

 kojamo

Vuosikertomus



24



# Sisällys

Kojamo lyhyesti	3	<b>VASTUULLISUUS</b>	18
Vuoden kohokohtia	4	Vastuullisuuden avainluvut 2024	19
Toimitusjohtajan katsaus	5	Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	20
<b>LIIKETOIMINTA</b>	7	Vastuullisuusohjelmamme tukee strategiamme toteutusta	23
Avainluvut 2024	8	Vastuullisuusohjelma	24
Kohti tasapainottuvaa markkinaa	9	Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	29
Strategiamme	11	Vastuullisuuden tunnusluvut	32
Tulevaisuuden turvaaminen strategisilla toimenpiteillä	12	Kojamolle olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	43
Kojamon arvonluontimalli	15	GRI-indeksi	46
Kojamo sijoituskohteena	16	Riippumattoman varmentajan varmennusraportti	53



# Kojamo lyhyesti

Kojamo on suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö ja yksi suurimmista investoijista Suomessa. Tehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista. Omistamme yli 40 000 asuntoa seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa. Lumo-brändimme tarjoaa vastuullista vuokra-asumista ja asumisen palveluita kaupunkilaiselle, joka arvostaa laatua ja vaivattomuutta. Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Vuonna 1969 perustetun yrityksen pääkonttori sijaitsee Helsingissä, ja sen osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n päälistalla.

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi Kojamon strategisista painopisteistä. Vastuullisuus on kiinteä osa Kojamon toimintaa, yrityskulttuuria ja kaikkien kojamolaisen työtä.

## Asumisen palveluita mm.

- Ilmaiset sisustusmaalit
- Erilaisia muuttopalveluita
- Ilmaiset laajakaistayhteydet
- Yhteiskäyttöautopalvelu
- Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelu
- Pakettiautomaatit

Vuokra-asuntoja

40 973

Liikevaihto (M€)

452,4

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (M€)

7 960,0

Bruttoinvestoinnit (M€)

52,8

Henkilöstö

256

Asiakkaiden suositteluindeksi

54

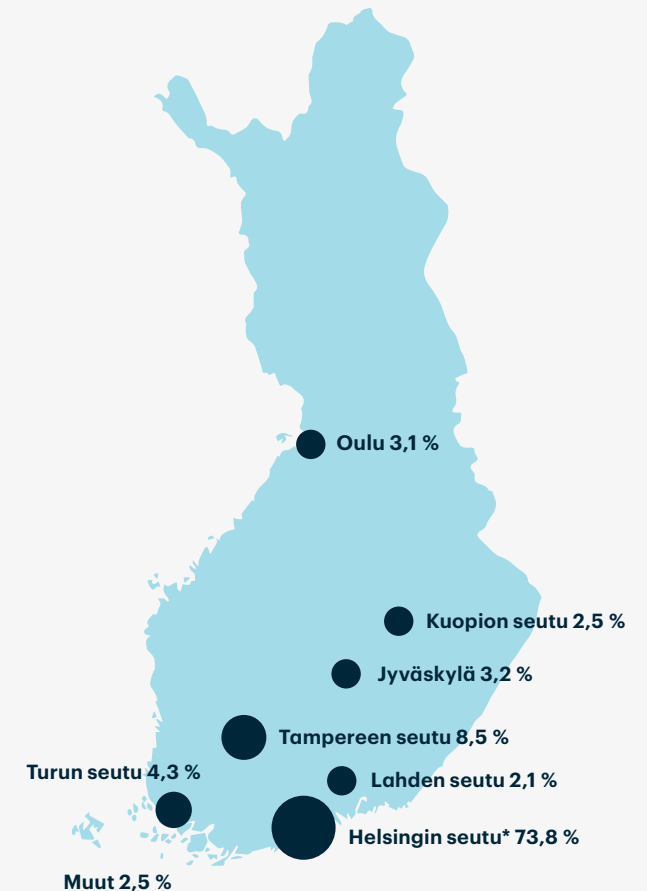
Hiilijalanjälki (t CO<sub>2</sub>e/asunto)

0,6

## Kiinteistöportfolio alueittain

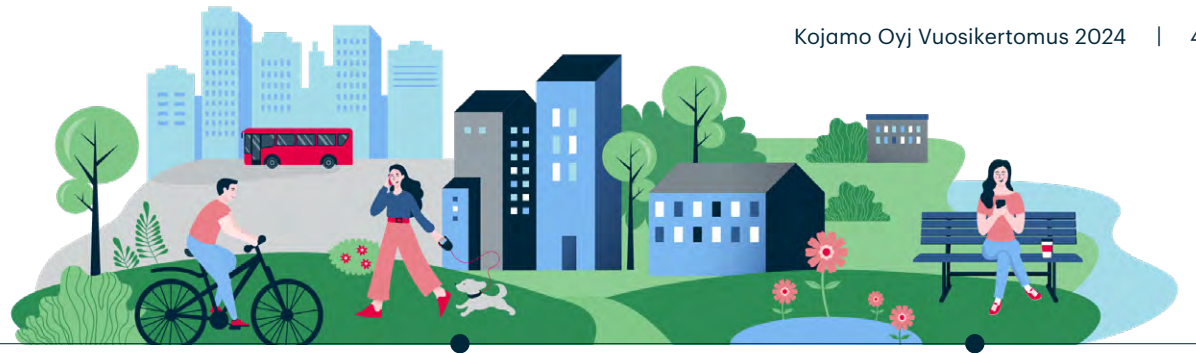
31.12.2024

(käyvän arvon mukaan)



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

# Vuoden kohokohtia



## Modernit ratkaisut tehokkuuden ja kehityksen tukena

Kojamon perustamisesta tuli tammikuussa kuluneeksi 55 vuotta. Lisäksi kuluttajabrändimme Lumo-kodit täytti syyskuussa 10 vuotta. Lumo syntyi halusta tarjota uuden ajan palveluita vuokra-asumiseen sekä antaa asiakkaille aiempaa enemmän valinnanvapautta. Haluamme jatkossakin olla asumisen edelläkävijä, ja tältä osin kehitystyömme jatkuu.

Vuoden aikana otimme onnistuneesti käyttöön uuden toiminnanohjausjärjestelmän, ja siirryimme kokonaisuudessaan moderneihin pilvipohjaisiin ratkaisuihin. Lisäksi pilotoimme tekoälypohjaisia työkaluja, ja harkitsimme käytön laajentamista. Näillä toimilla tavoittelemme asiakas- ja työntekijäkokemuksen parantamista sekä toimintamme tehostamista.

Kehitimme tiedolla johtamisen ratkaisuja usealla osa-alueella liiketoiminnan johtamisen tueksi.

## Uudistimme asumisen arkea asukkaiden silmin

Vuonna 2024 keskityimme rakentamaan asiakaskokemusta erityisesti asukkaidemme silmin.

Haluamme tarjota asiakkaillemme entistä nopeampaa ja parempaa palvelua. Lisäsimme läpinäkyvyyttä asukasilmoitusten läpimenoihin, ja seuraamme niitä aiempaa tarkemmin. Yhtenäistimme toimintatapoja asiakasyhteydenottoihin liittyen valtakunnallisesti niin sisäisesti kuin kumppaneiden kanssa. Lisäsimme Lumo-kotien savuttomuutta asukkailta vastuullisuuskyselyn kautta saamiemme toiveiden mukaisesti.

Jatkoimme myös My Lumo -palvelun kehitystyötä, ja teimme parannuksia palvelun käytettävyyteen ja saavutettavuuteen.



## Harppauksia kestävyysraportoinnissa ja energiatehokkuustyössä

Otimme kesällä käyttöön tekoälyä hyödyntävän energianhallintajärjestelmän, joka antaa ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi ja nopeuttaa kulutuspoikkeamiin reagoimista. Järjestelmä tehostaa merkittävästi energiaohtamistamme, mikä tukee yhtiötämme ilmasto- ja ympäristötavoitteiden saavuttamisessa.

Aloitimme valmistautumisen EU:n kestävyysraportointidirektiivin mukaiseen raportointiin, joka koskee Kojamoaa vuodesta 2025 lähtien. Toteutimme kaksoisolennaisuusanalyysin, ja teimme kuiluanalyysin verraten nykyistä vastuullisuusraportointiamme kestävyysraportointidirektiivin raportointivaatimukseen. Kuiluanalyysin tulosten pohjalta kehitimme raportointimme sisältöä kattamaan olennaisuusanalyysin mukaiset vastuullisuusteemat sekä tehostimme raportointiprosessejamme.

Saimme jälleen hyvän tuloksen vuosittaisessa GRESB-vastuullisuusarvioinnissa: 74/100 pistettä ja kaksi tähteä. Kojamo menestyi arvioinnissa erityisesti sosiaalisen vastuun mittaamiseen ja seurantaan liittyvissä asioissa.

## Rahoitusjärjestelyjä ja säästöohjelma kannattavuuden turvaamiseksi

Liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvu jatkui. Taseemme säilyi vahvana ja rahoitustilanteemme vakaana.

Teimme vuoden aikana kolme uutta rahoitusjärjestelyä. Tammikuussa korotimme private placementina 200 miljoonalla eurolla 2029 erääntyvää joukkovelkakirjalainamme, maaliskuussa allekirjoitimme 250 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen kolmen yhteistyöpankin kanssa, ja joulukuussa allekirjoitimme 150 miljoonan euron suuruisen pitkäaikaisen luottosopimuksen. Näiden rahoitusjärjestelyiden avulla uudelleenrahoitimme 2024 erääntyvät lainat ja myös vuoden 2025 rahoitustarpeemme ovat katettu.

Kojamo käynnisti elokuussa 2023 säästöohjelman, jolla tavoiteltiin vuodelle 2024 yhteensä noin 43 miljoonan euron säästöjä kuluissa ja investoinneissa. Säästöohjelma toteutui suunnitelman mukaisesti. Onnistuimme turvaamaan investointitason luottoluokituksemme: Moody's vahvisti syksyllä aiemman luottoluokituksemme, Baa2 negatiivisin näkymin.



# Toimitusjohtajan katsaus

Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat vuonna 2024, ja sijoituskiinteistöjemme käypä arvo pysyi edellisvuoden tasolla. FFO laski johtuen kasvaneista rahoitus- ja ylläpito-kuluista. Taseemme säilyi vahvana. Asiakastytyväisyytemme parani.

Vuokra-asuntojen ylitarjonta jatkui erityisesti pääkaupunki-seudulla. Vuokramarkkinoiden odotetaan kuitenkin tasapainottuvan, koska uusien asuntoaloitusten määrä on historiallisen alhainen ja samaan aikaan väestönkasvu on kiihtynyt isoissa kaupungeissa. Kesästä lähtien olemme tehneet runsaasti toimenpiteitä vastataksemme kovaan kilpailutilanteeseen. Vuokrauksessa saimme syksyllä aikaan selvän käänteen parempaan tavanomaisesta kausivaihtelusta huolimatta. Vuoden viimeisen kvartaalin vuokrausaste parani 0,3 prosenttiyksikköä edellisestä kvartaalista, ja se oli 91,6 %. Alkaneena vuonna painopisteenämme on edelleen vuokrausasteen parantaminen.

Säästöohjelmamme toteutui suunnitelman mukaisesti. Ohjelma käynnistettiin syksyllä 2023, kun halusimme reagoida muuttuneeseen toimintaympäristöön ja tehdä ennakoivia toimenpiteitä, joilla turvataan yhtiön vahva taloudellinen asema ja investment grade -luottoluokitus. Saavutimme säästöjä tavoitteiden mukaisesti hallinnon kuluista ja korjauksista. Lisäksi vähensimme investointeja merkittävästi. Tehtyjen toimenpiteiden ansiosta taloudellinen tilanteemme on säilynyt hyvänä ja luottoluokituksemme on pysynyt ennallaan.

Emme tehneet viime vuonna uusia investointipäätöksiä. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla valmistui vielä 354 asuntoa aiemmin aloitetuista projekteista, ja asuntoportfoliomme kasvoi 40 973 asuntoon. Syksyllä käynnistimme yhden aiemmin sovittuun esisopimukseen perustuvan kehityshankkeen, ja rakennamme Helsinkiin 119 asuntoa. Emme toistaiseksi hanki uusia kohteita, vaan keskitymme liikevaihdon kasvattamiseen olemassa olevassa asuntokannassa.

Investment grade -luottoluokituksen säilyttämisen tukemiseksi Kojamon hallitus esittää kevään yhtiökokoukselle, että vuodelta 2024 ei jaeta osinkoa. Yhtiön tavoitteena on toteuttaa kiinteistöjen myyntejä. Mahdollisista myynneistä saatavia varoja on tarkoitus käyttää lainojen takaisinmaksuun. Niitä voidaan myös käyttää yhtiön omien osakkeiden ostoon sekä osingon maksuun.

Rahoitusasemamme ja likvideettitilanteemme säilyivät vahvoina koko vuoden. Onnistuimme tekemään yhteensä 600 miljoonan euron suuriset rahoitusjärjestelyt hyödyntämällä monipuolisia rahanlähteitä. Alkuvuonna tehtyjen vihreän joukkovelkakirjalainan lisäoston ja pankkilainan lisäksi solmimme joulukuussa 150 miljoonan euron suuruisen rahoitussopimuksen uuden rahoittajan kanssa. Molemmat tehdyt pankkirahoitussopimukset ovat Kojamon vastuullisuusohjelman tavoitteisiin sidottuja. Rahoitusasemamme on turvattu, ja tänä vuonna erääntyvät lainat on katettu. Seuraavat rahoitusjärjestelyt koskevat vuoden 2026 erääntymisiä.





Asiakaskokemuksen kehittäminen on yksi painopisteistämme. Asiakastytyväisyyttä mittaava suosittehalukkuus (NPS) oli vuoden lopussa 54, missä on neljän pisteen parannus edellisvuodesta. Hyvä kehitys johtui erityisesti määrätietoisesta työstä Lumo-palvelukeskuksen monikanavaisuuden ja tehokkuuden parantamiseksi sekä tiiviistä yhteistyön kehittämisestä uusien kiinteistöhuoltokumppaniemme kanssa. Asukkaillemme tehdyt panostukset ovat näkyneet nopeampana ja sujuvampana palveluna.

Keskeisin vastuullisuustavoitteemme on saavuttaa hiili-neutraali energiankäyttö kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä. Asuntokohtainen hiilijalanjälkemme pieneni vuonna 2024 edellisvuodesta 22,9 prosenttia, mikä on merkittävä väheneminen 5 prosentin vuositavoitteeseemme nähden. Vähennyksen saavuttamisen tärkeimmät ajurit olivat maalämpöprojektien valmistuminen vuoden 2024 alussa, tekoälyä hyödyntävän energianhallintajärjestelmän käyttöönotto sekä kaukolämpöyhtiöiden päästöjen väheneminen uusiutuvien energialähteiden käytön kasvaessa.

Asukkaillemme vastuullisuus ja ympäristöasiat ovat tärkeitä asiakaskokemukseen vaikuttavia tekijöitä. Toteutimme vuosittaisen kyselytutkimuksen, jossa selvitettiin vuokralaisten näkemyksiä Lumo-asumisen vastuullisuudesta. Vastanneista 79 prosenttia koki, että Lumo on vastuullinen tai erittäin vastuullinen vuokranantaja. Vuokranantajaansa vastuullisena pitävien osuus vastanneista kasvoi merkittävästi edellisvuodesta, ja asumisen turvallisuuden merkitys korostui asukkaiden vastauksissa. Työ asukkaillemme tärkeiden teemojen edistämiseksi jatkuu.

Osoituksena kattavasta ja korkeatasoisesta raportoinnista saavutimme eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA:n korkeimman eli kultatason maininnan tilinpäätökses-tämme ja vastuullisuusraportistamme. Vuosittaisessa arviossaan EPRA vertaa yhtiöiden raportointia EPRA:n raportointistandardeihin ja -suosituksiin.

Otimme viime vuoden alussa käyttöön uuden toiminnan-ohjausjärjestelmän ja siirryimme kokonaan moderneihin pilvipalveluratkaisuihin. Tietojärjestelmien ja tiedolla johtamisen kehittäminen sekä tekoälyn hyödyntäminen uusien työkalujen avulla jatkuivat monipuolisesti. Tavoitteenamme on tehostaa toimintaamme samoin kuin parantaa asiakas- ja työntekijäkokemusta.

Toimintaympäristö pysyi viime vuonna haastavana, mutta kehitimme toimintaamme määrätietoisesti ja pyrimme reagoimaan markkinatilanteeseen aktiivisesti. Haluan kiittää henkilöstöä ensiluokkaisesta työstä ja kyvystä uudistaa toimintojamme. Kiitos myös kaikille asiakkaille, yhteistyökumppaneille ja osakkeenomistajille yhteistyöstä ja luottamuksesta yhtiötä kohtaan.

### Erik Hjelt

väliaikainen toimitusjohtaja





# Liiketoiminta

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitus-yhtiö ja yksi suurimmista investoijista Suomessa. Tehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista. Lumo-brändimme tarjoaa vastuullista asumista ja palveluita kaupunkilaiselle, joka arvostaa laatua ja vaivattomuutta.

<b>LIIKETOIMINTA</b>	7
<b>Avainluvut 2024</b>	8
<b>Kohti tasapainottuvaa markkinaa</b>	9
<b>Strategiamme</b>	11
<b>Tulevaisuuden turvaaminen strategisin toimenpitein</b>	12
<b>Kojamon arvonluontimalli</b>	15
<b>Kojamo sijoituskohteena</b>	16



# Avainluvut 2024

## Liikevaihto

**452,4** M€  
(442,2 M€, +2,3 %)

## Nettovuokratuotto

**302,9** M€  
(297,2 M€, +1,9 %)

## Kassavirta ennen käyttö- pääoman muutosta (FFO)

**148,2** M€  
(167,2 M€, -11,4 %)

## Kiinteistöjen käypä arvo

**8,0** Mrd€  
(8,0 Mrd€, -1,0 %)

## Bruttoinvestoinnit

**52,8** M€  
(190,7 M€, -72,3 %)

## Voitto ilman arvonmuutoksia<sup>1)</sup>

**160,3** M€  
(183,1 M€, -12,4 %)

## Voitto/tappio ennen veroja

**26,3** M€  
(-112,3 M€, +123,4 %)

1) Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta



# Kohti tasapainottuvaa markkinaa

Inflaation hidastuminen ja korkojen lasku ovat tukeneet maailmantalouden kasvua, ja kasvu onkin säilynyt kohtuullisen vahvana kauppa- ja geopoliittisista jännitteistä huolimatta. Suomen talous on myös kääntynyt kasvuun, mutta vuositasolla bruttokansantuote jäi edellisvuotta hieman pienemmäksi. Asuntoaloitukset ovat romahtaneet, mutta vuokramarkkinoilla on ollut vielä ylitarjontaa aiemmin aloitetun asuntotuotannon valmistuessa. Markkinoiden tasapainottuminen on alkamassa. Väestönkasvun odotetaan jatkuvan voimakkaana suurimmissa kaupungeissa.

