautetta ja analysoimaan asiakkaiden ostokäyttäytymistä.

Mahdollistava teknologia ja IT-arkkitehtuuri

Toinen tärkeä tekijä digitalisaation tuomien hyötyjen täyspainotteisessa hyödyntämisessä on mahdollistava teknologia ja IT-arkkitehtuuri. Järjestelmiemme tulee tukea työn tekemistä ja sujuvoittaa toimintaamme. Tavoitteenamme on, että kaikki järjestelmämme ovat pilvipalveluissa ja tarvittavat palvelut käytettävissä mobiilisti. Vuonna 2020 käyttöön ottamamme sähköinen allekirjoitus kaikissa sopimustyypeissä on hyvä esimerkki siitä, miten teknologiaa voidaan hyödyntää päivittäisen tekemisen helpottamiseksi.



DIGITAALINEN NPS

63

(TAVOITE >70)



75%

ASIAKKAISTAMME KÄYTTÄÄ
MY LUMO -SOVELLUSTA.

Vahva pohja tulevaisuuden kasvulle

Keskeinen osa strategiaamme on kannattavan kasvun luominen. Tavoitteenamme on investoida vuosittain 200–400 miljoonaa euroa portfolioimme kasvattamiseen. Keskeistä tavoitteemme saavuttamisessa on kykymme kasvaa monikanavaisesti. Hankekantamme vahvistuikin merkittävästi vuoden aikana.

Olemme onnistuneet vuoden aikana kasvattamaan merkittävästi uudistuotannon hankekantaa. Vuoden lopussa meillä oli rakenteilla 2 624 asuntoa, mikä on lähes tuplasti enemmän kuin vuosi sitten. Aloitimme vuoden aikana yhteensä 1 840 asunnon rakentamisen.

Allekirjoitimme vuoden aikana yhteistyösopimuksen SRV:n kanssa 676 Lumo-asunnon toteuttamisesta Helsingin Kalasatamaan, Pasilaan, Munkkiniemeen ja Pitäjänmäkeen sekä Espoon Perkkäälle. Yksi kohteista on Helsingin Kalasatamaan Redin kauppakeskuksen yhteyteen rakennettava Lumo One -pilvenpiirtäjä, johon valmistuu yhteensä 291 Lumo-asuntoa. Valmistuessaan Lumo One tarjoaa sijainniltaan, palveluiltaan ja profiililtaan ainutlaatuisia asumista Helsingin kattojen yllä.

Teimme vuoden aikana myös toisen yhteistyösopimuksen Lehdon kanssa 392 asunnon rakentamisesta Helsinkiin ja Espooseen. Osana sopimusta käynnistimme puukerrostalohankkeen rakentamisen elokuussa Espoon Nöykkiönlaaksoon. Puun käyttö rakentamisessa tukee osaltaan vähähiilistä rakentamista, jota Kojamo haluaa vastuullisuusohjelmallaan edistää.

Yhteistyösopimusten lisäksi olemme aloittaneet vuoden aikana useita uusia hankkeita Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Ostimme myös 45 asuntoa Helsingin Vuosaaresta.

Monikanavainen kasvu

COVID-19-pandemia on vaikuttanut talouteen ja omalta osaltaan vahvistanut asuntuotannon hidastumista. Vahvan taseemme ansiosta olemme kuitenkin kyenneet jatkamaan investointejamme haastavasta markkinaympäristöstä huolimatta. Keskeistä on kykymme kasvaa monikanavaisesti. Monikanavaisella kasvulla tarkoitamme erilaisia tapoja kasvattaa asuntoportfolioamme: ostamalla olemassa olevia asuinkiinteistöjä joko yksittäin tai portfoliona, ostamalla hankkeita rakennusyhtiöiltä tai kehittämällä kohteita itse. Hankekehityksessä oma tonttivarantomme on keskeisessä roolissa.

Uudistuotannon lisäksi toteutamme konversiohankkeita, eli muutamme toimitiloja asuinkäyttöön. Konversiokohteisiin perustuva täydennysrakentaminen on kestävän kehityksen periaatteiden mukaista. Merkittävään käynnissä oleva konversiohankeemme on Metropolia Ammattikorkeakoulun

käytössä ollut kiinteistökokonaisuus, josta tavoitteenamme on kehittää jopa 1 000 uutta asuntoa keskeisille sijainneille Helsinkiin. Hankkeen kaavoitusvaihe on ollut käynnissä vuoden aikana, ja ensimmäisten kohteiden kaavat hyväksyttiin joulukuussa. Loppujen kohteiden kaavoitusvaiheen odotamme valmistuvan vuoden 2021 aikana.

Investoinnit keskittyvät hyvien sijaintien ja palveluiden ympärille

Investointimme ovat keskittyneet pääkaupunkiseudulle, sillä kaupungistumisen myötä kysyntä asunnoille kasvaa eniten tällä alueella. Sijainti kasvukeskuksessa ei kuitenkaan ole ainoa kriteeri, jonka pohjalta teemme investointipäätöksiä. Keskeistä on myös hyvät kulkuyhteydet, kauppojen, palveluiden ja virkistysalueiden läheisyys sekä vastuullisuustekijät, kuten energiatehokkuus. Vastaamme tarjonnallamme erityisesti yksioiden ja kaksioiden kysyntään, joka kasvaa jatkuvasti kotitalouksien pienenemisen vuoksi. Yksittäisten asuntojen sijasta omistamme lähtökohtaisesti aina koko kiinteistön, jotta pystymme tarjoamaan asukkaillemme kokonaisvaltaisen Lumo-kokemuksen, eli mahdollisimman helppoa ja vaivatonta asumista.



Kojamon omistuksessa oli
35 802
asuntoa vuoden lopussa.

Kojamon arvonluontimalli

Resurssit

Taloudellinen pääoma

- Oma pääoma **3 309,5 M€**
- Vieras pääoma **3 952,0 M€**
- Kiinteistökannan käypä arvo **6,9 Mrd€**

Tuotantopääoma

- Asunnot **1 925 696 m²**
- Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet **172 000 k-m²**
- Palvelu- ja innovaatioalusta
- Bruttoinvestoinnit **371,2 M€**

Henkilöstö- ja osaamis pääoma

- Sitoutunut, motivoitunut ja osaava henkilöstö **317** henkilöä
- Investoinnit työhyvinvointiin, koulutukseen ja osaamiseen

Aineeton pääoma

- Brändit ja tuotekehitys
- Asiakas- ja kuluttajaymmärrys
- Vahva yrityskulttuuri, markkinaeroitumista 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



Strategiset painopisteet

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

Tuotos

Asiakkaat

- Tyytyväiset asiakkaat **36 NPS**
- Uudet asiakkaat

Asunnot

- Kasvava ja hyväkuntoinen asuntokanta kasvukeskuksissa joukkoliikenteen äärellä **35 802 kpl**

Palvelut ja sopimukset

- Liikevaihto, **383,9 M€**
- Vuokrauspalvelut, verkkokauppa
- Asumiseen liittyvät ja arkea helpottavat palvelut
- My Lumo -sovellus **1 300** päivittäistä käyttäjää
- Monikanavainen asiakaspalvelu
- Vuokrasopimukset
- Sopimukset toimittajien ja alihankkijoiden kanssa

Päästöt, energia, jätteet

- Hiilidioksidipäästöt **5,5 kg CO₂e/m³**
- Energiankäytön tehokkuus **34,5 kWh/m³**
- Jätteet **15 386 t**
- Jätteiden kierrätysaste **37 %**

Yhtiön arvostus ja taloudellinen tuotto

- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) **151,5 M€**

Asema markkinalla

- Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö

Vaikutukset

Asiakkaalle

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

Sijoittajille ja rahoittajille

- Vakaa sijoituskohde
- Osingot ja arvonnousu

Toimittajille ja kumppaneille

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

Henkilöstölle

- Palkat ja palkkiot **17,3 M€**
- Hyvä työpaikka
- Ammatillinen kehitys ja kasvu **10h 20min** keskimääräiset koulutustunnit

Yhteiskunnalle

- Työllistäminen, suora ja välillinen **7 066** henkilötyövuotta välillinen työllistämisvaikutus
- Veronmaksu, harmaan talouden torjunta **-101 M€** verojalanjälki
- Kaupunkien elinvoiman lisääntyminen
- Tiivistyvän kaupunkirakenteen tehokkuus

Ympäristölle

- Kestävää kehitystä edistävät kiinteistöt ja asuinalueet hiilijalanjälki **50 881 t CO₂**
- Asumisen ekologisuuutta lisäävien teknologioiden käyttö **-29 000** asunnossa käytössä AI-perusteinen sisäilmanhallintajärjestelmä
- Ekologisesti kestävä kaupunkirakenteen luominen ja vaikutus

Vastuullisuus Kojamolla

Vastuullisuus on osa Kojamon DNA:ta. Julkistimme vuonna 2020 vastuullisuusohjelmamme, joka perustuu strategiaamme ja missioomme luoda parempaa kaupunkiasumista.



Luomme parempaa kaupunkiasumista	16
Vastuullisuuden olennaisuusanalyysi	17
Vastuullisuusohjelmamme	19
Vastuullisuuden avainluvut 2020	23
Vastuullisuuden johtaminen ja organisointi Kojamolla	24
Kestävien kaupunkien rakentaja	26
Paras asiakaskokemus	32
Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	37
Vastuullinen yrityskansalainen	42
Raportoinnin periaatteet	47
Vastuullisuuden tunnusluvut	49
Vastuullisuuden johtamistavan kuvaus	59
GRI-indeksi	60
Olellaisten aiheiden GRI-vastaavuus	68



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

Painotamme vastuutamme asiakkaita kohtaan, velvoitteitamme rakennuttajana sekä läpinäkyvää viestintää osakkeenomistajille yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstä ja sen etenemisestä. Tarjoamme osaavan ja energisen työpaikan henkilöstöllemme ja panostamme henkilöstön hyvinvointiin. Välillinen työllistämisaikutuksemme on merkittävä ostojen ja investointiemme kautta. Olemme panostaneet merkittävästi vastuullisiin ja innovatiivisiin ratkaisuihin. Olemme sitoutuneet kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisuun asuntoratkaisuihin. Toimimme avoimesti ja vastuullisesti, ja edellytämme vastuullista toimintaa myös kumppaneiltamme.

Vastuullisuuden kehityksen vuosi 2020

Vastuullisuus on aina ollut toimintaamme ytimessä, ja haluamme myös jatkuvasti 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 liiketoimintaamme että toimintaympäristöömme. Meidän tulee olla valmiita kehittämään toimintaamme näiden mukaisesti.

Vuosi 2020 oli Kojamon vastuullisuustyön kehitykselle merkittävä vuosi. Käynnistimme vastuullisuusohjelmamme laatimisen huhtikuussa ja osallistimme projektiin tärkeimmät sidosryhmämme. Vastuullisuusohjelmaan kokosimme yhteen kaiken sen pitkäjänteisen vastuullisuustyön, jota olemme menestyksellä jo vuosia tehneet, sekä peilasimme näitä toimiala- ja toimintaympäristöanalyysiin sekä sidosryhmiemme odotuksiin. Julkasimme vastuullisuusohjelmamme joulukuussa järjestämämme Investors' Day -tapahtuman yhteydessä. Vastuullisuusohjelmaan tarkensimme vastuullisuutemme kärkiteemoja ja loimme sekä pitkän että lyhyen aikavälin tavoitteet ja toimenpiteet tulevien vuosien vastuullisuustyöllemme.



Vastuullisuuden olennaisuusanalyysi

Toteutimme Kojamon ensimmäisen vastuullisuuden olennaisuusanalyysin touko-kesäkuussa 2020 osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä.

Olennaisuusanalyysissa määritimme meille ja sidosryhmillemme olennaiset vastuullisuusnäkökohdat, jotta vastuullisuustyömme keskittyy strategiaamme, liiketoimintamme sekä sidosryhmiemme kannalta olennaisimpiin aiheisiin. Analysoimalla sidosryhmiemme näkemyksiä, liiketoiminta- ja yhteiskuntavaikutuksiamme sekä pitkäjänteistä vastuullisuustyötämme tunnistimme olennaisuusanalyysin avulla keskeiset vastuullisuusnäkökohdat Kojamolle. Järjestimme myös yhtiön vastuullisuuden ohjausryhmän sekä yhtiön johtoryhmän työpajat osana analyysiä.

Sidosryhmiemme näkemykset olivat avainasemassa toimintamme kannalta olennaisen vastuullisuusnäkökohtien tunnistamiseksi. Toteutimme sidosryhmätutkimuksen, jossa sidosryhmämme arvioivat anonymisti eri vastuullisuusnäkökohtien merkittävyyttä Kojamolle omasta näkökulmastaan. Tutkimus toteutettiin verkkokyselyin, syvähaastatteluin ja työpajoin, ja siihen osallistui Lumo-kotien asukkaita, sijoittajia, omistajia, analytikoita, omaa henkilöstöämme, yhteistyökumppaneitamme, ministeriön ja kaupunkien edustajia, järjestöjä sekä median edustajia. Saimme yhteensä yli 2 780 arvokasta vastausta, ja tulokset käytiin tarkasti läpi kesän 2020 aikana.

Olennaisuusanalyysi toteutettiin Global Reporting Initiative'n (GRI) standardien

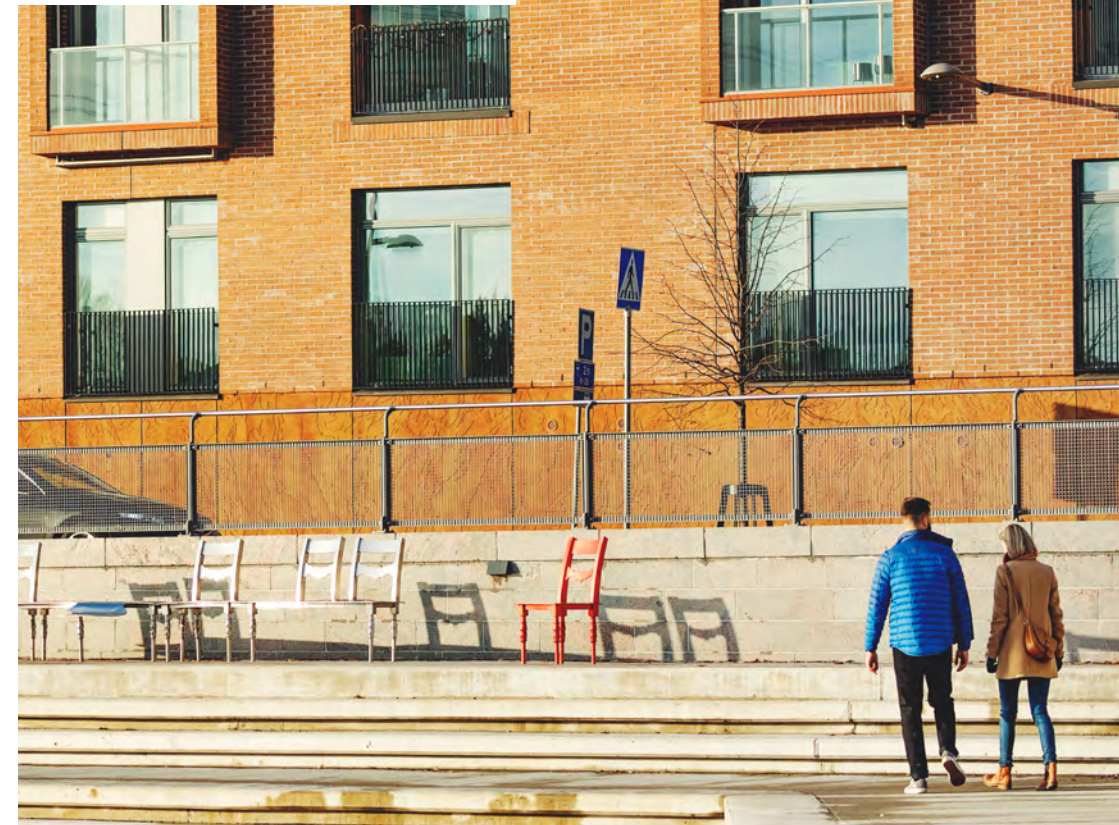
vaatimusten sekä EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten mukaisesti. GRI-standardien mukaisesti vastuullisuusnäkökohtien olennaisuutta arvioitiin sen perusteella, kuinka suuri yhtiön vaikutus on kunkin näkökohdan osalta ympäröivään talouteen, ympäristöön ja yhteiskuntaan sekä kuinka suuri näkökohdan merkitys on sidosryhmille.

Olennaisuusanalyysin tuloksena tärkeimmät vastuullisuusnäkökohdat ryhmiteltiin [vastuullisuuden olennaisuusmatriisiin](#) niiden merkittävyyden perusteella. Olennaiset vastuullisuusnäkökohdat luovat perustan vastuullisuusohjelmallemme. Olennaisimpien vastuullisuusnäkökohtien perusteella muodostimme vastuullisuusohjelmamme tukipilarit, neljä vastuullisuusohjelmamme painopistealuetta sekä kunkin painopistealueen alle kuuluvat vastuullisuusteemat.

