



Sijoita tuhansiin asuntoihin.

Kojamon yleisöanti 4.–12.6.2018

www.kojamo.fi/listautuminen

MARKKINOINTIESITE. Tämä ei ole Finanssivalvonnan hyväksymä listalleottoesite. Tässä markkinointiesitteessä esitetyt tiedot perustuvat Kojamo Oyj:n julkaisemaan listalleottoesitteeseen, joka on saatavilla osoitteessa kojamo.fi/listautuminen. Kojamon listautumisasianti koostuu osakeannista ja -myynnistä.





**Osakkeiden alustava
hintaväli on
8,50–10,00
euroa osakkeelta.**

Tärkeitä päivämääriä

4.6.2018	Yleisöannin merkintäaika alkaa
11.6.2018	Yleisöanti voidaan aikaisintaan keskeyttää
12.6.2018	Yleisöannin merkintäaika päättyy
14.6.2018	Lopullinen osakkeiden tarjoushinta ja listautumisannin ja -myynnin lopullinen tulos julkistetaan pörssitiedotteella (arviolta)
15.6.2018	Yleisöannissa merkityt osakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille (arviolta)
15.6.2018	Kaupankäynti osakkeilla alkaa Helsingin pörssin pre-listalla (arviolta)
19.6.2018	Kaupankäynti alkaa Helsingin pörssin pörssilistalla (arviolta)

Merkintähinta

Osakkeiden merkintä- ja myyntihinta on alustavasti 8,50-10,00 euroa tarjottavalta osakkeelta. Yleisöannissa osakkeiden merkintä- ja myyntihinta ei voi olla korkeampi kuin alustavan hintavälin enimmäishinta eli 10,00 euroa tarjottavalta osakkeelta.



Yleisöannin merkintäaika 4.–12.6.2018.

**Perehdy listautumisannin ja
-myynnin ehtoihin tarkemmin
tämän markkinointiesitteen
sivuilla 30–34.**



Yleisöannin merkintäpaikat

Nordean asiakkaat

- Nordean verkkopankissa pankkitunnuksilla, osoitteessa www.nordea.fi;
- Nordean 24/7 -puhelinpalvelussa yksityisasiakkaille, jolloin tarvitaan Nordean pankkitunnukset. Ma–pe kello 8.00–20.00 numerossa 0200 3000 (suomenkielinen palvelu, pvm/mpm), numerossa 0200 5000 (ruotsinkielinen palvelu, pvm/mpm) tai ma–pe kello 8.00–18.00 numerossa 0200 70 000 (englanninkielinen palvelu, pvm/mpm);
- Nordea Business Centressä Nordean yritysasiakkaiden osalta;
- Nordean konttoreissa (pois lukien kassapalvelukonttorit) Suomessa niiden aukioloaikoina; sekä
- Nordean Private Banking -toimipisteissä Suomessa (vain Nordean Private Banking -asiakkaille).

OP Ryhmän asiakkaat

- Henkilöasiakkaiden osalta OP Ryhmän verkkopalvelussa osoitteessa www.op.fi/merkinta OP Ryhmän verkkopalvelutunnuksin;
- OP 0100 0500 puhelinpalvelussa (suomeksi, pvm/mpm). Sitoumuksen voi antaa puhelimitse, kun asiakkaalla on henkilökohmainen OP Ryhmän verkkopalvelusopimus ja verkkopalvelutunnukset, joita tarvitaan myös puhelinpalveluun tunnistautumisen yhteydessä; ja
- OP Ryhmän osuuspankkien konttoreissa niiden aukioloaikoina.

Muut kuin Nordean tai OP:n asiakkaat

- Henkilöasiakkaiden osalta OP Ryhmän verkkopalvelussa osoitteessa www.op.fi/merkinta. Internetin kautta Sitoumuksen antavilla tulee olla Aktian, Danske Bankin, Handelsbankenin, POP Pankin, S-Pankin, Säästöpankin tai Ålandsbankenin verkkopalvelutunnukset;
- Nordean konttoreissa (pois lukien kassapalvelukonttorit) Suomessa niiden aukioloaikoina; ja
- OP Ryhmän nimetyissä pankeissa¹⁾ ("Nimetyt Pankit") niiden aukioloaikoina.

Sitoumuksen antaminen Nordealle puhelimitse tai verkkopankin kautta edellyttää voimassaolevaa verkkopankkisopimusta Nordean kanssa. Yhteisöt eivät voi antaa Sitoumuksia puhelimitse Nordea 24/7 -palvelussa tai Nordean verkkopankissa.

Yhteisöt tai kuolinpesät eivät voi antaa Sitoumusta OP Ryhmän verkkopalvelun kautta, vaan niiden tulee antaa Sitoumus joko puhelinpalvelussa tai konttorissa. Edunvalvonnassa olevat eivät voi antaa Sitoumusta verkkopalvelun kautta, vaan niiden tulee antaa Sitoumus konttorissa. Tarkemmat osakkeiden merkintä- ja maksuehdot on kuvattu listalleottoesitteessä.

1) Nimettyjä Pankeja ovat: Etelä-Hämeen Osuuspankki, Etelä-Karjalan Osuuspankki, Etelä-Pohjanmaan Osuuspankki, Itä-Uudenmaan Osuuspankki, Kainuun Osuuspankki, Keski-Pohjanmaan Osuuspankki, Keski-Suomen Osuuspankki, Keski-Uudenmaan Osuuspankki, Kymenlaakson Osuuspankki, Lounaismaan Osuuspankki, Lounaisrannikon Osuuspankki, Länsi-Suomen Osuuspankki, Länsi-Uudenmaan Osuuspankki, Helsingin Seudun Osuuspankki, Oulun Osuuspankki, Pohjois-Karjalan Osuuspankki, Pohjois-Savon Osuuspankki, Pohjan Osuuspankki, Päijät-Hämeen Osuuspankki, Suur-Savon Osuuspankki, Tampereen Seudun Osuuspankki, Turun Seudun Osuuspankki ja Vasa Andelsbank.

Suomen suurin yksityinen asuntosijoittaja

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvän arvon mukaan mitattuna.¹⁾ Se tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja vuokralaisille pääasiassa Helsingin seudulla²⁾, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden alueilla sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungeissa (yhdessä ”Suomen kasvukeskukset”).

Kojamon kiinteistöportfolio muodostui maaliskuun 2018 lopussa 35 697 vuokra-asunnosta, jotka tarjoavat monipuolisia vaihtoehtoja vuokra-asumiseen. Kojamon sijoituskiinteistöjen käypä arvo³⁾ oli 4,9 miljardia euroa 31.3.2018. Käyvällä arvolla mitattuna 98 prosenttia Kojamon vuokra-asunnoista sijaitsee Suomen kasvukeskuksissa ja 66 prosenttia Helsingin seudulla.⁴⁾

Vuonna 2012 Kojamo uudisti strategiansa keskittyäkseen kaupalliseen kiinteistösijoitustoimintaan. Syyskuussa 2014 se otti käyttöön kaupallisten asuntopalveluiden ympärille rakennetun Lumo-brändin. Vuonna 2016 Kojamo sai päätökseen strategisen muutosprosessinsa ja tämän johdosta yhtiön nimi muutettiin VVO-yhtymästä Kojamoksi vuonna 2017.

Vuosina 2014–2017 Kojamo investoi yhteensä 1,5 miljardia

euroa kiinteistöjen kehitykseen ja hankintaan. Kyseiset investoinnit ovat kohdistuneet lähes yksinomaan Lumo-segmenttiin. Samana ajanjaksona Kojamo käynnisti noin 3 700 asunnon rakentamisen.

Paras asiakaskokemus

Kojamon visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Yhtiön palveluilla tavoitellaan parempaa kaupunkiasumista ja korkeampaa asiakastytyvyyttä. Kojamo keskittyy parhaan asiakaskokemuksen tarjoamiseen monipuolisilla asumisen ratkaisuilla ja palveluilla, asukasaktiviteeteilla ja muilla eduilla, helposti tavoitettavalla asiakaspalvelulla ja käyttäjäystävällisillä verkkopalveluilla. Lumo-brändi ja siihen liittyvät asumisen palvelut pyrkivät erottumaan markkinoiden muusta vuokra-asuntojen tarjonnasta muun muassa palveluiden saatavuudella ja verkkopalvelujen laadulla erityisesti Lumo-verkkokaupassa, jonka kautta asiakkaat voivat vuokrata Lumo-asuntoja.

Digitalisaatio ja älykodit tarjoavat ainutlaatuisia mahdollisuuksia parantaa asumiskokemusta. Kojamon missiona on luoda parempaa kaupunkiasumista ja se haluaa olla edelläkävijä Suomen asuntoalan digitaalisessa murroksessa. Kojamo osallistuu aktiivisesti toimialan aloitteisiin ja ohjaa niitä muiden toimijoiden kanssa sekä kehittää omaa toimintaansa tätä toimialan trendiä tukeakseen. Kojamo odottaa, että Lumo-brändin digitaaliset asumisen ja älykotien tarjoamat mahdollisuudet parantavat asumismukavuutta ja asiakaskokemusta.

KOJAMOLLA ON KAKSI LIIKETOIMINTASEGMENTTIÄ:

Lumo

Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluita (noin 99 % kiinteistöportfoliosta käyvän arvon mukaan mitattuna)

VVO

VVO-segmentti tarjoaa Kojamon ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluita (noin 1 % kiinteistöportfoliosta käyvän arvon mukaan mitattuna)

1) KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuudet, kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt. 2) Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti. 3) Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt. 4) Perustuu vuokra-asuntojen käypään arvoon 31.3.2018. 5) Taloudellinen vuokrausaste = (Vuokratuotto) / (Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella) x 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja. 6) Tilintarkastettu. 7) Laskettu jakamalla Lumo-segmentin nettovuokratuotto Lumo-segmentin sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla, joka lasketaan tietyn ajanjakson avaavan ja sulkevan taseen keskiarvona.

KOJAMON AVAINLUKUJA
31.3.2018/2017

35 697

asuntoa

2,0 milj. m²

vuokrattava asuin-
huoneisto-pinta-ala

4 931 milj.
euroa

sijoituskiinteistöjen käypä arvo

96,3 %

taloudellinen vuokrausaste⁽⁵⁾

2 549,6

milj. euroa EPRA
nettovarallisuus (NAV)

49,2 %

luototusaste (LTV)

37,5 %

omavaraisuusaste

337,0 milj.
euroa

liikevaihto⁽⁶⁾(2017)

107,8 milj.
euroa

kassavirta ennen
käyttöpääoman
muutosta (FFO) (2017)

4,6 %

Lumo-segmentin
nettovuokratuotto⁽⁷⁾
(2017)

216,0 milj.
euroa

nettovuokratuotto⁽⁶⁾
(2017)



Sijoita tuhansiin asuntoihin:

Luomme parempaa kaupunkiasumista

Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Olemme keskittyneet Suomen seitsemään kasvukeskukseen, joissa sijaitsee jo 98 prosenttia vuokra-asuntoistamme käyvällä arvolla mitattuna.¹⁾ Olemme vahva ja näkyvä toimija asuntosijoittajana, ja Lumo-brändimme on asuntovuokrausmarkkinoilla laajasti tunnettu.

Olemme uudistuneet viime vuosina voimakkaasti. Vuonna 2012 uudistimme strategiaamme keskittyäksemme kaupalliseen asuntoliiketoimintaan ja esittelimme kaupallisen Lumo-brändin vuonna 2014. Vuosina 2014–2017 olemme investoineet yhteensä 1,5 miljardia euroa kiinteistöjen kehitykseen ja hankintaan käynnistäen 3 700 asunnon rakentamisen. Vuonna 2017 strateginen muutos tuli näkyväksi myös nimessämme, kun yhtiön nimi muutettiin VVO-yhtymästä Kojamoksi.

Strategiamme on tarjota parasta asiakaskokemusta ja kasvattaa sijoituskiinteistöjemme arvoa ja määrää Suomen kasvukeskuksissa. Arvioimme kaupungistumisen luovan pitkäaikaista kysyntää uusille vuokra-asunnoille Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti Helsingin seudulla.

Pyrimme tarjoamaan parhaan asiakaskokemuksen tarjoamalla monipuolisia asumisratkaisuja ja palveluita kaupunkiasumiseen. Tavoitteemme on olla edelläkävijä myös Suomen asuntoalan digitaalisessa murroksessa. Lumo-verkkokaupparamme on markkinoilla täysin uudenlainen ja suosituksi osoittautunut tapa valita ja vuokrata asunto yhdellä verkkokauppakäynnillä. Digitalisaatio ja älykodit tarjoavat ainutlaatuisia mahdollisuuksia parantaa asiakaskokemusta.

Pyrimme tuottamaan omistaja-arvoa kasvattamalla kiinteistöportfoliotamme ostamalla ja myymällä kiinteistöjä sekä kehittämällä kiinteistöjä aktiivisesti. Tavoitteenamme on, että omistamme vuoden 2021 loppuun mennessä noin 38 000 vuokra-asuntoa ja että sijoituskiinteistöjemme käypä arvo on 6,0 miljardia euroa. Tehtävämme on luoda parempaa kaupunkiasumista.

Suunnitellun listautumisannin ja -myynnin tavoitteena on edistää kasvustrategiamme toteuttamista ja lisätä Kojamon strategista joustavuutta. Annista saatavat varat on tarkoitus käyttää kasvustrategian tukemiseen sisältäen asuinkiinteistöjen hankinnat, kehityshankkeet sekä muut kasvuinvestoinnit. Lisäksi varoja käytetään osittain myös velkojen maksamiseen osana likviditeetin hallintaa ja yhtiön yleisiin tarpeisiin.

Haluamme olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käytöpääoman muutosta edellyttäen, että Kojamo-konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Kojamon tavoitteena on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta. Aiomme jatkossakin keskittyä erinomaisen asiakaskokemuksen tarjoamiseen Lumo-vuokra-asunnoissa.



Tule mukaan Kojamon yleisöantiin!

Jani Nieminen
toimitusjohtaja

1) Perustuu vuokra-asuntojen käypään arvoon 31.3.2018.



Matka Suomen suurimmaksi yksityiseksi asunto-sijoitusyhtiöksi

Vuokra-asuntojen lukumäärä 1970-luvun lopussa yli 5 000, 1990-luvulla kasvu yli 35 000 asuntoon 60 kunnassa

2012 Strategia uudistus: keskittyminen kaupalliseen toimintaan

1995 Ensimmäiset VVO-kotikeskukset lanseerattiin (nykyisin Lumo-Kotikeskukset)

1969 VVO perustettiin osuuskuntana lievittämään kaupunkien asuntopulaa

1997 Osuuskunnasta osakeyhtiöksi

2000-luvulla Kojamo saavutti asemansa yhtenä Suomen suurimmista valtakunnallisista asuinkiinteistöjen omistajista¹.

Lumo (käypä arvo)

VVO (käypä arvo)

1) Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2017. 2) Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistettut omaisuuserät, kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt. 3) Taloustutkimuksen bränditutkimus, 2017, Brändin arvostus.

1969

1997

2012

2013



Vuosina 2014–2017 Kojamon investoinnit kiinteistöjen kehitykseen ja hankintaan olivat yhteensä 1,5 miljardia euroa ja ovat kohdistuneet lähes yksinomaan Lumo-segmenttiin.

2014

Uusi kaupallisten asuntopalveluiden brändi: Lumo – vuokra-asumista parhaimmillaan

Lumo

2015

Kojamo avasi Lumo-verkko-kaupan

2016

Strateginen muutos asuntosijoitus-yhtiöksi päätökseen

2017

Nimenmuutos VVO-yhtymä Oyj:stä Kojamo Oyj:ksi

2021 tavoite 6 mrd. euroa

4,0 mrd. euroa⁽²⁾

4,3 mrd. euroa⁽²⁾

4,7 mrd. euroa⁽²⁾

4,9 mrd. euroa⁽²⁾

2017 Lumo oli Suomen arvostetuin asuinhuoneistojen vuokrausbrändi⁽³⁾

2017 Moody's luottoluokitus Baa2 vakain näkymin

Joukkovelkakirjalainojen liikkeellelaskut vuosina 2013, 2016, 2017 ja 2018

2014

2015

2016

2017 Q1 2018

Miksi sijoittaa Kojamoon?