Suomen talous on käännekohdassa. Valtiovarainministeriön joulukuussa julkaiseman taloudellisen katsauksen mukaan vuositasolla Suomen bruttokansantuote jäi vuonna 2024 edellisvuotta hieman pienemmäksi. Talous kuitenkin kääntyi taantumasta hienoiseen kasvuun jo 2024 alkuvuoden aikana, ja se kasvoi edellisestä vuoden jokaisella neljänneksellä. Inflaatio on hidastunut, ja korot ovat alentuneet, minkä odotetaan kääntävän myös kulutuksen ja investoinnit kasvuun. Talouden odotetaan kasvavan maltillisesti tulevina vuosina.

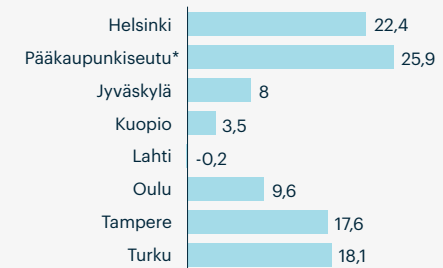
Rakentamisen alakulo jatkui viime vuonna. Rakennusteollisuus RT arvioi syyskuussa julkaisemassa suhdannekatsauksessaan, että asuinrakentaminen on romahtanut finanssikiäriä matalammalle tasolle, eikä merkkejä merkittävästä kasvusta

ole vielä nähtävillä. Vaparaohitteisten kerrostaloasuntojen aloitukset olivat viime vuonna lähes pysähdyksissä. Vuonna 2025 asuntoaloitusten odotetaan nousevan korkeintaan 20 000 asuntoon, ja vaparaohitteisen uudistuotannon ennakoidaan käynnistyvän merkittävämmiin vasta vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. RT kuitenkin arvioi, että asuntotuotannon taso ei vastaa lähellekään tarpeita.

Vuoden mittaan vuokramarkkinoilla oli vielä ylitarjontaa aiemmin käynnistetyin asuntotuotannon valmistuessa. Nordean lokakuussa julkaiseman asuntomarkkina-katsauksen mukaan vuokraohteiden määrä ei kuitenkaan merkittävästi kasvanut viime vuoden aikana. Nordea arvioikin, että vuokramarkkinoiden tasapainottuminen on alkamassa.



## Väestön kasvuennuste 2022–2040 (%)



\*Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen

Lähde: MDI, Väestöennuste 2040 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2023

## Asuntoaloitukset koko Suomessa 2016–2025E

(%-osuus kaikista kotitalouksista)



Lähde: RT Suhdannekatseus syyskuu 2024





Asuntotuotannon laskiessa väestönkasvu jatkuu suurimmassa kaupungeissa. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n syyskuussa julkaiseman väestöennusteen mukaan maan sisäinen muuttoliike on jo palautunut pandemiaa edeltävälle uralleen, joka keskittää väestöä suurille kaupunkiseuduille. Lisäksi suurimpien kaupunkien kehitystä voimistaa myös lisääntynyt maahanmuutto. Viimeaikaista maahanmuuton nousua selittää Itä- ja Kaakkois-Aasiasta sekä Intian niemimaalta tulevan maahanmuuton kasvu, mikä vahvistaa erityisesti työikäisen väestön kehitystä Helsingin seudulla.

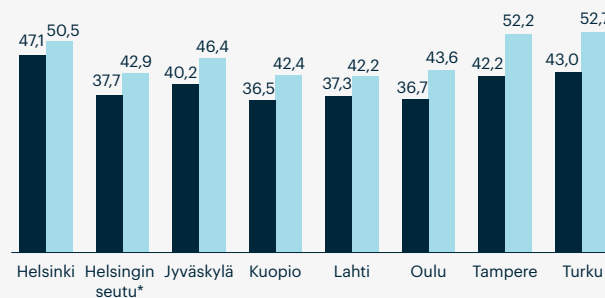
Vuokralla asumisen suosio on kasvanut. Tilastokeskuksen julkaisemien tietojen mukaan vuokralla asuvien kotitalouksien osuudet ovat nousseet Kojamon kannalta keskeisillä alueilla. Lisäksi kotitalouksien koot ovat

Asuntoportfoliostamme yksiöiden ja kaksioiden osuus on noin

**73 %**

pienentyneet; yhden tai kahden hengen kotitalouksien määrän kasvu lisää erityisesti yksiöiden ja kaksioiden kysyntää. Vuoden 2024 lopussa 73 (73) prosenttia asuntokannastamme olikin yksiöitä ja kaksioita.

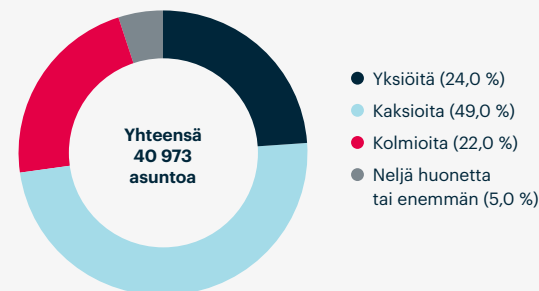
**Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys**  
(%-osuus kaikista kotitalouksista)



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

Lähde: Tilastokeskus

**Kojamon asuntokanta huoneistotyyppittäin (%)**,  
31.12.2024





# Strategiamme

## Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa

## Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista.



## Strategiset painopisteet

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

## Visio

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.



## Megatrendit

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen

Väestön ikääntyminen & perhekokojen pientyminen

Uudet teknologiat & digitalisoituminen

Yksilöllisyys & yhteisöllisyys

Ympäristö & kestävä kehitys

# Tulevaisuuden turvaaminen strategisin toimenpitein

Kojamo on vuokra-asumisen edelläkävijä, jonka tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Strategiassamme pitkän aikavälin avaintavoitteita ovat kasvu, kannattavuus, vakavaraisuus ja asiakas-tyytyväisyys. Haasteellisen markkinatilanteen myötä lyhyen aikavälin painopisteenämme on ollut yhtiön kannattavuuden säilyttäminen ja rahoituksen hyvän saatavuuden turvaaminen kilpailukykyisin hinnoin. Vuoden aikana tehostimme omaa toimintaamme vastataksemme toimintaympäristön haasteisiin, ja aktiivisella toiminnallamme saimme tarpeellisia muutoksia aikaan.

## Kasvu

Strategiassamme kasvua mittaavat sekä liikevaihdon kasvu että vuosittaiset investoinnit. Liikevaihdon kasvu muodostuu kahdesta tekijästä: asuntokannan ja Like-for-Like-vuokra-tuottojen kasvusta. Like-for-Like-vuokratuottojen kasvuun puolestaan vaikuttavat sekä vuokrien korotukset että taloudellinen vuokrausaste.

Vuonna 2024 liikevaihtomme kasvoi 2,3 (7,0) prosenttia. Liikevaihtoa kasvatti erityisesti 2023 ja 2024 valmistuneet vuokra-asunnot. Vuokrien ja vuokrausasteen kehitys ei edennyt odotetusti vuoden mittaan: Vuokramarkkinoilla oli yhä ylijarjontaa, ja näin kilpailu vuokralaisista jatkui kovana vuoden lopulle saakka.

Vallitsevan markkinatilanteen takia olemme toistaiseksi pidättäytyneet uusista investointipäätöksistä. Aiemmin käynnistetyt hankkeet etenivät suunnitelmien mukaan. Asuntoportfoliomme kasvoi kolmen uudiskohteen myötä, joista viimeisimpänä valmistui Helsinkiin vanhan ostoskeskuksen tilalle rakennettu Klaavuntie 11. Lisäksi Espooseen valmistui kaksi uudiskohdetta. Kaikki kolme kohdetta ovat palveluiden äärellä ja hyvien kulkuyhteyksien varrella. Vuoden lopulla käynnistettiin yhden kohteen rakentaminen, joka perustuu aiemmin solmittuun sitovaan esisopimukseen. Tämän kehityshankkeen myötä Helsinkiin valmistuu 119 asuntoa vuoden 2026 alussa.

Vuoden aikana meille valmistui 354 (1 450) asuntoa, ja vuoden lopussa oli 119 (354) asuntoa rakenteilla. Kojamon kiinteistöportfolioon kuului 40 973 (40 619) vuokra-asuntoa

vuoden lopussa, ja sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 8,0 (8,0) miljardia euroa, johon sisältyvät valmiit asunnot ja kehityshankkeet sekä maa-alueet.

Toimintamme on vahvasti keskittynyt niin sanottuun kasvu-kolmioon eli Helsingin, Tampereen ja Turun seutuihin. Käyvällä arvolla mitattuna 97,5 (97,5) prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsi 31.12.2024 seitsemässä suurimassa kasvukeskuksessa, joista 86,6 (86,8) prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 73,8 (73,8) prosenttia Helsingin seudulla.

## Kannattavuus ja vakavaraisuus

Strategiassamme kannattavuutta kuvaa kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) suhde liikevaihtoon, jossa tähtäämme yli 36 prosentin tasoon. FFO kuvaa operatiivista kassavirtaa, sillä siinä ei oteta huomioon muutoksia sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisessa.

Vuonna 2024 kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 148,2 (167,2) miljoonaa euroa, ja näin se laski edellisvuodesta. FFO:n laskuun vaikutti erityisesti vuoden aikana kasvaneet rahoitus- ja ylläpitokulut.



Vakavaraisuutta mittaamme sekä omavaraisuusasteella että Loan to Value (LTV) -mittarilla eli niin kutsutulla luototusasteella. Molemmat tunnuslukumme pysyivät tavoitteidemme mukaisina. Taseemme säilyi vahvana ja likviditeettitilanteemme hyvänä. Katsauskaudelle tehtyjen uusien rahoitusjärjestelyjen avulla uudelleenrahoitimme 2024 erääntyvät lainat ja katoimme myös vuoden 2025 rahoitus-tarpeemme.

Käynnistimme alkusyksystä 2023 säästöohjelman, jonka toimenpiteillä tähdättiin yhtiön kannattavuuden säilyttämiseen ja luottoluokituksen turvaamiseen. Ohjelman avulla yhtiö tavoitteli vuodelle 2024 yhteensä noin 43 miljoonan euron säästöjä kuluissa ja investoinneissa, joista kulujen osuuden arvioidaan olevan noin 18 miljoonaa euroa. Säästöohjelma toteutui suunnitelman mukaisesti. Ohjelman avulla saavutimme säästöjä tavoitteiden mukaisesti ja tehostimme toimintaamme vastataksemme toimintaympäristön haasteisiin. Onnistuimme turvaamaan luottoluokituksemme; Moody's vahvisti syksyllä luottoluokituksemme, Baa2 negatiivisin näkymin, pitäen sen ennallaan.

## Strategiatavoitteet

Avainluku	Toteuma vuonna 2024	Toteuma vuonna 2023	Strategiatavoite
Liikevaihdon vuosikasvu, %	2,3	7,0	4–5
Vuosittaiset investoinnit, M€	52,8	190,7	200–400
FFO/liikevaihto, %	32,8	37,8	> 36
Loan to Value (LTV), %	43,9	44,6	< 50
Omavaraisuusaste, %	43,2	44,4	> 40
Nettosuositteluindeksi (NPS)	54	50	40

Vuoden aikana emme tehneet uusia investointipäätöksiä emmekä ole aloittaneet uusia ajanmukaistamishankkeita. Säästöohjelman myötä keskitimme myös korjaustoimintamme tukemaan vuokrausta.

## Asiakastyytyväisyys

Vuoden 2024 lopulla 77,7 (76,3) prosenttia asiakkaistamme on yhden ja kahden hengen kotitalouksia, ja vastaavasti 73,0 (72,9) prosenttia asunnoistamme on yksiöitä ja kaksioita, joten olemassa oleva asuntokantamme vastaa erinomaisesti kysyntään. Asiakkaissamme kaikki ikäryhmät ovat hyvin edustettuina.

Haluamme olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Asumisen paras asiakaskokemus tarkoittaa meille koteja, joissa asumisviihtyvyys, turvallisuus ja vastuullisuus kohtaavat. Tarjoamme asiakkaillemme helppoa ja vaivatonta asioimista sekä tuotamme lisäarvoa palveluin. Strategiatavoitteissamme mittaamme asiakastyytyväisyyttä asiakkaiden nettosuositteluindeksin (NPS) avulla.





Vuonna 2024 tavoitetasomme ylittyi selvästi ollen 54 (50), ja paransimme jälleen tulostamme edellisvuodesta. Monialainen työmme parhaan asiakaskokemuksen luomiseksi on siis tuottanut hyviä tuloksia.

Suurin osa henkilöstöstämme työskentelee asiakaspalvelussa, isännöinnissä ja vuokrauksessa palvelen asiakkaitamme. Korkeatasoisen ja tasalaatuisen asiakaspalvelukokemuksen varmistaa oma henkilöstömme, siksi kehitämmekin jatkuvasti vuokrauksen, isännöinnin, asiakaspalvelun ja asumisneuvonnan osaamista. Lisäksi panostamme elämää helpottaviin palveluihin ja digitaalisiin ratkaisuihimme.

Digitaaliset palvelumme, lumo.fi ja My Lumo, ovat oleellinen osa asiakkaan arkea, ja tärkeässä roolissa myös asiakastytyväisyyden kannalta. Kaikki vuokrattavissa olevat asunotamme ovat saatavilla Lumo-verkkokaupasta, josta asiakas saa itse valita elämäntilanteeseensa sopivamman kodin. My Lumo on digitaalinen alusta, jonka kautta asukkaamme voivat hoitaa asumiseensa liittyviä asioita ja ostaa arkea helpottavia palveluita. My Lumo -palvelun käyttöaste on jatkanut kasvuaan, ja vuoden lopussa saavutettiin jo 88 (86) prosentin kattavuus asiakassamme.

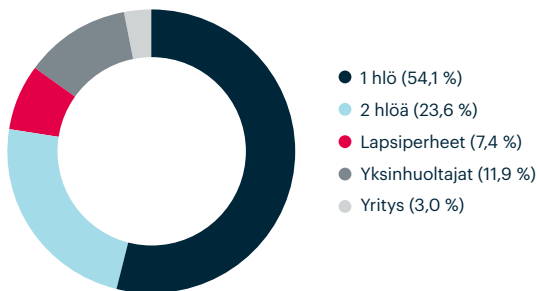


Vuonna 2024 keskityimme rakentamaan asiakaskokemusta erityisesti asukkaidemme silmin.

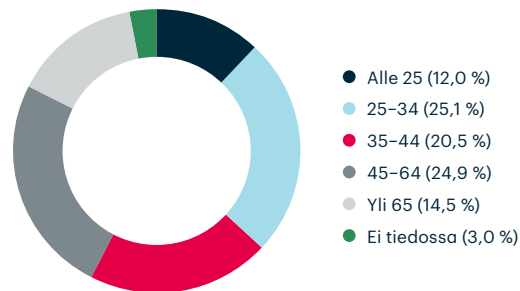
Haluamme tarjota asiakkaillemme entistä nopeampaa palvelua. Paransimme läpinäkyvyyttä asukkaidemme ilmoitusten läpimenoihin, jotta voimme seurata tätä aiempaa tarkemmin. Samalla yhtenäistimme valtakunnallisesti toimintatapoja asiakasyhteydenottojen käsitteilyyn liittyen. Tämän myötä myös asiakkaamme pystyvät seuraamaan yhteydenottojensa etenemistä My Lumo -palvelussa entistä paremmin, ja palvelu kattaa aiempaa suuremman osan asumisen arkeen liittyvistä yhteydenottoaiheista. Jatkoimme myös muutoin My Lumo -palvelun kehitystyötä tehden parannuksia palvelun käytettävyyteen ja saavutettavuuteen.

Yksi suurimmista uudistuksista oli savuttomuuden lisääminen Lumo-kodeissa vuoden 2023 vastuullisuuskyselyn tulosten pohjalta. Asukkaat toivoivat Lumo-kodeilta toimenpiteitä tupakoinnin välillisiin haittavaikutuksiin. Lumo-kodeilla on ollut savuttomia taloja jo vuodesta 2017, mutta kesäkuusta 2024 alkaen kaikki uudet vuokrasopimukset on solmittu savuttomina eli Lumo-koteja muutetaan savuttomiksi asunto kerrallaan myös niissä taloissa, jotka eivät ole jo täysin savuttomia.