Vastuullisuusohjelman painopistealueiksi muodostuivat: kestävien kaupunkien rakentaminen ja paras asiakaskokemus, osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka sekä vastuullinen yrittäjäkansalainen. Vastuullisuuden tukipilareiksi muodostuivat: pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toiminta sekä läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi.

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet sekä näiden alle kuuluvat vastuullisuusteemat muodostavat GRI Standards -viitekehyksen mukaiset olennaiset vastuullisuusteemamme.

Yhtiön johtoryhmä hyväksyi olennaisuusanalyysin ja siihen liittyvän olennaisuusmatriisiin tulokset kesäkuussa 2020. Olennaiset vastuullisuusnäkökohdat koskevat koko Kojamo-konsernia. Tarkastelemme jatkossa olennaisuusanalyysin ajantasaisuutta säännöllisesti ja tarvittaessa, mikäli toimintassamme tai toimintaympäristössämme tapahtuu merkittäviä muutoksia.





Vastuullisuutemme merkittävimiksi näkökohdiksi muodostuivat asuinalueiden asumisturvallisuuden ja viihtyisyyden varmistaminen, ilmastonmuutoksen hillintä, energiatehokkuuden optimointi ja jatkuva parantaminen, kiertotalouden ja materiaalitehokkuuden edistäminen, innovatiivisten ja älykkäiden ratkaisujen hyödyntäminen ympäristövaikutusten pienentämiseksi, vastuullisena yrityskansalaisena toimiminen, yritystoiminnan pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, henkilöstön tasa-arvoisen ja yhdenvertaisen kohtelu sekä henkilöstön osaamisen, johtamisen ja esimiestyön kehittäminen. Olennaiset näkökohdat on vastuullisuusohjelmassamme ryhmitelty painopistealueiksi sekä näiden alle kuuluviksi vastuullisuusteemoiksi.



Paras asiakaskokemus

- 1. Lisäarvopalvelut vastuulliseen asumiseen
- 2. Digitalisaatio asukaspalveluiden kehityksessä
- 3. Asuntojen lämmityksen ja jäähdytyksen säätö
- 4. Asuinalueiden asumisturvallisuus ja viihtyisyys
- 7. Kaupunkiluonto- ja viheralueet
- 10. Asuinalueiden siisteys



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

- 11. Johtamisen ja esimiestyön kehitys
- 12. Henkilöstön osaamisen kehitys
- 14. Työyhteisön monimuotoisuus
- 18. Kattava työterveyshuolto
- 19. Työturvallisuus
- 20. Henkinen työkyky, työssäjaksaminen, työurien pidentäminen
- 21. Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus



Vastuullinen yrityskansalainen

- 23. Yritystoiminnan pitkän tähtäimen kannattavuus ja kasvu
- 24. Vastuullisuuden ratkaisut ja innovaatiot osana kasvua
- 25. Ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet
- 26. Kestävän kehityksen mukainen kaupunkikehitys
- 32. Vastuullinen yrityskansalaisuus

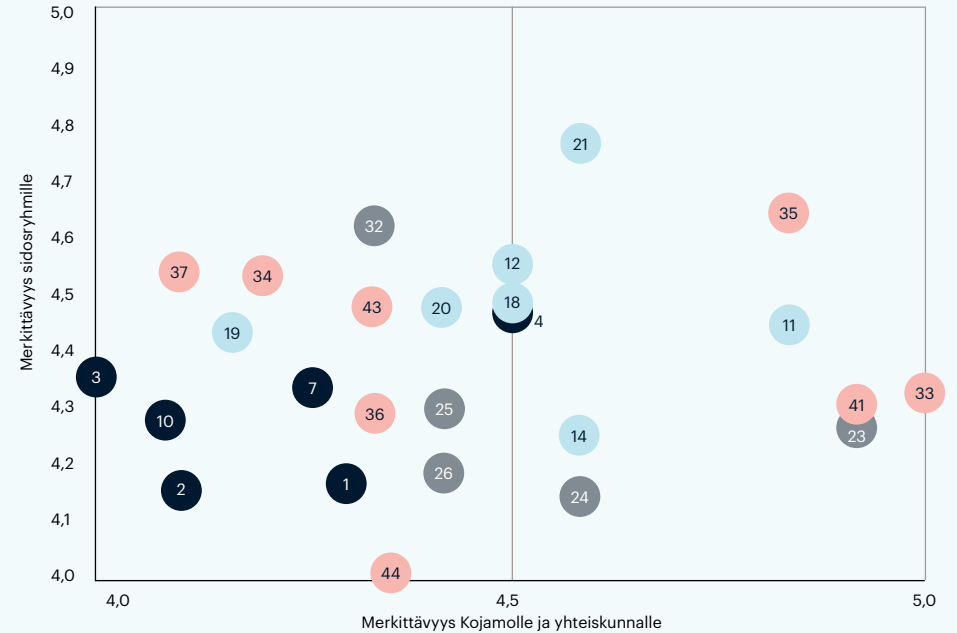


Kestävien kaupunkien rakentaja

- 33. Hiilineutraalius ja ilmastonmuutoksen hillintä
- 34. Innovatiiviset ja älykkäät ratkaisut
- 35. Kiinteistön elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten minimointi
- 37. Energiatehokkuuden optimointi ja jatkuva parantaminen
- 41. Hankintojen vastuullisuus ja vähäpäästöisyys
- 43. Kattavat kierrätysmahdollisuudet
- 44. Työmaiden päästöttömyys ja meluttomuus

Olennaisuusmatriisimme

Kojamon olennaisimmat vastuullisuusnäkökohdat on sijoitettu olennaisuusmatriisiin niiden merkittävyyden mukaisesti. GRI-standardien mukaisesti matriisissa on y-akselilla esitetty näkökohdan merkitys sidosryhmille ja x-akselilla vaikutus ympäröivään talouteen, ympäristöön ja yhteiskuntaan.



Vastuullisuusohjelmamme

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

Julkaisimme strategiaamme toteuttavan vastuullisuusohjelmamme joulukuussa 2020. Vastuullisuusohjelmamme avulla tuotamme lisäarvoa liiketoiminnallemme, tehostamme riskienhallintaamme integroimalla vastuullisuusnäkökohdat yhä tiiviimmin osaksi toimintaamme sekä vahvistamme sidosryhmäyhteistyötä. Vastuullisuusohjelmamme pitkän aikavälin tavoitteet ulottuvat vuoteen 2030.

Lähes koko vuoden kestäneeseen vastuullisuusohjelman kehitysprojektiin osallistimme sekä sisäiset että ulkoiset sidosryhmämme. Uusi vastuullisuusohjelmamme asettaa painopisteet, suuntaviivat sekä tavoitteet vastuullisuustyöllemme. Vastuullisuusohjelmalla ohjaamme ja kehitämme vastuullisuustyötämme systemaattisesti olennaisena osana liiketoimintaamme. Olemme vastuullisuusohjelmallamme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin sekä World Green Building Councilin nollahiilisitoumukseen (Net Zero Carbon Buildings Commitment).

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet on johdettu vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä. Painopistealueet koostuvat liiketoiminnallemme lisäarvoa tuottavista vastuullisuusteemoista sekä niihin liittyvistä lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteista ja toimenpiteistä, sekä keskeisistä suorituskyvyn mittareista.

Uusi vastuullisuusohjelmamme perustuu missioomme luoda parempaa kaupunkiasumista, ja ohjelma kattaa niin toimintamme

ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun kuin taloudellisenkin vastuun. Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään painopistealueeseen sekä vastuullisuuden tukipilareihin.

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat:

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

Kerromme vastuullisuusohjelman painopistealueista vuosikertomuksen sivuilla [26–46](#).

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 yrityskulttuuriaamme.

Vastuullisuusasiat ovat tärkeä osa kumppaneidemme valinta-, yhteistyö- ja arviointikäy-

Uudessa vastuullisuusohjelmassamme korostuvat paras asiakas- ja työntekijäkokemus, ekologisen asumisen kehittäminen ja liiketoimintamme ytimessä oleva vastuullisuus.



Vastuullisuusohjelmamme on kehitetty sidosryhmiämme kuunnellen.



tähtöjä. Hankintojen vastuullisuutta ohjaavat toimintaperiaatteet toimittajille, jotka ovat osa kaikkia uusia kumppanisopimuksiamme.

Viestimme vastuullisuudestamme vuosittain läpinäkyvästi ja monikanavaisesti. Tähtäämme korkeatasoiseen ja kattavaan vastuullisuusraportointiin. Raportoimme Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-, GRI Standards- ja EPRA-raportointiviitekehysten mukaisesti ja kehitämme raportointiamme jatkuvasti.

Tunnustusta vastuullisuustyöstä ja -raportoinnista

Saimme vuonna 2020 ensimmäisestä GRESB-vastuullisuusarvioinnistamme hyvän tuloksen, 70 pistettä sadasta. Tuloksella ylitimme vertailuryhmämme (Northern Europe, Residential, Multi-family) keskimääräisen tuloksen ja sijoituimme ryhmässä sijalle 4. Tuloksella ansaitsimme Green Star -tunnustuksen ja kolme tähteä viidestä. Osallistuimme myös GRESB:in erilliseen Public Disclosure -arviointiin, joka mittaa vastuullisuudesta julkisesti saatavilla olevan tiedon läpinäkyvyyttä ja kattavuutta. Tässä arvioinnissa saavutimme parhaimman A-tason ja olimme vertailuryhmämme (Northern Europe Residential) paras.

Kiinteistöalan GRESB-vastuullisuusarviointi antaa vastuullisuustyömme kehitykselle kattavan viitekehysten ja kansainvälisesti vertailukelpoisen tuloksen. GRESB-arviointi kattaa laajasti vastuullisuuden eri osa-alueet sekä yhtiö- että kiinteistötasolla: yhtiötason vastuullisuuden johtamisen, politiikat ja periaatteet, raportoinnin, riskien hallinnan, hankintaketjun vastuullisuuden, kiinteistöportfolion ympäristösuorituskyvyn ja sidosryhmäyhteistyön.

Raportoimme vuoden 2019 vastuullisuusraportin ensimmäistä kertaa Eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestön EPRA:n (European Public Real Estate Association) vastuullisuusra-

portoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten mukaisesti (Sustainability Best Practices Recommendations). EPRA arvioi vuosittain eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden tilinpäätökset ja vastuullisuusraportit ja myöntää parhaille yhtiöille tunnustuspalkintoja. Arviossa verrataan yhtiöiden raportointia EPRA:n raportointistandardeihin ja -suosituksiin (Best Practice Recommendations).

EPRA palkitsi tilinpäätöksemme vuodelta 2019 kultatason maininnalla jo toista kertaa peräkkäin, sekä vastuullisuusraporttimme vuodelta 2019 hopeatason maininnalla. Lisäksi saimme Most Improved -palkinnon vastuullisuusraportointimme kehittämisestä.

Saimme ensimmäisestä GRESB-vastuullisuusarvioinnistamme Green Star -tunnustuksen ja kolme tähteä.



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

Keskeisimmät sitoumuksemme vastuullisuustyömme tueksi

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

Olemme vastuullisuusohjelmassamme sitoutuneet YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin sekä kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä. Osana hiilineutraalin energiankäytön tavoittamamme olemme sitoutuneet World Green Building Councilin kansainväliseen nollahiilisitoumukseen (Net Zero Carbon

Buildings Commitment). Olemme lisäksi sitoutuneet Kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen jo kolmatta kautta peräkkäin. Nykyisen sopimuskauden 2017–2025 tavoitteenamme on tehostaa energiankulutustamme 7,5 prosenttia vuoden 2016 tasoon verrattuna.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteista olemme sitoutuneet niihin kahdeksaan tavoitteeseen, joiden edistämiseen voimme liiketoiminnallamme eniten vaikuttaa. Ohessa on yhteenveto YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden yhteydestä vastuullisuusohjelmamme painopistealueisiin.



YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITE

YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEEN YHTEYS VASTUULLISUUSOHJELMAMME PAINOPISTEALUEESEEN



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

- Paras asiakaskokemus
- Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka



5. Sukupuolten välinen tasa-arvo. 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 yrityskansalainen



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

- Kestävien kaupunkien rakentaja
- Paras asiakaskokemus



11. Kestävät kaupungit ja yhteisöt. Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinhydyskunnat.

- Kestävien kaupunkien rakentaja
- Paras asiakaskokemus
- Vastuullinen yrityskansalainen



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

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

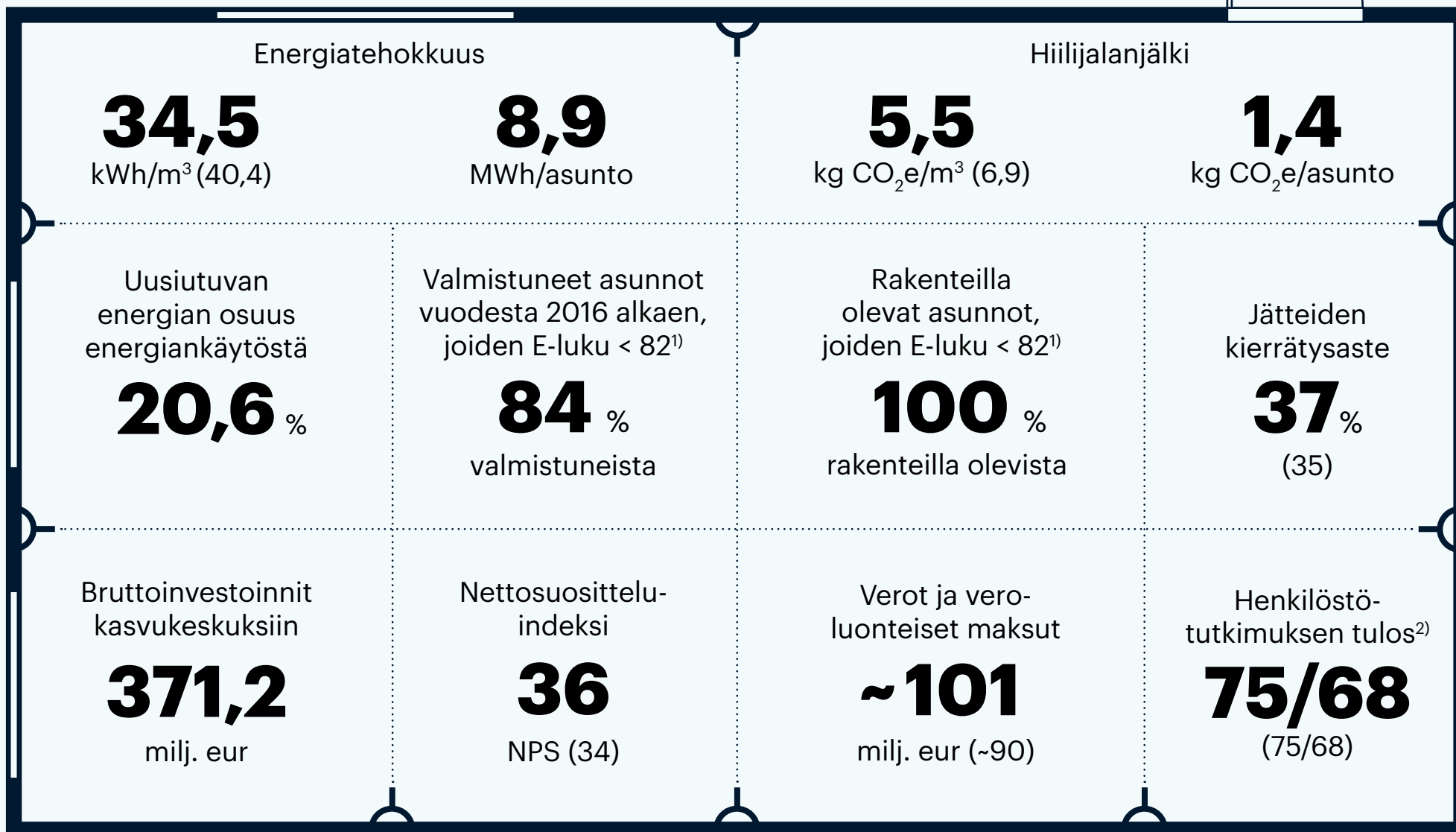


13. Ilmastotoimia. Toimia kiireellisesti ilmastomuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.

- Kestävien kaupunkien rakentaja

Vastuullisuusohjelmamme painopistealueiden sekä niihin kuuluvien tavoitteiden yhteys YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 26–46.

Vastuullisuuden avainluvut 2020



Raportoimme vastuullisuuden avainluvut ensimmäistä kertaa vuodesta 2020.

1) Käsittelee omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet.

2) Raportoitu tulos on vuodelta 2019 ja vertailuluku 2018. Vuonna 2020 henkilöstötutkimuksen sijasta toteutettiin Kojamon Kulttuurikompassi -hanke ja etätyökysely.