Fokusoitunut liiketoiminta ja erottuva liiketoimintamalli erittäin houkuttelevalla Suomen markkinalla

- Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna¹, ja se omisti 35 697 asuntoa 31.3.2018.
- Kojamo on vahvasti edustettuna Suomen kasvukeskuksissa, ja yhtiön johto uskoo, että Kojamo on hyvässä asemassa hyötymään asuntojen kysynnän kasvusta kaupungistumisen seurauksena.
- Vuosina 2017–2027 kasvukeskusten asukasmäärän kasvun ennustetaan olevan 3,8 prosentin (hitaimmin kasvava kasvukeskus) ja 10,2 prosentin (nopeimmin kasvava kasvukeskus) välillä, kun muualle Suomeen ennustetaan vain 0,2 prosentin kasvua samalla ajanjaksolla.²
- Käyvän arvon mukaan laskettuna 97,7 prosenttia Kojamon asunnoista sijaitsi Suomen kasvukeskuksissa 31.3.2018.
- Kaupungistumisen lisäksi Kojamon johto odottaa yhtiön hyötävän vuokralla asumisen suosion kasvusta suhteessa omistusasumiseen ja kotitalouksien koon pienentymisestä.
- Kojamon kohdennetun strategian, korkealaatuisen kiinteistöportfolion ja houkuttelevan asemoinnin ansiosta Kojamon johto uskoo, että Kojamo on hyvässä asemassa hyötymään markkinoiden nykyisistä trendeistä ja vuokratason kehityksestä.
- Kojamon kiinteistöportfolio vastaa hyvin demografisiin trendeihin: 31.3.2018 72 prosenttia sen asunnoista oli joko yksiöitä tai kaksioita.

Laadukas kiinteistöportfolio

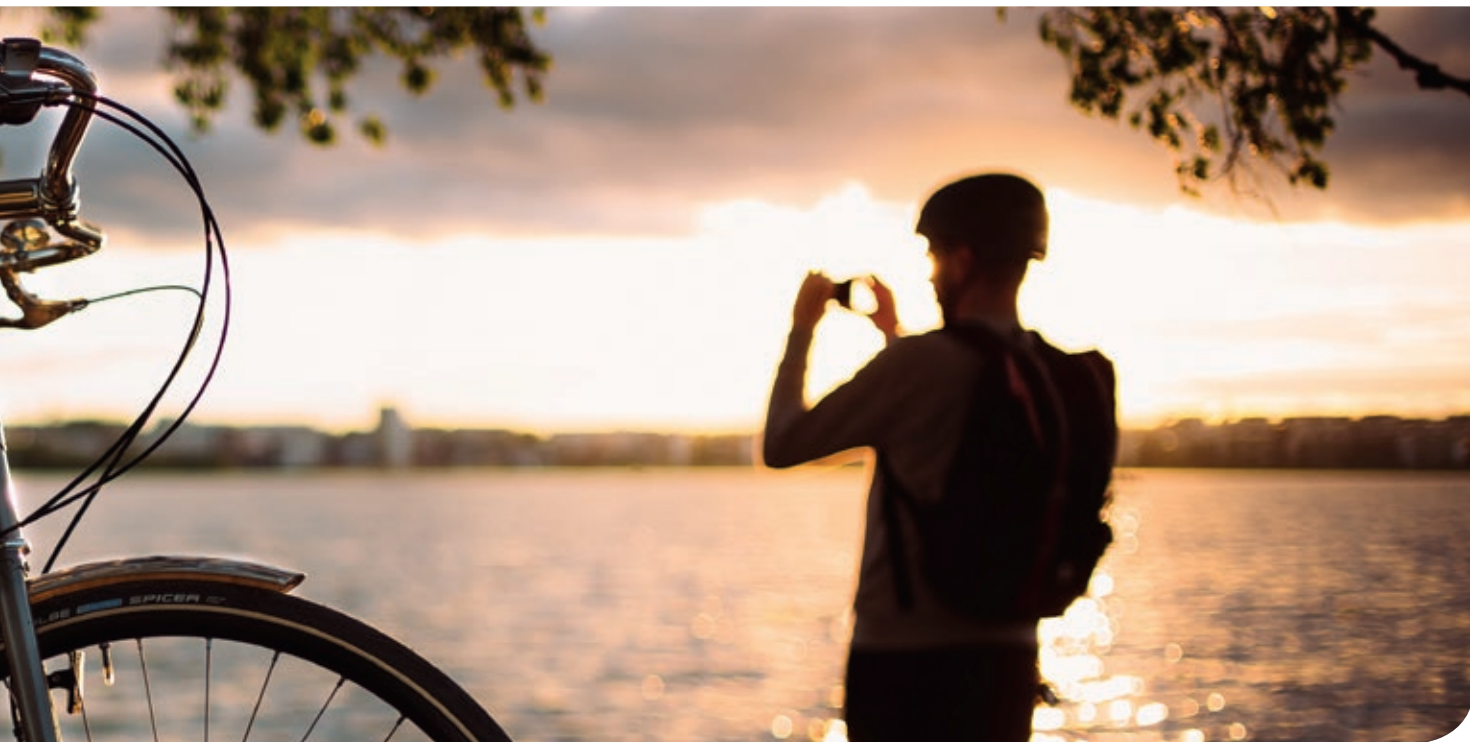
- Kojamon strategiana on keskittyä seitsemään Suomen kasvukeskukseen sekä Lumo-brändin kaupallisiin asuntoihin, joilla oli 94 prosentin osuus Kojamon kiinteistöportfoliosta 31.3.2018 asuntojen lukumäärällä mitattuna.
- Lähes 33 500 erillistä vuokrasopimusta auttaa hajauttamaan

liiketoimintariskiä sekä edistää kassavirran pysyvyyttä ja ennakoitavuutta.

- Kojamon asuinrakennusten keskimääräinen ikä oli 31,9 vuotta 31.3.2018, kun kerrostalojen keskimääräinen ikä Suomessa oli 41,2 vuotta vuonna 2017.³
- Kojamo on kehittänyt jatkuvasti kiinteistöportfoliotaan tekemällä investointeja Lumo-segmenttiin.
- Kojamon vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste⁴ 31.3.2018 oli 96,3 prosenttia.
- Vuosina 2012–2017 Lumo-segmentin keskimääräinen kuukausittainen vuokra neliometriä kohden kasvoi vuodessa keskimäärin 4,4 prosenttia ja segmentin nettovuokratuotto oli 4,6 prosenttia vuonna 2017.⁵

Vahva näyttö orgaanisesta kasvusta ja kiinteistöjen ostamisesta sekä vahva hankekehityspotki

- Kojamolla on vahvaa näyttöä orgaanisesta ja kiinteistöjen ostoihin perustuvasta Suomen kasvukeskuksiin painottuvasta kasvusta.
- Kojamo on kehittänyt kiinteistöportfoliotaan rakentamalla uusia Lumo-asuntoja, muuntamalla muussa käytössä olleita rakennuksia asunnoiksi, peruskorjaamalla vanhempaa asuntokantaa ja ostamalla kiinteistöjä, jotka täyttävät Lumo-segmentin vaatimukset.
- Vuosina 2014–2017 Kojamo osti yhteensä 2 736 asuntoa ja lisäsi kiinteistöportfolionsa 2 969 uutta asuntoa kehityshankkeiden kautta.
- Kojamolla on vahva hankekehityspotki ja aihioita tuottojen ja nettovarallisuusarvon (NAV) kasvun tukemiseksi. Kiinteistökehittämisstrategia tukeutuu pitkän ajan näkemykseen kaupunkiasumisen kasvusta ja ihmisten muuttuvista asumistarpeista ja se tähtää kehityshankkeiden vahvaan kasvuun suurella investointiohjelmalla Suomen kasvukeskuksissa.
- Vuoteen 2021 asti ulottuvan strategian yhtenä tavoitteena on



kasvattaa kiinteistöportfolio 38 000 vuokra-asuntoon,jakson loppuun mennessä uudistuosannon ja kiinteistöjen ostamisen yhdistelmällä.

Kokenut ja osaava johtoryhmä sekä pätevä ja sitoutunut henkilöstö

- Kojamon johtoryhmällä on merkittävää kokemusta vuokraus- ja kiinteistöliiketoiminnasta.
- Johdolla on vahvaa näyttöä kiinteistöportfolion painopisteen siirtämisestä Lumo-segmenttiin ja Suomen kasvukeskuksiin, yhtiön rahoitusrakenteen muuttamisesta ja yrityskulttuurin kehittämisestä ketterämmäksi ja asiakas-keskeisemmäksi.
- Kojamon henkilöstö on kokeneista kiinteistöalan ammattilaisista koostuva tiimi.
- Työtyytyväisyys on pysynyt korkealla tasolla, ja Kojamo pyrkii olemaan jatkossakin houkutteleva työnantaja sekä pitämään työntekijöiden tyytyväisyyden korkeana.

Innovatiivinen lisäarvoa tuottava toiminta-alusta

- Kojamon lisäarvoa tuottavat liiketoiminnot, kuten sijoitus-toiminta, kiinteistökehitys ja asiakassuhdetoiminta hoide-taan pääasiassa omalla henkilöstöllä.
- Kojamo painottaa myös voimakkaasti tavoitettaan tarjota vuokralaisilleen paras asiakaskokemus.
- Kojamo pyrkii kehittämään toiminta-alus-taansa niin, että kiinteistöjen ja niihin liit-tyvän tekniikan, tietojärjestelmien ja tar-jottavien palveluiden yhteen nivominen on enenevässä määrin mahdollista. Tämä mahdollistaa Kojamolle asteittain erityi-semmän asiakaskokemuksen tuottamisen.
- Kojamon tehokas[®] asiakaskokemusta pai-nottava lähestymistapa yhdessä vahvan si-

säisen osaamisen ja paikallisen, kiinteistöomaisuuden hallin-nointiin ja kehittämiseen liittyvän asiantuntemuksen kanssa luo sille vahvat mahdollisuudet arvon luomiseen.

Houkutteleva tuotto ja kestävä kasvu, jota tukee vahva ja hyvin hoidettu tase

- Kiinteistöportfolion kasvutavoitteen ja tuottopotentialin yhdistelmä tekee Kojamon johdon näkemyksen mukaan Ko-jamosta kiinnostavan sijoituskohteen. Tuottopotentiali syn-tyy johdon mukaan hyvästä nettovarallisuuden kasvusta ja vakaasta kassavirrasta. Kojamo pyrkii edelleen parantamaan kokonaistuottoa valikoiduilla kehityshankkeilla ja myymäl-lä asuntoja, jotka eivät sovi sen strategiaan sekä hankkimalla myynneistä saamallaan varoilla asuntoja, jotka sopivat.
- Kojamo tarjoaa pääsyn houkutteleville Suomen asuinkiin-teistömarkkinoille, jotka ovat historiallisesti tuottaneet vakaa-ta kassavirtaa kuluttajahintaindeksiin sidotuista vuokrista.
- Kojamo hyötyy vahvasta ja hyvin hoidetusta taseestaan, hajautetuista rahoituslähteistä ja Moody's Investor Servicen myöntämästä luottoluokituksesta Baa2 vakain näkymin.
- Kojamon luototusaste oli 49,2 prosenttia 31.3.2018, omava-raisuusaste 37,5 prosenttia ja lainojen keskikorko 1,8 prosent-tia (mukaan lukien johdannaiskulut).

Kojamon strategiana on keskittyä Suomen seitsemään kasvukeskukseen ja Lumo-vuokra-asuntoihin.

1) KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2017. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistettut omaisuuserät, kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaiset varat. 2) Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste 2015. 3) Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot. 4) Taloudellinen vuokrausaste = (Vuokratuotto) / Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella) x 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja. 5) Laskettu ja-kamalla Lumo-segmentin nettovuokratuotto Lumo-segmentin sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla (käypä arvo), joka lasketaan tietyn ajanjakson avaavan ja sulkevan taseen keskiarvona. 6) Kojamo mittaa tehokkuutta taloudellisella vuokrausasteella ja asiakastytytyväisyydellä, jotka ovat molemmat hyvällä tasolla. Asiakastytytyväsyyttä mitataan nettosuositteiluindeksillä (NPS).

Kojamon strategiset painopistealueet jaksolle 2018–2021

1. Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen

Keskittyminen Lumo-brändiin ja -segmenttiin

- Kojamon strategiana on keskittyä kaupalliseen toimintaan ja vähentää suhteellisesti arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisia asuntoja portfoliossaan.
- Yhtiön johto uskoo, että nykyiset arava- ja/tai korkotukilainsäädännön mukaiset rajoitukset asuntokannassa päättyvät hakemuksin vuoden 2025 loppuun mennessä. Rajoitusten päättyessä VVO-asunnoista tulee Lumo-asuntoja. Kojamo odottaa, että muutos VVO-asunnoista Lumo-asunnoiksi kasvattaa tällä hetkellä rajoitusten piirissä olevien sijoituskiinteistöjen käypää arvoa.
- Kojamo tutkii jatkuvasti mahdollisuuksia laajentaa digitaalisia ja muita asumisen palveluita luodakseen houkuttelevan palveluvalikoiman, joka tukee sen vuokraustoimintaa, auttaa Kojamoa erottumaan kilpailijoista ja lisää Lumo-brändin arvoa.

Toiminta Suomen kasvukeskuksissa, painopisteenä Helsingin seutu

- Kojamo panostaa jatkossakin vuokralla asumisen ja asumisen palveluiden kehittämiseen Suomen kasvukeskuksissa, joiden asukasluvun Kojamo odottaa kasvavan kaupungistumisen seurauksena koko maan keskiarvoa voimakkaammin ja joissa vuokra-asumisen kysynnällä on edelleen kasvupotentiaalia.
- Valitut Suomen kasvukeskukset ovat Helsingin seutu, Tampereen, Turun, Kuopion ja Lahden alueet sekä Oulun ja Jyväskylän kaupungit.
- Kojamo aikoo vastata vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun erityisesti Helsingin seudulla, joka on tärkein alue Kojamon strategiasa.
- Kojamo aikoo jatkaa Suomen kasvakeskusten ulkopuolella sijaitsevien kiinteistöjensä myymistä.

Kiinteistöportfolion kasvattaminen ostamalla ja kehittämällä kiinteistöjä

- Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuin-kiinteistöjen omistaja sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla mitattuna.¹⁾
- Kojamon toiminnalla on merkittävä laajuus ja sen brändillä merkittävä näkyvyys. Kojamosta on tullut vahva ja laajasti tunnettu toimija hajautuneilla kiinteistömarkkinoilla ja sillä on Kojamon johdon mukaan merkittäviä mahdollisuuksia kiinteistöportfolionsa kasvattamiseen.
- Kojamo pyrkii tuottamaan omistaja-arvoa pitkäjänteisesti ja kasvattamaan kiinteistöportfoliotaan ostamalla ja kehittämällä kiinteistöjä. Kiinteistökehitys on tärkeää Kojamolle sen pyrkiessä lisäämään omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä erityisesti kasvattamalla kiinteistöportfoliotaan Helsingin seudulla.
- Yhtiön tavoitteena on vuoden 2021 loppuun mennessä omistaa noin 38 000 vuokra-asuntoa. Lisäksi yhtiön tavoitteena on, että sen sijoituskiinteistöjen käypä arvo on 6,0 miljardia euroa.
- Kojamolla on vahvaa näyttöä arvoa lisäävistä investoinneista ja ostoista sekä ei-strategisten kiinteistöjen myynnistä. Lumo-segmentin sijoituskiinteistöjen käypä arvo²⁾ oli 3 331,7 miljoonaa euroa 31.12.2015 ja se kasvoi 4 875,9 miljoonaan euroon 31.3.2018.