Asiakkaat kotitaloustyypeittäin (%), 31.12.2024



Asiakkaat ikäryhmittäin (%), 31.12.2024





# Kojamon arvonluontimalli

## Resurssit

### Taloudellinen pääoma

- Oma pääoma 3 629,2 M€
- Vieras pääoma 4 776,2 M€
- Kiinteistökannan käypä arvo 8,0 Mrd€

### Tuotantopääoma

- Asunnot 2 158 288,0 m<sup>2</sup>
- Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet 175 845 kem<sup>2</sup>
- Palvelu- ja innovaatioalusta
- Bruttoinvestoinnit 52,8 M€

### Henkilöstö- ja osaamis pääoma

- Sitoutunut, motivoitunut ja osaava henkilöstö 256 henkilöä
- Investoinnit työhyvinvointiin, koulutukseen ja osaamiseen

### Aineeton pääoma

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

### Suhdepääoma

- Asiakassuhteet, asukas yhteistyö
- Kumppaniverkosto, yhteiskehittelymalli kumppanien kanssa
- Sijoittajat ja rahoittajat
- Digitaaliset palvelut
- Asiakassovellukset
- Viranomaisyhteistyö
- Toimiala- ja muu järjestöyhteistyö

### Luonnonvarat ja raaka-aineet

- Lämmitysenergia, sähkö, vesi
- Rakennusmateriaalit

## Liiketoimintamme



## Tuotos

### Asiakkaat

- Tyytyväiset asiakkaat 54 NPS
- Uudet asiakkaat

### Asunnot

- Kasvava ja hyväkuntoinen asuntokanta kasvukeskuksissa joukkoliikenteen äärellä 40 973 kpl

### Palvelut ja sopimukset

- Liikevaihto 452,4 M€
- Vuokrauspalvelut, verkkokauppa
- Asumiseen liittyvät ja arkea helpottavat palvelut
- My Lumo -palvelun käyttöaste 88 %
- Monikanavainen asiakaspalvelu
- Vuokrasopimukset
- Sopimukset toimittajien ja alihankkijoiden kanssa

### Päästöt, energia, jätteet

- Hillidioksidipäästöt 2,4 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>3</sup>
- Kokonaisenergian kulutus 35,4 kWh/m<sup>3</sup>
- Jätteet 15 744 t
- Jätteiden kierrätysaste 30 %

### Yhtiön arvostus ja taloudellinen tuotto

- Markkina-arvo vuoden lopussa 2 320,7 M€
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) 148,2 M€

### Asema markkinalla

- Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö

## Vaikutukset

### Asiakkaalle

- Laadukkaat asumisolot, turvalliset vuokrasuhteet
- Ympäristöystävällinen asuminen
- Hyvä asiakaskokemus, helppo arki
- Työperäisen muuttoliikkeen mahdollistuminen kasvavalla tarjonnalla

### Sijoittajille ja rahoittajille

- Vakaa sijoituskohte
- Osingot ja arvonnousu
- Työperäisen muuttoliikkeen mahdollistuminen kasvavalla tarjonnalla

### Toimittajille ja kumppaneille

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

### Henkilöstölle

- Palkat ja palkkiot 17,4 M€
- Hyvä työpaikka
- Ammatillinen kehitys ja kasvu 3 t 47 min keskimääräiset koulutustunnit

### Yhteiskunnalle

- Työllistäminen, välillinen työllistämisaikutus, 2 640 henkilötyövuotta
- Veronmaksu, harmaan talouden torjunta 69 M€ verojalanjälki
- Kaupunkien elinvoiman lisääntyminen
- Tiivistyvän kaupunkirakenteen tehokkuus

### Ympäristölle

- Kestävä kehitys edistävät kiinteistöjen ja asuinalueiden, kokonaishiihijalanjälki (scope 1-3), 30 515 t CO<sub>2</sub>e
- Asumisen ekologisuutta lisäävien teknologioiden käyttö: Lähes 31 000 asunnon asumisolosuhteita hallitaan lämpötila- ja kosteusmittauksiin perustuvalla lämmityksen optimoinnilla
- Ekologisesti kestävä kaupunkirakenteen luominen ja vaikutus

# Kojamo sijoituskohteena

## Suomen suurin kiinteistö-sijoittaja

Hajautettu ja ammattimaisesti hoidettu yli 40 000 asunnon portfolio Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa

## Kysyntää tukevat megatrendit

Kaupungistumisen jatkuminen, kotitalouksien koon pieneneminen ja vuokralla asumisen kasvava suosio lisäävät kysyntää suurimmissa kaupungeissa

## Asiakkaan ykkösvalinta

Luomme asiakkaillemme lisäarvoa hyödyntämällä digitaalisia ratkaisuja ja tarjoamalla monipuolisia, elämää helpottavia palveluja

## Vakaa liiketoiminta

Liiketoiminta on ennakoitavaa ja vakaata

## Vastuullinen ja kestävä toimija

Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi strategisista painopisteistämme, ja se on kiinteä osa toimintaamme ja yrityskulttuuriaamme

## Vahva tase

Vahva taseemme ja monipuolinen rahoitusrakenteemme tuovat vakautta ja mahdollistavat kasvun





## Tulosjulkistukset vuonna 2025

- Osavuosikatsaus tammi-maaliskuulta 2025: 8.5.2025
- Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuulta 2025: 21.8.2025
- Osavuosikatsaus tammi-syyskuulta 2025: 30.10.2025

Kojamon yhtiökokous järjestetään 13.3.2025.

Lisätietoa yhtiökokouksesta ja siihen ilmoittautumisesta löytyy osoitteesta

[kojamo.fi/yhtiokokous](https://kojamo.fi/yhtiokokous) →

## Sijoittajayhteydet

Niina Saarto

Director, Treasury & Investor Relations

puh. 020 508 3283

sähköposti: [niina.saarto@kojamo.fi](mailto:niina.saarto@kojamo.fi)







# Vastuullisuus

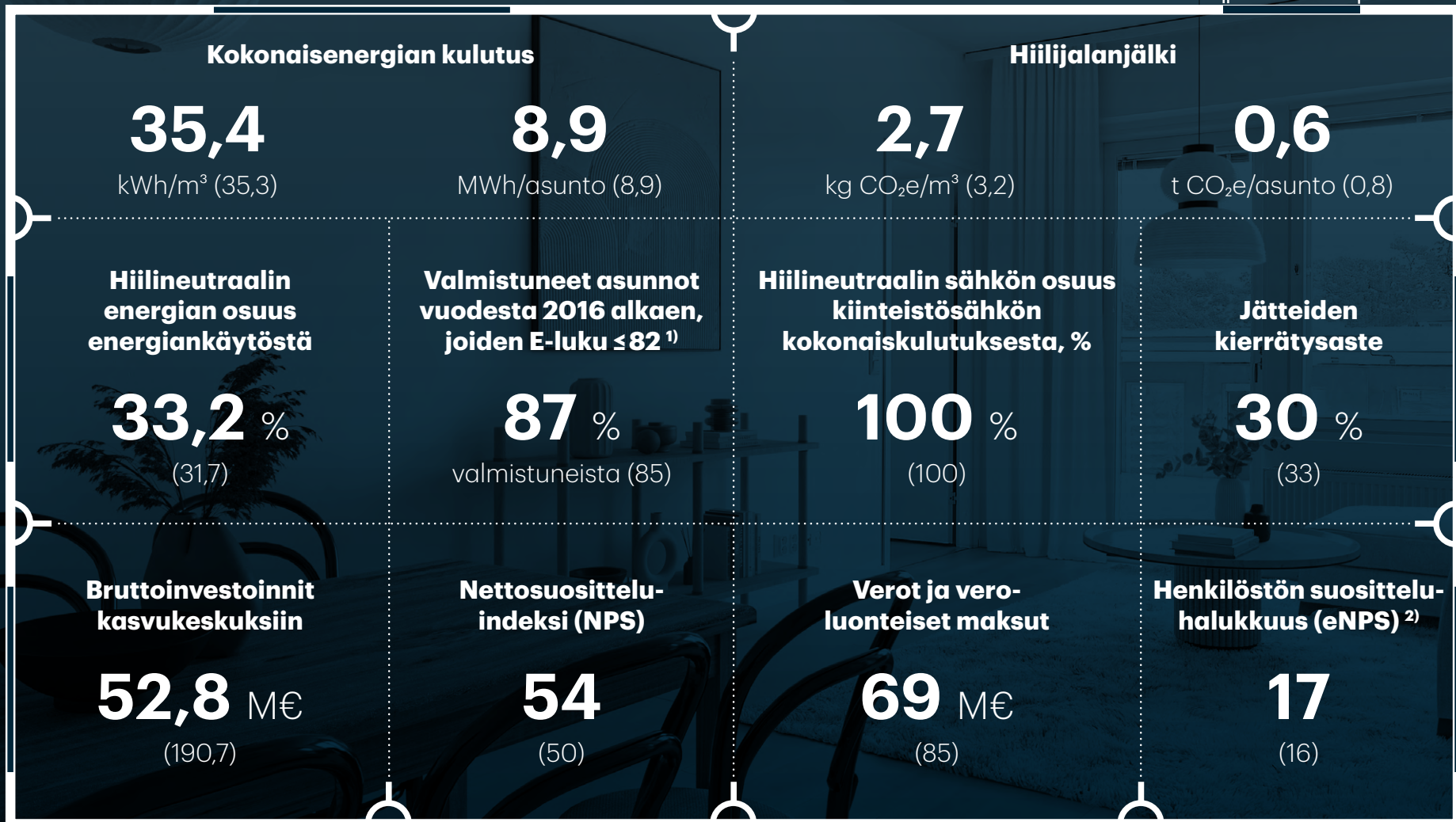
Jatkoimme vastuullisuustyötämme vastuullisuusohjelmaamme perustuen. Vastuullisuustyömme ydin on missiossamme: luomme parempaa kaupunkiasumista.



<b>VASTUULLISUUS</b>	18
Vastuullisuuden avainluvut 2024	19
Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	20
Vastuullisuusohjelmamme tukee strategiamme toteutusta	23
Vastuullisuusohjelma	24
Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	29
Vastuullisuuden tunnusluvut	32
Kojamolle olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	43
GRI-indeksi	46
Riippumattoman varmentajan varmennusraportti	53



# Vastuullisuuden avainluvut 2024



1) Käsittää omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet.

2) Henkilöstötyytyväisyystutkimusta ei toteutettu 2023, vertailuluku on vuodelta 2022.



# Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet

Ilmastonmuutos ja siihen liittyvät sään ääri-ilmiöt sekä muut fyysiset uhat saattavat vaikuttaa kiinteistöihimme. Myös vihreä siirtymä asettaa liiketoiminnallemme vaatimuksia. Raportoimme näihin liittyvistä riskeistä ja mahdollisuuksista Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) -suositusten mukaisesti.

## Ilmatoriskien hallinnointi

Vastuu riskienhallinnan ja siten myös ilmatoriskien hallinnan järjestämisestä ja riskienhallintapolitiikasta kuuluu Kojamon hallitukselle. Hallitus myös varmistaa riskienhallinnan toimivuuden. Hallitus hyväksyy riskienhallintapolitiikan ja siihen tehtävät muutokset. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa ja arvioi yhtiön sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien riittävyyttä ja toimivuutta. Liiketoimintayksiköiden ja muiden osastojen edustajista muodostettu riskienhallinnan ohjausryhmä ohjaa, seuraa ja kehittää riskienhallintaprosessia ja esittelee riskienhallinnan parhaat käytännöt ja varmistaa, että riskienhallintaprosessi toimii vaatimusten mukaisesti.

Kojamon riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin yhteydessä tehtävään riskikartoitukseen, jossa tunnistetaan keskeiset riskit, arvioidaan niiden

todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan sekä määritellään riskien hallintakeinot. Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit sisältyvät riskikartoitukseen. Merkittävimmistä liiketoimintaympäristön ja liiketoimintariskien muutoksista raportoidaan tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle neljännesvuosiraportoinnin yhteydessä. Kojamon johtoryhmä analysoi toimintaympäristön muutoksia ja valmistelee niihin reagoimista sekä valmistelee asioita hallitukselle ja tarkastusvaliokunnalle. Vastuullisuuden ohjausryhmänä toimiva johtoryhmä käsittelee vastuullisuus- ja ilmastotyölle asetettavia tavoitteita ja niiden edistymistä.

## Strategia

Vastuullisuusohjelmamme painopistealue Kestävien kaupunkien rakentaja ohjaa ilmastotyötämme. Kestävien kaupunkien rakentaja -painopistealueen tärkeimmät teemat liittyvät vähähiilisyyteen ja energiatehokkuuteen.







Näiden teemojen alla vuosittain laadittavat toimintasuunnitelmat ovat keskeinen osa sitä työtä, jolla ehkäisemme ilmatoriskien vaikutuksia.

Laadimme vuonna 2023 kohdekohtaiset ilmatoriskikartoitukset noin 200 kiinteistöllemme. Kartoituksissa huomioitiin sekä TCFD-viitekehysten että EU-taksonomian mukaiset fyysiset ilmatoriskit. Riskejä tarkasteltiin sekä keskipitkällä että pitkällä aikavälillä ja skenaarioina käytettiin IPCC:n RCP2.6- ja RCP8.5-skenaarioita.

Vuoden 2024 aikana päivitimme kohdekohtaisia ilmatoriskikartoituksia huomioimalla uusimmat hulevesitulvaennusteet. Hulevesitulvat huomioitiin riskitarkastelussa perustuen maaliskuussa 2024 julkaistuun Suomen ympäristökeskuksen yleispiirteiseen hulevesitulvakarttaan. Päivityksen jälkeenkin nykyhetken riskit hulevesien osalta pysyivät alhaisella tasolla. Ilmatoriskikartoitusten perusteella vain muutamassa yksittäisessä kiinteistössä todettiin olevan nykyhetkellä keskitason riski ilmastonmuutokseen liittyen. Nämä riskit liittyivät helleaaltoihin ja tulviin. Keskipitkällä aikavälillä noin kolmasosassa tarkastelluista kiinteistöistä todettiin olevan keskitason riski. Nämä liittyivät pääosin hulevesiin ja helleaaltoihin. Yhdessäkään kohteessa ei ollut korkeita riskejä edes pitkällä aikavälillä.

Olemme määrittäneet hillitsemiskeinoja tunnistamiimme riskeihin liiketoimintamme ilmatorisilienssin parantamiseksi. Ehkäisemme riskejä toteuttamalla vastuullisuusohjelmaamme ja ottamalla fyysiset riskit huomioon kohteiden suunnittelussa. Tulvariskialueiden kartoitus on osana due diligence -prosessiamme ja uudisrakennushankkeiden

investointipäätösesitystä sekä osa rakennuslupaprosessia, kun kohde sijaitsee tulvariskialueella. Suurin osa kiinteistöistämme sijaitsee tulvariskialueiden ulkopuolella. Huomioimme sään ääri-ilmiöt kiinteistöjen ylläpito-ohjauksessa ja käytämme energiaoptimointiohjelmia asuntojen sisälämpötilojen säätämiseksi todellisen ulkolämpötilan muutosten mukaisesti ja tätä kautta lisäämme myös asukastytyvyyttä. Tulemme myös jatkamaan ilmatoriskiarvioiden tekemistä kiinteistöillemme sekä laatimaan ilmatoriskikartoituksessa havaituille riskeille sopeutumistoimenpitehdotukset riskien hallitsemiseksi ja mahdollisten vahinkojen minimoimiseksi.

Olemme laatineet myös ilmastonmuutoksen skenaarioanalyysin vuonna 2023. Perusskenaarion lisäksi tarkastelimme ilmastonmuutokseen liittyviä riskejä kahdessa IPCC:n skenaariossa: Pariisin ilmastopöytäkirjan mukaisessa skenaariossa, jossa päästöt vähenevät selvästi (RCP2.6), sekä skenaariossa, jossa päästöt saavuttavat huipun vuoden 2060 vaiheilla ja lähtevät pienentymään sen jälkeen (RCP6.0). RCP2.6-skenaariossa keskilämpötilan ennustetaan nousevan Suomessa 2,2–4 °C ja RCP6.0-skenaariossa 4,5–5,2 °C vuosisadan loppuun mennessä. Skenaarioanalyysissä aikajänteenä oli lyhyt aikaväli (20–30 vuotta).

Skenaarioanalyysin yhteydessä siirtymäriskeiksi tunnistettiin energian ja raaka-aineiden kohoavat kustannukset ja kiinteistöjen vähäpäästöisten teknologiaratkaisujen yleistymisen, joilla kummallakin toteutuessaan olisi kustannusvaikutuksia. Myös epäonnistuminen teknologiavalinnoissa aiheuttaisi lisäkustannuksia ja saattaisi vaikuttaa myös pääoman saatavuuteen ja kiinteistöjen arvoon.

Regulaatioon liittyviksi riskeiksi tunnistettiin päästökaupan laajentuminen kiinteistöihin sekä lisääntyvät raportointivaatimukset. Kustannusvaikutusten lisäksi näillä olisi toteutuessaan vaikutuksia myös henkilöstöressurssien allokointiin ja osaamiseen. Skenaarioanalyysi nosti esiin myös sään vaihteluiden lisääntymisen, mikä johtaa sään ennustamisen vaikeutumiseen. Ilmastonmuutokseen liittyvät fyysiset riskit voivat toteutuessaan aiheuttaa taloudellisia vaikutuksia esimerkiksi kohonneina ylläpitokustannuksina tai kohonneina rakennuskustannuksina.

Seuraamme EU- ja kansallisen lainsäädännön kehitystä aktiivisesti, jotta voimme varmistaa oikea-aikaisen reagoinnin uusiin vaatimuksiin ja huomioida kiristyvät vaatimukset uudisrakentamisen suunnittelussa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Vastuullisuusohjelmamme ja siihen liittyvät toimintasuunnitelmat tukevat siirtymää vähähiiliseen yhteiskuntaan, ja olemme laatineet hiilineutraalin energiankäytön tiekartan, jolla toteutamme tavoitettamme kiinteistökantamme hiilineutraalista energiankäytöstä vuoteen 2030 mennessä.

Huolehdimme olemassa olevan kiinteistökantamme energiatehokkuudesta, ja energiatehokkuuden parantaminen onkin keskeinen osa jatkuvaa korjaus- ja ajanmukaistamistoimintaamme. Tavoitteenamme on parantaa asuntojen energiatehokkuutta 30 prosenttia peruskorjauksien yhteydessä. Ilmastonmuutoksen mahdollisuudet liittyvät lämmitystarpeen vähenemiseen kohonneen keskilämpötilan takia sekä kiinteistöjen energiatehokkuuden paranemiseen entistä suorituskykyisemmän teknologian myötä.

## Riskienhallinta

Kojamon riskienhallintaprosessi kattaa sekä operatiiviset että strategiset riskit, ja myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit käsitellään osana riskienhallintaprosessia. Riskienhallintaprosessi toteutetaan vuosittain osana strategia- ja vuosisuunnitteluprosessia.

Keskitetyllä riskienhallintaprosessilla varmistetaan, että riskienhallinta kattaa liiketoiminnan kaikki riskit, myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet. Riskienhallintaprosessin tavoitteena on, että tieto keskeisistä vastuullisuusriskeistä ja hillitsemistoimenpiteiden edistymisestä siirtyy eri toimintojen välillä tehokkaasti ja mahdollistaa näin täsmällisen riskianalyysin laatimisen.

Riskit arvioidaan ja priorisoidaan todennäköisyyden, vaikuttavuuden, ajallisen ilmaantumisen ja vakavuuden perusteella. Myös ilmastonmuutokseen liittyvät riskit arvioidaan ja priorisoidaan samoin perustein. Ilmatoriskien tunnistaminen tehdään yhdessä eri osastojen ja toimintojen kanssa. Riskien tunnistamisen yhteydessä arvioidaan myös tarvittavia hillitsemistoimenpiteitä. Tunnistetut riskit otetaan huomioon vastuullisuuden vuosittaista toimintasuunnitelmaa laadittaessa. Riskienhallintaprosessi toimii myös syötteenä strategiaprosessille.

## Mittarit ja tavoitteet

Tavoittelemme kiinteistökantamme hiilineutraalia energiankäyttöä vuoteen 2030 mennessä. Edistymisestämme kertovat mittarit ja toteuma on esitetty sivulla 25 ja energiankäyttöön liittyvät toteumat osiosta Vastuullisuuden tunnusluvut sivulta 32 alkaen.





# Vastuullisuusohjelmamme tukee strategiamme toteutusta

Strategiamme, arvomme ja missiomme ohjaavat meitä vastuullisuustyömme jatkuvaan kehittämiseen. Vastuullisuus ja kestävä kehitys on yksi strategiamme painopistealueista. Sitoudumme vastuullisuusohjelmallamme YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin ja kiinteistöjemme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.

Vastuullisuusohjelmamme perustuu missioomme luoda parempaa kaupunkiasumista. Ohjelma kattaa niin toimintamme ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun kuin taloudellisenkin vastuun. Vastuullisuusohjelmamme avulla tuotamme lisäarvoa liiketoiminnallemme, tehostamme riskienhallintaamme integroimalla vastuullisuusnäkökohdat yhä tiiviimmin osaksi toimintaamme sekä vahvistamme sidosryhmäyhteistyötä. Vastuullisuusohjelma ulottuu läpi liiketoimintojen ja ohjelmalla ohjaamme ja kehitämme vastuullisuustyötämme systemaattisesti osana liiketoimintaamme.