Vastuullisuuden johtaminen ja organisointi Kojamolla

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

Olemme määrittäneet seuraavat vastuullisuuden johtamiskäytännöt:

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 vastuullisuusasiat säännöllisesti.

Toimitusjohtaja 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 vastuualueisiinsa liittyvistä toimista vastuullisuusohjelman jalkauttamisessa. Vastuullisuustavoitteet kuuluvat olennaisena osana liiketoimintojemme tavoitteisiin.

Kojamon vastuullisuuden ohjausryhmä käsittelee vastuullisuuden kehitysasioita yli organisaatorajojen. Ohjausryhmä koostuu vastuullisuustyön 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 osana yhtiön liiketoimintaa.

Johtamistapa liittyen Kojamon vastuullisuusohjelman painopistealueisiin ja olennaisiin vastuullisuusnäkökohtiin on kuvattu taulukossa [Vastuullisuuden johtamistavan kuvaus](#).



Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmäyhteistyötämme ohjaa strategiamme, arvomme, liiketoimintaperiaatteemme sekä vuonna 2020 julkaistu vastuullisuusohjelmamme. Pyrimme avoimeen ja jatkuvaan dialogiin sidosryhmiemme kanssa. Kartoitamme säännöllisesti sidosryhmiemme näkemyksiä ja odotuksia sekä mittaamme sidosryhmäyhteistyön onnistumista eri tavoin ja mittarein. Lähestymistapamme sidosryhmäyhteistyöhön 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 merkittäville sidosryhmillemme olemme kuvanneet myös [arvonluontimallissamme](#).

Laajan otannan sidosryhmiemme näkemyksistä ja odotuksista vastuullisuustyötämme kohtaan saimme, kun toteutimme kesällä 2020 vastuullisuuden sidosryhmäkyselyn. Kysely toteutettiin osana vastuullisuusohjelmamme kehitystä ja siihen kuuluvaa olennaisuusanalyysiä. Olennaisuusana-

lyysin tuloksena painotamme uudessa vastuullisuusohjelmassamme yhtiömme ja sidosryhmiemme kannalta merkittävimpiä vastuullisuusteemoja, joista kerrotaan lisää sivulla 17.

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 sekä
- Finnish Business & Society FIBS ry.

Yhtiömme toimitusjohtaja toimii Raklin hallituksen puheenjohtajana, Helsingin seudun kauppakamarin alue- ja asuntoasiain puheenjohtajana sekä kauppakamarin hallituksen jäsenenä.

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



Kestävien kaupunkien rakentaja
















Olemme sitoutuneet toimintamme energiatehokkuuden parantamiseen ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen. Tavoitteemme on, että kiinteistö-kantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Olemme allekirjoittaneet World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Tehostamme energiankulutustamme 7,5 prosenttia 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
<p>Vähähiilisyy</p> <p>Kiinteistöjen elinkaari</p>	<p>Tähtäämme kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.</p> <p>Kiinteistökantamme kiinteistösähkö on 100 % hiilineutraalia.</p> <p>Laskemme vuodesta 2020 alkaen valituille uudishankkeillemme elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, t CO₂, kg CO₂/asunto Uusiutuvan energian osuus kiinteistöportfolion energiankäytöstä, % 	  
<p>Energiatehokkuus</p>	<p>Tehostamme energiankulutustamme 7,5% vuoteen 2025 mennessä vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS-energiatehokkuussopimus).</p> <p>Vähennämme vuosittain energiankulutusta 3% lämpöindeksillä mitattuna.</p> <p>Kaikki omat uudishankkeemme toteutetaan vuodesta 2021 alkaen E-luvultaan ≤ 80.</p> <p>Toteutamme kaikissa korjaushankkeissamme vähintään 30% suhteellisen parannuksen energiatehokkuudessa.</p> <p>Vähennämme vedenkulutusta 5% vuoteen 2030 mennessä, vuoden 2019 tasoon verrattuna.</p> <p>Ohjaamme ja optimoimme tekoälyratkaisulla kiinteistökantamme sisälämpötilaa todellisen lämpötilan ja sääennusteen perusteella.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion energiankulutus, GWh/a Kiinteistöportfolion energian ominaiskulutus, normeerattu, kWh/rm³ VAETS-energiatehokkuussopimuksen tavoitteessa eteneminen, MWh, % Valmistuneet ja rakenteilla olevat asunnot, joiden E-luku ≤ 80, kpl, % Toteutetuissa korjaushankkeissa energiatehokkuuden parantuminen Kiinteistöportfolion vedenkulutus, l/m³ 	   
<p>Kiertotalous</p>	<p>Parannamme kiinteistöjemme jätteiden kierrätysastetta 55%:iin vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Pyrimme sekä uudis- että korjausrakentamisessa lajittelemaan ja kierrättämään yli 70% rakennushankkeen aikaisista jätteistä vuoden 2023 loppuun mennessä.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöportfolion jätteiden kierrätysaste, % Kiinteistöportfolion jätemäärä, kg/asunto Rakennuttamisen hankkeiden jätteiden keskimääräinen kierrätysaste, % 	
<p>Asuinympäristön kestävä kehitys</p>	<p>Olemme digitalisaatoratkaisuillamme edistämässä älykaupunkien kehitystä.</p> <p>Investoimme kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bruttoinvestoinnit, milj. euroa Investoinnit kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ääreen, % asunnoista 	 
<p>Oman toimintamme ympäristövastuu</p>	<p>Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja. Osana Green Office -toimintaamme vähennämme henkilöstömme toimintaympäristöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Omien toimistojemme WWF Green Office -kattavuus, % Green Office -toiminnan jatkuva parantaminen 	  

Kestävien kaupunkien rakentaja

Olemme sitoutuneet kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluja ja ekologisia innovaatioita, joilla rakennamme kestäviä kaupunkeja ja parannamme asuntokantamme energiatehokkuutta. Haluamme luoda viihtyisää, turvallista ja kestävä kehityksen mukaista kaupunkiympäristöä. Uudessa vastuullisuusohjelmassamme olemme asettaneet entistä kunnianhimoisemmat tavoitteet ympäristövastuumme suhteen.

Vastuullisuus olennaisena osana investointipäätöksiä

Keskeinen osa strategiaamme on kannattavan ja monikanavaisen kasvun luominen. Vastuullisuus ja kestävä kehitys on integroitu kasvustrategiaamme. Voimme vaikuttaa siihen, miten kaupunkeja rakennetaan kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Rakennamme koteja kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palvelujen äärelle. Vuonna 2020 valmistui 532 asuntoa ja rakenteilla vuoden lopussa oli 2 642 asuntoa. Vuodesta 2016 alkaen olemme tähänneet siihen, että omalle tonttimaallemme rakennettavat uudishankkeet toteutetaan lähes nollaenergiaperiaatteiden mukaan. Tämä tarkoittaa alle 82:n energiatehokkuusluku (E-luku).

Kaikista vuodesta 2016 lähtien valmistuneista omaa tonttivarantoamme hyödyntävistä asunnoista 84 prosenttia ja vuoden 2020 lopussa rakenteilla olevista oman tonttivarannon hankkeista 100 prosenttia on rakennettu lähes nollaenergiaperiaatteiden mukaan. Olemme vastuullisuusohjelmassamme kiristäneet tätä tavoitetta entisestään ja tähdäämme vuoden 2021 alusta lähtien kaikissa aloitetuissa uudiskohteiden suunnitteluissa alle 80:n energiatehokkuuslukuun.

Vuoden 2020 aikana otimme vastuullisuusnäkökohdat yhä vahvemmin osaksi inves-

tointipäätöksiimme. Jokaisessa investointipäätöksessä arvioimme julkisen liikenteen kulkuyhteydet, palvelujen läheisyyden sekä viher- ja virkistysalueiden saavutettavuuden. Tarkistamme myös kohteiden energiatehokkuuden ja energiamuodot, tulvarisikin todennäköisyyden sekä alueen mahdolliset biodiversiteettinäkökulmat. Pyrimme tarjoamaan kohteissamme myös vastuullista asumista edistäviä palveluitamme kuten yhteiskäyttötiloja, -autoja ja -pyöriä.

Olemme merkittävä välillinen työllistäjä ja laskemmekin myös rakennushankkeidemme työllistämisaikutusta. Tapauskohtaisesti laskemme kohteille myös hiilijalanjälkeä. Vastuullisuusnäkökulmat on integroitu sekä uudisrakentamisen investointipäätöksiin että kiinteistöjen ostojen due diligence -prosessiin.

Energiatehokkuus toimintamme keskiössä

Tärkeimmät ympäristövaikutuksemme liittyvät kiinteistöjen energiankulutukseen ja siitä aiheutuviin hiilidioksidipäästöihin. Käytämme energiaa mahdollisimman järkevästi ja tehokkaasti tinkimättä asumisen laadusta ja olosuhteista.

Uuden vastuullisuusohjelmamme päätavoitteeksi olemme asettaneet kiinteistökantamme hiilineutraalin energiankäytön vuoteen 2030 mennessä. Osana tätä tavoitetta olemme allekirjoittaneet World Green Buil-

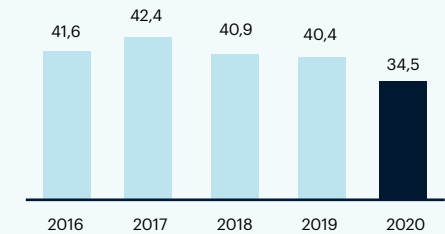
ding Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Tulemme vuoden 2021 aikana määrittämään tiekarttamme vuoteen 2030 uusiutuvan energiankäytön lisäämiseksi kiinteistökantassamme.

Olemme lisäksi jo aiemmin sitoutuneet kiinteistöalan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen (VAETS) vuoteen 2025 mennessä. Tavoitteemme on sopimuskaudella 2017–2025 tehostaa energiankäyttöämme 7,5 prosenttia vuoden 2016 tasoon verrattuna.

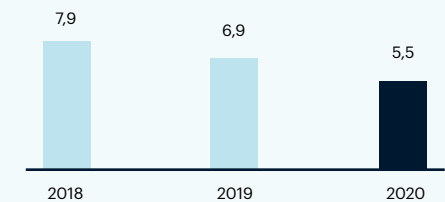
Kiinteistökantamme lämmityksessä käytetään 99-prosenttisesti kaukolämpöä, joka hankitaan paikalliselta kaukolämpöyhtiöltä. Noin 80 kiinteistön kaukolämpö oli raportointivuonna täysin uusiutuvilla ja hiilidioksidivapaila energialähteillä tuotettua. Kaukolämpö tuotetaan kaupungeissa lähes yksinomaan tehokkaasti sähkö ja lämmön yhteistuotantona. Vain kylmimpien pakkaskausien aikana joudutaan käyttämään huipputeholaitoksia.

Koko kiinteistökantamme kiinteistösähkö, eli yhteisten tilojen ja piha-alueiden sähkö, on tuotettu 100-prosenttisesti uusiutuvilla ja hiilidioksidivapaila energialähteillä. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistökantamme käyttämän kiinteistösähkön hiilijalanjälki on nolla. Asiakkaamme puolestaan tekevät itse oman kotinsa sähkösopimuksen valitseman energiayhtiön kanssa.

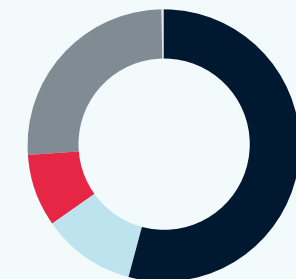
Rakennusten energiatehokkuus (kWh/rm²)



Suhteelliset CO₂-päästöt, Scope 2 (kg CO₂e/m²)



Jätteet (t)



- Sekajäte 8 335
- Biojäte 1 710
- Energijäte 1 321
- Materiaalihyötykäytettävä jäte 4 011
- Vaarallinen jäte 9

Kiinteistöjen koko elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen merkitys kasvaa

Energiankulutuksen ohella kiinteistöjen aiheuttamat hiilidioksidipäästöt ovat merkittävä ympäristövaikutuksemme. Pitkän aikavälin tavoitteemme päästöjemme vähentämiseksi on kiinteistökantamme hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä. Haluamme tämän tavoitteen lisäksi edistää kiinteistöjen koko elinkaarenaikaista vähähiilisyttä ja lisätä ymmärrystämme hiilijalanjälkeen vaikuttavista tekijöistä elinkaaren eri vaiheissa.

Toteutimme vuonna 2020 muutamissa uudisrakentamisen kohteessamme koko elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskennan. Laskelmien perusteella merkittävä osa, yli 40 prosenttia, kiinteistön hiilijalanjäljestä muodostuu käytönaikaisesta energiankulutuksesta. Toinen merkittävästi elinkaaren aikaiseen hiilijalanjälkeen vaikuttava tekijä on rakennusmateriaalit yli 40 prosentin osuudella.

Suoritimme laskennat ympäristöministeriön Rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmän (2019) mukaisesti. Tavoitteemme on jatkaa laskentoja vuonna 2021 ja lisätä ohjaustamme yhä vähähiilisempää rakentamista kohti.

Energiatehokkuus tärkeä osa korjausstrategiamme

Olemassa olevan kiinteistökannan ajanmukaistaminen ja energiatehokkuuden parantaminen ovat keskeisiä teemoja kestävien kaupunkien rakentamisessa. Vuoden 2020 aikana investoimme kiinteistökantamme korjauksiin ja ajanmukaistamiseen yhteensä 62,9 (67,6) miljoonaa euroa. Energiatehok-

kuuden parantamiseen tähtäävät investoinnit ovat osa pitkän aikavälin sekä vuotuista korjausstrategiamme.

Toteutimme vuonna 2020 yhteensä noin 170 ajanmukaistamisinvestointia. Näihin kuuluu esimerkiksi kattavat julkisivukorjaukset, joihin sisältyy parvekkeiden, ikkunoiden sekä kattojen uusimisia ja korjauksia. Vuoden aikana toteutimme tai suunnittelimme myös 10 laajaa koko kiinteistön peruskorjausta. Energiatoteutimme tai suunnittelimme myös 10 laajaa koko kiinteistön peruskorjausta. Energiatoteutimme tai suunnittelimme myös 10 laajaa koko kiinteistön peruskorjausta. Energiatoteutimme tai suunnittelimme myös 10 laajaa koko kiinteistön peruskorjausta. Energiatoteutimme tai suunnittelimme myös 10 laajaa koko kiinteistön peruskorjausta.

Energiansäästöä älykkäästi

Haluamme osaltamme edistää älykaupunkien kehitystä digitalisaatio ratkaisullamme. Esimerkiksi tekoälypohjainen sovellus on ohjannut noin 570 kiinteistön ja 29 000 asunnon sisäilmaa jo vuodesta 2018 lähtien. Sovellus säätää kiinteistön lämmitystä automaattisesti asuntojen todellisen lämpötilan ja sääennusteen perusteella, ehkäisee yllämmitystä ja auttaa säätämään asuntojen välistä tasapainoa aiempaa tarkemmin. Sen avulla voidaan parantaa sisäilmaa ja asumismukavuutta sekä samalla pienentää rakennusten energiankulutusta ja hiilijalanjälkeä. Olemmekin saaneet sovelluksesta hyvää palautetta asiakkailtamme. Sovelluksen avulla saavutetaan myös säästöjä energiaa ostettaessa, kun järjestelmä osaa ennakoida kulutuspiikkejä ja aloittaa ostamisen hieman etuajassa.



Yli 90 prosenttia kiinteistöistämme on liitetty energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmään. Tämä mahdollistaa nopean reagoinnin ja korjaustoimenpiteen esimerkiksi vuototilanteessa.

Uusinta älytekniikkaa lämpötilan säätöön ja ilmanvaihtoon

Tutkimme jatkuvasti uusia mahdollisuuksia hyödyntää älytekniikkaa kiinteistöistämme. Nassakkakujan Lumo-kodeissa Espoossa käynnistettiin vuonna 2020 ainutlaatuinen kokeilu. Siellä uusin älytekniikka säätelee lämmityksen ohella myös ilmanvaihtoa. Älykäs järjestelmä lisää asumismukavuutta ja säästää energiaa. Kiinteistöön asennettiin viime vuonna älykkäät ilmanvaihtokoneet, jotka mittaavat koko ajan ilmanvaihdon tarvetta ottamalla huomioon esimerkiksi kosteuden ja hiilidioksidin määrän sisäilmasa. Jokaiseen asuntoon asennettiin esimerkiksi uudet älykkäät poistoilmaventtiilit, joilla korvattiin kylpyhuoneiden ja WC:iden perinteiset poistoilmaventtiilit sekä lämpöpattereihin uudet digitaaliset termostaatit. Asukas voi myös mobiililaitteella asettaa huoneistokohtaisen lämpötilatavoitteen, ja järjestelmä kykenee pitämään asetetun tavoitteen eri ulkolämpötiloissa.