2. Paras asiakaskokemus

- Kojamon visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaiden ykkösvalinta. Tämän mukaisesti Kojamo keskittyy jatkossakin parhaan asiakaskokemuksen tarjoamiseen monipuolisilla asumisen ratkaisuilla ja palveluilla, asukasaktiviteeteilla ja muilla eduilla, helposti tavoitettavalla asiakaspalvelulla ja käyttäjäystävällisillä verkkopalveluilla.
- Kojamon missiona on luoda parempaa kaupunkiasumista, ja se haluaa olla edelläkävijä Suomen asuntoalan digitaalisessa murroksessa.
- Digitalisaatio ja älykodit tarjoavat ainutlaatuisia mahdollisuuksia parantaa asiakaskokemusta.

- Kojamo odottaa, että Lumo-brändin digitaaliset asumisen ja älykotien tarjoamat mahdollisuudet parantavat asumismukavuutta ja asiakaskokemusta.

3. Edelläkävijä kestävässä kehityksessä ja yritys vastuussa

- Kojamo on sitoutunut kehittämään uusia ja moderneja rakennusratkaisuja, asumisen palveluita ja ekologisia innovaatioita, jotka liittyvät energiatehokkaisiin asuntoratkaisuihin.
- Kaikki omaa tonttivarantoa hyödyntävät uudisrakennushankkeet ovat lähes nollaenergiarakennuksia FInZEB-konseptien³⁾ ja -ohjeiden mukaisesti.
- Kojamo painottaa liiketoimintansa kestävä kehitystä ja pyrkii olemaan edelläkävijä kestävässä kehityksessä omalla toimialallaan: yritys vastuu on kiinteä osa Kojamon toimintaa ja yrityskulttuuria.
- Kojamo painottaa erityisesti vastuutaan asiakkaitaan kohtaan, velvoitteitaan rakennuttajana sekä selkeää viestintää osakkeenomistajilleen.
- Kojamo on mukana useissa yritys vastuuohtelmissa, kuten Kiinteistöalan Energiatehokkuussopimuksen alaisessa Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmissa.

4. Osaavin ja energinen työpaikka

- Kojamo painottaa yrityskulttuurinsa kehittämistä strategiansa toteuttamisen tukemiseksi.
- Henkilöstön osaamista ja taitoja kehitetään tarjoamalla esimiehille ja työntekijöille Kojamon strategiaan tavoitteisiin perustuvaa koulutusta.
- Palkitsemis- ja kannustinohjelmilla pyritään tukemaan strategisten tavoitteiden saavuttamista.

1) KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish property market 2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, Yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuudet kuten parkkipaikat. Käypä arvo edustaa sijoituskiinteistöjen käypää arvoa, ja se sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt. 2) Sisältää myytävänä oleva pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt. 3) FInZEB-hanke oli valtion ohjelma kansallisten konseptien, tavoitteiden ja ohjeiden määrittämiseksi lähes nollaenergiarakennuksia varten valmistauduttaessa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (2010/31/EU) käyttöönottoon Suomessa. Hanke valmistui vuonna 2015.

Kojamon visiona on olla vuokralla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

INNOVATIIVINEN, LISÄARVOA TUOTTAVA TOIMINTA-ALUSTA



OPERATIIVISET JA TALOUDELLISET TAVOITTEET VUODEN 2021 LOPPUUN MENNESSÄ

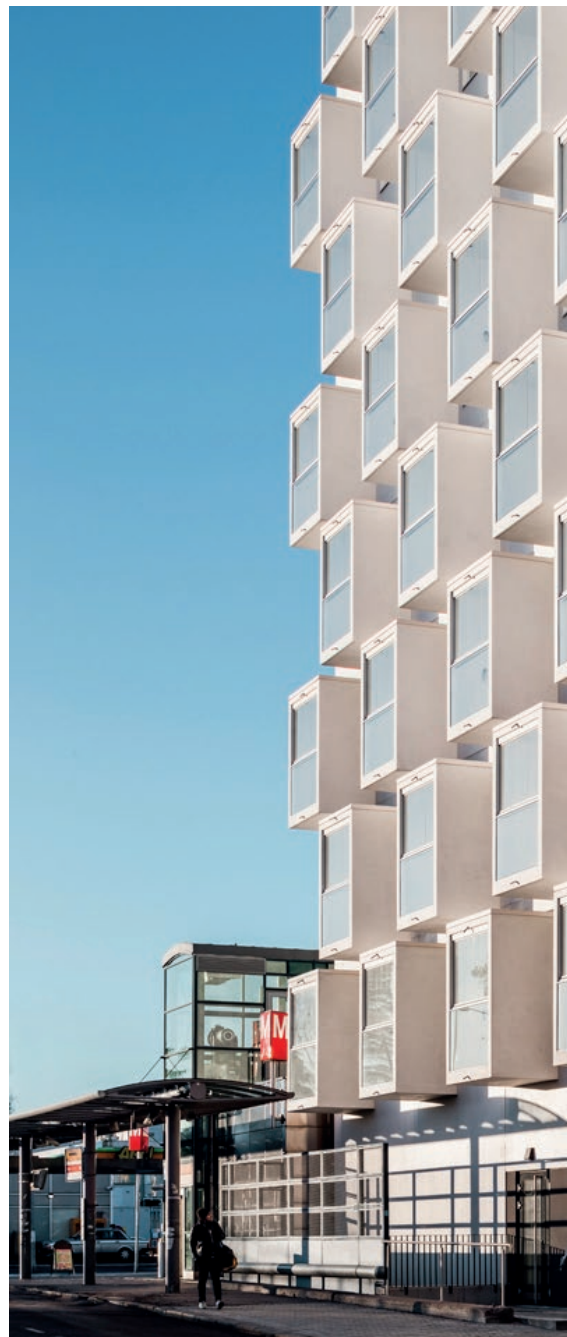
TALOUDELLISET TAVOITTEET	TOTEUMA 31.3.2018
Omavaraisuusaste yli 40 %	37,5 %
Luototusaste alle 50 %	49,2 %
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vähintään 32 % liikevaihdosta	33,1 %
OPERATIIVISET TAVOITTEET	TOTEUMA 31.3.2018
Sijoituskiinteistöportfolio:	Sijoituskiinteistöportfolio:
• Noin 38 000 asuntoa	• 35 697 asuntoa
• Arvo 6 miljardia euroa	• Arvo 4,9 miljardia euroa
Nettosuositteluindeksi: 40	Nettosuositteluindeksi: 33
OSINKOPOLITIIKKA	TOTEUMA 2017
Kojamon tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja ja maksaa osinkoa vuositteain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) edellyttäen, että Kojamo-konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellinen asema.	31.12.2017 päättyneellä tilikaudella 46,7 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) jaettiin osinkoina.

Vuokra-
asuntoja



Capellan puistotie 4 Helsinki

Uudisrakennus
Valmistumisvuosi 2015
Asuntojen lukumäärä 44



Satakunnankatu 21 Tampere

Uudisrakennus
Valmistumisvuosi 2016
Asuntojen lukumäärä 37



Mechelininkatu 6 Helsinki

Valmistumisvuosi 1932
Asuntojen lukumäärä 60





Retkeilijäncatu 1 Helsinki

Uudisrakennus
Valmistumisvuosi 2017
Asuntojen lukumäärä 82



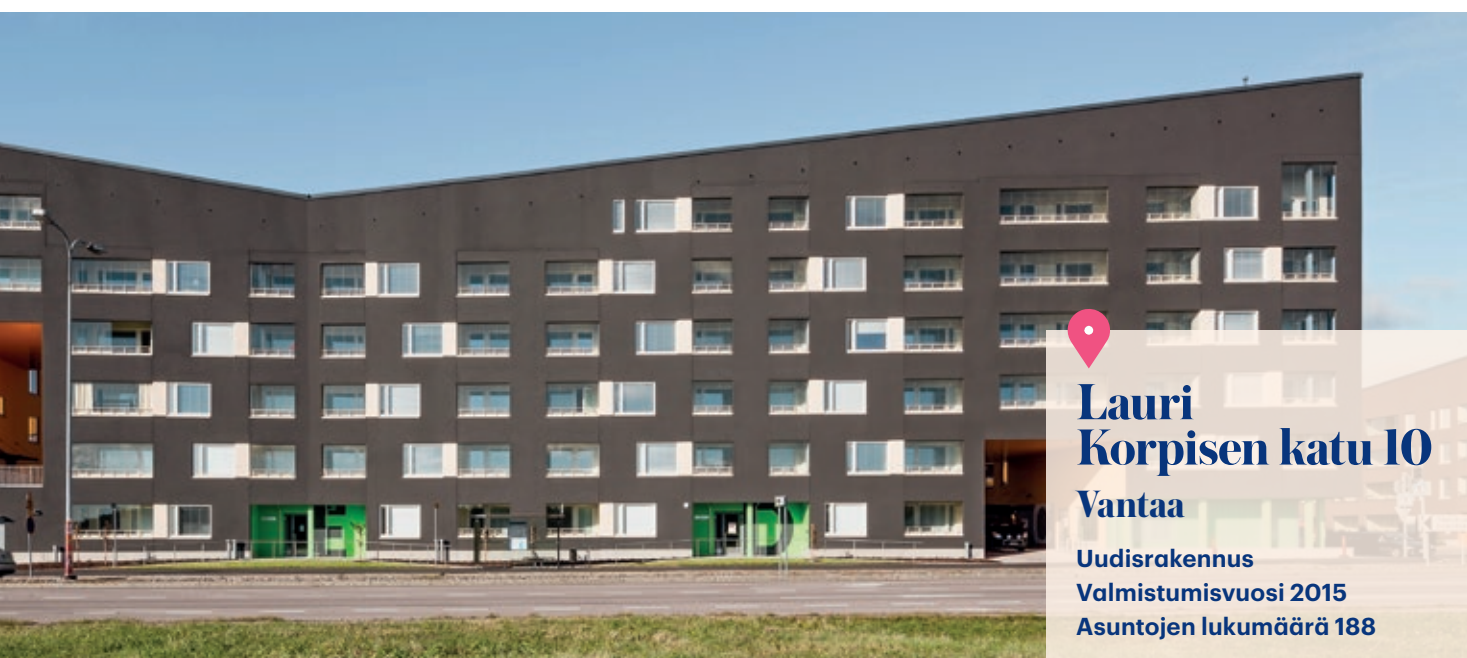
Kelkkailijantie 4 Kuopio

Uudisrakennus
Valmistumisvuosi 2015
Asuntojen lukumäärä 153



Eteläinen Hesperiankatu 18 Helsinki

Peruskorjauskohde
Valmistumisvuosi 2018
Asuntojen lukumäärä 36



Lauri Korpisen katu 10 Vantaa

Uudisrakennus
Valmistumisvuosi 2015
Asuntojen lukumäärä 188

Markkinaympäristön kehitys tukee Kojamon strategian toteutumista

Kojamon liiketoimintaan vaikuttavat monet demografiset, taloudelliset ja poliittiset tekijät. Koska Kojamo toimii asuinkiinteistösektorilla, yhtiöön vaikuttavat Suomen asuntomarkkinoiden tilanne ja niihin liittyvä kehitys erityisesti Suomen kasvukeskuksissa. Myös makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio ja väestönkasvu vaikuttavat yhtiöön.

VUOKRA-ASUNTOMARKKINOIDEN KEHITYKSEEN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

YLEINEN MAKROTALouden KEHITYS	KAUPUNGISTUMINEN	ASUMISTOTTUMUSTEN JA KOTI-TALOUKSIEN RAKENTEEN KEHITTYMINEN
BKT kasvoi 2,6 % (2017)	Väestönkasvu kasvukeskuksissa vuoteen 2027 mennessä +205 000	Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kasvu kasvukeskuksissa (2010–2016) +15 %
Käytettävissä olevien tulojen kehitys +2,3 % (2017)	Suomen 14 suurella kaupunkiseudulla asuvien osuus 2040 mennessä 75 %	Yhden tai kahden hengen vuokra-asuntojen osuus 86 %

SUOMEN KANSANTALouden TUNNUSLUKUJA VUOSINA 2014–2020E

	2014	2015	2016	2017	2018E	2019E	2020E
BKT:n kasvu (%) ¹⁾	-0,6 %	0,1 %	2,1 %	2,6 %	2,6 %	2,2 %	1,8 %
Väkiluku (miljoonaa) ²⁾	5,5	5,5	5,5	5,5	5,6	5,6	5,6
Työttömyysaste ¹⁾	8,7 %	9,4 %	8,8 %	8,6 %	8,2 %	7,9 %	7,0 %
Työllisyysaste ¹⁾	68,3 %	68,1 %	68,7 %	69,6 %	71,1 %	71,9 %	72,5 %
Käytettävissä olevien tulojen kasvu ¹⁾	0,5 %	1,7 %	2,0 %	2,3 %	3,1 %	3,3 %	3,7 %
Inflaatio ¹⁾	1,0 %	-0,2 %	0,4 %	0,8 %	1,2 %	1,4 %	1,7 %

1) Valtionvarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2018 2) Tilastokeskus: Väestörakenne.

Asuinkiinteistömarkkinat Suomessa

Asuntotuotanto ja -kysyntä

Vuonna 2016 Suomen asuntokanta muodostui noin 2,6 miljoonasta asunnosta. Yksiöitä oli noin 13 prosenttia ja kaksioita noin 30 prosenttia kaikista asunnoista. Vuodesta 2000 asuntotuotanto on ollut 20 000–35 000 uutta valmistunutta asuntoa vuodessa.³ Pääkaupunkiseudun osuus koko asuntotuotannosta oli noin 34 prosenttia vuosina 2000–2017.⁴

Kasvava osa uusien asuntojen aloituksista koskee kerrostaloja asuntojen määrän mukaan laskettuna. Vuonna 2000 kerrostalojen osuus oli 46,8 prosenttia uusien asuntojen aloituksista verrattuna 75,9 prosenttiin vuonna 2017. Asuntotuotanto on kasvanut voimakkaasti 3–4 viime vuoden aikana, ja vuonna 2017 saavutettiin uudet ennätykset asunnoille myönnettyissä rakennusluvissa, uusien asuntojen aloituksissa ja valmistuneissa asunnoissa. Rakentaminen on kuitenkin viime aikoina keskittynyt pieniin asuntoihin ja vuoden 2017 ennätyksellinen rakentaminen vastasi neliömetreinä laskettuna pitkälti vuosien 2000–2017 tasoa.

Teknologian tutkimuskeskuksen (VTT) käyttämän laskentamenetelmän mukaan finanssikriisin jälkeinen hidas rakentaminen oli johtanut pääkaupunkiseudulla noin 20 000 asunnon vajeeseen vuoden 2016 lopussa.⁵ Uusien asuntojen nykyinen rakentaminen ei riitä pienentämään merkittävästi pääkaupunkiseudulle edellisten 10 vuoden aikana muodostunutta asuntovajetta. Rakennusteollisuus RT:n mukaan uusien asuntojen aloitusten odotetaan vähenevän vuosina 2018 ja 2019

verrattuna vuosiin 2016 ja 2017, mikä voi pahentaa pääkaupunkiseudun asuntovajetta entisestään.⁶

Kaupungistumisen lisääntymisellä, demografisella kehityksellä ja asumistottumusten muutoksilla on perustavaa laatua oleva vaikutus Suomen asuntomarkkinoihin. Sijainniltaan hyvien, pienten asuntojen kysyntä on kasvanut sekä omistus- että vuokra-asuntojen markkinoilla, ja vastaavasti omakoti- ja rivitalojen kysyntä on vähentynyt.⁷ Teknologian tutkimuskeskuksen vuonna 2015 julkaiseman tutkimuksen mukaan uusien asuntojen tarpeen odotetaan olevan vuoteen 2040 asti enintään noin 30 500 asuntoa vuodessa, mistä 14 suurimman kaupungin osuus on 95 prosenttia eli noin 29 000 asuntoa vuodessa. Kojamon johto uskoo, että kaupungistuminen, asumistottumusten muutokset ja pääkaupunkiseudulle kertynyt asuntovaje tukevat asuntojen voimakasta rakentamista lähitulevaisuudessa.