Vastuullisuusohjelmamme sisältää painopisteet, pitkän ja lyhyen aikavälin tavoitteet sekä suorituskyvyn mittarit vastuullisuustyöllemme. Vuoden 2024 aikana olemme jatkaneet vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden ohjaamana systemaattista työtä liiketoimintamme vastuullisuuden kehittämiseksi.

Vastuullisuusohjelmamme jakautuu neljään painopistealueeseen sekä vastuullisuuden tukipilareihin.

## Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet ovat

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

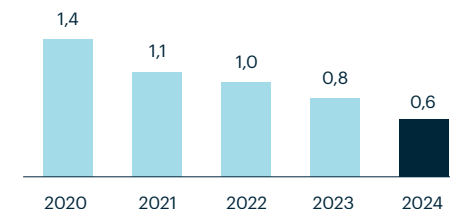
Vastuullisuusohjelmamme perustana ovat liiketoimintamme pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen, kestävä ja vastuullinen toimintamme sekä läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi.

## Olennaisuusanalyysi vastuullisuusohjelman perustana

Nykyinen vastuullisuusohjelmamme perustuu vuonna 2020 toteutettuun vastuullisuuden olennaisuusanalyysiin. Olennaisuusanalyysissä määritimme liiketoiminnallemme ja sidosryhmillemme olennaiset vastuullisuusteemat.

Olennaisimpien vastuullisuusnäkökohtien perusteella muodostimme vastuullisuusohjelmamme neljä painopistealuetta

**Asuntokohtainen hiilijalanjälki**  
**CO<sub>2</sub>-päästöt, Scope 2,**  
markkinaperusteinen (t CO<sub>2</sub>e), 31.12.2024



sekä kunkin painopistealueen alle kuuluvat vastuullisuusteemat. Vastuullisuusohjelmamme painopistealueet sekä näiden alle kuuluvat vastuullisuusteemat muodostavat GRI Standards -raportointiviitekehyksen mukaiset olennaiset vastuullisuusteemamme.

Vuonna 2024 toteutimme EU:n kestävyysraportointi-direktiivin (CSRD) mukaisen kaksoisolennaisuusanalyysin. Analyysin tulokset toimivat perustana tulevassa kestävyysraportoinnissamme sekä vastuullisuusohjelmamme uudistuksessa.

Lue lisää [vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä](#) → verkkosivuiltamme.

# Vastuullisuusohjelma

Luomme parempaa kaupunkiasumista



Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen

Kestävä ja vastuullinen toiminta

Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi





# Kestävien kaupunkien rakentaja -painopisteen tavoitteet



Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2024
<b>Vähähiilisyys</b>	Tähtäämme kiinteistökantamme hiilineutraaliin energiankäyttöön vuoteen 2030 mennessä.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki, t CO<sub>2</sub>e</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>26 006 t CO<sub>2</sub>e</li> <li>0,6 t CO<sub>2</sub>e/asunto</li> </ul>
<b>Kiinteistöjen elinkaari</b>	Kiinteistökantamme kiinteistösähkö on sataprosenttisesti hiilineutraalia. Laskemme vuodesta 2020 alkaen valituille uudishankkeillemme elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiilineutraalin energian osuus kiinteistöportfolion energiankäytöstä, %</li> <li>Hiilineutraalin sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta, %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>33,2 %</li> <li>100 %</li> </ul>
<b>Energiatehokkuus</b>	Tehostamme energiankulutustamme 7,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2016 tasoon verrattuna (VAETS-energiatehokkuussopimus). Vähennämme vuosittain energiankulutusta 3 % lämpöindeksillä mitattuna. Kaikki omat uudishankeemme toteutetaan E-luvultaan ≤ 80. Toteutamme kaikissa energiatehokkuuteen vaikuttavissa laajoissa peruskorjaushankkeissamme vähintään 30 % suhteellisen parannuksen energiatehokkuudessa. Vähennämme vedenkulutusta 5 % vuoteen 2030 mennessä, vuoden 2019 tasoon verrattuna. Ohjaamme ja optimoimme mm. tekoälyratkaisulla kiinteistökantamme sisälämpötilaa todellisen lämpötilan ja säännusteen perusteella.	<ul style="list-style-type: none"> <li>VAETS-energiatehokkuussopimuksen tavoitteessa eteneminen, MWh, %</li> <li>Kiinteistöportfolion energiankulutus, GWh/a</li> <li>Kiinteistöportfolion energian ominaiskulutus (= lämpöindeksi), normeerattu, kWh/m<sup>3</sup></li> <li>Oman tonttivarannon rakentamisen aloitukset, joiden E-luku ≤ 80, %</li> <li>Tilikautena valmistuneet oman tonttivarannon asunnot, joiden E-luku ≤ 80, %</li> <li>Toteutetuissa energiatehokkuuteen vaikuttavissa laajoissa peruskorjaushankkeissa energiatehokkuuden parantuminen</li> <li>Kiinteistöportfolion vedenkulutus, l/m<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> <li>366,2 GWh/a</li> <li>31,4 kWh/m<sup>3</sup></li> <li>Ei oman tonttivarannon aloituksia.</li> <li>100 %</li> <li>100 %</li> <li>353 l/m<sup>3</sup></li> </ul>
<b>Kiertotalous</b>	Parannamme kiinteistöjemme jätteiden kierrätysastetta 55 %:iin. Pyrimme sekä uudis- että korjausrakentamisessa lajittelemaan ja kierrättämään yli 70 % rakennushankkeen aikaisista jätteistä.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöportfolion jätteiden kierrätysaste, %</li> <li>Kiinteistöportfolion jätemäärä, kg/asunto</li> <li>Rakennuttamisen hankkeiden jätteiden keskimääräinen kierrätysaste, %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 %</li> <li>385 kg/asunto</li> <li>Dataa ei saatavilla.</li> </ul>
<b>Asuin ympäristön kestävä kehitys</b>	Investoimme kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja palveluiden äärelle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruttoinvestoinnit, M€</li> <li>Investoinnit kasvukeskuksiin, hyvien julkisten kulkuyhteyksien ääreen, % asunnoista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>52,8 M€</li> <li>100 %</li> </ul>
<b>Oman toimintamme ympäristövastuu</b>	Kaikki omat toimistomme ovat WWF Green Office -sertifioituja. Osana Green Office -toimintaamme vähennämme henkilöstöemme toimintaympäristöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omien toimistojemme WWF Green Office -kattavuus, %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100 %</li> </ul>

# Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet



Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2024
<b>Tyytyväinen asukas</b>	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien viestinnän helppoudesta asiointikanavasta riippumatta on 4,5/5.</p> <p>Lisäämme vastuullista asumista ja asukkaiden omaa hyvinvointia edistäviä palveluita. 90 % kotitalouksistamme hyödyntää My Lumo -palvelua.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>dNPS</li><li>Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo<ul style="list-style-type: none"><li>Viestintä ja diversiteetin huomiointi</li></ul></li><li>My Lumo -palvelun käyttöaste</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>64</li><li>4,0/5</li><li>87 % kotitalouksista</li><li>88 % asiakkaista</li></ul>
<b>Ympäristöystävällinen ja -vastuullinen Lumo</b>	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien jätteiden lajittelun ja kierrättämisen helppoudesta ja toimivuudesta on 4/5.</p> <p>Tehostamme asukkaidemme jätteiden lajittelua ja vähennämme sekajätteen määrää vuosittain.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo<ul style="list-style-type: none"><li>Ympäristövastuu ja kuluttaminen</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>3,8/5</li></ul>
<b>Turvallisuus ja viihtyisyys</b>	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien turvallisuudesta ja viihtyisyydestä on 4/5.</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"><li>Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo<ul style="list-style-type: none"><li>Turvallisuus ja viihtyisyys</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>3,6/5</li></ul>
<b>Asumisen älyratkaisut ja lisäpalvelut</b>	<p>Asukkaidemme antama arvosana Lumo-kotien arkea helpottavista vastuullista asumista edistävästä palveluista on 4/5.</p> <p>Vuoden 2025 loppuun mennessä kaikissa kiinteistöissämme on mahdollisuus yhteiskäyttökulkuneuvon.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo<ul style="list-style-type: none"><li>Palvelut edistämässä vastuullisuutta</li></ul></li><li>Yhteiskäyttöautojen kattavuus</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>2,7/5</li><li>Kaikilla asukkaillamme on mahdollisuus yhteiskäyttöautoon</li></ul>



# Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka -painopisteen tavoitteet



Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2024
<b>Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus</b>	<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"><li>Sukupuolijakauma (koko henkilöstö, esihenkilöt, johto, hallitus)</li><li>Henkilöstön ikäjakauma, %</li><li>Saadut ilmoitukset whistleblowing-ilmoituskanavan kautta</li><li>Henkilöstötutkimuksen tulos liittyen yhdenvertaiseen kohteluun</li><li>Henkilöstön palkkatasa-arvo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>sivu 38</li><li>sivu 38</li><li>0 kpl</li><li>3,87/5</li><li>sivu 37</li></ul>
<b>Henkilöstön terveys ja hyvinvointi</b>	<p>Panostamme jatkuvasti henkilöstömme hyvinvointiin ja mahdollistamme hyvinvointiin liittyvät edut henkilöstömme käyttöön.</p> <p>Tavoitteenamme on henkilöstömme sairauspoissaoloprosentin lasku &lt; 3 %:iin.</p> <p>Tavoitteenamme on 0 tapaturmaa. Toteutamme vuosittain toimenpiteitä työturvallisuuden sekä työmatkaturvallisuuden lisäämiseksi.</p> <p>Varmistamme henkilöstömme osaamisen kehittämisellä kilpailukyvn.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Henkilöstömäärä, kpl</li><li>Sairauspoissaolo, %</li><li>Henkilöstön vaihtuvuus, %</li><li>Tapaturmataajuus (LTIF)</li><li>Työtapaturmat, kpl</li><li>Henkilöstön keskimääräiset koulutustunnit, h</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>256 hlö</li><li>2,20 %</li><li>17,6 %</li><li>10,80</li><li>5 kpl</li><li>3 h 47 min</li></ul>
<b>Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö</b>	<p>Henkilöstömme kokee, että johtaminen ja esihenkilötyö on korkealla tasolla.</p> <p>Johdamme kehityshakuisesti ja kannustamme henkilöstöä uusiutumisessa ja uuden oppimisessa.</p> <p>Johdamme yrityskulttuuriamme kohti määriteltyjä tavoitteita strategiamme mukaisesti.</p> <p>Osallistumme Vastuullinen kesäduuni -kampanjan periaatteisiin tavoitteenamme kesätyöntekijöiden tyytyväisyyden korkea taso.</p> <p>Olemme alamme arvostetuin ja houkuttelevin työnantaja.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Henkilöstötutkimuksen kokonaistulos 2024</li><li>Henkilöstön suosittelemuus, eNPS</li><li>Uusien työntekijöiden suosittelemuus, eNPS</li><li>Kehityskeskustelujen kattavuus, %</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>3,95/5</li><li>17</li><li>83</li><li>100 %</li></ul>

# Vastuullinen yrityskansalainen -painopisteen tavoitteet



Teemat	Tavoitteet	Mittarit	Toteuma 2024
<b>Harmaan talouden torjunta</b>  <b>Työllistävyys</b>	<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 &gt; 90.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruttoinvestoinnit, M€</li> <li>• Välillinen työllistämisaikutus, henkilötyövuotta</li> <li>• TR-mittarin toteuma rakennustyömaillamme</li> <li>• Ilmoitukset whistleblowing-ilmoituskanavan tai sisäisten ilmoitusmenettelyjen kautta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 52,8 M€</li> <li>• 2 640 henkilötyövuotta</li> <li>• 96,1</li> <li>• 0 kpl</li> </ul>
<b>Yksityisyys ja tietosuojaja</b>	<p>Meillä on nollatoleranssi tietosuojarikkomusten suhteen.</p> <p>Toimimme kaikessa toiminnassamme tietosuojalainsäädännön mukaisesti ja asiakaslähtöisesti. Huolehdimme kaikin tavoin asiakkaan tietosuojasta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 kpl</li> </ul>
<b>Veronmaksu</b>	<p>Olemme merkittävä veronmaksaja ja maksamme kaikki veromme Suomeen.</p> <p>Raportoimme verojalanjälkemme läpinäkyvästi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verot ja veroluonteiset maksut, M€</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 69 M€</li> </ul>
<b>Vaativuudenmukaisuus</b>  <b>Hyvä hallintotapa</b>	<p>Vastuullisen liiketoiminnan perustana toimii liiketoimintaperiaattemme. Henkilöstöstämme 90 % on käynyt liiketoimintaperiaateisiimme 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"> <li>• Liiketoimintaperiaatteiden koulutuksen kattavuus, %</li> <li>• Osuus uusista kumppanisopimuksista, joissa vastuullisuutta ohjaa toimittajien liiketoimintaperiaatteet, %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 %</li> <li>• 100 %</li> </ul>
<b>Sponsorointi</b>	<p>Lumo-sponsorointi- ja stipendiohjelmalla tuemme vuosittain suomalaista huippu-urheilua ja nuorten liikuntaa yksilö- ja joukkueetasolla.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vuotuisen sponsorointiohjelman toteutuminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 55 stipendiä</li> <li>• 5 sponsorointia</li> </ul>



# Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet

Kojamo Oyj raportoi vastuullisuudestaan osana vuoden 2024 vuosikertomusta. Raportti kertoo vuoden 2024 vastuullisuustyön edistymisestä ja tuloksista. Kojamon vuosikertomuksen vastuullisuusosio raportoidaan Global Reporting Initiativen (GRI) standardeihin viitaten sekä European Public Real Estate Associationin (EPRA) vastuullisuusraportoinnin parhaita käytäntöjä koskevien suositusten (SBPR Guidelines 2024, 4. painos) mukaisesti.

Raportointisuositusten kattavuudesta vuosikertomuksessa on raportoitu tarkemmin sekä vastuullisuuden tunnuslukutaulukossa että GRI-indeksissä raportin sivuilla 32–42 ja 46–52.

Kojamo raportoi vastuullisuudestaan lisäksi osana hallituksen toimintakertomusta, muista kuin taloudellisista tiedoista annettavassa selvityksessä. Raportoimme vastuullisuudesta myös osana osa- ja puolivuotisaraportointia.

## Raportoinnin laajuus ja olennaisuus

Vuosikertomus sisältää Kojamon taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun keskeisimmät osa-alueet ja näihin liittyvän toiminnan raportointikaudelta 1.1.–31.12.2024. Kojamon vastuullisuusraportointikausi on sama kuin Kojamon taloudellisessa raportoinnissa. Tiedot on pääsääntöisesti julkaistu vuodelta 2024. Lisäksi tietoja on julkaistu vuosilta 2020–2023, mikäli ne ovat olleet saatavilla vertailukelpoisesti ja mikäli muuta ei ole ilmoitettu.

Tämä raportti on laadittu GRI-standardien vaatimuksia soveltaen (GRI Universal Standards 2021 -versio). Aihekohtaiset tiedot on esitetty Kojamolle olennaisista vastuullisuusnäkökohdista niiden taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun osa-alueiden osalta, joihin yhtiön merkittävimmät kestävyysvaikutukset kohdistuvat.

Aihestandardit ovat vuoden 2016-standardiversioita seuraavia lukuun ottamatta: GRI 207: Vero (2019-versio), GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018-versio), GRI 306: Jäte (2020-versio) ja GRI 403: Työterveys ja -turvallisuus (2018-versio). Kojamon vastuullisuuden olennaisuusanalyysistä ja olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutuksista ja johtamisesta kerrotaan vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa sivuilla 23 ja 43–45.

Raportin sisältö on esitetty kootusti GRI-sisältöindeksissä. Raportti julkaistaan vuosittain sekä suomeksi että englanniksi. Raportti julkaistaan verkossa pdf-muodossa.

Vuoden 2024 vuosikertomuksen julkaisupäivä on 5.3.2025.

## Raportoinnin kattavuus ja rajaukset

Kojamon vastuullisuusraportointi kattaa kaikki Kojamon vuokrakäytössä olevat sijoituskiinteistöt, 40 973 (40 619) asuntoa vuoden 2024 lopussa. Tämä vastaa 100 prosenttia Kojamon omistamasta käytössä olevasta vuokrattavasta pinta-alasta. Kojamolla on kiinteistöjen yhteydessä myös liiketiloja, jotka on sisällytetty raportointiin. Liiketilojen lukumäärä oli 762 (757) kappaletta vuoden 2024 lopussa. Kojamo omistaa 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 segmentikohtaisesti. Kojamo on

asuntosijoitusyhtiö, joka keskittyy vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa. Tästä syystä raportoinnissa ei ole oleellista käyttää maantieteellistä tai kiinteistötyyppiin perustuvaa jaottelua.

Raportoinnin kattavuudessa ja rajauksissa ei ole tapahtunut muutoksia edelliseen vuoteen verrattuna, ellei tästä ole tunnusluvun yhteydessä erikseen mainittu.

## Ympäristövastuun tunnusluvut

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat Kojamon 100-prosenttisesti 31.12.2024 omistuksessa olleet sijoituskiinteistöt, jos ei toisin mainita.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat energiankulutuksen, vedenkulutuksen, hiilidioksidipäästöt sekä jätehuollon.

Tunnusluvut raportoidaan pääsääntöisesti sekä kaikista kiinteistöistä että vertailukelpoisista kiinteistöistä.

Ympäristövastuun tunnusluvut kattavat ennen 31.12.2024 valmistuneet tai hankitut kiinteistöt. Uudisrakentamisen ja peruskorjausrakentamisen tunnusluvut on laskettu mukaan hankkeiden valmistumisesta alkaen.

Ominaiskulutusta kuvaavien tunnuslukujen laskennassa on käytetty jakajana kiinteistökannan rakennuskuutiometrejä (m<sup>3</sup>).

Vertailukelpoisen kiinteistökannan (Like-for-Like) kulutukset raportoidaan kahden vuoden ajalta koskien niitä kohteita, joilta löytyy kahden vuoden ajalta vertailukelpoisia tietoja. Näin ollen esimerkiksi kohteet, jotka on omistettu alle kaksi vuotta tai joihin on kohdistunut olennainen peruskorjaus, eivät ole mukana kyseisessä tarkastelussa.

Kojamon pääkonttorin toimitilojen energiankulutukset raportoidaan erikseen. Muiden tunnuslukujen osalta ei omassa omistuksessa olevia toimitiloja raportoida erikseen.

Kaikki tunnusluvut perustuvat todelliseen kulutukseen, ei arvioihin.

### Sähkö ja energia

Kokonaisenergiankulutus sisältää kiinteistösähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen.