Kulutusten kehitys vuonna 2020

Vuonna 2020 koko kiinteistöistämme rakennustilavuuteen suhteutettu kokonaisenergiankulutus oli 34,5 (40,4) ja se laski edellisvuodesta -14,6 prosenttia. Vuoden ensimmäinen neljännes oli poikkeuksellisen lauha, esimerkiksi Helsingissä tammikuun 2020 keskilämpötila oli 3,0°C kun se vuonna 2019 oli -4,6°C. Säästöön vaikuttaa myös tekoälypohjaisen sovelluksen tehokas käyttö ja huonelämpötilojen tavoitteiden laskeminen edellisvuodesta.

Kiinteistösähkön kulutus laski raportointivuonna edellisvuoteen verrattuna -6,3 prosenttia ominaiskulutuksen ollessa 4,3 kWh/rm³. Tähän vaikuttivat sekä talosaunojen sulkeminen COVID-19-pandemian ajaksi keväällä 2020 että lauhan talven vaikutukset. Tavoitteenamme on normaaliolosuhteissa tehostaa sähkön käyttöä esimerkiksi saunavuorojen järjestelyillä, sähköisillä lämmityksillä ja siirtymällä asteittain LED-valaistukseen.

Raportointivuoden aikana veden kulutus nousi merkittävästi. Koko kiinteistöistämme rakennustilavuuteen suhteutettu kokonaisvedenkulutus oli 365 (343) l/rm³ ja se nousi edellisvuodesta 6,4 prosenttia. Vedenkulutuksen nousu johtuu pääosin COVID-19-pandemiasta, jonka vuoksi asiakkaamme ovat viettäneet enemmän aikaa kotona.

Kiinteistöistämme kulutusten kehitykseen liittyvät, GRI-standardien mukaisesti raportoidut ympäristövastuun tiedot on koottu taulukkoon Vastuullisuuden tunnusluvut sivuille [49–56](#).

Kiertotaloutta kiinteistön koko elinkaaren aikana, rakennuttamisesta asumiseen

Tuemme monin tavoin asukkaidemme mahdollisuuksia lajitella jätteitä ja vähentää ruokahävikkiä. Neuvomme ja opastamme asukkaita, järjestämme jätehuollon kunkin kiinteistön tarpeiden mukaan ja pidämme jätetilat mahdollisimman siisteinä. Tavoitteenamme on vähentää sekajätteen määrää, edistää kierrätystä ja nostaa näin jätteiden kierrätysastetta. Haluamme myös tarjota asukkaillemme selkeät ohjeet lajitteluun.

Kiinteistöistämme jätteiden kierrätysaste vuonna 2020 oli 37 prosenttia (35 prosent-

tia). Jätteiden määrä kasvoi edellisvuoteen verrattuna johtuen siitä, että poikkeusvuonna on vietetty paljon enemmän aikaa kotona.

Kehitämme myös jatkuvasti kiertotalousperiaatteiden huomioimista rakentamisen ohjauksessa. Sekä uudis- että korjausrakentamisessa tähtäämme siihen että yli 70 prosenttia jätteistä lajitellaan ja kierrätetään vuoden 2023 loppuun mennessä.

Oman toimintamme ympäristövastuu

Vastuullisuus näkyy myös omassa toiminnassamme ja henkilöstömme arjessa. Vuoden 2020 alusta alkaen kaikilla toimipaikoillamme, sisältäen pääkonttorin ja kotikeskuksemme, on WWF:n Green Office -sertifiointi. Green Office -ohjelma tähtää oman toimintaympäristömme ympäristövastuun jatkuvaan parantamiseen, ja sen tavoitteena on vähentää toimistojen ympäristökuormitusta, lisätä työntekijöiden ympäristötietoisuutta ja saavuttaa energiasäästöjä. WWF auditoi säännöllisesti toimistojemme ympäristötehokkuuden edistymisen. Vuoden 2020 aikana uudistimme henkilöstöämme koskevan autosäännön, joka ohjaa nyt kohti aiempaa ekologisempaa ja vastuullisempaa työsuhteautoilua. Järjestimme henkilöstöllemme myös useita vastuullisuusaiheisia virtuaalilaisuuksia.



CASE



Vastuullisuus vaikuttaa yhä vahvemmin investointipäätöksiin

Me Kojamolla luomme missiomme mukaisesti parempaa kaupunkiasumista ja haluamme tehdä sen kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti. Vastuullisuus on yhä vahvempi kriteeri, kun päätämme investoinneistamme eli uusista rakennushankkeista tai kiinteistöjen ostoista.

Arvioimme investointien vastuullisuutta useista eri näkökulmista. Näitä ovat esimerkiksi kiinteistön sijainti palvelujen ja julkisen liikenteen läheisyydessä, energiatehokkuus ja energian tuotantomuodot, hiilijalanjälki, pitkäikäisyys, työllistämisaikutukset, lajittelu- ja ratkaisut sekä maaperään liittyvät asiat.

Sijainti on strategiamme mukainen tärkeä tekijä investoinneissa, mutta myös erittäin oleellinen vastuullisuuskriteeri. Näin sijainnin merkitys on kasvanut entisestään.

”On erittäin tärkeää, että kohde on helposti saavutettavissa julkisin kulkuyhteyksin, oli se sitten metron, raitiovaunujen tai bussilinjojen varrella”, sanoo Kojamon rakennuttamisyksikön johtaja **Tommi Parikka**.

Hiilijalanjäljen merkitys kasvaa tulevaisuudessa, kun kiinteistön koko elinkaaren hiilijalanjäljen laskeminen tulee osaksi

rakennuslupaprosessia vuoteen 2025 mennessä. Siksi toteutimme vuonna 2020 kaksi pilottihanketta, joissa laskimme investointien hiilijalanjälkeä. Hiilijalanjäljen suurimmat tekijät ovat käytön aikainen energia sekä rakennusmateriaalit.

”Tavoitteemme on olla hiilineutraali energiankäytön osalta vuoteen 2030 mennessä, ja olemme luoneet uudessa vastuullisuusohjelmassamme tavoitteet energiatehokkuudelle ja käytön aikaisen energiankulutuksen pienentämiseksi”, sanoo Kojamon vastuullisuuspäällikkö **Hannamari Koivula**. ”Keskitymme jatkossa myös yhä vahvemmin vähähiiliseen rakennuttamiseen ja rakennusmateriaalien hiilijalanjäljen pienentämiseen.”

Rakennutamme Espooseen kolme puurakennusta, ja tavoitteemme on saada hankkeesta oppeja ja kokemusta nykyaikaisesta puurakentamisesta. Purkukohteissa taas korostuu kiertotalousajattelu eli se, miten hyvin pystymme käyttämään hyväksi puretun rakennuksen materiaaleja. Myös tuoteteollisuus kehittää uusia ratkaisuja kierrätysmateriaaleista tehdyiksi rakennustuotteiksi, joiden hiilijalanjälki on selvästi pienempi kuin neitseellisestä materiaalista tehtyjen materiaalien.

Päivitimme vuoden 2020 aikana rakennuttamisen suunnitteluohjeiston, jossa on mietitty aiempaa pidemmälle myös kestäväen kehityksen mukaisia pitkäikäisiä, energiatehokkaita ja vähähiilisiä ratkaisuja. Ohjeistossa linjataan esimerkiksi, millaista automatiikkaa ja valaistusta asunnoissa käytetään, millaisia kalusteita, kodinkoneita ja hanoja niihin asennetaan ja millaisia lajittelumahdollisuuksia asukkaalle luodaan. Lisäksi ohjeistossa määritellään mm. yhteistyökumppaneiden vastuullisuutta sekä työmaan aikaista toimintaa ja raportointia.

Vastuullisuus on yhä tärkeämpi tekijä jo investointeja suunniteltaessa sekä kiinteistön koko elinkaaren aikana. Yksi tärkeimmistä vastuullisuusnäkökohdista on kiinteistöjen asukkaiden asumisviihtyisyys, asumisvarallisuus ja terveellinen sisäilma. Valtaosassa Kojamon asuntoja on esimerkiksi käytössä tekoälyavusteinen asuntojen lämpötilan ohjausjärjestelmä, mikä on yksi tapa optimoida asumisolosuhteita asumisviihtyisyyden lisäämiseksi sekä kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti.

”Asumisviihtyisyys ja ympäristönäkökulma tukevat toisiaan eivätkä missään nimessä ole ristiriidassa keskenään”, sanoo Parikka.



Hannamari Koivula,
vastuullisuuspäällikkö







Paras asiakaskokemus



Työskentelemme vastuullisemman ja paremman kaupunkiasumisen puolesta. Lumo-brändi tarjoaa asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen. Päättävämme 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 	
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 – jätteiden kierrätys 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 palveluista on 4/5 vuoden 2023 loppuun mennessä.</p> <p>Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa kiinteistöissämme on mahdollisuus yhteiskäyttökulkuneuvon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – asumisen palvelut Yhteiskäyttöautojen kattavuus 	 

Paras asiakaskokemus

Haluamme tarjota asiakkaillemme parhaan asumisen asiakaskokemuksen. Haluamme luoda turvallisia ja viihtyisiä koteja, jotka tarjoavat asiakkaillemme yhteisöllisyyttä, vastuullista asumista sekä elämää helpottavia palveluita. Yhteistyö asiakkaidemme kanssa on keskeistä paremman kaupunkiasumisen luomisessa.

Palveluita helpottamaan asiakkaidemme arkea

Haluamme tarjota vaivatonta asumista ja tehdä uuden kodin vuokraamisen mahdollisimman helpoksi. Verkkokaupparamme suosio onkin pysynyt korkealla tasolla, ja verkko-kauppa on COVID-19-pandemian aikana mahdollistanut myös turvallisen tavan asunnon vuokraseen ilman fyysistä kontaktia.

My Lumo -mobiilisovellus, jonka kautta asiakkaamme voivat hoitaa asumiseensa ja vuokrasuhteeseensa liittyviä asioita sekä ostaa palveluita, on käytössä jo 75 prosentilla asiakkaistamme. My Lumo -palvelun kautta on entistä helpompaa käyttää ja ostaa palveluita, kuten muutto- tai siivouspalvelui-

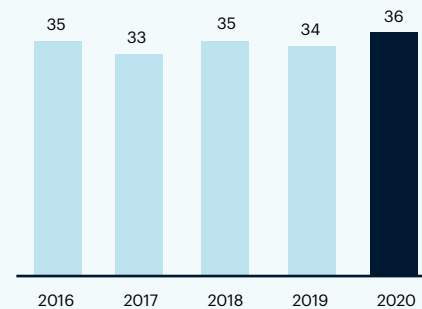
ta. Kiinnostus asumiseen liittyviä palveluita kohtaan onkin kasvanut, ja palveluidemme käyttökerat My Lumossa ja verkkosivuilla ovat vuoden aikana kaksinkertaistuneet.

Suosiotaan on kasvattanut erityisesti Avainkuriiri-palvelu, jossa vuokrasopimuksen teon yhteydessä voi tilata avainten toimituksen haluamaansa paikkaan. Myös yhteiskäyttöautojen käyttö on lisääntynyt entisestään, ja aiommekin jatkossa kasvattaa yhteiskäyttöautojen määrää siten, että vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa kiinteistöisämme on mahdollisuus yhteiskäyttökuluneuvoon. Pilottoimme jatkuvasti myös uusia palveluita, kuten esimerkiksi palvelua, jossa asuntoon voi lisämaksua vastaan tilata astianpesukoneen.



noin
1 300
päivittäistä kävijää
My Lumo -palvelussa

Nettosuositteluindeksi



Viihtyisää asumista myös poikkeusaikana

Jatkuva yhteydenpito asiakkaisiimme on ollut erityisen tärkeää poikkeusaikana. COVID-19-pandemiasta johtuen ihmiset ovat viettäneet enemmän aikaa kotonaan, jolloin kodin viihtyisyyden, siisteyden ja turvallisuuden merkitys korostuu. Olemme pandemiasta johtuen tehostaneet siivousta kiinteistöissämme, lisänneet viestintää ja panostaneet korjauskäyntien ja yhteiskäyttötilojen turvallisuuteen.

Tuemme viihtyisää asumista Lumo-kodeissa myös muilla tavoilla. Viihtyvyyttä on mahdollista lisätä esimerkiksi maaliedun turvin, eli Kojamo tarjoaa asiakkaalle maalausurakkaan tarvittavat maalit ja välineet. Uudistimme vuoden aikana maalietua entistä ympäristöystävällisempään suuntaan, ja jatkossa maaliedun valikoimassa on vain maaleja, joille on myönnetty jokin ympäristömerkki, kuten Joutsenmerkki.

Olemme myös pyrkineet löytämään vuossittaisille asiakastapahtumille virtuaalisia vaihtoehtoja, kuten verkon kautta järjestettyjä joulukonsertteja. Olemme halunneet lisätä asiakkaidemme hyvinvointia myös esimerkiksi siirtämällä Pihakoutsipalvelumme virtuaaliseksi ja näin tukea liikkumista myös COVID-19-pandemian rajoitusten keskellä.

Asiakkaan silmin

Vuonna 2019 kehitetty Asiakkaan silmin -toimintamalli on vuoden aikana vakiintunut tavaksemme toimia. Toimintamallin tavoitteena on luoda paremmat edellytykset huomioida ja puuttua systemaattisesti asiakasta häiritseviin tekijöihin kiinteistöissä ja parantaa vuoropuhelua Kojamon ja asiakkaan välillä. Havaitut epäkohdat merkataan suoraan

mobiilisovellukseen, minkä jälkeen niitä lähdetään heti korjaamaan. Asiakkaan silmin-toimintamalli on myös käytössä suurimmalla kiinteistöhuoltokumppanillamme L&T:llä. Näin pystymme reagoimaan mahdollisiin epäkohtiin parhaassa tapauksessa jo ennen kuin asiakkaat edes huomaavat niitä.

Myös asiakastyytyväisyystutkimuksessa saatu palaute huomioidaan toimintamallissa, ja voimme kiinnittää erityishuomiota palautteissa esiin nouseviin asioihin. Ohjelman myötä asuvien asukkaiden tyytyväisyys on noussut vuoden aikana erityisesti liittyen jätehuoltoon ja viestinnän onnistumiseen.

Yhteistöllisyyttä ja yhteistyötä

Panostamme myös paremman asumisen kehittämiseen yhdessä asiakkaidemme kanssa. Lumo-tiimit koostuvat aktiivisista asukkaista, jotka kehittävät talonsa asukkaille yhteistä tekemistä ja saavat tähän Lumo-määrärahaa. Lumo-tiimejä onkin perustettu jo lähes 500.

Vuoden alussa toimintansa käynnisti myös Lumo-asukasraati. Raati koostuu 20 aktiivisesta Lumo-asukkaasta eri puolelta Suomea, ja sen tehtävänä on yhdessä pohtia, miten asukastoimintaa voisi kehittää vastaamaan paremmin Lumo-asukkaiden tarpeita. Raati kokoontui ensimmäistä kertaa maaliskuussa. Seuraavassa, kesäkuun tapaamisessa teemana Lumo-asukasraadissa oli vastuullisuus, ja tapaamisessa käytiin läpi asukkaille tehtyä vastuullisuuskyselyä ja sen tuloksia. Saatujen vastausten perusteella vastuullisuuteen liittyvät teemat kiinnostavat asiakkaitamme, ja vastuullisuuskyselymme vastasikin noin 2 700 asiakastamme. Vuoropuhelu asiakkaidemme kanssa jatkossakin on tärkeää, jotta voimme kehittää asiakaskokemusta entistä paremmaksi.



CASE



Asukasyhteistyöllä yhteisöllisyyttä ja parempaa viihtyvyyttä

Asukasyhteistyö on Kojamolla avainasemassa parhaan asiakaskokemuksen saavuttamisessa. Sen näkyvin muoto on Lumo-tiimi – ryhmä talon vapaaehtoisia asukkaita, jonka tehtävänä on tukea yhteisöllisyyttä.

Pitkäaikainen asukkaamme ja oman talonsa Lumo-tiimin vetäjä **Erja Graae** Helsingin Lauttasaaresta kehuu konseptia erittäin hyväksi. ”Lumo-tiimi on tervetullut lisä perinteiseen vuokra-asumiseen, koska yhteinen toiminta heijastuu suoraan viihtyvyyteen ja naapurisopuun. Meitä on helppo niin asukkaan kuin isännöitsijän lähestyä, mikä sujuvoittaa talon asioiden hoitamista.”

Jokainen talo voi perustaa oman Lumo-tiimensä, ja tiimi saa vuosittain tietyn summan rahaa toimintansa kustannusten kattamiseksi. Graaen talossa yhteiset tapahtumat ovat muodostuneet jo perinteeksi: vuosittain on järjestetty muun muassa grillijuhlia, kahvitilaisuuksia ja pihatalkoita, vaikkakin tapahtumiin tuli COVID-19-pandemian johdosta taukoa. Yhteishenkeä kuvastaa myös tapa nostaa lippu salkoon asukkaiden merkkipäivinä. Talossa on paljon pitkään viihtyneitä asukkaita ja uudet toivotetaan nopeasti tervetulleeksi.