Kaupungistuminen

Muuttoliike maaseudulta kaupunkialueille ja suuriin kaupunkeihin on jatkunut Suomessa vuosikymmenten ajan. Kaupungistumisen odotetaan jatkuvan, ja Tilastokeskuksen ennusteiden mukaan Suomen kasvukeskusten asukas-

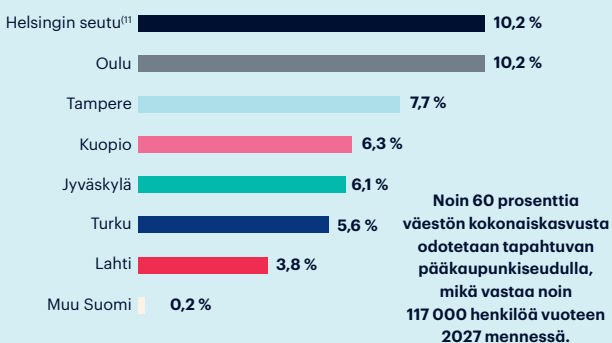
määrän odotetaan kasvavan yhteensä lähes 10 prosenttia vuosina 2017–2027, mikä vastaa noin 205 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseutu hyötyy eniten kaupungistumisesta, ja alueen väkiluvun kasvun odotetaan muodostavan noin 60 prosenttia koko Suomen väkiluvun kasvusta, mikä vastaa noin 117 000 asukkaan kumulatiivista lisäystä. Pääkaupunkiseudun asukasluvun odotetaan kasvavan noin 1,4 miljoonaan vuoteen 2040 mennessä.⁸

Väestön kehitys riippuu paljon talouden ja työllisyystilanteen alueellisista muutoksista. Työpaikkojen määrän ja nettomuuton välillä on voimakas yhteys.⁹ Helsingin seutukunta¹⁰ on Suomen tärkein elinkeinoelämän keskus, ja sen taloudellinen merkitys koko maan kannalta kasvaa. Helsingin seutukunnan tuottaman BKT:n osuus kasvoi 36,4 prosentista vuonna 2010 yhteensä 37,0 prosenttiin vuonna 2015. Lisäksi Helsingin seudulla työskentelevien osuus kaikista työssä käyvistä Suomessa kasvoi samalla jaksolla 30,6 prosentista 32,0 prosenttiin. Työssä käyvien määrän kasvua vastaavalla tavalla Helsingin seutukunnalla asuvien osuus on kasvanut 26,2 prosentista 27,2 prosenttiin vuosina 2010–2015.¹¹

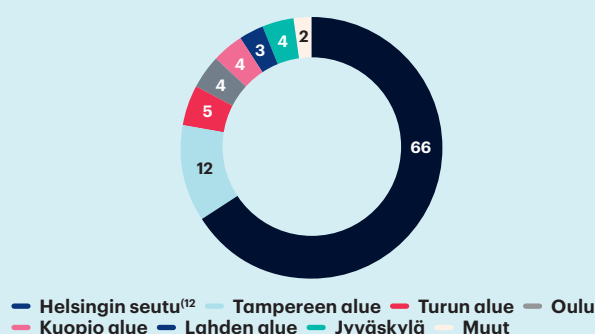
Kojamon johto uskoo, että pääkaupunkiseudun kaupungistumista tukee myös jatkuva kiinteistökehitys. Uusien suurten asunto- ja yrityskeskusten jatkuva kehittäminen sekä suuret infrastruktuurihankkeet lisäävät pääkaupunkiseudun vetovoimaa tuomalla mukanaan uusia palveluja, vähittäiskauppoja, työpaikkoja, asuntoja ja julkisia kulkuyhteyksiä.

Kaupungistuminen ohjaa asuntojen kysyntää, ja Kojamo on hyvässä asemassa hyötymään tästä kehityksestä.

VÄESTÖN KASVUENNUSTE VUOSINA 2017E–2027E



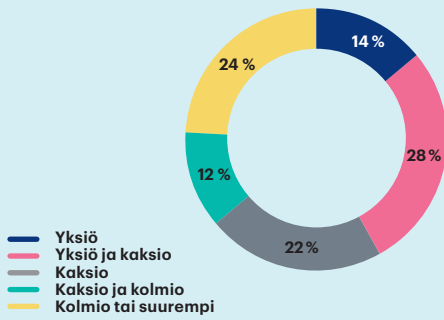
KOJAMON ASUNTOJEN KÄYVÄN ARVON MAANTIETEELLINEN JAKAUMA 31.3.2018 (%)



3) Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto. 4) Tilastokeskus: Rakennus- ja asuntotuotanto; Helsingin Seudun Asuntostrategia 2025; Ympäristöministeriö: Helsingin seudun MAL-sopimuksen seuranta 29.5.2017 ja 10.11.2017. 5) Teknologian tutkimuskeskus VTT (2016): Asuntotuotantotarve 2015–2040. 6) Rakennusteollisuus RT: tutkimus, maaliskuu 2018. 7) KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market 2018. 8) Tilastokeskus: Väestöennuste. 9) Helsingin kaupunkikanslia / Kaupunkitutkimus ja -tilastot (2017): Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2017–2050. 10) Helsingin seutukunta käsittää Helsingin seudun sekä Karkkilan, Lohjan ja Siuntion kaupungit. 11) Tilastokeskus: Tuotanto ja työllisyys seutukunnittain. 12) Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

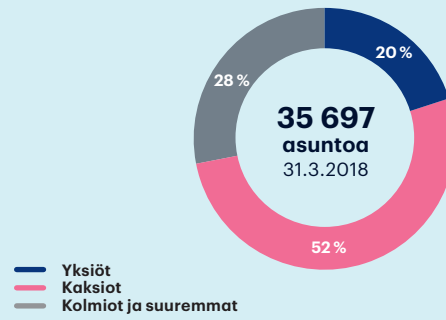
Pienet vuokra-asunnot kasvattavat suosiotaan.

KOJAMON ASUNTOJEN KYSYNTÄ (2017)



Lähde: Kojamo

KOJAMON ASUNTOJEN HUONEISTOJAKAUMA

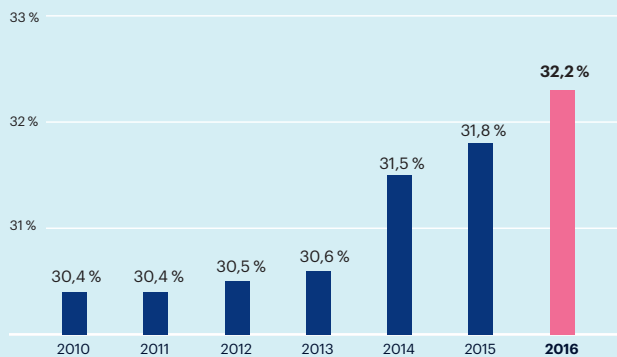


Lähde: Kojamo

Vuokratason kehitys on seurannut keskimääräistä asuntojen hintakehitystä. Nopeimmin ovat nousseet pienten asuntojen vuokrat Suomen kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Vuokrat nousivat

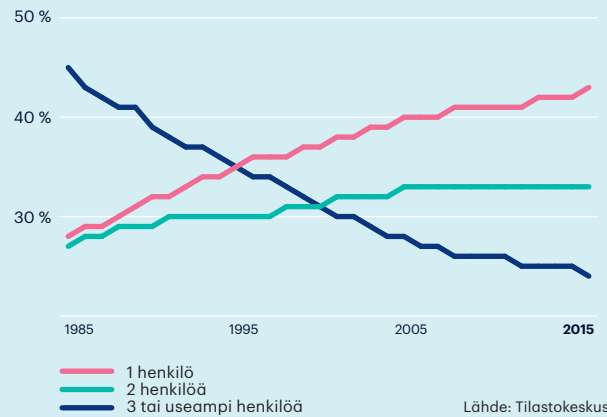
vuosina 2010-2017 koko maassa keskimäärin 3,1 prosenttia vuodessa. Pääkaupunkiseudulla vuokrat nousivat vastaavasti keskimäärin 3,5 prosenttia vuodessa, ja yksiöiden vuokrat nousivat 3,7 prosenttia.

VUOKRALLA ASUVIEN KOTITALOUKSIEN OSUUS SUOMESSA (%)



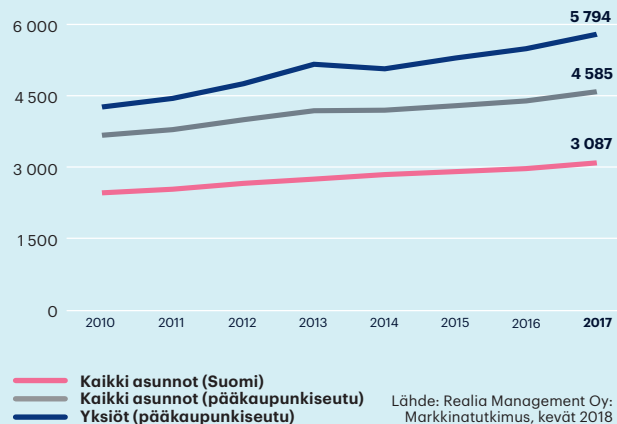
Lähde: Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018.

KOTITALOUKSIEN KOON KEHITYMINEN (PROSENTTIOSUUS KAIKISTA KOTITALOUKSISTA)



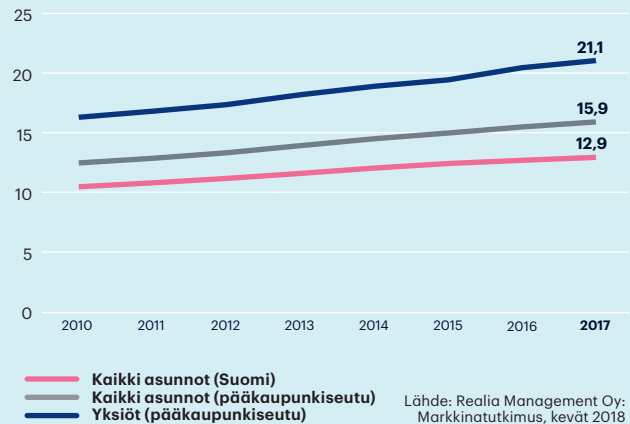
Lähde: Tilastokeskus

OMISTUSASUNTOJEN HINTAKEHITYS (euroa/m²)



Lähde: Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018

MARKKINAVUOKRIEN KEHITYS (euroa/kk/m²)



Lähde: Realia Management Oy: Markkinatutkimus, kevät 2018



**Kojamon portfolio
vastaa erinomaisesti
asuntojen kysyntään.**

Kojamon liiketoiminta

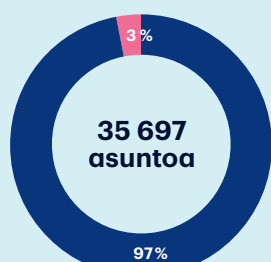
on jaettu kahteen segmenttiin: Lumo ja VVO. Lumo-segmentti tarjoaa Kojamon kaupallisia vuokra-asuntopalveluja ja VVO-segmentti tarjoaa ei-kaupallisia vuokra-asuntopalveluja.

Valtaosa Lumo-segmentin sisältämistä asunnoista on arava- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvien rajoitusten ulkopuolella, kun taas valtaosaan VVO-segmentin asunnoista kohdistuu tällä hetkellä tällaisia rajoituksia.

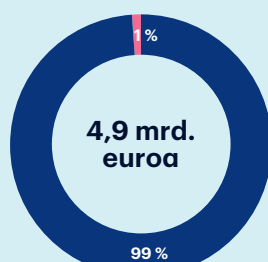
Kaikkia markkinaehtoisesti hinnoiteltavia asuntoja markkinoidaan Lumo-brändillä ja arava- ja/tai korkotukirajoitusten piiriin kuuluvia asuntoja VVO-brändillä segmentistä riippumatta.

KOJAMON KIINTEISTÖPORTFOLIO (31.3.2018)

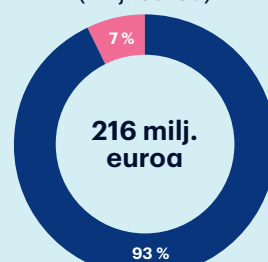
Asuntojen lukumäärä (kpl)



Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (mrd. euroa)

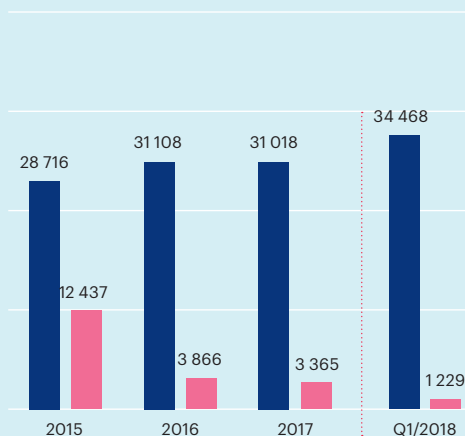


Nettovuokratuotto 2017 (milj. euroa)



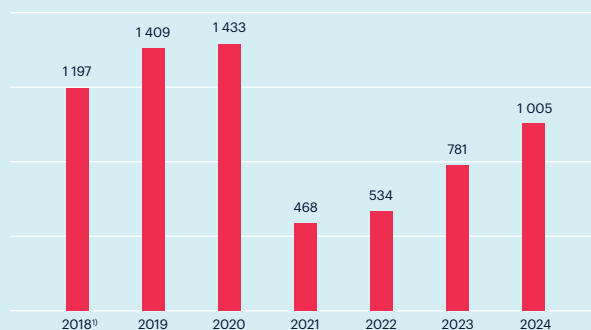
— Lumo-segmentin osuus
— VVO-segmentin osuus

ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ



— Lumo-segmentti
— VVO-segmentti

ARAVA- JA KORKOTUKILAINSÄÄDÄNTÖÖN PERUSTUVISTA RAJOITUKSISTA ODOTETTAVASTI VAPAUTUVIEN ASUNTOJEN VUOTUINEN MÄÄRÄ



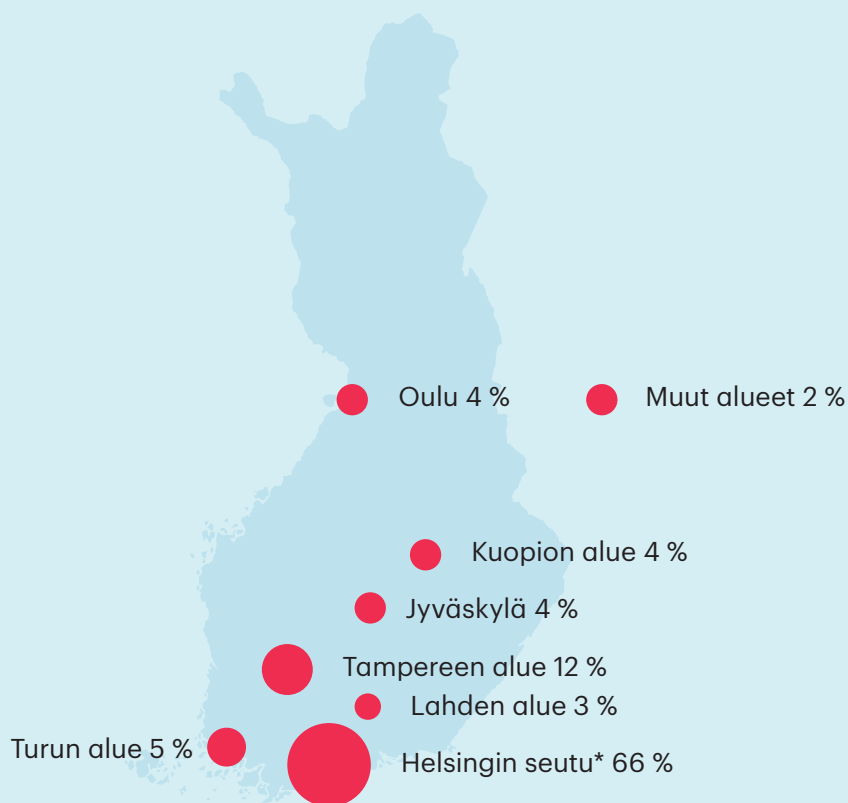
Yhtiön johto uskoo, että nykyiset arava- ja/tai korkotukilainsäädännön mukaiset rajoitukset päättyvät hakemuksin Kojamon asuntokannassa vuoden 2025 loppuun mennessä. Rajoitusten päättyessä VVO-asunnoista tulee Lumo-asuntoja.