Sähkön, lämmityksen ja jäähdytyksen tunnusluvut kattavat 770 (767) kiinteistöä, 100 % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 698 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä.

Kiinteistöistä 93 (91) % on lämmitysenergian etäluennan piirissä. Kiinteistöistä 100 (100) % on sähkön etäluennan piirissä.

Lämmitys- ja jäähdytysenergian kulutustiedot saadaan pääosin energialaitoksilta digitaalisesti, ja ne kirjautuvat kulutusseurantajärjestelmään automaattisesti. Muissa kuin etäluettavissa energiamittareissa kulutustiedon seuranta perustuu manuaalisiin luentoihin ja tiedon kirjaamiseen kulutusseurantajärjestelmään.

Lämmityksen tunnusluvut raportoidaan sekä käyttäen mitattua tietoa että normitettua (sääkorjattua) tietoa, mikä 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.

Maalämpökohteista mitataan vain ostoenergian kulutus, antoenergiaan ei ole olemassa mittauksia.

Sähköenergian kulutustiedot saadaan sähköverkkoyhtiöiden mittareiden kautta, josta tiedot siirtyvät kantaverkko-yhtiö Fingridin HUB-palveluun ja josta ne raportoituvat automaattisesti kulutusseurantajärjestelmään. Sähkönkulutukseen liittyvät tunnusluvut kattavat kiinteistösähkön käytön. Kiinteistösähkö sisältää kiinteistön yleisten tilojen ja ulkoalueiden sähkönkäytön, kuten saunan, jäähdytyksen, ilmanvaihdon, ajoneuvojen lämmityksen ja latauksen sekä valaistuksen. Markkinakäytännön mukaisesti Kojamon vuokralaiset tekevät itse sähkönsopimuksen haluamansa sähköntarjoajan kanssa, ja näin ollen asuntojen (vuokralaisten) sähkönkulutus ei sisälly raportointiin piiriin.

Olemme esittäneet koko kantamme voimassa olevien energiatodistusten energialuokat energiatodistustyypeittäin sivulla 42. Energiatodistustyypit perustuvat lainsäädäntöön.

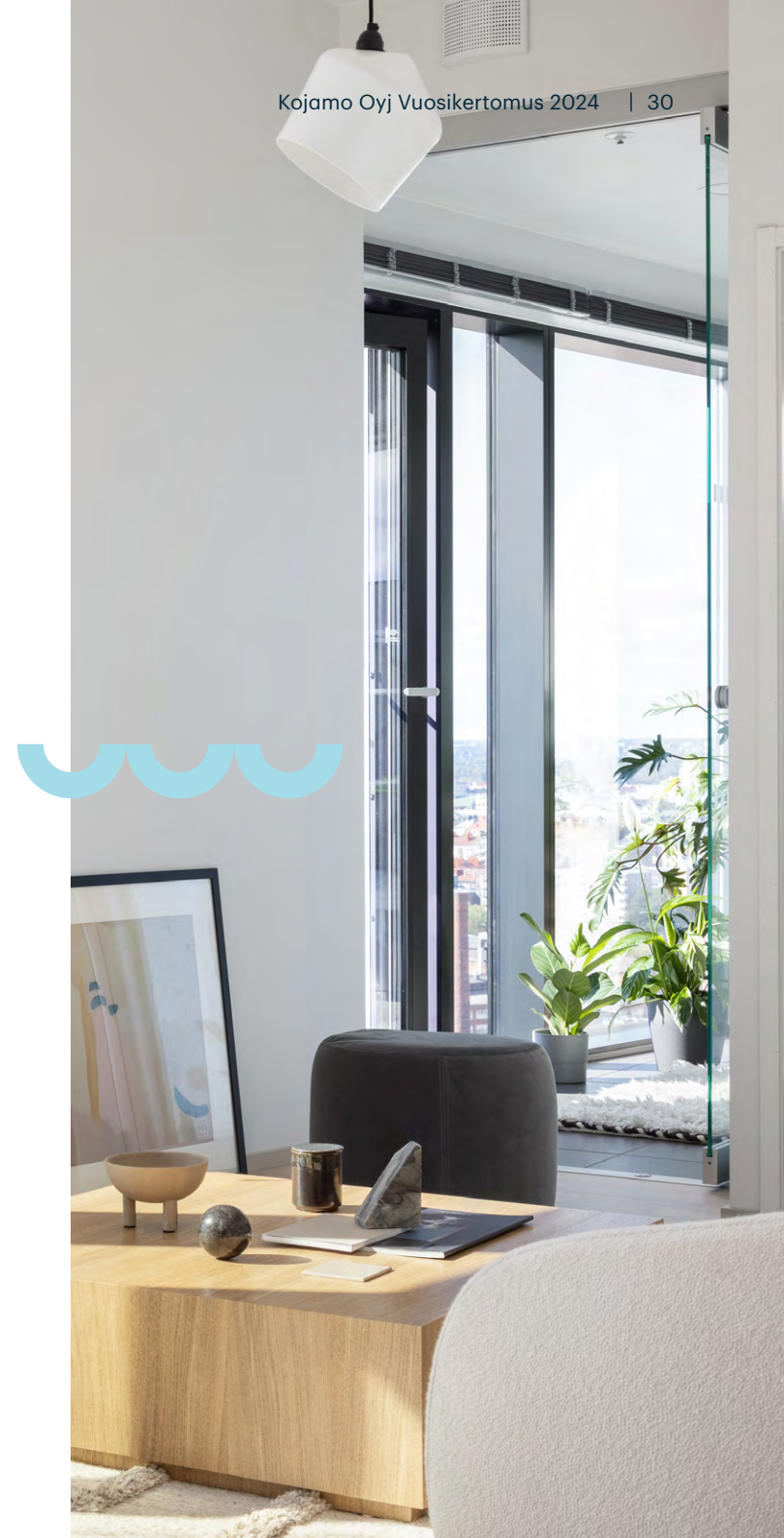
### Vesi

Vedenkulutukseen liittyvät tunnusluvut kattavat 770 (767) kiinteistöä, 100 (100) % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 698 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä.

Veden kulutukseen liittyvät tunnusluvut sisältävät sekä kiinteistön yleisten tilojen vedenkulutuksen että asuntojen (vuokralaisten) vedenkulutuksen.

Vedenkulutukset mitataan pääsääntöisesti pulssikeruulaitteilla, joista kulutustieto siirtyy langattomasti kulutusseurantajärjestelmään. Muissa kuin etäluettavissa vesimittareissa kulutustiedon seuranta perustuu manuaalisiin luentoihin ja tiedon kirjaamiseen kulutusseurantajärjestelmään. Kiinteistöistä 77 (97) % 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 100 (90,4) % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. 84 %:lla asuntokannasta jätedata oli koneellisesti luettavaa ja lopulla 16 %:lla asuntokannasta jätedata simuloitiin. Simulointi toteutettiin regressiolla jätelajeittain saatavilla olevasta jätedatasta. Regressiossa laajennettiin jätetieto jätelajikohtaisesti niistä kohteista, joista jätetietoa oli saatavilla niihin kohteisiin, joista kyseisen jätelajin tietoa ei ollut saatavilla.

Alueelliset jätehuoltoyritykset vastaavat Kojamon kiinteistöjen jätehuollosta. Jätteisiin liittyvät tunnusluvut perustuvat jätehuoltoyrityksien toimittamiin jättejaekohtaisiin tietoihin ja jätemääriin.

## Hiilidioksidipäästöt

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

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

Kiinteistöjen Scope 1- ja Scope 2 -tunnusluvut kattavat 770 (767) kiinteistöä, 100 % Kojamon omistamista sijoituskiinteistöistä. Vertailukelpoiset tunnusluvut (Like-for-Like) kattavat 698 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä. Veden puhdistuksen ja jakelun osalta Scope 3 -päästö kattaa 770 kiinteistöä, 100 % sijoituskiinteistöistä.

Päästölaskenta kattaa sekä markkinaperusteisen että paikkaperusteisen laskennan. Markkinaperusteisella laskennalla tarkoitetaan GHG-protokollan mukaisesti laskentatapaa, joka huomioi energian hankinnassa käytetyt markkinainstrumentit, kuten energian alkuperä-takuu ja muut samaan logiikkaan rinnastettavat energian

myyjän tarjoamat tuotteet. Kojamon kiinteistösähkö on 100-prosenttisesti hiilineutraaleilla energialähteillä tuotettua sähköä. Kojamon markkinaperusteisessa laskennassa on käytetty energiantuottajien tuotekohtaisia kertoimia, jotka on kerätty suoraan energiantuottajilta.

Sijaintiperusteisessa laskennassa koko kulutetun energian määrälle käytetään energiaverkko- tai aluekohtaisia päästökertoimia. Paikkaperusteisessa laskennassa on käytetty kaukolämpöenergiassa koko Suomen kaukolämpöenergiatuotannon keskimääräistä päästökerrointa vuodelle 2023 (Energiateollisuus). Sähköenergiassa on käytetty koko Suomen alueella kulutetun sähkön päästökerrointa vuodelle 2024 (Fingrid). 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 puhdistuksen ja jakelun lisäksi Kojamon leasing- ja esittelyautojen päästöt sekä yhtiön liikelennoista aiheutuneet päästöt raportointivuodelta. Leasing- ja esittelyautojen yhteismäärä on 62 (71) autoa. Veden päästöjen laskennassa on käytetty kerrointa 0,69 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>3</sup> (Bionova), joka ottaa huomioon veden pumppaamisen ennen kiinteistöön tuloa ja jäteveden käsittelyn.

Kokonaiskasviuonepäästöt vuonna 2024 olivat 30 515 (40 708) t CO<sub>2</sub>e. Päästöt pienenevät 10 193 t CO<sub>2</sub>e. Päästöjen lasku aiheutui Suomen sijaintiperusteisen päästökertoimen pienenemisestä. Scope 3 -päästöjä on korjattu vuoden 2023 osalta.

GHG-protokollan mukaiset päästölähteet on rajattu operatiivisen kontrollin perusteella.

## Henkilöstövastuun tunnusluvut

Esitetyt henkilöstövastuun tunnusluvut kattavat koko konsernin toiminnan. Henkilöstötunnuslukujen laskentaa

ohjaavat myös vastuullisuusohjelmamme tavoitteet sekä kirjanpitolautakunnan yleisohje toimintakertomuksessa ilmoitettavien henkilöstötunnuslukujen laskemisesta.

Tapaturmataajuuden laskennassa huomioidaan tapaturmat, jotka ovat johtaneet vähintään yhden päivän sairauspoissaoloon. Tapaturmataajuuden laskemisessa käytetty työaika on laskettu kaavalla koko vuoden työpäivät\*FTE-luvun keskiarvo kyseiseltä ajalta\*7,5.

Sairauspoissaoloprosentin laskelmissa sairauspäivällä tarkoitetaan poissaoloa, jonka aiheuttaa työntekijän sairastuminen tai tapaturma. Sairauspoissaoloprosentin laskennan kaavana on sairauspoissaolopäivien lukumäärä/tarkastelujakson työpäivien lukumäärä/henkilöstön lukumäärä.

## Raportoinnin varmennus

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyvät keskeiset suomenkieliset energia-, päästö-, vesi- ja jätetiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG. Lisäksi keskeisimmät henkilöstöön liittyvät numeeriset tiedot on varmennettu. Vastaaville englanninkielisille tiedoille on tehty vastaavuustarkistus. Tieto varmennetuista tunnusluvuista löytyy GRI-indeksistä vuosikertomuksen sivuilta 46–52. Varmennusraportti löytyy vuosikertomuksen sivulta 53–54.

## Yhteystiedot

Kojamon vastuullisuusraportointiin liittyvissä kysymyksissä yhteydenotto:

Elina Ekelund  
Vastuullisuuspäällikkö  
elina.ekelund@kojamo.fi  
puh. 020 508 5018

# Vastuullisuuden tunnusluvut

Jos ei toisin mainita, kaikki luvut on raportoitu vuoden lopun tilanteen mukaan. Vuosikertomuksen osiossa [Vastuullisuusraportoinnin periaatteet](#) → on avattu tunnuslukujen kattavuutta ja laskentatapaa.

Ympäristövastuun tunnuslukuja								
Kiinteistöportfolio 31.12.2024	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Tilavuus, lämmitetty (m³)	10 351 326	10 252 127	9 847 290	9 602 255	9 241 914			Kaikista kohteista ei ole saatavilla lämmitettyjä neliöitä
Asuntopinta-ala (m²)	2 158 228	2 143 029	2 084 766	1 992 449	1 925 696			
Asuntomäärä (kpl)	40 973	40 619	39 231	36 897	35 802			
Kiinteistöjen määrä (kpl)	773	770	744					
Lämmityksen olosuhdeseurannan ja lämmityksen optimoinnin kattavuus	74 %	77 %	73 %					
Tekoälöpohjaisen asuntojen lämpötilasovelluksen kattavuus (%)	49 %	65 %	73 %					

Energia	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Rakennusten energiatehokkuus (kWh/m³)	35,4	35,3	35,3	37,7	35,6	302-3	Energy-Int	Kokonaisenergian kulutus
Rakennusten energiatehokkuus (kWh/asm²)	169,7	168,7				302-3	Energy-Int	Kokonaisenergian kulutus per asuinneliö
Oman tonttivarannon rakentamisen aloitukset, joiden E-luku ≤ 80 (%)	n/a	n/a	100 %					
Tiilikautena valmistuneet oman tonttivarannon asunnot, joiden E-luku ≤ 80 (%)	100 %	n/a	n/a					
Vuoden aikana rakenteilla olleet oman tonttivarannon asunnot, joiden suunnittelu alkanut 1.1.2021 alkaen ja joiden E-luku ≤ 80 (%)	n/a	100 %	100 %	100 %				
Vuoden aikana rakenteilla olleet oman tonttivarannon asunnot joiden suunnittelu alkanut ennen 2021 ja joiden E-luku ≤ 82 (%)	100 %	91 %	88 %	100 %	100 %			
Valmistuneet oman tonttivarannon asunnot vuodesta 2016 alkaen, joiden E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin asetettu raja-arvo (%)	87 %	85 %	84 %	82 %	82 %			Asetettu raja-arvo on 82, jos kyseessä on 2018 energiatodistustyyppi, ja 116, jos kyseessä on 2013 energiatodistustyyppi.



Energia	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Energian kokonaiskulutus (GWh)	366,2	361,6	347,3	361,7	328,7		DH&C-Abs	Kokonaisenergia sisältää kiinteistö-sähkön ja absoluuttisen lämmityksen. Käytetystä lämmitysenergiasta 99,5% tulee kaukolämmöstä.
Energian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	329,5	321,1	332,9	353,4	309,4		DH&C-Abs	
Omien toimistojen energian kokonaiskulutus (GWh)	1,7	1,5	1,5	1,6	1,7		DH&C-Abs	Aluetoimistoista raportoidaan vain pääkonttorin energian kokonaiskulutus.
Uusiutuvan energian osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	19,6 %	18,9 %	21,9 %	20,9 %	20,6 %		DH&C-Abs	Maalämpökohteista mitataan vain ostoenegian kulutus, antoenergiaan ei ole olemassa mittauksia.
Uusiutuvan energian osuus lämpöenergian kokonaiskulutuksesta (%)	22,7 %	21,7 %	10,7 %	10,6 %	10,7 %		DH&C-Abs	
Hiilineutraalin energian osuus energian kokonaiskulutuksesta (%)	33,2 %	31,7 %					DH&C-Abs	Raportointi aloitettu vuodesta 2023.
Hiilineutraalin energian osuus lämpöenergian kokonaiskulutuksesta (%)	22,7 %	21,7 %					DH&C-Abs	Raportointi aloitettu vuodesta 2023.
Kaukolämpöenergian kokonaiskulutus (GWh)	315,6	315,1	303,8	320,4	278,8	302-1	DH&C-Abs	
Kaukolämpöenergian kokonaiskulutus, normeerattu (GWh)	325,0	315,7	318,7	318,8	331		DH&C-Abs	
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	284,9	281,9	292,4	314,6	270,7	302-1	DH&C-LfL	
Lämpöenergian kokonaiskulutus, Like-for-Like, normeerattu (GWh)	293,2	282,4	306,8	313,1	311,1			
Lämpöindeksi, normeerattu (kWh/rm <sup>3</sup> )	31,4	30,8	32,4	33,4	34,6	302-3	Energy-Int	
Lämpöindeksi, Like-for-Like, normeerattu (kWh/rm <sup>3</sup> )	31,9	32,1	34,0	34,1	35,1		Energy-Int	
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus (GWh)	49,7	46,4	43,4	41,4	40,1	302-1	Elec-Abs	
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	43,7	39,3	40,5	40,4	38,7	302-1	Elec-LfL	
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/rm <sup>3</sup> )	4,8	4,5	4,4	4,3	4,3	302-3	Energy-Int	
Kiinteistösähkön ominaiskulutus, Like-for-Like, (kWh/rm <sup>3</sup> )	4,8	4,5	4,5	4,4	4,4	302-3		
Uusiutuvan sähkön osuus kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta (%)	0 %	0 %	0 %	100 %	100 %	302-1	Elec-Abs	Ostetun ja tuotetun uusiutuvan sähkön osuus. Aurinkovoiman osuus 0,1 % kiinteistösähkön kokonaiskulutuksesta.
Polttoaineiden kokonaiskulutus (GWh)	0	0	0	0	0	302-1	Fuels-Abs	
Uusiutuvien polttoaineiden osuus polttoaineiden kokonaiskulutuksesta (%)	0 %					302-1	Fuels-Abs	
Polttoaineiden kokonaiskulutus, Like-for-Like (GWh)	0	0	0	0	0	302-1	Fuels-LfL	
Sertifikaatit, vapaaehtoiset (% kiinteistöistä)	0 %	2 %	2 %	0 %	0 %		Cert-Tot	BREEAM-sertifikaatit 2022-2023. Laskettu käyvästä arvosta.
Sertifikaatit, lakisääteiset (% kiinteistöistä)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %			Kiinteistöjen energiatodistukset

Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa

Vesi	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Kokonaisvedenotto (milj. m <sup>3</sup> )	3,7	3,4	3,3	3,3	3,4	303-3	Water-Abs	Saatavilla oleva vedenkulutusdata on vuodelta 2024 aiempaa tarkempaa.
Kokonaisvedenotto, Like-for-Like (milj. m <sup>3</sup> )	3,3	3,0	3,2	3,2	3,3	303-3	Water-LfL	
Veden ominaiskulutus (l/m <sup>3</sup> )	353	330	339	342	365		Water-Int	
Veden ominaiskulutus (l/m <sup>2</sup> )	1 692	1 586					Water-Int	Veden kulutus per asuineliö.
Veden ominaiskulutus, Like-for-like (l/m <sup>3</sup> )	361	345	352	350	369	303-1	Water-LfL	Ominaiskulutuksella seurataan suhteellista vedenkulutusta kiinteistömas- saan suhteutettuna.

Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa

Hiihijalanjälki	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 1 (t CO <sub>2</sub> e)	0	0	0	0	0	305-1	GHG-Dir-Abs	Ei fossiilisen energian tuotantoa
CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 2, markkinaperusteinen (t CO <sub>2</sub> e)	26 006	33 304	38 695	42 671	50 881	305-2	GHG-Indir-Abs	Vertailtavuuden vuoksi käytetty normeerattuja lukuja.
CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 2, sijaintiperusteinen (t CO <sub>2</sub> e)	27 859	38 197	36 454	54 626	54 730		GHG-Indir-Abs	
CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 2, markkinaperusteinen, Like-for-Like (t CO <sub>2</sub> e)	22 512	28 302	36 915	41 649	51 377		GHG-Indir-Abs	
CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 2, sijaintiperusteinen, Like-for-Like (t CO <sub>2</sub> e)	25 452	33 985	34 975	53 823	55 401		GHG-Indir-Abs	
CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 3 (t CO <sub>2</sub> e)	2 656	2 511	2 638	2 556	2 613			Scope 3 päästöt sisältävät kiinteistö- kannan vedenkulutuksen lämmitykses- tä aiheutuvat päästöt (2 519 t CO <sub>2</sub> e), yhtiön liikennöt (13 t CO <sub>2</sub> e) sekä leasing autot (124 t CO <sub>2</sub> e). Vuoden 2023 lukua on korjattu vuoden 2024 raportil- la. Korjatut scope 3 -päästöt sisältävät vedenkulutuksen lämmityksestä ai- heutuvat päästöt (2338 t CO <sub>2</sub> e), yhtiön liikennöt (18 t CO <sub>2</sub> e) ja leasing-autot (155 t CO <sub>2</sub> e).
Kokonaiskasviuonepäästöt, scope 1, 2, 3 (t CO <sub>2</sub> e)	30 515	40 708	39 092	57 182	57 343			Sisältää sijaintiperusteiset scope 2 -päästöt. Vuoden 2023 lukua korjattu scope 3 päästöjen osalta.
Kokonaiskasviuonepäästöt, scope 1, 2, 3 (t CO <sub>2</sub> e) muutos	-10 193	1 616	-18 090	-161				Vuoden 2023 lukua korjattu scope 3 päästöjen osalta.
Suhteelliset CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 1 ja 2, sijaintiperusteinen (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup> )	2,7	3,7						Raportointi aloitettu vuodesta 2023
Suhteelliset CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 1 ja 2, markkinaperusteinen (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>3</sup> )	2,4	3,2	3,9	4,4	5,5	305-4	GHG-Int	
Suhteelliset CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 1 ja 2, sijaintiperusteinen (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	12,9	17,8				305-4	GHG-Int	Suhteelliset CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 1 ja 2, sijaintiperusteinen per asuineliö.
CO <sub>2</sub> -päästöt, scope 2, markkinaperusteinen (t CO <sub>2</sub> e) / asunnot vuoden lopussa	0,635	0,824	0,992	1,095	1,436			

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

Tunnuslukuihin liittyvät kiinteistömäärät on raportoitu raportointiperiaatteet-osiossa



Jätteet	2024	2023	2021	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
<b>Jätteiden kokonaismäärä (t)</b>	15 744	14 859	16 596	17 196	15 386	306-2	Waste-Abs	Täysi kattavuus saatu simuloimalla käyttäen regressioanalyysia vuonna 2024.
Sekajäte	10 394	9 727	10 100	9 563	8 335			Vuosien 2023-2024 osalta sekajäte sisältää energiajätteen
Biojäte	1 535	1 731	1 840	1 986	1 710			
Energiajäte	0	0	607	146	1 321			Vuosien 2023-2024 osalta energiajäte sisältyy sekajätteeseen
Materiaalihyötykäyttävä jäte	3 241	3 109	3 562	4 689	4 011			Muovi, kartonki, keräyspaperi, lasi ja metalli
Vaarallinen jäte	0	0	0	0	9			
Jätteiden kierrätysaste (%)	30	33	33	38	37			Sisältää biojätteen sekä materiaalihyötykäyttävän jätteen. Laskentatapa täsmennetty suhteessa tilinpäätökseen 2024.
Jätteet per asunto (kg/asunto)	385	406	424	438	430			
Jätteiden kokonaismäärä, Like-for-Like (t)	14 202	13 525					Waste-LfL	Raportointi aloitettu vuodesta 2023

Henkilöstövastuun tunnuslukuja								
Perustietoja henkilöstöstä	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Henkilöstö yhteensä	256	288	304	325	317	2-7	Emp-Turnover	Kaikissa henkilöstölukuja kuvaavissa laskennoissa käytetty henkilöstömäärä 31.12.2024.
Johtoryhmä yhteensä	3	4	6	6				
Työsuhteen tyyppi (toistaiseksi voimassaolevat / määräaikaiset)	245 / 11	271 / 17	270 / 34	284 / 41	282 / 35			Määräaikaisiin työsuhteisiin sisällytetty myös tarvittaessa töihin kutsuttavien työsuhteet.
Työsuhteen keskimääräinen pituus (vuotta)	9,5	9,3	9,3	9,4	9,3			
Uusi henkilöstö (kokonaismäärä ja %)	17 (7 %)	27 (9 %)	36 (12 %)	24 (8 %)	31 (11 %)	401-1	Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä
<b>Hallintoelimet</b>							2-9	Gov-Board
Hallitus yhteensä	7	7	7	7			2-9	Gov-Board
Palkitsemisvaliokunta yhteensä	3	3	3	3			2-9	Gov-Board
Tarkastusvaliokunta yhteensä	4	4	4	4			2-9	Gov-Board
Hallituksen jäsenten keskimääräinen toimikausi	4,3	3,7	5,9	5,4			2-9	Gov-Board
Riippumattomien hallituksen jäsenten määrä	7	7	7	7			2-9	Gov-Board
Riippumattomuus yhtiöstä	7	7	7	7			2-9	Gov-Board
Riippumattomuus merkittävistä osakkeenomistajista	7	7	7	7			2-9	Gov-Board
Riippumattomat hallituksen jäsenet, joilla kompetenssia liittyen ympäristö- ja sosiaalisiin aiheisiin	7						2-9	Gov-Board

Perustietoja henkilöstöstä	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot		
<b>Uusi henkilöstö iän mukaan (kokonaismäärä ja %)</b>							401-1	Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä	
alle 30	7 (41 %)	6 (22 %)	6 (17 %)	2 (8 %)						
30–50	8 (47 %)	20 (74 %)	29 (81 %)	18 (75 %)						
yli 50	2 (12 %)	1 (4 %)	1 (3 %)	4 (17 %)						
<b>Uusi henkilöstö sukupuolen mukaan (kokonaismäärä ja %-osuus)</b>								Diversity-Emp	Vakituudesta henkilöstöstä	
Naiset	6 (35 %)	18 (67 %)	21 (58 %)	12 (50 %)	14 (45 %)			Diversity-Emp		
Miehet	11 (65 %)	9 (33 %)	15 (42 %)	12 (50 %)	17 (55 %)			Diversity-Emp		
<b>Vaihtuvuus</b>									Vaihtuvuuden laskentatapa on muuttunut vuonna 2024 ja ei ole verrannollinen aiempiin vuosiin. Aiempina vuosina vaihtuvuudessa huomioitu sekä uudet että päättyneet toistaiseksi voimassaolevat työsuhteet. Vuoden 2024 vaihtuvuudessa huomioitu vain päättyneet toistaiseksi voimassaolevat työsuhteet.	
Kokonaismäärä (kpl)	43	59								
Vaihtuvuus (%)	17,6	10,9	17,2	10,9	9,8	401-1	Emp-Turnover	Laskentakaava: Päättyneet toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2024/toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2024.		
Uudet työntekijät (kpl)	17	27	36	24	31			Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä	
Poistuneet työntekijät (kpl)	43	32						Emp-Turnover	Vakituudesta henkilöstöstä	
<b>Vaihtuvuus iän mukaan (%)</b>								401-1	Emp-Turnover	Laskentakaava: Ko. ikäryhmän päättyneet toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2024/ko. ikäryhmän toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2024. Vaihtuvuuden laskentatapa muuttunut vuonna 2024 ja vertailuluvut 2021-2023 muutettu vastaamaan uutta laskentatapaa. Uudessa laskentakaavassa vaihtuvuudessa huomioitu vain päättyneet toistaiseksi voimassaolevat työsuhteet.
alle 30	8,3	7,1	11,3	12,5						
30–50	17,4	13,2	21,6	14,1						
yli 50	20,5	6,9	7,7	5,8						



Perustietoja henkilöstöstä	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
<b>Vaihtuvuus sukupuolen mukaan (%)</b>							401-1	Emp-Turnover
Naiset	11,3	12,4	16,8	9,5	8,8			Laskentakaava: Ko. sukupuolen päättyneet toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2024/ko. sukupuolen toistaiseksi voimassa olevat työsuhteet 31.12.2024. Vaihtuvuuden laskentatapa on muuttunut vuonna 2024 ja ei ole verrannollinen aiempiin vuosiin. Aiempina vuosina vaihtuvuudessa huomioitu sekä uudet että päättyneet toistaiseksi voimassaolevat työsuhteet. Vuoden 2024 vaihtuvuudessa huomioitu vain päättyneet toistaiseksi voimassaolevat työsuhteet.
Miehet	27,4	8,6	17,9	13,0	11,2			
<b>Sukupuolten välinen palkkaero (Hay-ryhmittäin)</b>							405-2	Diversity-Pay
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	89	91	96	93	95			Diversity-Pay
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	99	95	95	91	95			Diversity-Pay
Hay 14-15 (asiantuntijat)	100	100	98	97	96			Diversity-Pay
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	100	100	100	102	105			Diversity-Pay
<b>Sukupuolijakauma % Hay-ryhmittäin (naiset/miehet)</b>								Diversity-Emp
Hay 18-20 (ylempi keskijohto)	50 / 50	43 / 57	50 / 50	38 / 62	48 / 52			Diversity-Emp
Hay 16-17 (alempi keskijohto, erityisasiantuntijat)	45 / 55	39 / 61	38 / 62	44 / 56	43 / 57			Diversity-Emp
Hay 14-15 (asiantuntijat)	59 / 41	56 / 44	52 / 48	43 / 58	53 / 47			Diversity-Emp
Hay 9-13 (toimihenkilöt)	87 / 13	89 / 11	88 / 12	86 / 14	89 / 11			Diversity-Emp

Henkilöstön jakautuminen	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
<b>Sukupuolijakauma, naisia / miehiä (%)</b>								405-1 Diversity-Emp
Koko henkilöstö	61 / 39	60 / 40	60 / 40	61 / 39	61 / 39	405-1	Diversity-Emp	
Esihenkilöt	49 / 51	44 / 56	48 / 52	45 / 55	46 / 54	405-1	Diversity-Emp	
Johtoryhmä	0 / 100	0 / 100	50 / 50	50 / 50	50 / 50	405-1	Diversity-Emp	
Hallitus	43 / 57	43 / 57	29 / 71	43 / 57	43 / 57	405-1	Diversity-Emp	

Jakauma päivitetty vuoden 2023 vuosikertomukseen ja historialuvut muutettu vastaamaan uutta jakaumaa.

Henkilöstön jakautuminen tehtävittäin (%)	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Asuminen	60	54	56	57	54			
Omistaminen ja sijoittaminen	11	13	14	13	14			
Muut	29	33	30	30	31			

Henkilöstön ikäjakauma, %	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
alle 30	11	15	17	17		405-1		
30–50	55	53	50	51		405-1		
yli 50	33	33	32	33		405-1		

Henkilöstön keski-ikä	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Keski-ikä (vakituinen henkilöstö)	45	45	45	45	45			
Keski-ikä (kaikki)	44	44	43	43	43			

Henkilöstön maantieteellinen jakauma, %	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Helsinki	78	78	77	78	77			
Hämeenlinna	1	1	1	1	2			
Jyväskylä	4	3	3	3	3			
Kuopio	2	2	2	2	2			
Lahti	2	3	3	2	3			
Oulu	4	4	4	4	4			
Tampere	8	8	7	7	7			
Turku	2	2	3	2	2			



Työtyytyväisyys ja osaamisen kehittäminen	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Henkilöstötyytyväisyysindeksi, Kojamo / verrokkiryhmä (%)	3,95/5	N/A	3,96/5	4,09/5	75/68			Henkilöstötyytyväisyystutkimusta ei toteutettu 2023.
Henkilöstön suositteluhaluus (eNPS)	17	N/A	16	48				Henkilöstötyytyväisyystutkimusta ei toteutettu 2023.
Kehityskeskustelujen kattavuus (% henkilöstöstä)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	404-3	Emp-Dev	
Uusien työntekijöiden suositteluhaluus, (eNPS)	83	82						
Keskimääräiset koulutustunnit per henkilö	3 h 47 min	9 h 28 min	7 h 57 min	8 h 58 min	10 h 20 min	404-1	Emp-Training	Koulutustunnit vuodessa yhteensä jaettuna vuoden keskimääräisellä henkilöstömäärällä
Henkilöstön koulutus yhtiön liiketoimintaperiaatteisiin (%) vuoden aikana	100 %	99 %	91 %	87 %			Emp-Training	

Työterveys ja turvallisuus	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Työtaturmat	5	8	6	6	6	403-9	H&S-Emp	
Tapaturmataajuus	0,001080	0,001465	0,001129	0,001054	0,001036	403-9	H&S-Emp	Tapaturmat jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä
Tapaturmataajuus (LTIF)	10,80	14,65	11,29	10,54	10,36	403-9	H&S-Emp	Työtaturmista johtuvat poissaolot jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä, kertaa miljoonalla
Tapaturmataajuus työmatkat (LTIF)	0	5,495						Raportointi aloitettu vuodesta 2023
Tapaturmataajuus työpaikka (LTIF)	10,800	9,159						Raportointi aloitettu vuodesta 2023
Tapaturmista aiheutuneet poissaolot (%)	0,003	0,001	0,01	0,01	0,04		H&S-Emp	Työtaturmista johtuvat poissaolot jaettuna vuotuisella työtuntimäärällä
Ammattitaudit	0	0	0	0	0	403-2	H&S-Emp	
Sairauspoissaolot (%)	2,20	2,31	2,32	2,73	3,14	403-2	H&S-Emp	
Kuolemantapaukset	0	0	0	0	0	403-2	H&S-Emp	
Työterveys- ja turvallisuusarvioinnit, määrä ja %	771 kpl / 100 %	638 kpl / 83 %	709 kpl / 94 %	712 kpl / 100 %	451 kpl / 66 %	416-1	H&S-Asset	Sisäisten palotarkastusten määrä ja kattavuus asuntokannasta
Työterveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	0	0	0	0	0	416-2	H&S-Comp	Lukumäärä
Työolosuhdemittari (TR-mittari) Kojamon rakennustyömailla	96,08	96,08	95,91	95,3	94,4		H&S-Asset	

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

Asiakasvastuun tunnuslukuja								
Asiakastyytyväisyys	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Nettosuositteluindeksi (NPS)	54	50	45	20	36			Laskentatapa on muuttunut vuonna 2022 sisällyttämällä laskentaan mm. digitaaliset palvelut. Tavoitetta ja toteumaa aiemmille vuosille ei ole muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa.
Digitaalinen nettosuositteluindeksi (DNPS)	64	61	60	64	63			
Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo - Viestintä ja diversiteetin huomiointi	4,0	4,0	3,9					
Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo - Ympäristövastuu ja kuluttaminen	3,8	3,8	3,7					
Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo - Turvallisuus ja viihtyvyys	3,6	3,7	3,7					
Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo - Palvelut edistämässä vastuullisuutta	2,7	3,7	3,6					

Tietosuoja	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Henkilötietojen tarkastus-, oikaisu- ja poistopyynnöt								
- tarkastuspyynnöt	2	2	1	5	6			
- oikaisupyynnöt	0	0	0	0	0			
- poistopyynnöt	8	6	12	17	9			
- vastustamispyynnöt	0	0	0	0	0			
Kieltäytymiset automaattisesta päätöksenteosta	0	0	0	0	0			
Valvontaviranomaisten selvitys- ja tietopyynnöt	1	0	0	0	1		418-1	
Tietoturvaloukkaukset	5	2	3	0	0		418-1	
Vakavat tietoturvapoikkeamat	0	0	0	0	0		418-1	
Tietosuojarikkomukset tai niiden epäilyt	0	4	0	0	0		418-1	
Auditoinnit	1	0	4	1	0			



Paikallisyhteisöt	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Toiminnot, joilla on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja kehitysohjelmia (lukumäärä)	298	429	396	470	~500	413-2		Lumo-tiimien lukumäärä
Toiminnot, joilla on tehty vuorovaikutusta paikallisyhteisöjen kanssa, vaikutusten arviointia ja kehitysohjelmia (%)	39 %	56 %					Comty-Eng	Lumo-tiimien osuus kannasta

Taloudellisen vastuun tunnuslukuja								
Verot	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Konsernin verojalanjälki (%)							203-2	
Tuloverot (%)	14	16	17	18	17		203-2	
Kiinteistöverot (%)	15	14	12	11	11		203-2	
Varainsiirtoverot (%)	0	0	2	1	3		203-2	
Työnantajamaksut (%)	3	4	4	3	3		203-2	
Investointeihin sisältyvä vähennyskeltoton alv (%)	7	21	31	34	34		203-2	
Muihin hankintoihin sisältyvä vähennyskeltoton alv (%)	25	23	21	22	23		203-2	
Maksettu alv (%)	1	1	2	4	5		203-2	
Ennakonpidätykset palkoista (%)	5	5	6	6	6		203-2	
Verot ja veronluonteiset maksut yhteensä (M€)	69	85	95	n. 104	n. 101		201-1	

Liiketoimintaperiaatteet	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset whistleblowing-järjestelmään	0	0	0	0	0			

Korruption torjunta	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
Saadut ilmoitukset whistleblowing-järjestelmään	0	0	0	0	0			
Lahjontaan ja korruptioon liittyvät riskiarvioinnit	0	0	0	0	0		205-1	
Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja toimenpiteet	0	0	0	0	0		205-3	

Taloudelliset vaikutukset	2024	2023	2022	2021	2020	GRI-standardit	EPRA-koodi	Lisätiedot
<b>Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen (M€)</b>								201-1
Liikevaihto	452,4	442,2	413,3	391,7	383,9			201-1
Liikevoitto	130,1	-36,6	-442,5	1 333,7	446,3			201-1
Bruttoinvestoinnit	52,8	190,7	501,6	356,9	371,2			201-1
Investoinnit kasvukeskuksiin (%)	100	100	100	100	100			
Yhteisövero	13,5	16,5	17,3	18,9	16,7			201-1
Palkat ja palkkiot	17,4	18,8	17,8	16,4	17,3			201-1
<b>Stipendit ja sponsorointi</b>								
Lumo-stipendit (kpl)	55	50	50	150	150			
Lumo-sponsoroinnit (henkilömäärä)	5	6	8	7	7			
<b>Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset</b>								203-2
Välillinen työllistämisaikutus (henkilötyövuodet)	2 640	4 513	6 288	7 035	7 066			203-2

### Energialuokat 31.12.2024

E-2018			E-2013		
Energialuokka	Lukumäärä	Suhteellinen osuus	Energialuokka	Lukumäärä	Suhteellinen osuus
A	9	0,7 %	B	1	0,7 %
B	103	7,8 %	C	81	59,1 %
C	84	6,4 %	D	26	19,0 %
D	414	31,5 %	E	23	16,8 %
E	367	27,9 %	F	6	4,4 %
F	328	24,9 %			
G	11	0,8 %			
<b>Yhteensä</b>	<b>1316</b>	<b>100 %</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>137</b>	<b>100 %</b>

Energiatodistustyyppit perustuvat lainsäädäntöön. Energialuokat poikkeavat maittain eivätkä tästä johtuen ole vertailukelpoisia.