”Lumo-tiimi auttaa isännöitsijää pysymään kartalla talon tapahtumista ja asukaspalautteesta. Jokainen talo on asukkaitensa näköinen, ja pyrimme siihen, että asukas voi vaikuttaa elinympäristöönsä mahdollisimman paljon. Tässä taloyhtiössä se on onnistunut hienosti, kiitos aktiivisen Lumo-tiimin”, kertoo isännöitsijä **Matti Hämäläinen**. ”Me asukkaat olemme myös tyytyväisiä mutkattomaan yhteistyöhön isännöitsijän kanssa”, Graae lisää.

Lumo-tiimien lisäksi Kojamo tarjoaa asukkaille alueellista toimintaa, kuten retkiä tai tapahtumia, sekä mahdollisuuden vaikuttaa valtakunnallisessa Lumo-asukasraadissa ja verkko-keskusteluissa.

”Rohkaisemme kaikkia asukkaitamme mukaan luomaan entistä viihtyisämpää asumista ja yhteisöä. Yhdessä voimme myös vaikuttaa positiivisesti muun muassa kotitalon siisteyteen ja kiinteistöjen kunnossapitoon sekä hyödyntää arkea tukevia palveluita,” kertoo asiakkuuspäällikkö **Riikka Ilmakunnas**.

Erja Graae, asukas ja Lumo-tiimin vetäjä
Matti Hämäläinen, isännöitsijä



Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka



Olemme tunnettu dynaamisesta ja tuloksellisesta yrityskulttuurista, ja vastuullisuus on DNA:ssamme.

Varmistamme osaamisen kehittämällä 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, esimiehet, 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 kilpailukyvyn.</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 uusiutumisen ja uuden oppimisen.</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 suositteluhallukkuus, ENPS Kehityskeskustelujen kattavuus, % 	  

Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka

Haluamme tarjota työntekijöillemme ensiluokkaisen työntekijäkokemuksen, joka muodostuu työhyvinvoinnista, yhteen hiileen puhaltamisesta, tuloksellisesta tekemisestä, arvojen mukaisesta johtamisesta ja alan parhaasta osaamisesta. Tähtäämme siihen, että Kojamon yhteiset arvot – ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa – näkyvät kaikessa tekemisessämme.

Vuoden aikana keskityimme henkilöstötyösämme strategian mukaisen yrityskulttuurin kehittämiseen, osaamisen ja oppimisen toimintamallien sekä työtapojen uudistamiseen ja henkilöstön hyvinvoinnin, yhteisöllisyyden ja etätöjärjen tukemiseen. Osana vastuullisuusohjelman kehittämistä olemme myös tarkastelleet henkilöstövastuumme painopisteitä. Painotamme henkilöstötyössä kokonaisvaltaisuutta ja vastuullisen toiminnan huomioimista työsuhteiden elinkaaren jokaisessa vaiheessa. Edistämme toiminnassamme tasa-arvoisuuden ja yhdenvertaisuuden toteutumista.

Sujuvasti etätöissä

Vuosi 2020 oli poikkeuksellinen COVID-19-pandemian mukanaan tuomien rajoitusten myötä. Kojamolla siirryttiin maaliskuussa etätöihin poikkeuslain tullessa voimaan. Henkilöstömme on kuitenkin osoittanut upeaa sopeutumiskykyä ja ketteryyttä. Järjestelmämme ja työvälineet mahdollistivat sujuvan siirtymän etätöskentelyyn, ja asiakaspalvelukin puhelinkeskukseksi saatiin kahdessa viikossa siirrettyä kotikonttoreista käsin toimivaksi.

Olemme vuoden aikana pyrkineet tukemaan etätöiden tekemistä eri tavoin. Esimiehiä on tuettu sparrausryhmillä, joiden kesken on jaettu oppeja virtuaaliperehdytykseen, virtuaalikokousten fasilitointiin ja tiimien etäjohtamisen tueksi. Yhteisöllisiä tilaisuuksia, säännöllisiä tiimikahveja, hyvinvointiluento-

ja taukojumppia ja esimerkiksi pikkujouluja on toteutettu luovasti virtuaalisuutta hyödyntäen. Olemme kannustaneet henkilöstöämme pitämään huolta hyvinvoinnistaan ja liikkumaan kestävällä tavalla tarjoamalla tukea liikuntaedun, toimiston yhteiskäyttöpyörien ja erilaisten tempausten muodossa. Osallistuimme esimerkiksi Kilometrikisaan, jossa työntekijöistämme koottu joukkue polki touko-syyskuussa yhteensä lähes 20 000 kilometriä ilmastomuutosta vastaan osana Punaisen Ristin Ketjureaktio-kampanjaa.

Toteuttamamme etätökyseleyn perusteella henkilöstö on kokenut työskentelyn sujuneen hyvin. 86 prosenttia vastaajista oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä etätöihin ja jopa

86 %

työntekijöistämme oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä etätöntekoon

Onko sinulla iloa palvella, hinkua onnistua ja rohkeutta uudistaa? Katso avoimet työpaikat ja hae meille töihin!



91 prosenttia koki työn sujuneen joko yhtä hyvin tai paremmin kuin toimistolla. Työllistimme kesällä noin 50 kesätyöntekijää, ja olemme sitoutuneet vastuullisen kesätyön periaatteisiin. Poikkeuksellisista olosuhteista huolimatta kesätyöntekijöiden tyytyväisyys kasvoi verrattuna edelliseen vuoteen. Saimme tunnustusta henkilöstövastuumme eteen tehdystä työstä myös kansainvälisellä tasolla, kun saimme GRESB-vastuullisuusarviossa täydet pisteet henkilöstövastuusta.

Syyskuussa osallistuimme Nollapäätöpäivään 2020 metsittämällä Suomeen uutta hiilinielua maapallon vapaapäivän kunniaksi. Hiilinielun suuruus kattoi koko henkilöstömme työympäristössään aiheuttamat hiilidioksidipäästöt Nollapäätöpäivän ajalta. Kojamo istutti kunkin työntekijänsä nimissä puuntaimen – yhteensä yli 300 tainta ilmastomuutoksen hillitsemiseksi.

Kulttuurikompassilla yrityskulttuurin ytimeen

Poikkeusvuodesta huolimatta olemme vuoden aikana saaneet toteutettua useita strategisia kehityshankkeita. Yrityskulttuurin kehittämistyötä on Kojamolla tehty systemaattisesti osana strategiatyötä jo useita vuosia. Viime vuonna jatkoimme yrityskulttuurin kehittämistä Kojamon kulttuurikompassi -hankkeella, jonka tavoitteena oli pienryhmäkeskustelujen ja työpajojen kautta tarkastella kulttuurimme nykytilaa ja kirkastaa yhteistä tavoitetta. Tavoitteena oli yhdessä löytää askelmerkkejä, joiden avulla kehittää yrityskulttuuriamme tavoitteen mukaiseen suuntaan. Kulttuurikompassin pienryhmäkeskusteluihin ja virtuaalityöpajoihin osallistui yli 100 kojamolalaista. Tulokset osoittivat, että johtoryhmän jäsenillä ja

henkilöstöllä on hyvin yhtenäinen näkemys tulevaisuudesta ja siitä, millaista kulttuuria olemme yhdessä rakentamassa. Kulttuurimme vahvuuksia ovat tulosten perusteella vahvat yhteiset arvot, asiakaskeskeisyys, tekemisen merkityksellisyys ja samalla rohkeus, lähtiimiin vahva yhteisöllisyys sekä aikaansaamisen kulttuuri. Kulttuurikompassi ja sen rinnalla toteutettu etätyökysely tarjosivat meille runsaasti ideoita toiminnan kehittämiseen ja henkilöstön hyvinvoinnin tukemiseen, eikä erillistä henkilöstön tyytyväisyyskyselyä toteutettu vuonna 2020.

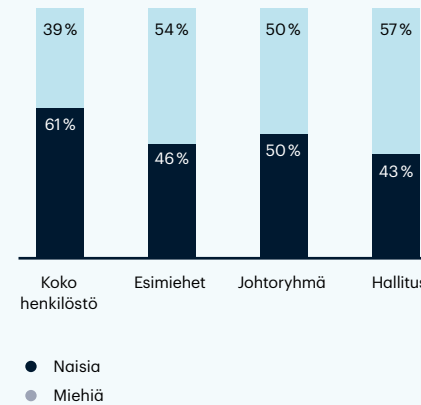
Kohti jatkuvan oppimisen kulttuuria

Osaamisen ja oppimisen toimintamallien kehittäminen on ollut myös keskeisessä roolissa kuluneena vuonna. Tavoitteenamme on vahvistaa Kojamon jatkuvan oppimisen kulttuuria, tuoda oppimista lähemmäs arkea ja luoda tähän konkreettisia työkaluja. Olemme vuoden aikana ottaneet käyttöön koko henkilöstömme käytössä olevan uuden digitaalisen Virta-oppimisympäristön, joka mahdollistaa oppimisen ajasta ja paikasta riippumatta. Vuoden lopulla olemme myös perustaneet oppimisen idearyhmän, jonka kautta kehitämme toimintaamme kohti jatkuvan oppimisen kulttuuria.

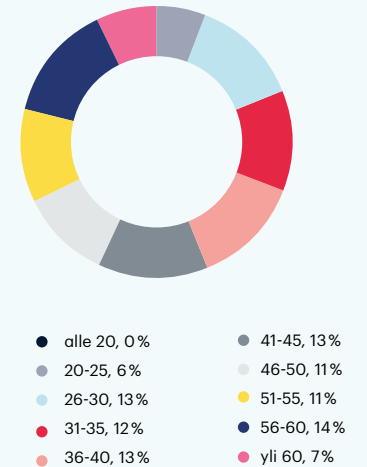
46 %
esimiehistä naisia



Henkilöstön sukupuolijakauma (%)



Henkilöstön ikäjakauma (%)



CASE



Tukea oppimiseen ajasta ja paikasta riippumatta

Yksi tärkeimmistä henkilöstöön liittyvistä tavoitteistamme vuoden aikana oli digitaalisen oppimisympäristön käyttöönotto. Ajoitus uudistukselle ei olisi voinut olla parempi: syksyllä käyttöön otettu Virta-oppimisympäristö muodostui tärkeäksi työkaluksi, kun Kojamolla tehtiin pääosin etätöitä COVID-19-pandemian vuoksi.

”Verkkokoulutusten avulla tarjoamme mahdollisuuden laadukkaaseen ja joustavaan oppimiseen ajasta ja paikasta riippumatta. Etätöaikana ratkaisun hyödyt korostuvat entisestään: pystymme tarjoamaan yhteistä koulutusta riippumatta siitä, tapahtuuko työskentely toimistolla vai kotikonttorilla. On ollut hienoa, että myös etätöissä aloitaneet uudet kojamolaiset ovat päässeet heti töiden aluksi tutustumaan monipuolisiin ja tasalaatuisiin perehdytyskoulutuksiin”, kertoo HR-asiantuntija **Kati Tikkamäki**.

Uudet työkalut tuovat entistä enemmän oppimisen mahdollisuuksia kaikkien ulottuville. Samalla kun mahdollisuudet osaamisen kehittämiseen kasvavat, perinteisen koulutuksen luonne muuttuu. ”Oppimistilaisuuksiin tarttuminen edellyttää omaa aktiivisuutta, jota meiltä kojamolaisilta löytyy rutkasti. Täytyy muistaa, että oppimista tapahtuu työssä jatkuvasti, ja koulutukset ovat siinä vain yksi tärkeä elementti”, Tikkamäki täydentää.

Vaikka digitaalinen ympäristö mahdollistaa entistä paremmin itsenäisen oppimisen, on koulutustarjontaa suunniteltu tiiviissä yhteistyössä. Alkuvaiheessa koulutustarjonta on keskittynyt perehdytys-, myynti- ja vastuullisuuskoulutuksiin, ja se laajentuu jatkuvasti.

”Oma oppimisympäristö mahdollistaa hyvinkin ketterän ja meidän tarpeisiimme kohdennetun sisällöntuotannon. Toivomme, että mahdollisimman moni kojamolainen voisi osallistua koulutusten suunnitteluun ja sitä kautta jakaa ammattitaitoaan muille”, sanoo henkilöstöpäällikkö **Jenni Marko**. ”Hyödynnämme monenlaisia interaktiivisia harjoituksia ja tehtäviä, jotka auttavat tiedon soveltamisessa. Voimme pelillistää oppimista ja tarjota koulutuspolkuja eri aihealueista. Olemme tyytyväisiä siihen, että henkilöstömme on kokenut koulutussisällöt mielenkiintoisiksi”, Tikkamäki lisää.

Digitalisaatio pysyy jatkossakin jokaisen kojamolaisen tärkeänä oppimisen teemana. Tulevina vuosina keskitymme erityisesti yhteisten työtapojen uudistamiseen, sisäisen viestinnän työkalujen kehittämiseen ja kompetenssien vahvistamiseen digitaalisen tiekarttamme johdattamana. Näin varmistamme strategian kannalta olennaisen osaamisen. ”Vahvan perusosaamisen lisäksi tarvitsemme edelleen uudenlaisia ketteriä ja monimuotoisia oppimisen rakenteita ja työkaluja, rohkeaa vuorovaikutusta läpi organisaatorajojen sekä kulttuuria, joka ruokkii kollektiivista yhdessä oppimista”, Marko sanoo.

Kati Tikkamäki, HR-asiantuntija
Jenni Marko, henkilöstöpäällikkö



Vastuullinen yrityskansalainen



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

Harmaan talouden torjunta

Yksityisyys ja tietosuojat

Hyvä hallintotapa

Veronmaksu

Compliance

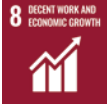
Vastuullinen yrityskansalainen

8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH

11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



Vastuullinen yrityskansalainen -painopisteen tavoitteet

TEEMAT	TAVOITTEET	MITTARIT VUODESTA 2021 ALKAEN	YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITE
<p>Harmaan talouden torjunta</p> <p>Työllistävyys</p>	<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. Työllistämisaikutuksemme 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, milj. euroa • Väilillinen työllistämisaikutus, henkilötyövuotta • TR-mittarin toteuma rakennustyömaillamme • Ilmoitukset Whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta 	 
<p>Yksityisyys ja tietosuojat</p>	<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 	
<p>Veronmaksu</p>	<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, milj. euroa • Konsernin verojalanjälki, milj. euroa 	
<p>Compliance</p> <p>Hyvä hallintotapa</p>	<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 	
<p>Sponsorointi</p>	<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

Liiketoiminnallamme on useita suoria ja välillisiä vaikutuksia ympäröivään yhteiskuntaan. Toimimme liiketoiminnassamme vastuullisesti ja läpinäkyvästi, jotta voimme luoda parempaa kaupunkiasumista ja kehittää omistaja-arvoa strategiamme mukaisesti. Toimintamme perustuu vahvasti arvoihimme ilo palvella, hinku onnistua ja rohkeus uudistaa.

Päivitimme liiketoimintaperiaattemme

Vastuullinen tapamme toimia ja siihen liittyvät vaatimukset ulottuvat oman toimintamme lisäksi myös sidosryhmiimme. Vuonna 2020 uudistimme liiketoimintaperiaatteen henkilöstöllemme ja julkaisimme toimintaperiaatteen yhteistyökumppaneillemme.

Liiketoimintaperiaatteen henkilöstölle on ohjeistus toimintatavoistamme, joiden perusteella toimimme vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme, yhteiskunnan ja ympäristön kanssa. Kaikkien kojamolaisien tulee tuntea liiketoimintaperiaatteen sekä toimia näiden mukaisesti vastuullisesti ja läpinäkyvästi. Päivitetyt liiketoimintaperiaatteen ovat tärkeä osa vastuullisuusohjelmaamme.

Periaatteen sisältävät toimintatapamme ja vaatimuksemme liittyen vastuulliseen ja lainmukaiseen toimintaan, eturistiriitihin, harmaan talouden torjuntaan, kilpailevaan toimintaan, henkilöstövastuuseen, lahjontaan ja korruptioon, sponsorointiin, ympäristövastuuseen sekä omaisuuden ja tiedon suojaamiseen.

Myös yhteistyökumppaniemme tulee sitoutua vastaaviin toimintaperiaatteisiin, jotka koskevat kaikkia Kojamon hankintaketjussa olevia kumppaneita. Vaadimme myös, että kumppanimme vastaavat omien alihankkijoidensa vastuullisesta, läpinäkyvästä ja lainmukaisesta toiminnasta.

Olemme vuoden aikana täsmentäneet Whistleblowing-ilmoitusmenettelyä sekä omalle henkilöstölle että yhteistyökumppaneillemme. Kojamon ilmoitusmenettelyn tarkoituksena on varmistaa, että hallinto- ja ohjausjärjestelmämme toimii ja se antaa mahdollisuuden ilmoittaa epäilyistä väärinkäytöksistä – kaikesta, mikä ei noudata organisaatiomme arvoja, liiketoimintaperiaatteita ja käytäntöjä.