1) Joista 156 asuntoa oli jo vapautunut 31.3.2018 mennessä.

LIIKETOIMINTA PAINOTTUU KASVUKESKUKSIIN

(PROSENTIT LASKETTU KÄYVÄN ARVON MUKAAN)

**Kojamon
markkinaosuus
Suomen vuokra-
asuntomarkkinasta
on noin 4 prosenttia.**



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

KOJAMON KIINTEISTÖPORTFOLIO ALUEITTAIN 31.3.2018

Alue	Asuntojen yksikkömäärä	Käypä arvo (milj. euroa)	Käypä arvo ¹⁾ (%)	Käypä arvo (tuhatta euroa/ yksikkö)	Käypä arvo (eur/m ²)	Taloudellinen vuokrausaste (%)
Helsinki	19 781	3 053	66 %	154	2 718	96,3 %
Tampere	4 926	533	12 %	108	2 095	96,7 %
Turku	1 989	212	5 %	107	1 839	97,9 %
Oulu	2 229	186	4 %	84	1 586	96,6 %
Jyväskylä	1 716	186	4 %	109	1 974	95,4 %
Kuopio	1 731	175	4 %	101	1 920	97,2 %
Lahti	1 586	157	3 %	99	1 755	90,6 %
Muu	1 739	108	2 %	62	1 152	97,1 %
Osasumma^{a)}	35 697	4 612	100 %	129	2 329	96,3 %
Muu ^{c)}		319				
Portfolio yhteensä	35 697	4 931				96,3 %
Joista Lumo-segmentti	34 468	4 876	99 %			
Joista VVO-segmentti	1 229	55	1 %			

1) Luvut liittyvät portfolioon tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, siten pois lukien käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät (kuten toisen oikeushenkilön alla olevat parkkipaikat). 2) Käynnissä olevien projektien, yhtiön omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien (kuten toisen oikeushenkilön alla olevat parkkipaikat) käypä arvo.

Aktiivista kiinteistöportfolion kehittämistä

Kojamo pyrkii kiinteistöportfolionsa aktiivisella kehittämisellä parantamaan nettovuokratuottoaan ja kasvattamaan sijoituskiinteistöjensä käypää arvoa pitkällä aikavälillä. Kojamo kehittää kiinteistöportfoliotaan pitkä-

jänteisesti ottaen huomioon kaupungistumisen ja asiakkaiden muuttuvat mieltymykset. Tällä hetkellä kaikki investoinnit uudistuotantoon ja kiinteistöjen hankintaan keskittyvät Lumo-segmenttiin.

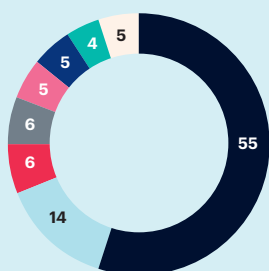
Investoinnit kiinteistöportfolioon keskittyvät kasvukeskuksiin

Kojamo on keskittänyt investointinsa Suomen kasvukeskuksiin, joissa sen arvion mukaan vuokra-asunnoilla on riittävästi kysyntää pitkällä aikavälillä. Yhtiön mukaan näillä alueilla on historiallisesti ollut positiivinen demografinen trendi, kattava kunnallinen ja kaupallinen verkosto, työpaikkoja ja hyvä julkinen liikenne. Sijoituskiinteistöt hankitaan alueilta, joilla on vakiintuneet ja hyvin toimivat liikenneyhteydet sekä vakiintunut palvelusektori.

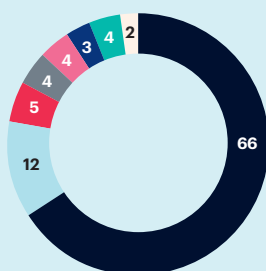
Vuonna 2015 avatussa Lumo-verkkokaupassa on tehty jo yli 5 200 vuokrasopimusta.

KOJAMON KIINTEISTÖPORTFOLION MAANTIETEELLISET PAINOPISTEET (31.3.2018)

Asuntojen määrän jakautuminen (%)

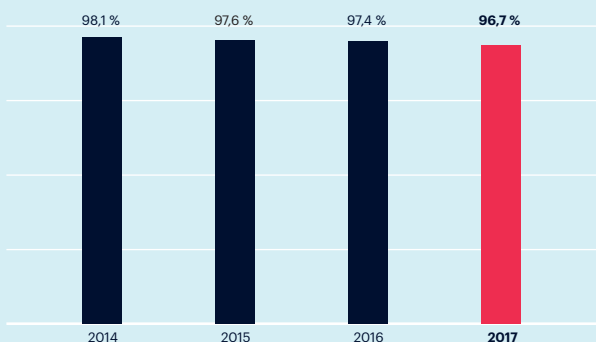


Asuntojen käyvän arvon jakautuminen (%)

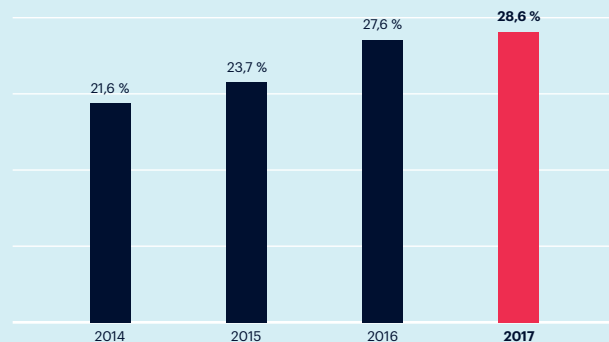


— Helsingin seutu¹⁾ — Tampereen alue — Turun alue — Oulu — Kuopion seutu — Lahden alue — Jyväskylä — Muut

KOJAMON TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE 2014–2017 (%)⁽²⁾



KOJAMON VUOKRALAISTEN VAIHTUVUUS 2014–2017 (%)



Vuokrausaste ja keskivuokra

Kojamon taloudellinen vuokrausaste⁽²⁾ 31.3.2018 päättyneellä jaksolla oli 96,3 prosenttia ja vuonna 2017 se oli 96,7 prosenttia. Sivun yläreunassa on esitetty Kojamon taloudellisen vuokrausasteen ja vuokralaisten vaihtuvuuden kehitystä. Kojamon johto arvioi, että taloudellisen vuokrausasteen pieni lasku johtui pääasiassa kiinteistöportfolion strategisesta muutoksesta ei-kaupallisista asunnoista kaupallisiin asuntoihin.

Kojamon vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokratammi–maaliskuussa 2018 oli 15,2 euroa neliömetriltä. Lumo-brändillä markkinoitujen vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokra oli 15,3 euroa neliömetriltä ja VVO-brändillä markkinoitujen 13,5 euroa neliömetriltä.

Parasta asiakaskokemusta varmistamassa

Parhaan asiakaskokemuksen varmistaminen sekä helppokäyttöiset ja vaivattomat palvelut ovat Kojamon toiminnan perusta. Kojamo pyrkii tarjoamaan hyvillä sijainneilla olevia houkuttelevia ja rauhallisia koteja, joihin liittyy hyödyllisiä asumisen palveluita ja avoin vuorovaikutus vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Kojamon tavoitteena onkin toimia turvallisena, luotettavana ja vastuullisena vuokranantajana.

Lumo-brändi

Lumo-brändi otettiin käyttöön vuonna 2014 ja se edustaa uusilla palvelukonsepteillaan ja digitaalisella alustalla uutta toimintatapaa urbaanissa vuokra-asumisessa. Maaliskuun 2018 lopussa Lumo-brändin kaupallisilla vuokra-asunnoilla oli 94 prosentin osuus Kojamon kiinteistöportfoliosta asuntojen määrällä mitattuna. Lumo korostaa Kojamon strategista siirtymää säännellystä asumisesta kaupallisiin asumisen palveluihin.

Palvelut

Kojamo kehittää parempaa kaupunkiasumista ja muuttaa asumisen helpoksi ja vaivattomaksi asumiskokemukseksi



Lumo-palveluilla ja hyödyntämällä teknologiaa ja digitalisaatiota. Kojamo uskoo, että asumiseen kytkeytyvien palveluiden jatkuva kehittäminen sekä digitalisaation ja älykotien tarjoama potentiaali voivat parantaa asumismukavuutta ja asiakaskokemusta. Hiljattain toteutetun markkinatutkimuksen mukaan Lumo on Suomen arvostetuin brändi asuntojen vuokraamisessa.⁽³⁾

Lumo-palvelukonseptit on suunniteltu yleisestä markkinakäytännöstä erottuviksi erityisesti hyödyntämällä palveluissa jakamistalous- ja yhteisöllisyystrendiä. Kojamo kehittää ja tarjoaa asiakkailleen monipuolisia palveluja ennen Lumo-asuntoon muuttamista, muuton yhteydessä ja asumisen aikana.

Lumo-verkkokauppa

Vuonna 2015 Kojamo avasi Lumo-verkkokaupan, jossa asiakkaat voivat vuokrata Kojamon kiinteistöportfoliossa olevan vapaan asunnon suoraan verkkopalvelusta. Lumo-verkkokaupassa on tehty yli 5 200 vuokrasopimusta. Noin 34 prosenttia kaikista vuokrasopimuksista ja 70 prosenttia uudisasuntokohdeiden vuokrasopimuksista tehdään Lumo-verkkokaupassa.

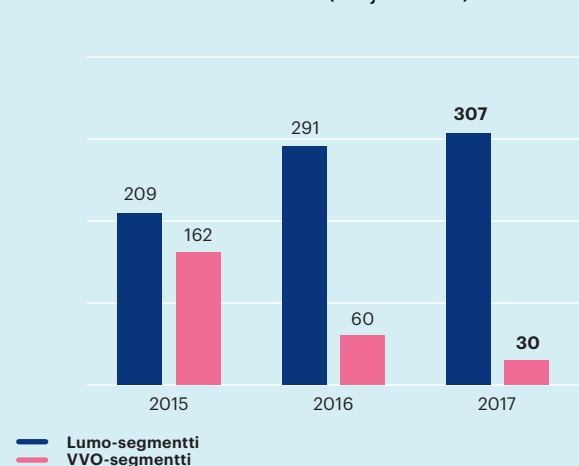
Asiakastyytyväisyyden seuranta

Kojamo seuraa aktiivisesti asiakastyytyväisyyttä asiakassuhteen eri vaiheissa muun muassa tyytyväisyyskyselyin. Lisäksi Kojamo mittaa vuokralaisten tyytyväisyyttä nettosuositteluindeksillä (NPS). Kojamon vuotuisen vuokralaisten tyytyväisyyskyselyn mukaan vuokralaisten tyytyväisyys parani vuonna 2017: nettosuositteluindeksi nousi 33:een (29 vuonna 2016). Nettosuositteluindeksi oli uusilla asukkailla 49.

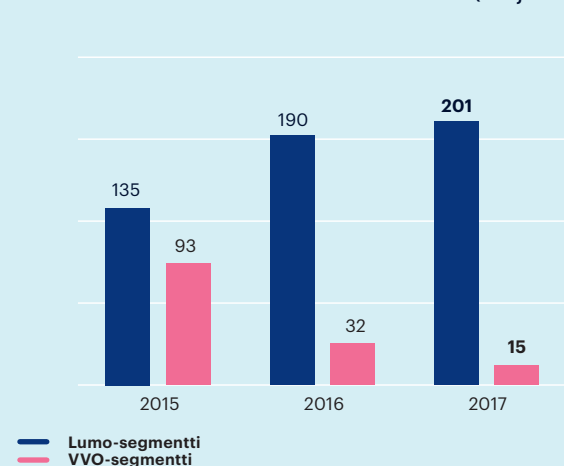
1) Helsingin seutu sisältää seuraavat kaupungit: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti. 2) Taloudellinen vuokrausaste = (Vuokratuotto) / (Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella) x 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja. 3) Taloustutkimuksen bränditutkimus, 2017, Brändin arvostus.

Lumo-segmentti kasvattaa Kojamon liikevaihtoa ja nettovuokratuottoa

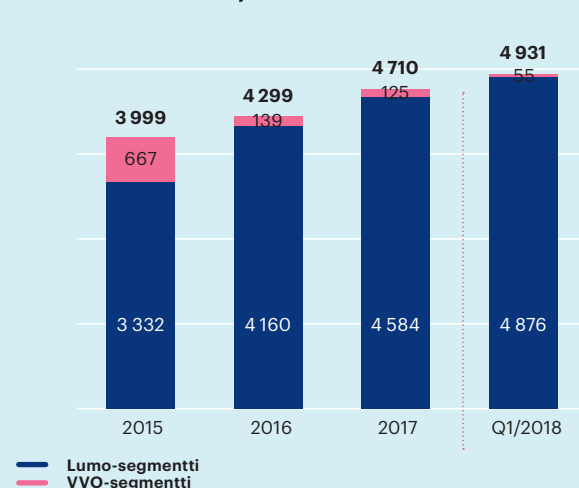
LIIVEVAIHTO 2015–2017 (milj. euroa)



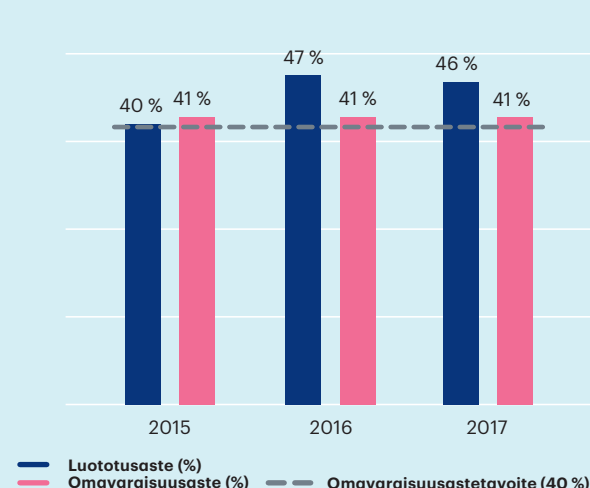
NETTOVUOKRATUOTTO 2015–2017 (milj. euroa)



SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO
2015–Q1/2018 (milj. euroa)



LUOTOTUS- JA OMAVARAISUUSASTE
2015–2017 (%)