# Kojamolle olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen

Kuvaamme tässä taulukossa olennaisuusarvioinnissa tunnistettujen olennaisten vastuullisuusaiheiden johtamista. Kerromme olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutuksesta talouteen, ympäristöön ja ihmisiin sekä johtamiseen liittyvistä toimenpiteistä ja vaikutusten hallinnasta.

GRI-standardit	Olennaiset vastuullisuusaiheet	Olennaiset vaikutukset talouteen, ympäristöön ja ihmisiin	Keskeiset periaatteet ja politiikat sekä vastuullisuutta tukevat ohjeet ja suunnitelmat	Olennaisten aiheiden johtamiseen liittyvät toimenpiteet ja vaikutusten hallinta	
<b>Kestävien kaupunkien rakentaja</b>					
Energia (302), Vesi ja jätevedet (303), Päästöt (305), Jätteet (306)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energiatehokkuus</li> <li>Vähähiilisyys</li> <li>Kiertotalous</li> <li>Asuinympäristön kestävä kehitys (Kojamo Oyj:n oma aihe)</li> <li>Oman toimintamme ympäristövastuu (Kojamo Oyj:n oma aihe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Merkittävimmät ympäristövaikutukset kohdistuvat kiinteistöjen pitkästä elinkaaresta johtuen kiinteistöjen käytönaikaiseen energiankulutukseen ja siitä aiheutuviin hiilidioksidipäästöihin</li> <li>Nykyisen asutokannan kehityksestä ja uudisrakentamisesta (mm. rakennusmateriaalit) aiheutuvat hiilidioksidipäästöt</li> <li>Korjaus- ja ajanmukaistamistoiminnan vaikutukset energiatehokkuuden paranemiseen</li> <li>Älykaupunkien kehityksen edistäminen digitaalisuudella</li> <li>Ilmastonmuutoksen hillintä energiakulutusta tehostamalla ja hiilijalanjälkeä pienentämällä</li> <li>Kasvukeskuksiin kohdennettujen investointien vaikutukset asuinympäristön kestäväan kehitykseen</li> <li>Kestävän ja vähähiilisen kaupunkikehityksen edistäminen energiatehokkaisuun rakennuksiin keskittyvillä investoinneilla</li> <li>Uusiutuvan energian tuotannon lisäämiseen, puhtaan liikenteen edistämiseen tai jätehuollon kehitykseen keskittyvien hankkeiden vaikutukset</li> <li>Kiertotalouden toimintaedellytysten edistäminen kiinteistöissä sekä uudis- ja korjausrakentamisen että asumisen aikana</li> <li>Ilmastonmuutokseen liittyvien riskien mitigointi ja mahdollisuuksien hyödyntäminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiön strategia</li> <li>Yhtiön arvot</li> <li>Liiketoimintaperiaatteet</li> <li>YK:n kestäväan kehityksen tavoitteet</li> <li>Kiinteistöjen käytön hiilineutraalius 2030 mennessä -tavoite</li> <li>Kiinteistöalan vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025</li> <li>WWF Green Office</li> <li>Due diligence</li> <li>Investointipäätökset</li> <li>Hiilineutraalin energian käytön tiekartta</li> <li>Vihreän rahoituksen viitekehys (Green Finance Framework)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistökannan energiankäytön hiilineutraaliustavoite vuoteen 2030 mennessä</li> <li>Nykyisen asutokannan päästövähennyskeinot: ajanmukaistaminen, korjaushankkeet ja energiaojohtaminen tavoitteiden mukaisesti, erillisinvestoinnit maalämpöhybridijärjestelmiin ja muuhun uusiutuvaan energiantuotantoon sekä purkava uudis- ja täydennysrakentaminen</li> <li>Kiinteistösalkun energiatehokkuuden parantamistoimet</li> <li>Energiaoptimointiohjelmien käyttö asuntojen sisälämpötilan säätämiseksi todellisen ulkolämpötilan muutosten mukaisesti</li> <li>Kohteen energiatehokkuuden ja käyttöön tulevien energiamuotojen, tulvarisikin todennäköisyyden sekä alueen mahdollisten biodiversiteettinäkökulmien tarkastelu osana investointipäätösten tekemistä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vastuullisuus osana kiinteistöjen due diligence -prosesseja</li> <li>Omalle tonttimaalle rakennettävien uudishankkeiden toteuttaminen lähes nolla-energiaperiaatteiden mukaan</li> <li>Asuntoportfolion hiilineutraalin energian käytön tiekartta</li> <li>Energian- ja vedenkulutuksen etävalvontajärjestelmä liitettynä yli 90 %:iin kiinteistöistä</li> <li>Kiinteistöjen jättemäärän kehityksen seuraaminen</li> <li>Ilmastonmuutokseen liittyvien riskien käsittely osana riskienhallintaprosessia</li> <li>Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen raportointi</li> <li>Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen raportointi</li> <li>WWF Green Office -auditoinnit</li> <li>Johtaminen, kehittäminen ja seuranta yhtiön johtoryhmässä ja ohjausryhmissä</li> <li>Whistleblowing-kanava henkilöstölle, yhteistyökumppaneille ja muille sidosryhmille</li> </ul>



GRI-standardit	Olennaiset vastuullisuus-aiheet	Olennaiset vaikutukset talouteen, ympäristöön ja ihmisiin	Keskeiset periaatteet ja politiikat sekä vastuullisuutta tukevat ohjeet ja suunnitelmat	Olennaisten aiheiden johtamiseen liittyvät toimenpiteet ja vaikutusten hallinta	
<b>Paras asiakaskokemus</b>					
<p>Paikallisyhteisöt (413) Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (416)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Turvallisuus ja viihtyisyys</li> <li>Ympäristöystävällinen ja vastuullinen Lumo (Kojamo Oyj:n oma aihe)</li> <li>Tyytyväinen asukas (Kojamo Oyj:n oma aihe)</li> <li>Asumisen älyratkaisut ja lisäpalvelut (Kojamo Oyj:n oma aihe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asuinalueiden asumisturvallisuuden ja viihtyisyyden edistäminen</li> <li>Asukkaiden hyvinvoinnin kasvattaminen (mm. laadukkaat asumisolot, turvalliset vuokrasuhteet, laajat asumisen palvelut)</li> <li>Asiakkaiden vastuullisten valintojen ja kestävän sekä vähäpäästöisemmän elämäntavan mahdollistaminen</li> <li>Palvelu- ja jakamistalouden liiketoiminnan tukeminen ja mm. paikallisten toimittajien työllisyyden lisääminen</li> <li>Hiilikädenjäljen kasvattaminen arvoketjun päästövähennysten kautta</li> <li>Kiertotalouden edistäminen</li> <li>Kaupunkiluonto- ja viheralueiden vahvistaminen</li> <li>Työmaiden päästöjen ja meluhaittojen minimointi</li> <li>Yhteisöllisen asumisen tukeminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiön strategia</li> <li>Yhtiön arvot</li> <li>Liiketoimintaperiaatteet</li> <li>YK:n kestävän kehityksen tavoitteet</li> <li>Asiakkaan silmin-ohjelma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hiilijalanjälkik testi</li> <li>Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi -palvelu</li> <li>My Lumo -palvelun kauppapaikka yhteistyökumppaneille ja vastuullisuuskriteerien huomiointi palveluntarjoajien valinnassa</li> <li>Yhteiskäyttöautopalvelut ja muut vastuullisen elämäntavan palvelut</li> <li>Aktiivinen asukasvuoropuhelu ja -yhteistyö, jota tukevat palvelujen yhteiskehittäminen, käyttäjälähtöinen suunnittelu, asukastytyväisyyskyselyt ja Kojamon sprinttimalli palautteisiin reagoinnissa</li> <li>Saavutettavuusnäkökulmien huomioiminen digitaalisten palvelujen suunnittelussa ja ohjeistuksissa</li> <li>Palvelualltiuden jatkuva parantaminen ja yhteydenotto prosessin sujuvuuden varmistaminen (mm. Lumo-asiakaspalvelu, Lumo-isännöitsijät)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Panostukset yhteiskäyttöiloihin</li> <li>Aktiivinen vastuullisuusviestintä asukkaille (mm. kierrätys ja energiansäästö)</li> <li>Monipuoliset jätteiden lajittelu- ja kierrätysmahdollisuudet</li> <li>Lumo-tiimit</li> <li>NPS-mittaus</li> <li>Johtaminen, kehittäminen ja seuranta yhtiön johtoryhmässä ja ohjausryhmissä</li> <li>Whistleblowing-kanava henkilöstölle, yhteistyökumppaneille ja muille sidosryhmille</li> </ul>
<b>Osaavin henkilöstö ja energinen työpaikka</b>					
<p>Työllistäminen (401), Työterveys ja -turvallisuus (403), Koulutus (404), Monimuotoisuus ja tasa-arvo (405), Syrjimättömyys (406)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö</li> <li>Henkilöstön terveys ja hyvinvointi</li> <li>Henkilöstön tasa-arvoisuus ja yhdenvertaisuus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Henkilöstön työkyvyn edistäminen ja työurien pidentäminen</li> <li>Työhyvinvoinnin ja -turvallisuuden parantaminen</li> <li>Inklusiivisen ja yhdenvertaisen työkuultuurin edistäminen</li> <li>Kilpailukyvyn kasvattaminen henkilöstön osaamisen varmistamisen kautta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiön strategia</li> <li>Yhtiön arvot</li> <li>Liiketoimintaperiaatteet</li> <li>YK:n kestävän kehityksen tavoitteet</li> <li>Vastuullinen työpaikka</li> <li>Vastuullinen kesäduuni</li> <li>Henkilöstöpolitiikka</li> <li>Yhdenvertaisuus ja tasa-arvosuunnitelma</li> <li>Työehtosopimus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anonyymi rekrytointi</li> <li>Oma Virta-verkko-oppimisympäristö, jossa työhyvinvointia tukevia kursseja ja vastuullisuuskoulutuksia</li> <li>Yritys- ja johtamiskulttuurin aktiivinen kehittäminen</li> <li>Henkilöstötyytyväisyyden ja työhyvinvoinnin seuraaminen tutkimusten, kyselyiden ja kehityskeskusteluiden avulla</li> <li>Henkilöstön vapaa-ajantoiminnan tukeminen</li> <li>Oma henkilöstöravintola</li> <li>My Kojamo -viestintäalusta ja muut keskustelufoorumit sekä ilmoituskanavat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ammatillisen kehittymisen tukeminen ja osaamisen monipuolinen kehittäminen (mm. sisäinen rekrytointi, monipuoliset koulutukset ja kurssit)</li> <li>Työterveys- ja turvallisuusarvioinnit</li> <li>Kattava työterveyshuolto</li> <li>Työnteon hybridimalli ja yhteisöllisyyteen panostaminen etätyöskentelyssä</li> <li>Vastuullinen työpaikka -kampanjaan osallistuminen</li> <li>Vastuullinen kesäduuni -kampanjaan osallistuminen</li> <li>Johtaminen, kehittäminen ja seuranta yhtiön johtoryhmässä ja ohjausryhmissä</li> <li>Whistleblowing-kanava henkilöstölle, yhteistyökumppaneille ja muille sidosryhmille</li> </ul>

GRI-standardit	Olennaiset vastuullisuus-aiheet	Olennaiset vaikutukset talouteen, ympäristöön ja ihmisiin	Keskeiset periaatteet ja politiikat sekä vastuullisuutta tukevat ohjeet ja suunnitelmat	Olennaisten aiheiden johtamiseen liittyvät toimenpiteet ja vaikutusten hallinta
<b>Vastuullinen yrityskansalainen</b>				
<p>Lahjonnan ja korruption vastaisuus (205), Taloudelliset tulokset (201), Vero (207), Välilliset taloudelliset vaikutukset (203), Asiakkaiden yksityisyyden suoja (418)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vaatimustenmukaisuus</li> <li>Harmaan talouden torjunta</li> <li>Veronmaksu</li> <li>Työllistävyys</li> <li>Yksityisyys ja tietosuoja</li> <li>Sponsorointi (Kojamo Oyj:n oma aihe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terveen kilpailun ja reilujen työmarkkinoiden edistäminen</li> <li>Laajat työllistämisaikutukset, jotka ulottuvat oman toiminnan lisäksi mm. rakennuttamisen, korjaustoiminnan, kiinteistönhoidon ja siivouksen kumppanuuksiin</li> <li>Yhteiskunnan kehittäminen merkittävän veronmaksun avulla</li> <li>Turvallinen työkuultuurin edistäminen</li> <li>Yhteiskunnallinen arvонуonti ja hyvinvoinnin lisääminen lasten ja nuorten liikkumisen tukemisen kautta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiön strategia</li> <li>Yhtiön arvot</li> <li>Liiketoimintaperiaatteet</li> <li>Toimittajien toimintaperiaatteet</li> <li>YK:n kestävän kehityksen tavoitteet</li> <li>Hallinnointikoodi</li> <li>Whistleblowing-ilmoitusmenettely</li> <li>Vastuu Group Oyj:n Luotettava kumppani -palvelu</li> <li>Tietoturvapolitiikka</li> <li>Tietosuojaperiaatteet ja -ohjeistukset</li> <li>Riskienhallinta</li> <li>Yhtiön hankintaohjeistus</li> <li>Lumo-sponsorointi ja -stipendiohjelma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liiketoimintaperiaatteisiin liittyvä koulutus osana kaikkien Kojamon työntekijöiden perehdytysohjelmaa</li> <li>Rakennuskohteiden työturvallisuuden seuraaminen TR-mittarin avulla</li> <li>Koulutukset hankkivalle henkilöstölle hankinnan vastuullisuuskäytännöistä</li> <li>Toimittaja-auditoinnit ja toiminnan kehittäminen yhdessä kumppanien kanssa</li> <li>Tietosuoja kumppaniauditointi</li> <li>Harmaan talouden toimintamallit</li> <li>Henkilöstön tietosuoja- ja tietoturvaosaamiseen panostaminen</li> <li>Oma Virta-verkko-oppimisympäristö</li> <li>Henkilötietojen käsittelyyn liittyvät sisäiset prosessit ja hallintomalli</li> <li>Verojalanjäljen avaaminen</li> <li>Läpinäkyvä viestintä osakkeenomistajille yhtiön yritys- ja yhteiskuntavastuutyöstä</li> </ul>
<b>Vastuullisuusohjelman tukipilarit</b>				
<p>Taloudelliset tulokset (201)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pitkän tähtäimen kannattavuuden ja kasvun varmistaminen</li> <li>Kestävä ja vastuullinen toiminta (Kojamo Oyj:n oma aihe)</li> <li>Läpinäkyvä vastuullisuusviestintä ja -raportointi (Kojamo Oyj:n oma aihe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maksettujen palkkojen ja verojen sekä aine-, tavara- ja palveluostojen huomattavat vaikutukset toiminta-alueen talouteen ja elinkeinotoimintaan</li> <li>Omistaja-arvon kestävä kasvattaminen</li> <li>Hyvän ja vastuullisen hallintotavan edistäminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhtiön strategia</li> <li>Yhtiön arvot</li> <li>Liiketoimintaperiaatteet</li> <li>Toimittajien toimintaperiaatteet</li> <li>YK:n kestävän kehityksen tavoitteet</li> <li>GRI Standards</li> <li>Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)</li> <li>EPRA Sustainability Best Practises Recommendations Guidelines (EPRA sBPR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EPRA sBPR- ja GRESB-raportointi</li> <li>Sisäinen tarkastus</li> <li>Vastuu Group Oyj:n Luotettava kumppani -palvelu</li> <li>Whistleblowing-ilmoitusmenettely</li> <li>Toiminnan vastuullisuuden kehittäminen yhteistyössä kumppanien kanssa</li> </ul>

# GRI-indeksi

## GRI-standardien käyttöä koskeva lausunto:

Kojamo Oyj raportoi GRI-standardien vaatimuksia soveltaen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024.