Nollatoleranssi harmaalle taloudelle

Harmaan talouden torjunta on tärkeä osa Kojamon riskienhallintaa, ja käytössämme olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien 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 kumppaneiltamme liittymistä Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani-palveluun ja tähän liittyvän raportoinnin tulee olla kunnossa koko sopimuksen voimassaolon ajan. Valvomme kaikkien hankintaverkostoomme kuuluvien yritysten tilaajavastuulain edellyttämiä tietoja. Hankintaperiaateissamme ja -ohjeissamme olemme 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. Kaikissa vuonna 2020 solmituissa kiinteistöhuollon kumppanisolimuksissa huomioitiin vastuullisuusnäkökulmat yhtenä kumppaneiden valintakriteerinä. Kehitimme ympäristövastuun sekä sosiaalisen vastuun osa-alueita kumppanien arviointiprosessissamme. Otamme nämä osa-alueet käyttöön jatkossa arviointeja tehdessä. Vuoden aikana ei toteutettu kumppaniarviointeja.

Tietosuoja on yritysvastuumme ytimessä

Parhaan asiakaskokemuksen tuottamiseksi etsimme jatkuvasti uudenlaisia tapoja jalostaa ja hyödyntää tietoa. Samalla ehdoton velvollisuutemme on huolehtia asiakkaan tietojen laadusta, asianmukaisesta ja vastuullisesta käsittelystä sekä tietoturva- ja suojasta. Toimintaympäristön digitalisoidessa, sääntelyn monimutkaistuessa ja valvonnan tiukentuessa compliance-riskin hallinta sekä maineriskit korostuvat kaikessa liiketoiminnassa. Kojamolla tietosuoja on yritysvastuun ytimessä, ja pyrimmekin kaikessa toiminnassa yksilön oikeuksien kunnioittamiseen, ei vain lain minimivaatimusten täyttämiseen. Meillä on nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen.

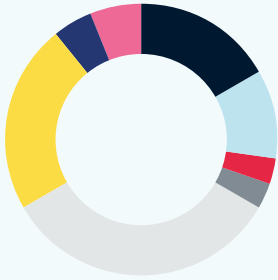
Tällä hetkellä merkittävin käynnissä oleva projekti on tietosuojan toimintamallien ja -kulttuurin vakiinnuttaminen Kojamola. Projektin avulla pyrimme ensisijaisesti kirkastamaan henkilötietojen käsittelyyn liittyviä prosesseja ja tunnistamaan ja ennaltaehkäisemään siihen liittyviä riskejä. Teimme vuonna 2020 lukuisia tietosuoja- ja tietoturvaluotteluita Kojamon prosesseihin, projekteihin, hankkeisiin ja muutostöihin. Alkuvuonna 2020 julkaisimme kaikille kojamolaisille pakollisen tietosuoja-koulutuksen ja -testin, jonka avulla voimme entistä paremmin seurata henkilöstön tietosuojaosaamista ja räätälöidä koulutuksia eri kohderyhmille.

**Välillinen
työllistämisaikutus:**

7 066

henkilötyövuotta

Konsernin verojalanjälki (%)



- Tuloverot, 17%
- Kiinteistöverot, 11%
- Varainsiirtoverot, 3%
- Työnantajamaksut, 3%
- Investointeihin sisältyvät vähennyskelvoton alv, 34%
- Muihin hankintoihin sisältyvä vähennyskelvoton alv, 23%
- Maksettu alv, 5%
- Ennakonpidätykset palkoista, 6%

Vuonna 2021 tavoitteena on edelleen tehostaa ja parantaa tietosuojan toteutumista Kojamossa.

Investoimme vahvasti Suomeen

Olemme COVID-19-pandemiasta huolimatta jatkaneet investointejamme Suomeen, ja työllistävä vaikutuksemme ulottuu oman toimintamme lisäksi välillisesti muun muassa rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuuksiin. Rakennusala työllistävät investoinnit kattavat pääasiassa uudisrakennuttamisen hankkeet ja peruskorjaushankkeet. Mittaamme rakennuttamisen työllistävyysvaikutustamme hankekohtaisesti. Olemme merkittävä veronmaksaja, toimimme Suomessa ja maksamme kaikki veromme Suomeen. Kuvaamme verojalanjäljessämme kaikki toiminnastamme yhteiskunnalle kertyvät verotulot ja veroluonteiset maksut. Näihin kuuluvat maksamamme välilliset ja välittömät verot sekä ennakonpidätykset henkilöstömme palkoista.

Sponsorointiohjelmamme edistää hyvinvointia liikunnan parissa

Haluamme tukea suomalaista huippu-urheilua sekä nuorten liikuntaa yksilö- ja joukkue-tasolla. Vuonna 2012 käynnistetty Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelma edistää hyvinvointia liikunnan parissa myöntämällä stipendejä ja sponsoritukea nuorille lahjakuuksille. Lumo-stipendejä myönnetään kaksi kertaa vuodessa. Niiden tavoitteena on kannustaa eteenpäin 12-20-vuotiaita nuoria, jotka ovat sitoutuneita harjoitteluun ja osoittavat halua menestymiseen. Vuosien 2020-2021 Lumo sponsoriurheilijoihin ja -joukkueisiin on mahdollista tutustua tarkemmin Kojamo.fi-verkkosivuilla.

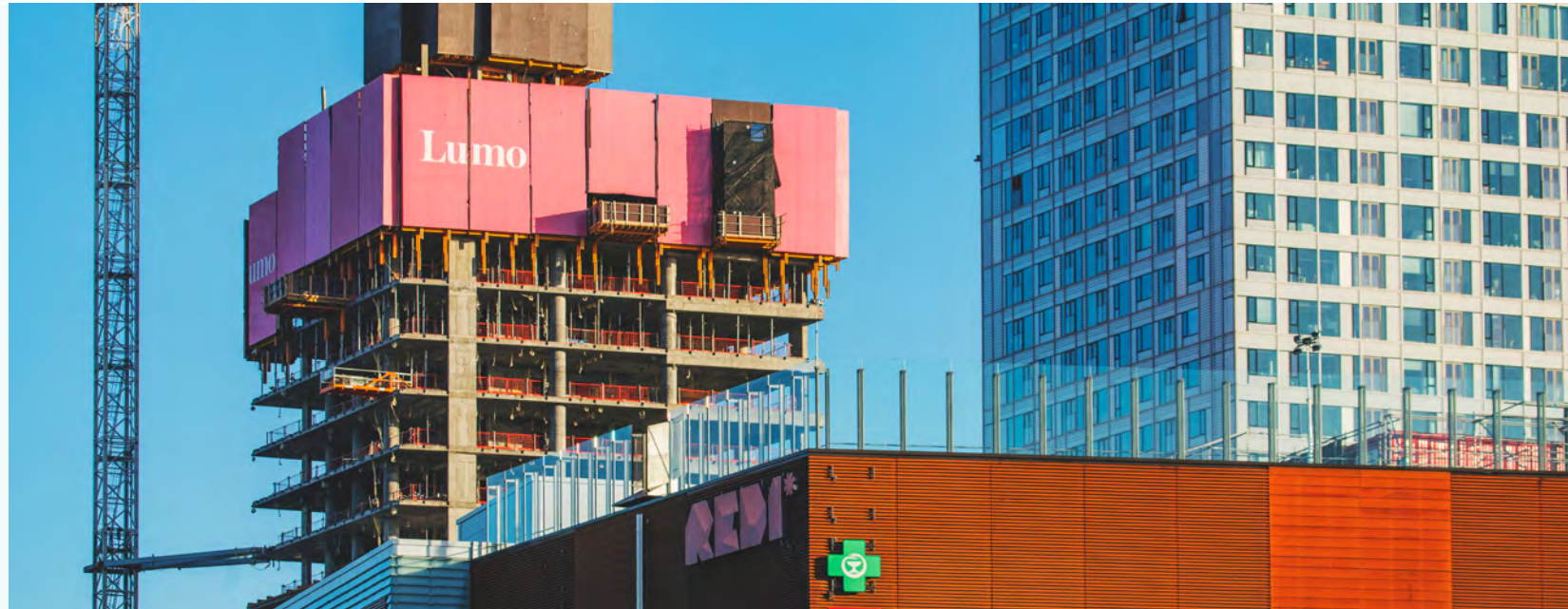
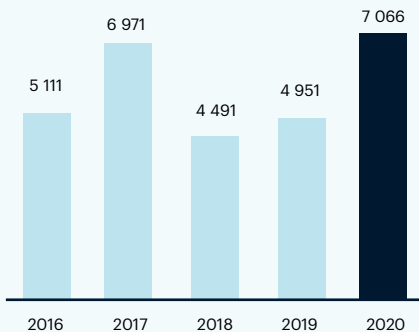
Syksyllä 2020 emme poikkeuksellisesti järjestäneet sponsorointihakua, vaan päätimme jatkaa jo käynnissä olevien sponsorointien kanssa, sillä poikkeusvuosi 2020 oli vallitsevan tilanteen vuoksi hiljainen urheilukilpailujen suhteen.

Verojalanjälki:

~101

miljoonaa euroa.

Välillinen työllistämisaikutus, henkilötyövuosia



CASE



Nollatoleranssi harmaalle taloudelle

Kojamolla on nollatoleranssi harmaalle taloudelle, ja käyttämämme harmaan talouden toimintamallit ylittävät monelta osin lakien vaatimukset. Painopisteemme on ennen kaikkea jo vastuullisten kumppanien valinnassa, jotta vältetään mahdollisten ongelmien syntymiseltä.

”Emme hyväksy epäselvyyksiä tai hämääyksiä yrityksen taustatiedoissa, kun valitsemme uutta kumppania”, kertoo Kiinteistöpalvelut-yksikön johtaja **Pasi Kujansuu**. ”Kumppanin tilaajavastuuasioiden pitää tietysti olla kunnossa, ja lisäksi tutkimme tarkasti yhtiön ja sen avainhenkilöiden taustat. Kyselemme myös potentiaalisen uuden kumppanin aiemmilta asiakkailta, miten asiat ovat heidän kanssaan sujuneet. Pyrimme löytämään kustannustehokkaimman ja luotettavimman kumppanin.”

Koska uusien kumppanien etsiminen on toisinaan pitkä prosessi, pyrimme pitkiin yhteistyösuhteisiin luotettavien toimittajien kanssa. Toimittajilta ja niiden hankintaketjulta edellytetään sitoutumista harmaan talouden torjuntaan sekä vastuulliseen ja laadukkaaseen toimintaan lainsäädännön ja Kojamon omien periaatteiden mukaisesti.

Kun yhteistyöhön on päästy, sopimussuhdetta seurataan jatkuvasti monin tavoin auditointimalliemme perustuen. Valvomme muun muassa, että tilaus- ja laskutus käytännöt vastaavat sovittua.

Kumppanien huolellisen valinnan ansiosta törmäämme harvoin ongelmiin. Mahdollisiin pieniinkin pulmiin puu-

tumme välittömästi ja asetamme kumppanin välittömään toimituskieltoon, kunnes asia on korjattu. Järjestelmämme seuraa kumppaneiden tilaajavastuutietoja jatkuvasti, ja jos se hälyttää, otamme nopeasti yhteyttä kumppaniin. Yleensä kumppanit hoitavat asiat nopeasti kuntoon ja toiminta pääsee jatkumaan häiriöttä.

Kujansuun mukaan harmaan talouden torjunta on mennyt Suomessa hyvään suuntaan. Tilaajavastuulain vahva soveltaminen on antanut rakennuttajille konkreettisia ja tehokkaita keinoja. Digitaaliset palvelut ovat edistäneet tilaajan valvontakeinoja.

”Myös rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus verottajalle on ollut merkittävä asia. Etenkin isoilla toimijoilla asiat on erittäin hyvin hoidettu. On silti tärkeää, että meillä on myös omaa valvontaa rakennustyömailla”, Kujansuu sanoo. ”Sopimuksissa edellytämme, että aliurakoinnista sovitaan aina erikseen. Aliurakoinnin ketjuttaminen on kielletty.”

Koronaviruksen aiheuttamat poikkeusolot eivät ole juuri vaikuttaneet Kojamon hankintaketjuihin tai työmaihin.

”Oli tärkeää, ettemme lopettaneet töiden tilaamista pandemian levitessä ja olemme pyrkineet pitämään toimintamme käynnissä. Jos olisimme jarrutelleet, sillä olisi varmasti ollut vakavampia yhteiskunnallisia vaikutuksia”, Kujansuu toteaa.

Pasi Kujansuu,
Kiinteistöpalvelut-yksikön johtaja



Raportoinnin periaatteet

Kojamo Oyj raportoi vastuullisuudestaan osana vuoden 2020 vuosikertomusta. Raportti kertoo vuoden 2020 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.

Molempien raportointisuositusten kattavuudesta vuosikertomuksessa on raportoitu tarkemmin sekä GRI-indeksissä että vastuullisuuden tunnuslukutaulukossa, raportin sivuilla [49–58](#) ja [60–61](#).

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

Raportoinnin laajuus

Vuosikertomus sisältää Kojamon taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun keskeisimmät osa-alueet ja näihin liittyvän toiminnan raportointikaudelta 1.1.–31.12.2020. Kojamon vastuullisuusraportointikausi on sama kuin Kojamon taloudellisessa raportoinnissa. Tiedot on pääsääntöisesti julkais- tuu vuodelta 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 2019 raportti julkaistiin 20.2.2020 ja vuoden 2018 raportti 21.2.2019.

Raportoinnin kattavuus ja rajaukset

Kojamon vastuullisuusraportointi kattaa kaikki Kojamon vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt, 35 802 asuntoa vuoden 2020 lopussa. Tämä vastaa 100 prosenttia Kojamon omistamasta käytössä olevasta vuokrattavasta pinta-alasta. Kojamolla on kiinteistöjen yhteydessä myös liiketiloja, jotka on sisällytetty raportointiin. Liiketilöiden lukumäärä oli 662 kappaletta vuoden 2020 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 Suomessa, tarkemmin Suomen kasvukeskuksissa. Tästä syystä raportoinnissa ei ole oleellista käyttää maantieteellistä tai kiinteistötyyppiin perustuvaa jaottelua.

Raportoinnin kattavuudessa ja rajauksissa ei ole tapahtunut muutoksia edelliseen vuo-

teen verrattuna, ellei tästä ole tunnusluvun yhteydessä erikseen mainittu.

Olenaisuus

Kojamon vastuullisuuden olenaisuusanalyysistä ja olennaisten vastuullisuusnäkökohtien linkityksestä yhtiön vastuullisuusohjelmaan kerrotaan vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa sivuilla [15–66](#).

Ympäristövastuun tunnusluvut

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat Kojamon 100-prosenttisesti 31.12.2020 omistuksessa olleet sijoituskiinteistöt, jos ei toisin mainita.

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

Tunnusluvut raportoidaan pääsääntöisesti sekä kaikista kiinteistöistä että vertailukelpoisista kiinteistöistä.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat pääsääntöisesti ennen 31.12.2020 valmistuneet tai hankitut kiinteistöt. Uudisrakentamisen ja peruskorjausrakentamisen tunnusluvut on laskettu mukaan hankkeiden valmistumisesta alkaen.

Ominaiskulutusta kuvaavien tunnuslukujen laskennassa on käytetty jakajana kiinteistökannan rakennuskuutiometrejä (rm³).

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 2019 ja 2020.

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

Sähkö ja energia

Kokonaisenergiankulutus sisältää kiinteistö-sähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen.

Sähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen tunnusluvut kattavat 711 kiinteistöä, 100 prosenttia Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä.

Kiinteistöistä 92 prosenttia on lämmitysenergian etäluennan piirissä. Kiinteistöistä 100 prosenttia on sähkön etäluennan piirissä.

Kaikki tunnusluvut perustuvat todelliseen kulutukseen, ei arvioihin.

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

Lämmityksen tunnusluvut raportoidaan sekä käyttäen mitattua tietoa että normitettua

(säädörjattua) 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 sähkökäytön, 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 711 kiinteistöä, 100 prosenttia Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vedenkulutukseen liittyvät tunnusluvut sisältävät sekä kiinteistön yleisten tilojen vedenkulutuksen että asuntojen (vuokralaisen) 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 kulutusseurantajärjestelmään tiedon kirjaamiseen.

Kiinteistöistä 96 prosenttia 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 93 prosenttia 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 jätajaekohtaisiin 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.

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 energaverkko- tai aluekohtaisia päästöker-

toimia. Paikkaperusteisessa laskennassa on käytetty koko Suomen energiantuotannon päästökertoimien useamman vuoden keskiarvoa (Motiva). Lämmön ja sähkön kertoimet on kerätty vuoden 2021 alussa. Laskenta huomioi käytetyn lämmön, sähkön ja veden lämmityksen päästöt.

Kiinteistöjen päästöt on laskettu kiinteistötasolla kattaen 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 105 autoa. Scope 3 -päästöjen laskennassa autojen ja lentojen osalta on hyödynnetty WWF:n Ilmastolaskuri-työkalua.

Reportoinnin varmennus

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyviä ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun tai hallinnollisen vastuun tunnuslukuja ei ole varmennettu.