KESKEISIÄ TUNNUSLUKUJA

	31.3. ja 31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. ja 31.12. päättynyt vuosi		
	2018	2017	2017	2016	2015
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin mainita)		
KESKEISIÄ TUNNUSLUKUJA					
Liikevaihto (miljoonaa euroa)	88,2	83,6	337,0 ⁽⁴⁾	351,5 ⁽⁴⁾	370,9 ⁽⁴⁾
Nettovuokratuotto (miljoonaa euroa)	55,5	52,6	216,0 ⁽⁴⁾	222,0 ⁽⁴⁾	227,4 ⁽⁴⁾
Nettovuokratuotto, prosenttia liikevaihdosta (%)	62,9	62,9	64,1	63,2	61,3
Tulos ennen veroja (miljoonaa euroa)	56,3	58,3	266,7 ⁽⁴⁾	289,7 ⁽⁴⁾	224,7 ⁽⁴⁾
Käyttökate (miljoonaa euroa)	68,0	67,9	308,2	336,8	262,4
Käyttökateprosentti (%)	77,1	81,2	91,5	95,8	70,7
Oikaistu käyttökate (miljoonaa euroa)	46,7	43,6	179,5	186,3	189,1
Oikaistu käyttökateprosentti (%)	52,9	52,2	53,3	53,0	51,0
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) (miljoonaa euroa)	29,2	21,0	107,8	112,2	129,4
Kassavirtaprosentti ennen käyttöpääoman muutosta (%)	33,1	25,1	32,0	31,9	34,9
Operatiivinen tulos (miljoonaa euroa)	28,5	26,6	107,6 ⁽⁴⁾	116,9 ⁽⁴⁾	121,4
Sijoituskiinteistöt (miljoonaa euroa) ¹	4 930,8	4 318,3	4 710,2 ⁽⁴⁾	4 298,9 ⁽⁴⁾	3 999,2 ⁽⁴⁾
Taloudellinen vuokrausaste (%)	96,3	96,8	96,7	97,4	97,6
Korollinen vieras pääoma (miljoonaa euroa) ²	2 734,7	2 087,6	2 283,0 ⁽⁴⁾	2 122,8 ⁽⁴⁾	1 494,6 ⁽⁴⁾
Oman pääoman tuotto (ROE) (%)	8,8	10,1	10,9 ⁽⁴⁾	12,9 ⁽⁴⁾	10,8 ⁽⁴⁾
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) (%)	6,0	7,0	7,5 ⁽⁴⁾	8,8 ⁽⁴⁾	7,6 ⁽⁴⁾
Omavaraisuusaste (%)	37,5	40,6	41,3 ⁽⁴⁾	40,7 ⁽⁴⁾	41,1 ⁽⁴⁾
Luototusaste (LTV) (%) ^{2,3}	49,2	45,1	46,0 ⁽⁴⁾	47,1 ^(4,5)	39,8 ^(4,6)
EPRA NAV	2 549,6	2 360,3	2 548,8	2 365,5	2 207,7
Osakekohtainen nettovarallisuus EPRA NAV(euroa) ⁶	11,11	10,29	11,11	10,31	9,62
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	203,7	65,0	367,3	696,0	235,0
Henkilöstö kauden lopussa	319	296	316	286	356

1) Sisältää myytävänä olevat pitkäaikaisiin varoihin luokiteltavat sijoituskiinteistöt. 2) Ei sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja. Katso Listalleottoesitteen liitteessä olevien 31.12.2017, 2016 ja 2015 päättyneiltä tilikausilta laadittujen tilinpäätösten liitetieto 21. 3) Laskentakaavaa muutettu 2017 ja vertailutiedot muutettu vastaamaan nykyistä laskentatapaa. 4) Tilintarkastettu. 5) 1.1.2017 likvidejä sijoituksia 20,0 miljoonaa euroa uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoa 31.12.2016 ja 2015 ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua. 6) Osakekohtaista tulosta on oikaistu ylimääräisen yhtiökokouksen 25.5.2018 tekemän Osakkeiden jakamista koskevan päätöksen vaikutuksen huomioon ottamiseksi. Osakkeiden jakamisessa osakkeenomistajat saivat 30 uutta osaketta kutakin omistamaansa osaketta kohden. Oikaistut tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Tunnuslukujen määritelmät ja laskentaperiaatteet

Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset

Nettovuokratuotto, % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Tulos ennen veroja = $\frac{\text{Nettovuokratuotto} - \text{Hallinnon kulut} + \text{Liiketoiminnan muut tuotot} - \text{Liiketoiminnan muut kulut} + \text{Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot} + \text{Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot} + \text{Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos} - \text{Poistot ja arvonalentumiset} + \text{Rahoitustuotot ja -kulut} + \text{Osuus osakkuusyritysten tuloksista}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Käyttökate (EBITDA) = $\frac{\text{Tilikauden voitto} + \text{Poistot ja arvonalentumiset} - \text{Rahoitustuotot ja -kulut} - \text{Osuus osakkuusyritysten tuloksista} + \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero} + \text{Laskennallisten verojen muutos}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Käyttökateprosentti (EBITDA), % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = $\frac{\text{Tilikauden voitto} + \text{Poistot ja arvonalentumiset} - \text{Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot} - \text{Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot} - \text{Muiden pysyvien vastaavien luovutusvoitot ja -tappiot} - \text{Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos} - \text{Rahoitustuotot ja -kulut} + \text{Osuus osakkuusyritysten tuloksista} + \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero} + \text{Laskennallisten verojen muutos}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Oikaistu käyttökateprosentti (Adjusted EBITDA), % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Kassavirta ennen käyttö-
pääoman muutosta (FFO) = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate} - \text{Oikaistut nettorahoituskulut} - \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Kassavirtaprosentti
ennen käyttö-
pääoman muutosta (FFO), % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate} - \text{Oikaistut nettorahoituskulut} - \text{Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Operatiivinen tulos = $\frac{\text{Tilikauden voitto} - \text{Luovutusvoitot/-tappiot} + \text{Käyvän arvon muutos} - \text{Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat muut erät} - \text{Vero-oikaisu}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Korollinen vieraspääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset

Oman pääoman
tuotto (ROE), % = $\frac{\text{Tilikauden voitto (vuositasolla laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$

Sijoitetun pääoman
tuotto (ROI), % = $\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{vuoden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$

Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$

Luototusaste,
(LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieraspääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$

EPRA NAV
(Nettovarallisuus) = $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma} + \text{Johdannaisoppimusten käypä arvo} + \text{Sijoituskiinteistöjen ja johdannaisoppimusten arvostamisesta käypään arvoon syntynyt laskennallinen verovelka}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$

Osakekohtainen
EPRA NAV
(Nettovarallisuus) = $\frac{\text{EPRA NAV}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$

Bruttoinvestoinnit = $\frac{\text{Hankitut sijoituskiinteistöt} + \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit} + \text{Aktivoidut vieraan pääoman menot}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$

Kysymyksiä ja vastauksia

Miksi Kojamo suunnittelee listautumista?

Listautumisannin ja -myynnin tavoitteena on edistää Kojamon kasvustrategian toteuttamista sekä lisätä sen strategista joustavuutta. Listautuminen mahdollistaisi myös yhtiön pääsyn pääomamarkkinoille ja sen omistuspohjan laajenemisen, mikä lisäisi osakkeiden likviditeettiä. Lisäksi Listautumisannin ja -myynnin odotetaan hyödyttävän Kojamoä toiminnallisesti, parantavan Kojamon tunnettuutta sen asiakkaiden, mahdollisten tulevien työntekijöiden ja sijoittajien keskuudessa sekä kiinteistö- ja vuokramarkkinoilla yleensä, ja siten vahvistavan Kojamon kilpailukykyä. Listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat myös osakkeiden tehokkaamman käytön vastikkeena mahdollisissa yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa.

Mihin listautumisannissa kerättävät varat käytetään?

Kojamo pyrkii keräämään listautumisannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeannista saatavat varat on tarkoitus käyttää Kojamon kasvustrategian tukemiseen, sisältäen asuinkiinteistöjen hankinnat ja kehityshankkeet sekä muut kasvuinvestoinnit, sekä velkojen maksamiseen osana likviditeetin hallintaa ja yhtiön yleisiin tarpeisiin. Mikäli varoja käytetään velkojen lyhentämiseen, on Kojamon tarkoituksena, että velkojen lyhentämiseen käytetään enintään 50 miljoonaa euroa. Yhtiö ei saa osuutta myyjien osakemyynnin yhteydessä myymistä myyntiosakkeista saaduista bruttotuloista.

Miten voin merkitä osakkeita?

Yleisöannin merkintäpaikat on kuvattu tarkemmin markkinointiesitteen sivulla 3.

Milloin merkintäaika alkaa ja päättyy?

Yleisöannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 12.6.2018 kello 16.00. Yleisöannin merkintäaika voidaan keskeyttää aikaisintaan 11.6.2018 kello 16.00. Yleisöannin merkintäaika voidaan myös pidentää.

Mahdollisesta merkintäajan keskeyttämisestä tai pidentämisestä tiedotetaan pörssitiedotteella.

Mikä on osakkeen hinta listautumisannissa ja -myynnissä?

Listautumisannissa ja -myynnissä osakkeiden alustava hintaväli on 8,50–10,00 euroa osakkeelta.

Osakkeiden hinnasta on annettu hintaväli. Minkä hinnan maksan merkintää tehdessäni?

Yleisöannissa osakkeista maksetaan merkintäsitoumusta annettaessa alustavan hintavälin enimmäishinta eli 10,00 euroa osakkeelta kerrottuna merkintäsitoumuksen mukaisella osakkeiden määrällä. Lopullinen tarjoushinta yleisöannissa ei ylitä alustavan hintavälin enimmäishintaa eli 10,00 euroa tarjottavalta osakkeelta.

Mikäli merkintäsitoumus hylätään tai hyväksytään vain osittain ja/tai mikäli lopullinen tarjoushinta on alempi kuin merkintäsitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, maksettu määrä tai sen osa palautetaan merkintäsitoumuksen antajalle.

Lopullinen tarjoushinta päätetään institutiionaalisten sijoittajien antamien merkintätarjousten perusteella merkintäajan päätyttyä arviolta 14.6.2018.

Kuinka monta osaketta voin merkitä yleisöannissa?

Merkintäsitoumuksen tulee koskea vähintään 100 ja enintään 20 000 osaketta. Mikäli sijoittaja

antaa yleisöannissa merkintäsitoumuksen useammassa merkintäpaikassa, yhdistetään merkintäsitoumukset yhdeksi merkintäsitoumuksiksi, johon sovelletaan edellä mainittua vähimmäis- ja enimmäismäärää.

Saanko varmasti merkitsemäni määrän osakkeita?

Mahdollisessa ylikysyntätilanteessa merkintäsitoumukset pyritään hyväksymään yleisöannissa kokonaan 100 osakkeeseen saakka ja allokoidaan tämän määrän ylittävältä osalta tarjottavia osakkeita yleisöannissa annettujen merkintäsitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä suhteessa.

Milloin kaupankäynti Kojamon osakkeilla alkaa?

Kaupankäynnin odotetaan alkavan Nasdaq Helsingin pre-listalla arviolta 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssin pörssilistalla arviolta 19.6.2018. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus on FI4000312251.

Mistä saan lisätietoja listautumisesta?

Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä huolella listalleottoesitteeseen, joka on saatavilla osoitteessa www.kojamo.fi/listautuminen. Listalleottoesite on lisäksi saatavilla arviolta 4.6.2018 internetsivuilta www.nordea.fi/kojamo ja www.op.fi/merkinta. Lisäksi listalleottoesite on saatavilla painettuna arviolta 4.6.2018 yhtiön pääkonttorista osoitteessa Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki, sekä Nordean konttoreista, (pois lukien kassapalvelukonttorit), OP Ryhmään kuuluvien osuuspankkien konttoreista ja Nasdaq Helsingin palvelupisteestä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki.



Listautumisen tavoitteena on edistää kasvustrategian toteuttamista sekä lisätä strategista joustavuutta.

Listautumisantiin ja -myyntiin liittyvät keskeiset riskit

Makrotaloudellisiin olosuhteisiin liittyviä riskejä

- Kojamon liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja kannattavuuteen kohdistuu riskejä liittyen yleiseen taloudelliseen tilanteeseen Suomessa ja epäsuorasti yleisemmin Euroopassa.
- Jos korot nousevat, Kojamon kiinteistöportfolion arvo voi heikentyä, millä voi olla haitallinen vaikutus Kojamon sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.
- Epäsuotuisat muutokset Suomen demografiassa trendeissä, kuten kaupungistumisen heikkeneminen ja kotitalouksien keskimääräisen koon kasvaminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan.

Kojamon liiketoimintaan liittyviä riskejä

- Kojamon vuokratuottojen ja taloudellisen vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoiminnan tulokseen.
- Epäonnistunut vuokralaisten valinta ja vuokralaisten maksuvaikeudet voivat johtaa vuokrien maksun myöhästymiseen tai maksamatta jäämiseen, mikä voi vaikuttaa Kojamon liiketoiminnan tulokseen ja maineeseen.
- Kojamo ei välttämättä onnistu tunnistamaan tai hankkimaan kiinteistöportfolioonsa sopivia kohteita tai muutoin toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa suunnitelmien mukaisesti.
- Kojamon tuotot ja kulut eivät ole suorassa yhteydessä toisiinsa, ja koska suuri osa Kojamon kuluista on kiinteitä, Kojamo ei välttämättä pysty sopeuttamaan kustannusrakennettaan tai korottamaan vuokriaan vastaamaan mahdollista taloudellisen vuokrausasteen laskua.
- Monet tekijät, kuten kysynnän ja tarjonnan vaihtelu, voivat johtaa asuntomarkkinoiden epäsuotuisaan kehitykseen, mikä voi pienentää Kojamon vuokratuottoja ja millä voi olla negatiivinen vaikutus Kojamon kiinteistöportfolion arvoon.
- Kasvavat korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit voivat johtaa Kojamon taloudellisen aseman sekä liiketoiminnan tuloksen epäsuotuisaan kehitykseen.

- Kojamo ei välttämättä pysty siirtämään vuokra-asuntoihinsa tai palveluihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille samassa suhteessa kuin käyttökustannukset kasvavat.
- Kiinteistöjen hankintaan ja kehityshankkeisiin liittyy riskejä, kuten viivästymiset, odottamattomat kustannukset tai piilevät virheet.
- Kojamon asuntojen sijaintipaikkojen houkuttelevuus voi laskea.
- Lainsäädännön ja sen taustalla olevan poliittisen ympäristön muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kojamon asuinkiinteistöjen arvoon tai niistä saataviin tuottoihin, kasvattaa kustannuksia, ja/tai hidastaa kiinteistökehitystä tai keskeyttää sen kokonaan.
- Arava- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisiin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia.
- Tähän Listalleottoesitteeseen liitettyssä Kiinteistöarviointiraportissa on voitu arvioida väärin Kojamon kiinteistöportfolion arvo.
- Kiinteistöjen arvonmääritys on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa.
- Asuntomarkkinoiden likviditeetin mahdollinen puute voi rajoittaa Kojamon kykyä myydä kiinteistöjään, ja myydyissä kiinteistöissä havaittavat virheet voivat aiheuttaa vastuita Kojamolle.
- Kojamo altistuu riskeille liittyen liikekumppaneiden ja toimittajien epäsuotuisiin sopimusehtoihin, työn laatuun sekä taloudellisen aseman heikentymiseen.
- Kojamo on riippuvainen avainhenkilöistään.
- Kojamon brändien arvon, maineen ja tunnettuuden heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan.
- Vuokra-asuntoliiketoiminta on erittäin kilpailtua ja sen kilpailijakenttä hajautunut.
- Lumo-asumiskonseptin ja siihen liittyvien lisäpalveluiden epäonnistuminen strategisten etujen saavuttamisessa ja kilpailijoiden edellä pysymisessä voi heikentää Kojamon kilpailuasemaa.
- Järjestelmäviat voivat heikentää Kojamon toimintojen tehokkuutta ja/tai kannattavuutta.
- Tietoturvaloukkaukset ja muut häiriöt voivat vaarantaa Kojamon tietoja ja toimintoja sekä altistaa sen korvausvastuulle, millä voi olla haitalli-

nen vaikutus sen liiketoimintaan ja maineeseen.

- Kojamo voi epäonnistua tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa koskevien lakien noudattamisessa.
- Pilaantuminen tai muut ympäristövahingot Kojamon kiinteistöillä saattavat aiheuttaa kallista ympäristövastuita, heikentää tällaisten kiinteistöjen arvoa ja viivästyttää kehityshankkeita tällaisilla kiinteistöillä.
- Kojamolle voi aiheutua vahinkoja, joille ei ole saatavilla vakuutusuojaa kaupallisesti kohtuullisin ehdoin tai ollenkaan tai jotka voivat jäädä sen vakuutusten ulkopuolelle.
- Kojamo Oyj on holdingyhtiö ja siksi riippuvainen tytäryhtiöidensä kannattavuudesta ja rahavirroista sekä niiden maksamista osingoista ja muista maksuista.
- Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisesti haitallisesti Kojamoon.
- Kojamon taloushallinnon ja operatiivisissa tietojärjestelmissä realisoituessaan voi esiintyä inhimillisiä erehdyksiä tai ohjelmistovirheitä.
- Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosessien mahdolliset heikkoudet voivat kasvattaa virheiden, vahinkojen ja väärinkäytösten riskiä, jolla voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamoon.
- Vastapuoliriskillä voi realisoituessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamon liiketoimintaan.
- Kojamon toteutuva liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema voivat poiketa olennaisesti tässä Listalleottoesitteessä esitetyistä operatiivisista ja taloudellisista tavoitteista ja tulevaisuuden näkymistä, eivätkä historialliset tiedot välttämättä anna viitteitä Kojamon tulevasta taloudellisesta menestyksestä.