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
<b>GRI 2: Yleinen sisältö</b>					
2-1	Organisaation perustiedot			Avainluvut 2024, Kojamo lyhyesti, Vuoden kohokohtia, Kojamon arvонуontimalli, Vuosikertomuksen takakansi	Kojamo Oyj:n yhtiöjärjestys on saatavilla <a href="#">verkkosivuillamme</a> →
2-2	Kestävyyssraportoinnin kattamat yksiköt			Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
2-3	Raportointikausi, julkaisutiheys ja yhteystiedot			Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
2-4	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa			Vastuullisuuden tunnusluvut	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa on ilmoitettu datan yhteydessä.
2-5	Ulkoinen varmennus			Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
2-6	Toiminnot, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet			Kojamon arvонуontimalli, Vastuullinen yrityskansalainen	Raportointivuoden aikana yhtiön toiminnassa, arvoketjussa tai kumppaniverkostossa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia.
2-7	Henkilöstö	kyllä		Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamo työpaikkana	Emme raportoi lukuja työntekijäsuhteiden tyypeistä ja oteltuna sukupuolen tai alueen mukaan. Emme raportoi GRI 2-7 b-kohdasta seuraavia tietoja: iii. tarvittaessa töihin kutsuttavat työntekijät ja erittely sukupuolen ja alueen mukaan iv. kokopäiväiset työntekijät ja erittely sukupuolen ja alueen mukaan v. osa-aikaiset työntekijät ja erittely sukupuolen ja alueen mukaan
2-8	Ulkoinen työvoima				Kojamon kumppaniverkosto muodostuu rakennuttamisen, kiinteistönhoidon, siivouksen ja korjaustoiminnan kumppaneista, jotka ovat yhtiön kanssa liikesuhteessa ja osa sen hankintaketjua. Välillinen työllistävyysvaikutuksemme on merkittävä ja raportoimme siitä osana vastuullisuustavoitteitamme. Kojamo ei kontrolloi suoraan kumppaniverkostonsa työntekijöitä.
2-9	Hallintorakenne, valiokunnat ja niiden kokoonpano		Gov-Board	Tilinpäätös: Hallinto, s. 14, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 2–9	
2-10	Hallituksen jäsenten nimeäminen ja valinta		Gov-Selec	Tilinpäätös: Hallinto, s. 14, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 3	Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestys on saatavilla <a href="#">verkkosivuillamme</a> →
2-11	Hallituksen puheenjohtajan asema				Kojamon hallituksen puheenjohtaja on riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten riippumattomuus yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista on kuvattu <a href="#">verkkosivuillamme</a> →



Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
2-12	Hallituksen rooli organisaation merkittävien kestävyysvaikutusten valvonnassa			Vastuullisuuden johtaminen ja sidosryhmäsuhteet, Ilmastomuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet, Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 20	
2-13	Kestävyysvaikutusten hallinnan vastuunjako			Vastuullisuuden johtaminen, Ilmastomuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet, Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 20	
2-14	Hallituksen rooli kestävyysraportoinnissa			Vastuullisuuden johtaminen	
2-15	Eturistiriitojen välttäminen		Gov-COI	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 5, 10–12	
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi			Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, s. 6	Kojamon hallituksen työjärjestys on saatavilla <a href="#">verkkosivuillamme</a> →
2-19	Palkitsemispolitiikka			Palkitsemisraportti, s. 2–11, Palkitsemispolitiikka	
2-20	Palkitsemisprosessi			Palkitsemisraportti, s. 2–11, Palkitsemispolitiikka, s. 2	
2-22	Kestävän kehityksen strategiaa koskeva lausunto			Toimitusjohtajan katsaus	
2-23	Toimintaperiaatteita koskevat sitoumukset			Vastuullisuusohjelma Vastuullinen yrityskansalainen, Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
2-24	Toimintaperiaatteiden vieminen käytäntöön			Vastuullinen yrityskansalainen, Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
2-25	Prosessit negatiivisten vaikutusten välttämiseksi			Vastuullinen yrityskansalainen	
2-26	Neuvonanto eettiseen toimintaan ja palautekanavat väärinkäytösten ilmoittamiseen			Vastuullinen yrityskansalainen, Whistleblowing	
2-27	Lakien ja säädösten noudattaminen				Vuoden 2024 aikana ei tullut esille tapauksia, joissa lakeja ja säädöksiä ei olisi noudatettu.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä			Sidosryhmäsuhteet	
2-29	Lähestymistapa sidosryhmävuorovaikutukseen			Sidosryhmäsuhteet	
2-30	Työehtosopimukset			Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista tiedoista annettava selvitys, s. 22	

### GRI 3: Olennaiset aiheet

3-1	Olennaisten aiheiden määrittely			Vastuullisuusohjelma: vastuullisuusohjelmamme tukee strategiaamme toteutusta	Olennaisten aiheiden määrittelyn prosessi ja olennaisuusanalyysiin osallistuneet sidosryhmät on kuvattu tarkemmin <a href="#">verkkosivuillamme</a> →
3-2	Lista olennaisista aiheista			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	

Tunnus	Reportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
<b>GRI 200: Taloudellisen vastuun standardit</b>					
<b>Taloudelliset tulokset</b>					
3-3	Olellaisten aiheiden hallinta, 201			Olellaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen			Kojamon arvontuontimalli, Vastuullisuuden tunnusluvut	
201-2	Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet			Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet	
<b>Välilliset taloudelliset tulokset</b>					
3-3	Olellaisten aiheiden hallinta, 203				
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset			Arvontuontimalli, Vastuullinen yritysksalainen, Vastuullisuuden tunnusluvut	Raportoimme välillisestä työllistämisaikutuksesta.
<b>Lahjonnan ja korruption vastaisuus</b>					
3-3	Olellaisten aiheiden hallinta, 205			Olellaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
205-1	Korruptioon liittyvän riskiarvioinnin läpikäyneet liiketoimintayksiköt			Tilinpäätös: Muista kuin taloudellisista asioista annettava selvitys, s. 24–26, Selvitys hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä, s. 10–11	Arvioitu osana yhtiön riskienarvointiprosessia.
205-3	Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet			Vastuullisuuden tunnusluvut	
<b>Vero</b>					
3-3	Olellaisten aiheiden hallinta, 300			Olellaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
207-1	Veroasioiden toimintaperiaatteet			Tilinpäätös, Liite 5, Tuloverot, s. 68, Vastuullinen yritysksalainen	
207-2	Veroihin liittyvä sisäinen valvonta			Selvitys hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä, s. 10	
207-3	Veroihin liittyvät sidosryhmäodotukset ja epäkohtien hallinta				Verotukseen liittyvät tiedot ovat osa Kojamon sidosryhmävaikutusta. Vuonna 2020 kartoitimme sidosryhmien odotuksia vastuullisuudelle osana olennaisuusanalyysia. Verot nousivat kartoituksessa yhdeksi keskeiseksi aiheeksi.
207-4	Maksetut verot			Vastuullisuuden tunnusluvut, Vastuullinen yritysksalainen	Raportoitu vain osittain. Kojamolla on toimintaa vain Suomessa.

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
<b>GRI 300 Ympäristövastuun standardit</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 300			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
<b>Kojamo Oyj:n omat aiheet</b>					
	Kiinteistöjen lakisääteiset sekä mahdolliset vapaaehtoiset sertifikaatit		Cert-tot	Vastuullisuuden tunnusluvut	
<b>Kojamo Oyj:n omat aiheet</b>					
	Lämmityksen olosuhdeseurannan ja lämmityksen optimoinnin kattavuus Kojamon asunnoissa, %			Vastuullisuuden tunnusluvut	
<b>Kojamo Oyj:n omat aiheet</b>					
	Omien toimistojemme WWF Green Office -kattavuus, %			Kestävien kaupunkien rakentaja -painopisteen tavoitteet	
<b>Energia</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 302	kyllä		Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
302-1	Organisaation oma energian kulutus	kyllä	DH&C-Abs, DH&C-LfL, Elec-Abs, Elec-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Aurinkovoimaloiden ylijäämätuotantoa ja sähköverkkoon myytyä vähäistä energiaosuutta ei ole huomioitu.
302-3	Energiaintensiteetti	kyllä	Energy-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja -painopisteen tavoitteet Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Energiaintensiteetti laskettu toteutuneen normeeratun lämmitysenergian ja sähköenergian summana.
<b>Vesi ja jätevedet</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 303	kyllä		Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
303-1	Vuorovaikutus veden kanssa yhteisenä resurssina	kyllä	Water-Int	Kestävien kaupunkien rakentaja -painopisteen tavoitteet	Kojamon kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua. Suurin osa vedenkulutuksesta on vuokralaisten asumiseen liittyvää kulutusta. Jätevesi menee kunnalliseen jätevesiverkkoon puhdistettavaksi. Kojamon vastuullisuusohjelmassa on määritetty tavoite vedenkulutuksen vähentämiseksi. Vastuullisuusohjelma perustuu vuonna 2020 tehtyyn olennaisuusarvioon. Kojamon kiinteistöjen vedenkulutusta mitataan ja seurataan kuukausitasolla. Johtoryhmä seuraa vedenkulutuksen vähentämisen edistymistä kuukausittain laadittavan liiketoimintaraportin kautta. Viestimme asukkaillemme säännöllisesti kestävä arjen ratkaisuihin sisältäen myös opastusta vedenkulutuksen vähentämiseen.
303-3	Kokonaisvedenotto	kyllä	Water-Abs, Water-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Kojamo ei operoi vesistressialueilla. Vedenotto raportoidaan yksikössä miljoonaa kuutiometriä.



Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
<b>Päästöt</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 305	kyllä		Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	kyllä	GHG-Dir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
305-2	Energian epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	kyllä	GHG-InDir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	kyllä	GHG-InDir-Abs	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiiteetti	kyllä	GHG-Int	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	kyllä		Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Vertailuvuotena 2023. Lukema sisältää ulkoiset muutokset.
<b>Jäte</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 306			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
306-1	Jätteiden synty ja niihin liittyvät merkittävät vaikutukset			Vastuullisuuden tunnusluvut, Kestävien kaupunkien rakentaja, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Raportoidut jätteet ovat asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä.
306-2	Jätteisiin liittyvien merkittävien vaikutusten hallinta			Kestävien kaupunkien rakentaja, Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Kojamo on sopinut jäteastioiden tyhjennyksestä ja jätteiden käsittelystä paikallisten jäteyhtiöiden kanssa. Lumo-talojen omista jätteistä löytyy asianmukaista kierrätystä tukevat lajittelumahdollisuudet ja ajantasaiset lajitteluohjeet.
306-3	Syntyneiden jätteiden määrä		Waste-Abs, Waste-LfL	Vastuullisuuden tunnusluvut, Kojamon vastuullisuusraportoinnin periaatteet	Vaarallista jätejätettä ei kerätä kiinteistöillä.

**GRI 400: Sosiaalisen vastuun standardit**

3-3 Olennaisten aiheiden hallinta, 400 Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen

**Kojamo Oyj:n omat aiheet**

Bruttoinvestoinnit hyvien julkisten kuluyhteysien ja palveluiden äärelle (milj. eur) Vastuullisuuden avainluvut, Vastuullisuuden tunnusluvut

**Kojamo Oyj:n omat aiheet**

Stipendien kokonaismäärä Vastuullisuuden tunnusluvut

**Kojamo Oyj:n omat aiheet**

Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo - Turvallisuus ja viihtyisyys Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
<b>Kojamo Oyj:n omat aiheet</b>					
	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Ympäristövastuu ja kuluttaminen			Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet	
<b>Kojamo Oyj:n omat aiheet</b>					
	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Palvelut edistämässä vastuullisuutta			Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet	
<b>Kojamo Oyj:n omat aiheet</b>					
	Vuotuinen asukaskysely, keskiarvo – Viestintä ja diversiteetin huomiointi			Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet	
<b>Kojamo Oyj:n omat aiheet</b>					
	NPS			Vastuullisuuden avainluvut, Paras asiakaskokemus -painopisteen tavoitteet, Vastuullisuuden tunnusluvut	
<b>Työllistäminen</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 401	kyllä		Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
401-1	Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus	kyllä	Emp-Turnover	Vastuullisuuden tunnusluvut	Emme raportoi alueellisia lukuja, koska toimimme vain Suomessa.
<b>Työterveys ja -turvallisuus</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 403			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
403-1	Työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä			Kojamo työpaikkana: Työhyvinvointi	
403-2	Tapaturmien tunnistaminen, riskien hallinta ja vaaratilanteiden tutkinta			Kojamo työpaikkana: Työhyvinvointi	
403-3	Työterveyspalvelut			Kojamo työpaikkana: Työhyvinvointi	
403-4	Työntekijöiden osallistuminen, konsultointi ja viestintä työterveydestä ja työturvallisuudesta			Kojamo työpaikkana: Työhyvinvointi	
403-5	Työntekijöiden työterveys- ja työturvallisuuskoulutus			Kojamo työpaikkana: Työhyvinvointi	
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen			Kojamo työpaikkana: Työhyvinvointi	
403-7	Liiketoimintasuhteiden kautta suoraan organisaatioon liittyvien työterveys- ja työturvallisuusvaikutusten ehkäiseminen ja torjuminen			Vastuullinen yrityskansalainen	
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat		H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	
403-10	Työperäiset sairaudet		H&S-Emp	Vastuullisuuden tunnusluvut	

Tunnus	Raportointisisältö	Ulkoinen varmennus	EPRA sBPR	Sijainti	Lisätiedot
<b>Koulutus</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 404			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden		Emp-Training	Vastuullisuuden tunnusluvut	
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus		Emp-Dev	Vastuullisuuden tunnusluvut	
<b>Monimuotoisuus ja tasa-arvo</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 405			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus		Diversity-Emp	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä s. 6-7, Vastuullisuuden tunnusluvut	
405-2	Naisten ja miesten peruspalkkojen ja palkitsemisen suhde		Diversity-Pay	Vastuullisuuden tunnusluvut	
<b>Syrjimättömyys</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 406			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
406-1	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet			Vastuullisuuden tunnusluvut	Vuoden 2024 aikana emme saaneet ilmoituksia whistleblowing-kanavaan.
<b>Paikallisyhteisöt</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 413				
413-1	Toiminnot, joissa toteutetaan paikallisyhteisöjen osallistamista, vaikutusarviointeja ja kehitysohjelmat		Comty-Eng	Asukasyhteistyö, Vastuullisuuden tunnusluvut	
<b>Asiakkaiden terveys ja turvallisuus</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 416				
416-1	Tuote- ja palvelukategorioiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arvioinnit		H&S-Asset	Vastuullisuuden tunnusluvut	Rakennustöissä noudatetaan voimassa olevia lakeja, asetuksia ja viranomaismääräyksiä sekä rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia.
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutuksia koskevien säännösten rikkomukset		H&S-Comp	Vastuullisuuden tunnusluvut	Ei tuotteiden tai palveluiden turvallisuus- tai terveysnäkökulmista tulleita sakkoja tai tuomioita vuonna 2024.
<b>Asiakkaiden yksityisyyden suoja</b>					
3-3	Olennaisten aiheiden hallinta, 418			Olennaisten vastuullisuusaiheiden vaikutukset ja johtaminen	
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä			Vastuullisuuden tunnusluvut	



# Riippumattoman varmentajan varmennusraportti Kojamo Oyj:n johdolle

Olemme Kojamo Oyj:n (y-tunnus 0116336-2) (jäljempänä "Kojamo") johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet Kojamon Vuosikertomuksessa 2024 esitetyt yritys vastuun tunnusluvut ja väittämät (jäljempänä "Yritysvastuutiedot") raportointiajanjaksolla 1.1.–31.12.2024.

Varmennuksen kohteena olleet Yritysvastuutiedot koostuvat seuraavista tiedoista:

- Energia:
  - GRI 302-1, GRI 302-3 (ml. Lämpöindeksi, normeerattu (kWh/rm<sup>3</sup>)), sivulla 25 ja 33
  - Kiinteistöportfolion hiilijalanjälki (tCO<sub>2</sub>e/asunto), sivulla 19, 25 ja 34
  - Oman tonttivarannon rakentamisen aloitukset, joiden E-luku ≤ 80 (%), sivulla 25 ja 32
  - Tilikautena valmistuneet oman tonttivarannon asunnot, joiden E-luku ≤ 80 (%), sivulla 25 ja 32
  - Vuoden aikana rakenteilla olleet oman tonttivarannon asunnot, joiden suunnittelu alkanut 1.1.2021 alkaen ja joiden E-luku ≤ 80 (%), sivulla 32
- Vesi ja päästöt veteen: GRI 303-1, GRI 303-3, veden ominaiskulutus (l/m<sup>3</sup>) sivulla 34

- Päästöt: GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 305-4, GRI 305-5
- Jätteet: GRI 306-1, GRI 306-2, GRI 306-3
- Työllistäminen: GRI 2-7, GRI 401-1

## Johdon velvollisuudet

Kojamo Oyj:n johto vastaa Yritysvastuutietojen laatimisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti. Tämä sisältää velvollisuuden laatia ja ylläpitää sisäistä valvontaa, ylläpitää tarvittavia asiakirjoja sekä tehdä vastuullisuustietoihin liittyviä arvioita, jotka he katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia Yritysvastuutiedot, joissa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

## Riippumattoman varmentajan velvollisuudet

Meidän velvollisuutemme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava toimeksianto ja esittää toimeksiannon perusteella riippumaton johtopäätös. Olemme suorittaneet varmennustoimeksiannon kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin ISAE 3000 (uudistettu) "Muut varmennustoimeksiannot kuin mennyttä aikaa koskevaan

*taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluontoinen tarkastus*" mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko Yritysvastuutiedoissa olennaista virheellisyttä. Valittujen varmennustoimenpiteiden luonne, ajoitus ja laajuus perustuvat ammatilliseen harkintaan sisältäen arvioinnin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvasta olennaisesta virheellisyydestä. Säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko toimeksiannon ajan. Uskomme, että hankkimamme evidenssi on riittävää ja asianmukaista rajoitetun varmuuden johtopäätöksellemme.

Olemme riippumattomia Kojamosta niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunhallinta-standardia ISQM 1, jonka mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

### Kuvaus suoritetuista toimenpiteistä

Rajoitetun varmuuden toimeksiannossa evidenssin hankkimismenetelmät ovat rajoitetumpia kuin kohtuullisen varmuuden toimeksiannossa, minkä vuoksi saadaan rajoitetumpi varmuus kuin kohtuullisen varmuuden toimeksiannossa. Olemme suunnitelleet ja suorittaneet toimeksiannon siten, että saamme riittävästi asianmukaista evidenssiä rajoitetulle varmuudelle ja johon perustaa johtopäätöksemme, emmekä siten saa kaikkea evidenssiä, joita vaaditaan kohtuullisen varmuuden saamiseksi. Vaikka huomioimme sisäisten valvonnan tehokkuutta määrittäessämme toimenpiteidemme luonnetta ja laajuutta, varmennustoimeksiantomme ei ole suunniteltu varmentamaan sisäistä valvontaa. Toimenpiteemme eivät sisältäneet kontrollitestausta tai toimenpiteiden suorittamista liittyen datan yhdistelyyn ja laskemiseen IT-järjestelmien sisällä. Rajoitetun varmuuden toimeksianto koostuu kyselyistä henkilöille, jotka ovat vastuussa Yritysvastuutietojen sekä niihin liittyvien tietojen laatimisesta sekä analyttisten ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta.

Olemme suorittaneet toimeksiannossa muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Haastatelleet Kojamo Oyj:n ylimmän johdon jäsentä sekä Yritysvastuutietojen keräämisestä vastaavia henkilöitä;
- Arvioineet GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston raportointia koskevien periaatteiden soveltamista Yritysvastuutietojen esittämisessä;
- Arvioineet Yritysvastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettyjä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja;

- Käyneet läpi esitetyt Yritysvastuutiedot ja arvioineet tietojen laatua ja raportoinnin rajausten määrittelyä; ja
- Testanneet Yritysvastuutietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkuperäisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti.

### Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

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

### Johtopäätös

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että rajoitetun varmennustoimeksiannon kohteena olleet Yritysvastuutiedot raportointiajanjaksolla 1.1.–31.12.2024 eivät olisi kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti.

Helsinki, 4. maaliskuuta 2025  
KPMG OY AB

Petri Kettunen  
KHT

A man and a woman are shown in silhouette, moving a dark-colored sofa outdoors. The man is on the left, wearing a beanie and a t-shirt, and the woman is on the right, wearing a jacket and pants. They are both holding the sofa. The background is a dark wall with a large arched window. The overall scene is dimly lit, with a blue tint. There are decorative wavy lines in red and light blue in the corners of the image.

# kojamo

**Kojamo Oyj**

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

etunimi.sukunimi@kojamo.fi  
[www.kojamo.fi](http://www.kojamo.fi)