Yhteystiedot

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyvissä kysymyksissä yhteydenotto:
Hannamari Koivula, vastuullisuuspäällikkö
puh. 020 508 4209
sähköposti: hannamari.koivula@kojamo.fi



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 31.12.2020	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Tilavuus (lämmitetty) (m ³)	9 241 914							
Asuntopinta-ala (m ²)	1 925 696							
Asuntomäärä (kpl)	35 802	35 272						
Tekoällypohjaisen asuntojen lämpötilasovelluksen kattavuus (%)	80 %							
Energia								
Energia	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Rakennusten energiatehokkuus (kWh/rm ³)	34,5	40,4	40,9	42,4	41,6	302-3	Energy-Int	
Rakenteilla olevat oman tonttivarannon asunnot 31.12.2020, joiden E-luku < 82 (%)	100 %							Osuus oman tonttivarannon hankkeista.
Valmistuneet asunnot vuodesta 2016 alkaen, joiden E-luku < 82 (%)	84 %							Osuus oman tonttivarannon hankkeista.
Energian kokonaiskulutus (GWh)	318,6	346	354,7	343,2		302-1		Kokonaisenergia sisältää kiinteistösähkön ja absoluuttisen lämmityksen. Käytetystä lämmitysenergiasta 99,5% tulee kaukolämmöstä.
Energian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	309,4	316,7	324	339,2		302-1		
Omien toimistojen energian kokonaiskulutus (GWh)	1,7					302-1		Alueitoimistoista raportoidaan vain sähkönkulutus.
Uusiutuvan energian osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	21 %					302-1		
Lämpöenergian kokonaiskulutus (GWh)	278,5	303,2	314,2	302	313	302-1	DH&C-Abs	Vuoden 2019 ja 2018 kulustietoja korjattu vuoden 2020 raportoinnin yhteydessä.
Lämpöenergian kokonaiskulutus, normeerattu (GWh)	320,1	322,7	324,4			302-1		

Energia	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	270,7	279	286	301	284	302-1	DH&C-LfL	
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like, normeerattu (GWh)	311,1					302-1		
Lämpöindeksi, normeerattu (kWh/rm ³)	34,6	35,8	36,3	37,7	36,8	302-3		
Lämpöindeksi, Like-for-Like, normeerattu (kWh/rm ³)	35,1	36,4	36,3	37	36	302-3		
Uusiutuvan energian osuus lämpöenergian kokonaiskulutuksesta (%)	11%					302-1		
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus (GWh)	40,1	42,8	40,5	41,2	43,1	302-1	Elec-Abs	
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	38,7	37,7	38	38,2	37,7	302-1	Elec-LfL	
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/rm ³)	4,3	4,6	4,6	4,7	4,8	302-3		
Kiinteistösähkön ominaiskulutus, Like-for-Like, (kWh/rm ³)	4,4	4,6	4,6	4,7	4,8	302-3		
Uusiutuvan sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta (%)	100%	1	0	0	0	302-1		
Polttoaineiden kulutus (GWh)	0					302-1	Fuels-Abs	
Polttoaineiden kulutus, Like-for-Like (GWh)	0					302-1	Fuels-LfL	
Sertifikaatit, vapaaehtoiset (% kiinteistöistä)	0						Cert-Tot	Ei vapaaehtoisia sertifikaatteja.
Sertifikaatit, lakisääteiset (% kiinteistöistä)	100%	1					Cert-Tot	Kiinteistöjen energiatodistukset.

Vesi	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Veden kokonaiskulutus (milj. rm ³)	3,4	3,1	3	3	3,1	303-3	Water-Abs	
Veden kokonaiskulutus, Like-for-Like (milj. rm ³)	3,3	2,8	2,9	2,8			Water-LfL	
Veden ominaiskulutus (l/rm ³)	365	343	347	344	346		Water-Int	
Veden ominaiskulutus, Like-for-like (l/rm ³)	369	347	348	340		303-3	Water-LfL	

Hiilijalanjälki	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
CO ₂ -päästöt, Scope 1 (t CO ₂ e)	0	0	0				305-1	GHG-Dir-Abs
CO ₂ -päästöt, Scope 2, markkinaperusteinen (t CO ₂ e)	50 881	53 896	63 773				305-2	GHG-Indir-Abs Vuosien 2018 ja 2019 päästölaskennat on korjattu vuoden 2020 raportoinnin yhteydessä.
CO ₂ -päästöt, Scope 2, sijaintiperusteinen (t CO ₂ e)	54 730	58 925					305-2	GHG-Indir-Abs
CO ₂ -päästöt, Scope 2, markkinaperusteinen, Like-for-Like (t CO ₂ e)	51 377	53 994					305-2	GHG-Indir-Abs
CO ₂ -päästöt, Scope 2, sijaintiperusteinen, Like-for-Like (t CO ₂ e)	55 401	58 926					305-2	GHG-Indir-Abs
CO ₂ -päästöt, Scope 3 (t CO ₂ e)	2 613						305-3	GHG-Indir-Abs Scope 3 -päästöt sisältävät kiinteistökannan vedenkulutuksen lämmityksestä aiheutuvat päästöt, yhtiön liikehennot sekä leasing-autot.
Suhteelliset CO ₂ -päästöt, Scope 2 (kg CO ₂ e/m ³)	5,5	6,9	7,9				305-4	GHG-Int

Kojamo on tarkentanut hiilidioksidipäästöjen osalta laskentatapaansa, mistä syystä monet vertailuluvut eivät ole saatavilla.

Jätteet	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Jätteiden kokonaismäärä (t)	15 386	13 709					306-3	Waste-Abs
Sekajäte	8 335	7 899	7 497					
Biojäte	1 710	1 510	1 430					
Energiajäte	1 321	975	1 224					
Materiaalihyötykäyttävä jäte	4 011	3 313	3 143					
Vaarallinen jäte	9	12	0					
Jätteiden kierrätysaste (%)	37	35						Sisältää biojätteen sekä materiaalihyötykäyttävän jätteen.
Jätteiden energiahyötykäyttö (%)	63	65						
Jätteet per asunto (kg/asunto)	430	389	393					

HENKILÖSTÖVASTUUN TUNNUSLUKUJA

Perustietoja henkilöstöstä	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Henkilöstö yhteensä	317	296	298	316	286	102-8		
Työsuhteen tyyppi (toistaiseksi voimassaolevat / määräaikaiset)	282 / 35	267 / 29	274 / 24	284 / 32		102-8		
Työsuhteen keskimääräinen pituus (vuotta)	9,3							Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020.
Uusi henkilöstö (kokonaismäärä ja %)	31 (11%)	33 (12%)				401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä.
Uusi henkilöstö iän mukaan (kokonaismäärä ja %)						401-1		Vakituisesta henkilöstöstä. Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020.
alle 20	0							
20–25	1 (3%)							
26–30	7 (23%)							
31–35	5 (16%)							
36–40	6 (20%)							
41–45	6 (20%)							
46–50	2 (6%)							
51–55	2 (6%)							
56–60	2 (6%)							
yli 60	0							
Uusi henkilöstö (kokonaismäärä ja %-osuus) sukupuolen mukaan						401-1		Vakituisesta henkilöstöstä. Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020.
Naiset	14 (45%)							
Miehet	17 (55%)							
Vaihtuvuus (%)	9,8	14,6	10,2	8,6	6,6	401-1	Emp-Turnover	Vakituisesta henkilöstöstä.
Vaihtuvuus iän mukaan (%)						401-1		Vakituisesta henkilöstöstä. Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020.
alle 20	0							
20–25	10							
26–30	16,1							
31–35	10,5							
36–40	8,7							
41–45	11,8							

Perustietoja henkilöstöstä	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
46–50	6,9							
51–55	4,3							
56–60	5,8							
yli 60	15							
Vaihtuvuus sukupuolen mukaan (%)							401-1	Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020.
Naiset	8,8							
Miehet	11,2							
Sukupuolten välinen palkkaero (Hay-ryhmittäin)							405-2	Diversity-Pay Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020. Naisten keskiarvopalkka miesten keskiarvopalkasta (%).
Hay 18–19 (ylempi keskijohto)	95							
Hay 16–17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	95							
Hay 14–15 (asiantuntijat)	96							
Hay 9–13 (toimihenkilöt)	105							
Sukupuolijakauma % Hay-ryhmittäin (naisia / miehiä)							405-2	Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020.
Hay 18–19 (ylempi keskijohto)	48 / 52							
Hay 16–17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	43 / 57							
Hay 14–15 (asiantuntijat)	53 / 47							
Hay 9–13 (toimihenkilöt)	89 / 11							

Henkilöstön jakautuminen	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Sukupuolijakauma, % (naisia / miehiä)							405-1	Diversity-Emp
Koko henkilöstö	61 / 39	63 / 37	63 / 37	62 / 38			405-1	Diversity-Emp
Esimiehet	46 / 54	54 / 46					405-1	Diversity-Emp
Johtoryhmä	50 / 50	40 / 60	25 / 75	14 / 86	14 / 86		405-1	Diversity-Emp
Hallitus	43 / 57	43 / 57	29 / 71	13 / 87	13 / 87		405-1	Diversity-Emp

Henkilöstön jakautuminen tehtävittäin (%)	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Vuokraus ja asiakaspalvelu	35	34					102-8	
Isännöinti	16	16					102-8	
Investoinnit	3	3					102-8	
Rakennuttaminen	8	6					102-8	
Omistaminen ja sijoittaminen	4	4					102-8	
Markkinointi ja viestintä	3	2					102-8	
Kehitys ja tietohallinto	8	7					102-8	
Talous ja rahoitus	14	16					102-8	
Muut	10	10					102-8	

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

Henkilöstön ikäjakauma, %	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
alle 20	0	0	0	1	0	405-1		
20–25	6	10	6	6	6	405-1		
26–30	13	9	10	10	7	405-1		
31–35	12	14	12	13	12	405-1		
36–40	13	10	13	13	14	405-1		
41–45	13	13	12	12	12	405-1		
46–50	11	10	13	15	15	405-1		
51–55	11	13	13	13	19	405-1		
56–60	14	15	14	14	13	405-1		
yli 60	7	7	5	3	3	405-1		

Henkilöstön keski-ikä	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Keski-ikä (vakituinen henkilöstö)	45							Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020.
Keski-ikä (kaikki)	43							Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020.

Henkilöstön maantieteellinen jakauma, %	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Helsinki	77	74	73	72	72		102-8	
Hämeenlinna	2	2	2	2	1		102-8	
Jyväskylä	3	2	3	3	2		102-8	
Kuopio	2	3	2	3	2		102-8	
Lahti	3	3	3	3	3		102-8	
Lappeenranta	0	1	1	1	1		102-8	
Oulu	4	4	4	4	4		102-8	
Rovaniemi	0	0	0	1	1		102-8	
Tampere	7	7	8	9	9		102-8	
Turku	2	3	2	3	3		102-8	

Työtyytyväisyys ja osaamisen kehittäminen	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Henkilöstötyytyväisyysindeksi, Kojamo / verrokkiryhmä (%)	75 / 68	75 / 68	73 / 67	75 / 67	73 / 64			Vuoden 2019 tulos. Vuonna 2020 ei toteutettu henkilöstötyytyväisyyskyselyä, vaan toteutettiin Kulttuurikompassi-hanke ja etätyökysely.
Kehityskeskustelujen kattavuus (% henkilöstöstä)	100%	100%	100%	100%		404-3	Emp-Dev	
Keskimääräiset koulutustunnit per henkilö	10h 20min	12h 24 min				404-1	Emp-Training	Koulutustunnit vuodessa yhteensä jaettuna vuoden keskimääräisellä henkilöstömäärällä.

Työterveys ja turvallisuus	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Työtapaturmat	6	12				403-9	H&S-Emp	
Tapaturmataajuus	10,36					403-9	H&S-Emp	Tapaturmat jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä.
Tapaturmista aiheutuneet poissaolot (%)	0,04						H&S-Emp	Työtaturmista johtuvat poissaolot jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä.
Ammattitaudit	0	0				403-10	H&S-Emp	
Sairauspoissaolot (%)	3,14	3,64				403-10	H&S-Emp	

Työterveys ja turvallisuus	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Kuolemantapaukset	0	0				403-9	H&S-Emp	
Työterveys- ja turvallisuusarvioinnit, määrä	451					416-1	H&S-Asset	Sisäiset palotarkastukset vuonna 2020.
Työterveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	0					416-2	H&S-Comp	
Työolosuhdemittari (TR-mittari) Kojamon rakennustyömailla	94,4	93,7	94,3	93,2	92,9		H&S-Asset	

Osa tiedoista raportoidaan ensimmäistä kertaa vuodelta 2020, joten vertailulukuja ei ole saatavilla.

ASIAKASVASTUUN TUNNUSLUKUJA								
Asiakastyytyväisyys	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Nettosuositteluindeksi	36	34	35	33	35			
Digitaalinen nettosuositteluindeksi	63							Raportoidaan ensimmäistä kertaa 2020.

Tietosuoja	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Henkilötietojen tarkastus-, oikaisu- ja poistopyynnöt								
- tarkastuspyynnöt	6	6						
- oikaisupyynnöt	0	1						
- poistopyynnöt	9	7						
- vastustamispyynnöt	0	4						
Kieltäytymiset automaattisesta päätöksenteosta	0	0						
Valvontaviranomaisten selvitys- ja tietopyynnöt	1	0				418-1		Yhden vuonna 2018 tehdyn reklamaation perusteella pyydetty selvitys koskien yhdessä kohteessa käytössä olevaa sähkölukkojärjestelmää.
Tietoturvaloukkausilmoitukset	0	0				418-1		
Vakavat tietoturvapoikkeamat	0	0				418-1		
Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt	0	0				418-1		
Auditoinnit	0	2						

Paikallisyhteisöt	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Toiminnot, joilla on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja kehitysohjelmiä	-500					413-2	Comty-Eng	Lumo-tiimien lukumäärä.

TALOUDELLISEN VASTUUN TUNNUSLUKUJA								
Verot	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Konsernin verolajanjälki (%)						203-2		
Tuloverot (%)	17	22	32	27	37	203-2		
Kiinteistöverot (%)	11	12	9	9	9	203-2		
Varainsiirtoverot (%)	3	3	5	1	1	203-2		
Työnantajamaksut (%)	3	4	4	4	4	203-2		
Investointeihin sisältyvät vähennyskeltoton alv (%)	34	22	19	29	18	203-2		
Muihin hankintoihin sisältyvä vähennyskeltoton alv (%)	23	25	21	21	23	203-2		
Maksettu alv (%)	5	6	4	4	4	203-2		
Ennakonpidätykset palkoista (%)	6	6	5	5	5	203-2		
Verot ja veronluonteiset maksut yhteensä (M€)	n. 101	n. 90	n. 106	n. 104	n. 100	207-4		

Liiketoimintaperiaatteet	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset Whistleblowing-järjestelmään	0							

Korruption torjunta	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset Whistleblowing -järjestelmään	0	0						
Lahjontaan ja korruptioon liittyvät riskiarvioinnit, kattavuus (%)	100	100				205-1		
Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja toimenpiteet	0	0				205-3		

Taloudelliset vaikutukset	2020	2019	2018	2017	2016	GRI-standardit	EPRA-code	Lisätiedot
Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen (M€)								201-1
Liikevaihto	383,9	375,3	358,8	337,0	351,5	201-1		
Liikevoitto	446,3	1081,9	324,2	307,0	335,6	201-1		
Bruttoinvestoinnit	371,2	259,9	365,2	367,3	696	201-1		
Investoinnit kasvukeskuksiin (%)	100							
Yhteisövero	16,7	19,9	34,1	28,6	35,4	201-1		
Palkat ja palkkiot	17,3	16,4	16,8	15,3	16,3	201-1		
Stipendit ja sponsorointi								
Lumo stipendit (kpl)	150							
Lumo sponsoroinnit (henkilömäärä)	7							
Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset								203-2
Välillinen työllistämisaikutus (person years)	7 066	4 951	4 491	6 971	5 111	203-2		

Vastuullisuuden johtamistavan kuvaus

	KESTÄVIEN KAUPUNKIEN RAKENTAJA	PARAS ASIAKASKOKEMUS	OSAAVIN HENKILÖSTÖ JA ENERGINEN TYÖPAIKKA	VASTUULLINEN YRITYSKANSALAINEN	VASTUULLISUUDEN TUKIPILARIT
Olenaiset 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 & yhteiskäyttöpalvelut 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 Ilmastonmuutoksen 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 tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus Henkilöstön terveys ja hyvinvointi Hyvä johtaminen ja esimiestyö 	<ul style="list-style-type: none"> Harmaan talouden torjunta Yksityisyys ja tietosuoja 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 2017-2025 Kiinteistöalan vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017-2025 Helsingin kaupungin ympäristökumppanuus WWF Green Office Due diligence Investointipäätökset 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Asiakkaan silmin -toimintamalli 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiön strategia Yhtiön arvot Liiketoimintaperiaatteet YK:n kestävän kehityksen tavoitteet Vastuullinen työnantaja 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 Tietoturvapoliittikka Riskienhallinta Lumo-sponsorointi ja -stipendiohjelma 	<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
Johtamistavan tehokkuuden arviointi	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing-ilmoitusmenettely Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen ohjausryhmä ja raportointi Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen mukainen toiminta WWF Green Office -auditoinnit Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing -ilmoitusmenettely Asukastytyväisyyskyselyt NPS Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblowing-ilmoitusmenettely Henkilöstötutkimuksen kokonaistulos Henkilöstötyytyväisyysindeksi Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät 	<ul style="list-style-type: none"> Sisäinen tarkastus Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palvelu Whistleblowing-ilmoitusmenettely Verojalanjälki Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät Kumppaneiden arviointikäytänteet 	<ul style="list-style-type: none"> Sisäinen tarkastus Vastuu Group Oy:n Luotettava kumppani -palvelu Whistleblowing-ilmoitusmenettely Yhtiön johtoryhmä ja ohjausryhmät
Laskentarajat	Kojamo ja toimitusketju	Kojamo ja asiakkaat	Kojamo	Kojamo	Kojamo, toimitusketju, asiakkaat