Rahoitukseen liittyviä riskejä

- Kojamo ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta tai uudelleenrahoittamaan sen olemassa olevia velkoja kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa.
- Kojamon merkittävät velat voivat rajoittaa sen joustavuutta ja vaikuttaa haitallisesti sen liiketoimintaan.
- Muutokset koroissa voivat alentaa Kojamon kiinteistöjen arvoa ja nostaa rahoituksen hintaa ja siten vaikuttaa haitallisesti Kojamon liiketoimintaan.

Osakkeisiin ja Listautumiseen liittyviä riskejä

- Yhtiön osakkeiden markkinahinta tai likviditeetti saattaa vaihdella huomattavasti.
- Osakkeenomistajille kultakin tilikaudelta jaetun osingon ja pääomanpalautuksen maksu ja määrä ovat epävarmoja.
- Järjestämissopimuksen solmimatta jääminen tai irtisanominen johtaisivat Listautumisannin ja -myynnin peruuntumiseen.
- Kojamon suurimmat osakkeenomistajat voivat myydä merkittävän osan osakkeistaan, millä voi olla negatiivinen vaikutus Osakkeiden markkinahintaan ja muita haitallisia vaikutuksia Kojamoon.
- Merkinnät ovat peruuttamattomia.
- Listautuminen ei välttämättä onnistu odotetusti tai se voi jäädä toteutumatta.
- Osakkeenomistajat Yhdysvalloissa sekä tietyillä muilla lainkäyttöalueilla eivät välttämättä kykene käyttämään merkintäoikeuksiaan tulevaisuudessa.
- Osakkeiden haltijat eivät välttämättä pääse hyötymään kaikista Yhdysvaltain lakien mukaisista osakkeenomistajien oikeuksista.
- Sijoittajat, joiden viitevaluutta on jokin muu kuin euro, altistuvat tietyille valuuttakurssiriskeille sijoittaessaan Osakkeisiin.

Listautumisannin ja -myynnin ehdot

Jäljempänä termillä "merkintä" tarkoitetaan sijoittajan antamaa tarjousta tai sitoumusta Listautumisannissa ja -myynnissä eikä merkitystä ole sillä, onko sijoittaja tarjoutunut tai sitoutunut ostamaan Myyntiosakkeita tai merkitsemään Uusia Osakkeita. Vastaavasti termit "merkitsijä", "merkintäaika", "merkintäpaikka", "merkintähinta", "merkintätarjous" ja "merkintäsitoumus" (ja muut vastaavat termit) viittaavat sekä Osakeantiin että Osakemyyntiin.

Listautumisannin ja -myynnin yleiset ehdot

Listautumisanti ja -myynti

Listautumisanti koostuu Osakeannista ja Osakemyynnistä (määritelty jäljempänä) (yhdessä "Listautumisanti ja -myynti"). Osakeannilla Kojamo Oyj (yhdessä tytär-yhtiönsä kanssa "Yhtiö", "Kojamo" tai "Kojamo-konserni", ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Kojamo Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä tai liikeyrityksikköä) pyrkii keräämään noin 150 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Yhtiön uusia osakkeita ("Uudet Osakkeet") merkittäväksi ("Osakeanti"). Liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden määrä määräytyy Tarjottavien Osakkeiden (kuten määritelty jäljempänä) lopullisen osakekohtaisen hinnan ("Lopullinen Tarjoushinta") perusteella. Yhtiö laskee liikkeeseen 16 222 184 Uutta Osaketta olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin (kuten määritelty jäljempänä) keskiarvossa, (ii) Henkilöstöannissa (kuten määritelty jäljempänä) merkitään yhteensä 60 000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalle alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat. Lisäksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ("Ilmarinen"), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma ("Varma"), Teollisuusliitto ry ("Teollisuusliitto"), Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry ("JHL"), Rakenusliitto ry ("Rakenusliitto"), Palvelualojen ammattiliitto Pam ry ("PAM"), Ammattiliitto Pro ry ("PRO") ja Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry ("OAJ"), ja yhdessä Ilmarinen, Varman, Teollisuusliiton, JHL:n, Rakenusliiton, Pamin ja PRO:n kanssa, "Päämyyjät") ja tietyt muut tämän Listautumissuhteen Liitteessä A listatut Yhtiön olemassa olevat osakeenomitajat ("Muut Myyjät", ja yhdessä Päämyyjien kanssa, "Myyjät") tarjoavat alustavasti vähintään 39 202 312 ja enintään 54 304 117 Yhtiön olemassa olevaa osaketta ("Myyntiosakkeet") merkittäväksi ja ostettavaksi ("Osakemyynti"). Mikäli asiayhteydestä ei muuta johdu, Uusiin Osakkeisiin, Myyntiosakkeisiin ja Lisäosakkeisiin (kuten määritelty jäljempänä) viitataan yhteisesti termillä "Tarjottavat Osakkeet".

Listautumisanti ja -myynti koostuu (i) private placement -järjestelyistä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja kansainvälisesti, mukaan lukien Yhdysvalloissa Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen, "Yhdysvaltain arvopaperilaki") nojalla annetussa Rule 144A säännöksessä ("Rule 144A-säännös") määriteltyille henkilöille, jotka ovat Järjestäjien (kuten määritelty jäljempänä) kohtuullisen arvion mukaan hyväksyttyjä institutionaalisia sijoittajia (qualified institutional buyers), Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksia koskevien poikkeusten nojalla ("Institutiointi"), (ii) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ("Yleisöanti") ja (iii)

henkilöstöannista Kojamon kaikille työntekijöille ja Kojamon johtoryhmän jäsenille ("Henkilöstöanti"). Yleisöannin ehdot soveltuvat myös Henkilöstöantiin, ellei toisin nimenomaisesti todeta. Henkilöstöannissa tarjotaan ainoastaan Uusia Osakkeita ja Henkilöstöannin merkintähintaan sovelletaan jäljempänä kuvattua alennusta. Tarjoaminen ja myynti Yhdysvaltain ulkopuolella toteutetaan Yhdysvaltain arvopaperilain nojalla annetun Regulation S-säännöksen ("Regulation S-säännös") nojalla ja mukaisesti.

Tarjottavat Osakkeet edustavat noin 28,7 prosenttia Yhtiön osakkeista ("Osakkeet") ja niiden tuottamasta äänimäärästä Listautumisannin ja -myynnin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota (kuten määritelty jäljempänä) (noin 32,9 prosenttia Lisäosakeoptioon kanssa) olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16 222 184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskiarvossa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60 000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalle alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat). Yhtiö pyrkii keräämään Osakeannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat ja se voi tämän tavoitteen saavuttamiseksi lisätä tai vähentää Osakeannissa tarjottavien Uusien Osakkeiden määrää näiden ehtojen puitteissa.

Tarjottavat Osakkeet vastaavat noin 22,6 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Listautumisannin ja -myynnin jälkeen, olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta asetetaan Alustavan Hintavälin keskiarvoon, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60 000 Uutta Osaketta näihin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalle alhaisemmalla merkintähinnalla, (iii) Yhtiö kerää 150 miljoonan euron bruttovarat, (iv) vähimmäismäärä Myyntiosakkeita myydään Listautumisannissa ja -myynnissä ja (v) Lisäosakeoptiota ei käytetä.

Listautumisannin ja -myynnin ehdot koostuvat Listautumisannin ja -myynnin yleisten ehtojen lisäksi Institutiointin, Yleisöannin ja Henkilöstöannin erityisistä ehtoista.

Osakeanti

Yhtiön 25.5.2018 pitämä ylimääräinen yhtiökokous päätti valtuuttaa Yhtiön hallituksen ("Hallitus") päättämään enintään 30 000 000 Uuden Osakkeen suunnatusta annista. Hallitus on päättänyt 31.5.2018 Uusien Osakkeiden tarjoamisesta merkittäväksi Osakeannissa ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen mukaisesti.

Yhtiö pyrkii keräämään Osakeannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeannin seurauksena Osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 247 132 419 Osakkeeseen, olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin alimmassa kohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60 000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalle alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat. Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Uudet Osakkeet edustaisivat enintään noin 7,1 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen olettaen, että Listautumisannissa- ja myynnissä tarjotaan enimmäismäärä Uusia Osakkeita ja ne merkitään täysimääräisesti. Uusien Osakkeiden enimmäismäärä

edustaa noin 7,7 prosenttia Osakkeista ennen Osakeantia. Lopullinen Osakeannissa liikkeeseen laskettavien Uusien Osakkeiden lukumäärä ilmoitetaan pörssitiedotteella yhdessä Lopullisen Tarjoushinnan tiedottamisen kanssa Hinnoittelun (määritelty jäljempänä) jälkeen, arviolta 14.6.2018 Listautumisannin ja -myynnin merkintäpaikoissa ja internetissä osoitteissa www.kojamo.fi/listautuminen, www.nordea.fi/kojamo ja www.op.fi/merkinta.

Uudet Osakkeet tarjotaan osakeenomitajien merkintäetuoikeudesta poiketen Osakkeiden saattamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n ("Nasdaq Helsinki") päälliställe ("Listautuminen"). Hyväksytystä Uuden Osakkeen merkinnästä Yhtiölle suoritettu maksu merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, minkä johdosta Yhtiön osakepääoma ei nouse Osakeannin yhteydessä.

Osakemyynti

Myyjät tarjoavat Osakemyynnissä ostettavaksi alustavasti vähintään 39 202 312 ja enintään 54 304 117 Myyntiosaketta. Myyntiosakkeet edustavat noin 22,1 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ilman Lisäosakeoptiota (Lisäosakeoptioon kanssa noin 26,3 prosenttia) Osakeannin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16 222 184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskiarvossa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60 000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalle alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat).

Menettely alimerkintätilanteissa

Mikäli Listautumisanti ja -myynti ei tulisi merkityksi enimmäismääränsä ja Listautumisanti ja -myynti siitä huolimatta toteutetaan, kohdennettaisiin merkinnät ensisijaisesti Uusiin Osakkeisiin ja tämän jälkeen Myyntiosakkeisiin. Tällaisessa tilanteessa kunkin Myyjän myymien Myyntiosakkeiden määrään vähennettäisiin pro rata -perusteisesti kunkin Myyjän alun perin ostettavaksi tarjoamien Myyntiosakkeiden määrän mukaisesti.

Pääjärjestäjät ja Järjestäjät

Yhtiö on nimittänyt Goldman Sachs Internationalin ("Goldman Sachs"), J.P. Morgan Securities plc:n ("J.P. Morgan") ja Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliikkeen ("Nordea") toimimaan Listautumisannin ja -myynnin pääjärjestäjänä ("Pääjärjestäjät") sekä OP Yrityspankki Oyj:n toimimaan Listautumisannin ja -myynnin järjestäjänä ("OP") (Pääjärjestäjät yhdessä OP:n kanssa "Järjestäjät", ja kukin erikseen "Järjestäjä"). Goldman Sachs ja J.P. Morgan toimivat Järjestäjänä vain Institutiointiannissa.

Lisäosakeoptio

Päämyyjien odotetaan antavan Järjestäjille lisäosakeoptio, joka on Nordean käytettävissä Järjestäjien puolesta 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä (minkä odotetaan olevan 15.6.2018 ja 14.7.2018 välinen ajanjakso), ostaa enintään 10 396 510 lisäosaketta ("Lisäosakkeet") tai hankkia näille ostajia yksinomaan ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä ("Lisäosakeoptio"). Lisäosakkeiden

määrä voi olla enintään 15 prosenttia Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärästä.

Lisäosakkeet vastaavat noin 4,5 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen Listautumisan-tia ja -myyntiä ja noin 4,2 prosenttia Listautumisannin ja -myynnin jälkeen olettaen, että Myyjät myyvät enimmäis-määrän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeeseen 16 222 184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on las-kettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60 000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla ja (iii) Yhtiö ke-rää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat).

Vakauttamistoimenpiteet

Nordea vakauttamisjärjestäjänä ("Vakauttamisjärjestäjä") saattaa, soveltuvan lainsäädännön asettamissa rajoissa, 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta Nasdaq Helsingissä (minkä odotetaan olevan 15.6.2018 ja 14.7.2018 välinen ajanjakso) suorittaa toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Järjestäjät voivat allokoida Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Mikä tahansa lyhyeksi myynti olisi katettu, mikäli lyhyt positio ei ylitä Osakkeiden mää-rää, jonka Vakauttamisjärjestäjä voi hankkia Lisäosake-optiolla. Vakauttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyeksi myynnin Lisäosakeoptiolla tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä sitä, miten katettu lyhyeksi myynti suljetaan, Vakauttamisjärjestäjä tulee ottamaan huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Lisäosakeoption mukaiseen hintaan. Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä Vakauttamisjärjestäjä voi myös tehdä Osakkeita koskevia ostotarjouksia ja ostaa niitä markkinoilta Osakkeiden hinnan vakauttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai ylläpitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin tasoihin nähden tai estää tai viivyttaa Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakauttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan toteuteta Lopullista Tarjoushintaa korkeampaan hintaan. Vakauttamisjärjes-täjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa näitä toimenpiteitä ja Vakauttamisjärjestäjä voi keskeyttää minkä tahansa näistä toimenpiteistä, milloin tahansa, ja nämä toimenpiteet täytyy lopettaa 30 päivän kuluessa Osakkeiden kaupankäynnin al-kamisesta Nasdaq Helsingissä.

Vakauttamisessa noudatetaan markkinoiden vää-ringkäyttöasetusta ((EU) N: o 596/2014) sekä komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 markkinoiden väärin-käyttöasetuksen täydentämisestä takaisinosto-ohjelmiin ja vakauttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä kos-kevillä teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakauttamisjärjestäjä voi tehdä vakauttamiseen liit-tyvän osakelainaussopimuksen Ilmarisen ja Varman kans-sa. Osakelainaussopimuksen mukaan Vakauttamisjärjes-täjä voi ottaa Osakkeita lainaksi Lisäosakkeita vastaavan määrän yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin ja -myynnin yhteydessä. Jos Vakauttamisjärjestäjä lainaa Osakkeita näiden ehtojen mukaisesti, sen on palautettava yhtä suuri määrä Osakkeita Ilmariselle ja Varmalle.

Järjestämissopimus ja Myyntisopimus

Yhtiö odottaa, että se tulee arviolta 14.6.2018, yhdessä Pää-myyjien kanssa, solmimaan järjestämissopimuksen ("Jär-jestämissopimus") Järjestäjien kanssa ja että Muut Myyjät tulevat solmimaan samana päivänä myyntisopimuksen ("Myyntisopimus") Nordean kanssa Listautumisannin ja -myynnin osalta. Lisätietoja on esitetty Listalleottoesitteen kohdassa "Listautumisannin ja -myynnin järjestäminen".

Listautumisannin ja -myynnin mahdollisuus

Hallitus ja Päämyyjät päättävät yhdessä Osakeannin ja sa-kemyynnin toteuttamisesta. Hallitus ja Päämyyjät päättävät yhdessä Lopullisesta Tarjoushinnasta ja Tarjottavien Osakkeiden lukumäärästä ja allokatiosta ("Toteuttamispäätös") institutionaalisille sijoittajille suunnatun tarjousmenette-lyn päätyttyä, arviolta 14.6.2018. Edellä mainitut tiedot julkistetaan pörsstitiedotteella ja ne ovat saatavilla Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.kojamo.fi/listautuminen Toteuttamispäätöksen jälkeen, sekä Yleisöannin ja Henkilöstöannin merkintäaikaissa viimeistään Toteuttamis-päätöstä seuraavana pankkipäivänä (eli arviolta 15.6.2018).