GRI-indeksi

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
Yleinen perussisältö					
Organisaation taustakuvaus					
102-1	2016	Raportoivan organisaation nimi		Avainluvut 2020	
102-2	2016	Toiminnot, tavaramerkit/ brändit sekä tuotteet ja palvelut		Avainluvut 2020 Kojamon arvонуontimalli	
102-3	2016	Pääkonttorin sijainti			Helsinki
102-4	2016	Toimintojen sijainti		Taloudellinen kehitys	
102-5	2016	Omistusrakenne ja yhtiömuoto		Tilinpäätös, s. 17, 38, Avainluvut 2020	
102-6	2016	Markkina-alueet		Kojamon arvонуontimalli, Taloudellinen kehitys	
102-7	2016	Organisaation koko		Avainluvut 2020, Vastuullisuuden avainluvut 2020	
102-8	2016	Henkilöstö ja muut työntekijät		Vastuullisuuden tunnusluvut, Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka	Työllistimme kesällä 2020 yhteensä 50 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, Kestävien kaupunkien rakentaja, Osaavin henkilöstö ja energisin työpaikka, Vastuullinen yrityskansalainen	
102-13	2016	Jäsenyydet		Vastuullisuusohjelmamme, Sidosryhmäyhteistyö	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
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. 26, Strategiamme 2020-2023, Kojamon arvontuontimalli, Vastuullisuus Kojamolla, Vastuullisuuden olennaisuusanalyysi	
Liiketoiminnan eettisyys					
102-16	2016	Arvot, periaatteet, normit ja standardit		Strategianamme on luoda kannattavaa kasvua, Raportointiperiaatteet, Vastuullisuuden johtaminen ja organisointi Kojamolla, Vastuullinen yrityskansalainen	
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/2020/10/Nimitystoimikunnan-tyojarjestys-FI.pdf
102-25	2016	Eturistiriitojen välttäminen	Gov-Col	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 10	
102-32	2016	Hallituksen rooli yritysvastuuraportoinnissa		Vastuullisuuden johtaminen ja organisointi Kojamolla	
Sidosryhmävuorovaikutus					
102-40	2016	Luettelo organisaation sidosryhmistä		Sidosryhmäyhteistyö	
102-41	2016	Työehtosopimukset		Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 23	
102-42	2016	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta		Sidosryhmäyhteistyö	
102-43	2016	Lähestymistapa sidosryhmien osallistamiseen		Sidosryhmäyhteistyö	
103-44	2016	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet		Sidosryhmäyhteistyö	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
Raportointiperiaatteet					
102-45	2016	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yksiköt		Tilinpäätös, Tilinpäätös: Liite 1, Tilinpäätöksen esittämisperusta, s. 38	
102-46	2016	Raportin sisällönmäärittely ja aihekohtaiset laskentarajat		Vastuullisuuden olennaisuusanalyysi, Raportointiperiaatteet, Tilinpäätös: Liite 1, Tilinpäätöksen esittämisperusta, s. 38	
102-47	2016	Olennot yritysvastuun aiheet		Vastuullisuuden olennaisuusanalyysi, Raportointiperiaatteet	
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 ilmaiseminen		Raportointiperiaatteet	
102-55	2016	GRI-sisältöhakemisto		GRI-indeksi	
102-56	2016	Ulkoisen varmennus		Raportointiperiaatteet	
Johtamiskäytäntö					
103-1	2016	Olennot aiheet ja niiden laskentarajat		Vastuullisuuden olennaisuusanalyysi, Raportointiperiaatteet	
103-2	2016	Johtamiskäytännön ja sen osa-alueiden kuvaus		Vastuullisuusohjelmamme, Vastuullisuuden johtaminen ja organisointi Kojamolla, Kestävien kaupunkien rakentaja -painopisteen tavoitteet, Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet, Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka -painopisteen tavoitteet, Vastuullinen yrityskanalain -painopisteen tavoitteet	
103-3	2016	Johtamiskäytäntöjen tehokkuuden arviointi		Vastuullisuuden johtaminen ja organisointi Kojamolla	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
GRI 200 Taloudellisen vastuun standardit					
Taloudelliset tulokset					
201-1	2016	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen		Arvonluontimalli, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Väilliset 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. 26, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 8–9	Arvioitu osana yhtiön riskienarviointiprosessia.
205-3	2016	Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapakset ja niihin liittyvät toimenpiteet		Vastuullisuuden tunnusluvut	
Vero					
207-1	2019	Veroasioiden toimintaperiaatteet		Tilinpäätös, Liite 5, Verot, s.62, Vastuullinen yrityskansalainen	
207-2	2019	Veroihin liittyvä sisäinen valvonta		Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 9	https://kojamo.fi/wp-content/uploads/2021/02/89f73de0c7306196.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. Sidoryhmien odotukset on huomioitu Kojamon vastuullisuusohjelmassa.
207-4	2019	Maksetut verot		Vastuullisuuden tunnusluvut, Vastuullinen yrityskansalainen	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	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	DH&C-Abs, DH&C-LfL, Elec-Abs, Elec-LfL Fuels-Abs, Fuels-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
302-3	2016	Energiaintensiiteetti	Energy-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	
Vesi ja jätevedet					
303-1	2018	Vuorovaikutus veden kanssa yhteisenä resurssina		Kestävien kaupunkien rakentaja	
303-2	2018	Jätevesiin liittyvien vaikutusten hallinta			Ei olennainen aihe Kojamon toiminnan osalta.
303-3	2018	Kokonaisvedenotto	Water-Abs, Water-LfL, Water-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	
Päästöt					
305-1	2016	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	GHG-Dir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
305-2	2016	Energian epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	GHG-InDir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
305-3	2016	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	GHG-InDir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
305-4	2016	Kasvihuonekaasujen päästöintensiiteetti	GHG-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Raportointiperiaatteet	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
305-5	2016	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen		Vastuullisuuden tunnusluvut, Raportointiperiaatteet	
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 Oyj:n oma aihe		Bruttoinvestoinnit kasvukeskuksiin (milj eur)		Vastuullisuuden avainluvut, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oyj:n oma aihe		Stipendien kokonaismäärä		Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oyj:n oma aihe		Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – turvallisuus ja viihtyisyys			Raportoidaan vuodesta 2021 alkaen.
Kojamo Oyj:n oma aihe		Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – jätteiden kierrätys			Raportoidaan vuodesta 2021 alkaen.
Kojamo Oyj:n oma aihe		Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – asumisen palvelut			Raportoidaan vuodesta 2021 alkaen.
Kojamo Oyj:n oma aihe		NPS		Vastuullisuuden avainluvut, Paras asiakaskokemus, Vastuullisuuden tunnusluvut	
Kojamo Oyj:n oma aihe		Raportointi EPRA sBPR- ja GRI Standards -viitekehysten mukaisesti sekä osallistuminen vuosittain GRESB-vastuullisuusarviointiin			
Työllistäminen					
401-1	2016	Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus	Emp-Turnover	Vastuullisuuden tunnusluvut	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
Työterveys ja -turvallisuus					
403-1	2018	Työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä			Kojamolla käytössä turvallisesti töissä -perhe- dytysmalli, turvallisuus- ja pelastussuunnitelmat sekä työterveyshuollon toimintasuunnitelma. Kattavuus 100% henkilöstöstä ja toimipisteistä. Lisäksi Kojamolla on käytössä asiakaspalvelu- työn turvallisuussuunnitelma, jonka kattavuus on asiakkaiden osuus henkilöstöstä.
403-2	2018	Tapaturmien tunnistaminen, riskien hallinta ja vaaratilanteiden tutkinta			Kojamolla käytössä turvallisuussuun- nitelma sekä läheltä piti -tilanteiden ja työturvallisuusriskien ilmoitus- ja raportoin- tijärjestelmä, joka kattaa 100% henkilös- töstä. Tutkinta on työsuojeluorganisaation vastuulla. Lisäksi toteutamme asiakaspalve- lutyön turvallisuuskyselyjä.
403-3	2018	Työterveyspalvelut			Käytössämme laajat työterveyspalvelut, joiden kattavuus 100% henkilöstöstä työterveys- huollon 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 osallistu- mismahdollisuudet työturvallisuus- ja terve- ysasioiden kehittämiseen.
403-5	2018	Työntekijöiden työterveys ja työturvallisuuskoulutus			Osana perehdytystä järjestämme koko henkilöstölle työterveys- ja turvallisuuskoulu- tuksen. Tämä lisäksi järjestämme säännölliset ensiapu-, työterveys- ja turvallisuuskoulu- tukset. Alihankkijat vastaavat oman henkilös- tönsä 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	
403-9	2018	Työhön liittyvät tapaturmat	H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	
403-10	2018	Työperäiset sairaudet	H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	

GRI-STANDARDI	STANDARDIN VERSIO	RAPORTOINTISISÄLTÖ	EPRA	SIJAINTI	LISÄTIEDOT
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	

Olellaisten aiheiden GRI-vastaavuus

KOJAMON KANNALTA OLELLAINEN 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)
Vähähiilisyyys	Päästöt (305)
Kiertotalous	Jätteet (306)
Asuin ympäristön kestävä kehitys (Kojamo Oyj:n oma aihe)	
Kiinteistöjen elinkaari (Kojamo Oyj:n oma aihe)	
Vastuullinen yritys kansalainen	
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 tietosuojat	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)	

Hallituksen jäsenet



Mikael Aro
Hallituksen puheenjohtaja

s. 1965, Suomen kansalainen, EMBA

Kojamon hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2019 sekä palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja vuodesta 2019.

Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



Mikko Mursula
Hallituksen varapuheenjohtaja

s. 1966, Suomen kansalainen, kauppatieteiden maisteri

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

Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista.



Matti Harjuniemi
Hallituksen jäsen

s. 1958, Suomen kansalainen, filosofian maisteri

Kojamon hallituksen jäsen vuodesta 2010 ja tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2010.

Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



Anne Leskelä
Hallituksen jäsen

s. 1962, Suomen kansalainen, kauppatieteiden maisteri

Kojamon hallituksen jäsen vuodesta 2018, tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2018 ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja vuodesta 2019.

Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



Minna Metsälä
Hallituksen jäsen

s. 1967, Suomen kansalainen, kauppatieteiden maisteri

Kojamon hallituksen jäsen vuodesta 2018 ja palkitsemisvaliokunnan jäsen vuodesta 2018.

Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.



Heli Puura
Hallituksen jäsen

s. 1965, Suomen kansalainen, oikeustieteen kandidaatti

Kojamon hallituksen jäsen vuodesta 2019 ja tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2019.

Riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista.



Reima Rytsölä
Hallituksen jäsen

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

Kojamon hallituksen jäsen vuodesta 2014 ja palkitsemisvaliokunnan jäsen vuodesta 2015. Rytsölä oli tarkastusvaliokunnan jäsen vuosina 2014-2015.

Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Johtoryhmän jäsenet



Jani Nieminen
Toimitusjohtaja

s. 1968, Suomen kansalainen,
diplomi-insinööri, MBA



Erik Hjelt
Talousjohtaja
Toimitusjohtajan sijainen

s. 1961, Suomen kansalainen,
oikeustieteen lisensiaatti,
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,
kauppatieteiden maisteri



Ville Raitio
Liiketoimintajohtaja,
Omistaminen ja sijoittaminen

s. 1978, Suomen kansalainen,
kauppatieteiden maisteri

Tietoa sijoittajille

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

Olemme vuoden aikana tehneet virtuaalisia roadshow-kiertueita sekä osallistuneet institutionaalisille sijoittajille suunnattuihin seminaareihin. Tulosjulkistuksien jälkeen olemme järjestäneet tiedotustilaisuuksia, joita on voinut seurata webcastin kautta tai puhelimitse. Ennen hiljaisen jakson alkua julkaisemme Sijoittajauutiskirjettä, jossa kootaan yhteen sijoittajia kiinnostavia ajankohtaisia asioita ja teemoja. Joulukuussa järjestimme Kojamon ensimmäisen Investors' Dayn, jonka tarkoituksena oli syventää ymmärrystä Kojamosta sijoituskohteena. Tapahtuman esitysmateriaalit ovat saatavilla Kojamon sijoittajasivuilla.

Analytikkoseuranta

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
- J.P. Morgan Chase & Co
- Kempen & Co
- Nordea Markets
- OP Yrityspankki Oyj
- SEB

Kojamon osavuositiedustusten julkaisut vuonna 2021

- Osavuositiedustus tammi–maaliskuulta 2021: 12.5.2021
- Puolivuosraportti tammi–kesäkuulta 2021: 19.8.2021
- Osavuositiedustus tammi–syyskuulta 2021: 4.11.2021

Julkaisu 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 17.3.2021. Lisätietoa yhtiökokouksesta ja siihen ilmoittautumisesta löytyy osoitteesta kojamo.fi/yhtiokokous.

Sijoittajayhteydet

Maija Hongas, sijoittajasuhdepäällikkö
 puh. 020 508 3004
 sähköposti: maija.hongas@kojamo.fi

Liputusilmoitukset pyydetään lähettämään osoitteeseen: liputusilmoitukset@kojamo.fi.

Pyrimme tarjoamaan ajankohtaista ja kattavaa tietoa Kojamosta sijoituskohteena verkkosivuillamme osoitteessa 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.–31.12.2020



Sijoittajan sanasto

Bruttoinvestoinnit

Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää sisältäen uudistuotantoinvestoinnit ja esim. 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.

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 tunnusluvuista on lisää tietoa tilinpäätöksessä.

EPRA sBPR

EPRA kannustaa kiinteistöalan yhtiöitä raportoimaan vastuullisuudestaan ja on luonut alakohtaiset vastuullisuusmittarit Sustainability Best Practises Recommendations Guidelines (EPRA sBPR), joiden mukaan Kojamo raportoi vastuullisuudestaan vuodesta 2019 alkaen.

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 ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hallinnollisen vastuun näkökulmista. Kojamo raportoi vuoden 2020 vuosikertomuksessa 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.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)

Kassavirta ennen käyttöpääoman 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 tunnuslukuista, joilla ohjeistamme vuotta 2021. Myös osingonmaksutavoite on kytketty tähän tunnuslukuun.



Tarkemmat tiedot talouden tunnuslukujen laskenta-kaavoista löytyvät tilinpäätöksestä ja vastuullisuuden tunnuslukujen laskemisesta vuosikertomuksen osiosta Raportoinnin periaatteet sivulla [47](#).



Kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskulut

Kiinteistöjen ylläpito- ja korjauskuluja syntyy kiinteistöjen säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta, ja ne kirjataan tuloslaskelmaan nettovuokratuoton yläpuolelle. Ylläpitokulut liittyvät pääasiassa lämmitykseen, sähkөөn, jätehuoltoon, veteen, 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 tunnusluvusta, joilla ohjeistamme vuotta 2021.

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-kasvu (LfL)

Like-for-Like-kasvu (LfL) kuvaa kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen asuntojen vuokratuottojen muutosta 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen. LfL-liikevaihdon kasvuun vaikuttavat taloudellisen vuokrausasteen muutos, vuokrankorotukset, uusien vuokrasopimusten vuokra verrattuna päättyneisiin, ja uuden ja päättyneen 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 prosenttia.

Nettovuokratuotto

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

Nettosuositteluindeksi (NPS)

Nettosuositteluindeksi on asiakastytyväisyyden 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 nettosuosittelemme taso 40.

Net Zero Carbon Buildings -sitoumus

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

nZEB

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

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 omistamiamme asuntoja, liiketiloja ja tontteja, käynnissä olevia projekteja ja tiettyjä osakkeiden kautta omistettuja omaisuususeriä kuten parkkipaikkoja.

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.

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.

Voitto tai tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

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

Taloudellinen vuokrausaste

Taloudellinen vuokrausaste saadaan, kun jaetaan vuokratuotot potentiaalisen vuokratuotolla. Kojamon taloudellinen vuokrausaste on ollut viime vuosina 96–98 prosenttia.

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.





kojamo

Kojamo Oyj

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

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

#GoKojamo

 @kojamofi

 /kojamofi

 @kojamofi

 /kojamo