Listautumisan-ti ja -myynti on ehdollinen ja edellyttää, että asianomaiset osapuolet ovat solmineet Järjestämissopi-muksen ja Myyntisopimuksen.

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Yhtiön, Myyjien ja tiettyjen muiden osakkeenomistajien odotetaan sopivan siitä, että ne eivät, ja varmistavat ettei kukaan heidän puolestaan toimiva, ilman Pääjärjestäji-en (Järjestäjien puolesta) (Yhtiön ja Päämyyjien osalta) tai Nordean (Muiden Myyjien osalta) antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päi-vän kuluttua Listautumisesta (i) laske liikkeeseen, tarjoa, panttaa, kiinnitä, myy, sitoudu myymään, myy optioita tai oikeutta ostaa, osta mitään optiota tai oikeutta myydä, anna optioita, oikeutta tai warrantia ostaa, lainaa, aiheuta Yhtiö-tä laskemaan liikkeeseen tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkista tällaista toimea) suoraan tai välillisesti Osakkeita tai arvopapereita, jotka ovat muunnettavissa tai vaihdetta-vissa Osakkeiksi; (ii) tee mitään vaihtosopimusta tai muuta järjestelyä, jolla Osakkeen omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät toiselle kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen kohdassa (i) tai (ii) yllä kuvat-tu toimenpide Osakkeiden tai muiden sellaisten arvopape-rien toimituksella, käteisellä tai muutoin; tai (iii) tee Yhtiön osakkeenomistajille ehdotusta toteuttaa tällaista toimen-pidettä. Yllämainitut luovutusrajoitukset eivät kuitenkaan sovellu mihinkään Myyntiosakkeiden luovutukseen, joka on tehty Listautumisannissa ja -myynnissä ja siinä tarkoi-tuksessa Järjestämissopimuksen tai Myyntisopimuksen mukaisesti.

Hallituksen ja Kojamon johtoryhmän jäsenten odote-taan solmivan Yhtiön ja Myyjien luovutusrajoitussopimusta vastaavin ehdoin luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistumisen edellytyksenä on, et-tä työntekijät solmivat vastaavan luovutusrajoitussopimuk-sen, joka päättyy Kojamon johtoryhmän osalta 360 päivän kuluttua Listautumisesta ja muun henkilöstön osalta 180 päivän kuluttua Listautumisesta. Henkilöstöantiin osallis-tuvien on suostuttava siihen, että luovutusrajoitus kirjataan

heidän arvo-osuustileilleen. Katso jäljempänä "Henkilös-töntia koskevat erityiset ehdot – Luovutusrajoitukset".

Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteen-sä noin 68,5 prosenttia Osakkeista Listautumisannin ja -myynnin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota ja Hallituksen ja Kojamon johtoryhmän jäsenten Yleisöannissa mahdol-lisesti merkitsemiä Osakkeita (Lisäosakeoption kanssa noin 64,3 prosenttia) olettaen, että Myyjät myyvät enim-mäismäärän Myyntiosakkeita ja että Yhtiö laskee liikkeee-seen 16 222 184 Uutta Osaketta (Uusien Osakkeiden määrä on laskettu olettaen, että (i) Lopullinen Tarjoushinta olisi Alustavan Hintavälin keskikohdassa, (ii) Henkilöstöän-nissa merkitään yhteensä 60 000 Uutta Osaketta tällaisiin Uusiin Osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintä-hinnalla ja (iii) Yhtiö kerää enintään 150 miljoonan euron bruttovarat).

Merkintäaika

Instituutioannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 14.6.2018 kello 12.00. Yleisöannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy viimeistään 12.6.2018 kello 16.00. Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 4.6.2018 kello 10.00 ja päättyy 12.6.2018 kello 16.00. Henkilöstöannin merkintäaika päättyy kuitenkin Nordean e-merkintä -palvelussa 11.6.2018 kello 16.00.

Hallituksella ja Päämyyjillä on yhteisellä päätöksel-lä ylikysyntätilanteessa oikeus keskeyttää Instituutioan-ti, Yleisöanti ja Henkilöstöanti aikaisintaan 11.6.2018 kello 16.00. Instituutioanti, Yleisöanti ja Henkilöstöanti voidaan keskeyttää toisistaan riippumatta. Instituutioanti, Ylei-söanti ja Henkilöstöanti voidaan keskeyttää, vaikka kaik-kien osalta ei ole ylikysyntätilannetta. Mahdollisesta kes-keyttämisestä tiedotetaan pörsstitiedotteella.

Hallituksella ja Päämyyjillä on yhteisellä päätöksellä oikeus pidentää Listautumisannin ja -myynnin merkintäai-koja. Mahdollinen Instituutioannin, Yleisöannin tai Henkilöstöannin tai niiden kaikkien merkintäajan pidennys julkistetaan pörsstitiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Instituutioannin, Yleisöannin ja Henkilöstöannin merkintäaika päättyy kuitenkin viimeise-tään 28.6.2018 kello 12.00.

Merkintähinta

Tarjottavien Osakkeiden Alustava Hintaväli on vähintään 8,50 euroa ja enintään 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta ("Alustava Hintaväli"). Alustavaa hintaväliä voidaan muut-taa merkintäajan kuluessa, mistä ilmoitetaan pörsstitiedot-teella ja internetissä osoitteissa www.kojamo.fi/listautumi-nen, www.op.fi/merkinta ja www.nordea.fi/kojamo. Mikäli Alustavan Hintavälin yläraja nousee tai alaraja laskee muu-toksen seurauksena, Listalleottoesitettä täydennetään ja täydennys julkistetaan pörsstitiedotteella. Yleisöannissa Lopullinen Tarjoushinta on kuitenkin enintään Alustavan Hintavälin enimmäishinta eli 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta.

Lopullinen Tarjoushinta päätetään institutionaalisten sijoittajien antamien Merkintätarjousten (kuten määritelty jäljempänä) perusteella Yhtiön, Päämyyjien ja Pääjärjestäji-en välisissä neuvotteluissa merkintäajan päätyttyä arviolta 14.6.2018 ("Hinnottelu"), ellei Instituutioantia tai Yleisöän-tia ole keskeytetty aikaisemmin. Lopullinen Tarjoushinta voi olla Alustavan Hintavälin ylä- tai alapuolella kuitenkin

siten, että Yleisöannissa Lopullinen Tarjoushinta on enintään Alustavan Hintavälin enimmäishinta eli 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta. Yleisöannin ja Instituutioannin Lopullinen Tarjoushinta voi erota toisistaan vain siinä tapauksessa, että Instituutioannin Lopullinen Tarjoushinta on korkeampi kuin Alustavan Hintavälin enimmäishinta. Mikäli Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin ylä- tai alapuolella, Listalleottoesitettä täydennetään ja täydennys julkistetaan pörsstitiedotteella.

Mikäli Alustavan Hintavälin yläraja nousee tai alaraja laskee merkintäajan kuluessa tai Lopullinen Tarjoushinta on Alustavan Hintavälin ulkopuolella, Sitoumuksen ennen muutoksen ilmoittamista antaneet sijoittajat voivat vähintään kahden (2) seuraavan pankkipäivän ajan muutoksen julkistamisesta lukien peruuttaa Sitoumuksensa. Mikäli Yleisöannin Sitoumusta ei peruteta, palautetaan mahdollisesti liikaa maksettu määrä Sitoumuksessa ilmoitetulle pankkitilille. Katso jäljempänä ”–Sitoumuksen peruuttaminen”.

Henkilöstöannissa merkintähinta Tarjottavalta Osakkeelta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Yleisöannin Lopullinen Tarjoushinta. Henkilöstöannissa merkintähinta Tarjottavalta Osakkeelta voi olla enintään 9,00 euroa.

Lopullinen Tarjoushinta ilmoitetaan pörsstitiedotteella välittömästi Toteuttamispäätöksen jälkeen, ja se on saatavilla viimeistään Hinnoittelua seuraavana pankkipäivänä, arviolta 15.6.2018. Listautumisannin ja -myynnin merkintäpaikoissa ja internetissä osoitteissa [www.kojamo.fi](http://www.kojamo.fi/listautuminen) ja www.op.fi/merkinta.

Sitoumuksen peruuttaminen

Yleisö- tai Henkilöstöannin merkintäsitoumusta (”Sitoumus”) ei voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin arvopaperimarkkina- (746/2012, muutoksineen, ”Arvopaperimarkkinlaki”) edellytyksissä tilanteissa.

Jos Listalleottoesitettä täydennetään tai oikaistaan Arvopaperimarkkinalla mukaisesti sellaisen olennaisen virheen tai puutteen taikka olennaisen uuden tiedon takia, joka käy ilmi sen jälkeen, kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Listalleottoesitteen, mutta ennen merkintäajan päätyistä tai Tarjottavien Osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi, ja Henkilöstöannissa annettavien Uusien Osakkeiden osalta vastaavasti ennen niiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi, on sijoittajilla, jotka ovat sitoutuneet merkitsemään Osakkeita ennen Listalleottoesitteen täydennyksen tai oikaisun julkaisemista, oikeus Arvopaperimarkkinalla mukaisesti peruuttaa Sitoumuksensa vähintään kahden (2) pankkipäivän kuluessa siitä, kun Listalleottoesitteen täydennys tai oikaisu on julkistettu. Peruuttamisoikeuden edellytyksenä on, että täydennykseen tai oikaisuun johtanut virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen Tarjottavien Osakkeiden toimittamista sijoittajille. Jos Listalleottoesitettä täydennetään, siitä ilmoitetaan pörsstitiedotteella. Kyseinen pörsstitiedote sisältää myös tietoa sijoittajien Arvopaperimarkkinalla mukaisesti Sitoumuksen peruuttamisoikeudesta.

Menettely Sitoumusta peruutettaessa Arvopaperimarkkinalla edellyttämässä tilanteissa

Sitoumuksen peruuttamisesta tulee ilmoittaa peruuttamiselle asetetun määräjän kuluessa kirjallisesti sille mer-

kintäpaikalle, jossa alkuperäinen Sitoumus on annettu. Järjestäjille puhelimitse annetun Sitoumuksen voi kuitenkin peruuttaa puhelimitse. Sitoumuksen peruuttamista tai muuttamista ei voi tehdä Nordean verkkopankin tai e-merkinän kautta, vaan se tulee tehdä puhelimitse Nordean 24/7 -palvelussa tai muissa Nordean merkintäpaikoissa. Yleisöannin Sitoumuksen peruuttamista tai muuttamista ei voi tehdä myöskään OP Ryhmän verkkopankin kautta, vaan se tulee tehdä OP Ryhmän osuuspankin konttorissa tai OP 0100 0500 puhelinpalvelussa (edellyttää OP:n verkkopalvelusopimusta ja verkkopalvelutunnuksia). Niiden sijoittajien osalta, jotka eivät ole Nordean tai OP Ryhmän asiakkaita ja jotka ovat antaneet Sitoumuksen OP Ryhmän Nimetyssä Pankissa (kuten määritelty jäljempänä), Sitoumus on peruutettava samassa Nimetyssä Pankissa, jossa sijoittaja on antanut Sitoumuksensa. Mahdollinen Sitoumuksen peruuttaminen koskee Sitoumusta kokonaisuudessaan. Peruuttamiseen oikeuttavan ajanjakson päätyttyä peruuttamisoikeutta ei enää ole. Jos Sitoumus peruutetaan, merkintäpaikka palauttaa Tarjottavista Osakkeista maksetun määrän Sitoumuksessa ilmoitetulle pankkitilille tai Nordean e-merkinän yhteydessä sille tilille, josta merkintämaksu on suoritettu. Varat palautetaan mahdollisimman pian peruuttamisen jälkeen, arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintäpaikalle annetusta peruuttamisilmoituksesta. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittaja suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Sitoumuksen antajalla on oltava arvo-osuustili ja siihen liitetty pankkitili suomalaisella tai Suomessa toimivalla tilinhoitajalla ja hänen on ilmoitettava arvo-osuustilinsä numero Sitoumuksessaan. Yleisöannissa annetut Osakkeet kirjataan hyväksytyn Sitoumuksen antaneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Hinnoittelun jälkeen, arviolta 15.6.2018. Instituutioannissa Tarjottavat Osakkeet ovat valmiina toimittaviksi maksumaan vastaan arviolta 19.6.2018 Euroclear Finlandin kautta. Henkilöstöannissa annetut Uudet Osakkeet kirjataan hyväksytyn Sitoumuksen antaneiden sijoittajien arvo osuustileille arviolta 15.6.2018.

Omistus- ja osakasoikeudet

Omistusoikeus Tarjottaviin Osakkeisiin siirtyy, kun Tarjottavat Osakkeet on maksettu. Uudet Osakkeet rekisteröity ja Tarjottavat Osakkeet kirjattu sijoittajan arvo osuustilille. Oikeus osinkoon ja muihin varojen jakoon sekä Osakkeiden tuottamat muut oikeudet Yhtiössä kuuluvat sijoittajalle omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Varainsiirtovero ja toimenpidemaksut

Uusien Osakkeiden merkinnästä ei peritä varainsiirtoveroa. Tilinhoitajat perivät hinnastonsa mukaisen maksun arvo osuustilin ylläpitämisestä ja osakkeiden säilyttämisestä. Myyntiosakkeet myydään samassa yhteydessä, kun kaupankäynti Osakkeilla alkaa Nasdaq Helsingin pre listalla, eikä näistä kaupoista odoteta maksettavan varainsiirtoveroa.

Kaupankäynti Osakkeilla

Yhtiö jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin päällistal- le. Kaupankäynnin odotetaan alkavan Helsingin pörssin pre listalla arviolta 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin päällistal- lalla arviolta 19.6.2018. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on KOJAMO ja ISIN-tunnus on FI4000312251. Kaupankäynnin alkaessa pre-listalla arviolta 15.6.2018 kaikkia Listautumisannissa ja -myynnissä liikkeeseen laskettuja tai myytyjä Osakkeita ei välttämättä ole kaikilta osin siirretty sijoittajien arvo-osuustileille. Mikäli sijoittaja haluaa myydä Listautumisannissa ja -myynnissä ostamia tai merkitsemiään Osakkeita pre-listalla, tulee sijoittajan varmistua ennen toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo-osuustilillä on myynnin toteutumisen hetkellä riittävä määrä Osakkeita kyseisen toimeksiannon kattamiseksi.

Oikeus peruuttaa Listautumisanti ja -myynti

Hallituksella ja Päämyyjillä on yhteisellä päätöksellä oikeus peruuttaa Listautumisanti ja -myynti milloin tahansa ennen Listautumisannin ja -myynnin toteuttamista mistä tahansa syystä, kuten markkinatilanteen, Yhtiön taloudellisen aseman tai Yhtiön liiketoiminnan olennaisen muutoksen johdosta. Osakkeista maksettu merkintähinta maksetaan takaisin merkitsojille arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa kyseisestä Hallituksen päätöksestä. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Muut seikat

Osakeantiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättää Hallitus. Osakemyyntiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättävät Yhtiö ja Päämyyjät yhdessä Pääjärjestäjien kanssa.

Saatavilla olevat asiakirjat

Yhtiön viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus sekä muut osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 5 luvun 21 §:n mukaiset asiakirjat ovat merkintäajan saatavilla Yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Mannerheimintie 168a, 00300 Helsinki.

Sovellettava laki

Listautumisantiin ja -myyntiin sovelletaan Suomen lakia. Listautumisannista ja -myynnistä mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Instituutioantia koskevat erityiset ehdot

Instituutioannissa tarjotaan alustavasti enintään 67 897 176 Tarjottavaa Osaketta (ilman Lisäosakeoptiota) private placement-järjestelyissä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja kansainvälisesti näiden ehtojen mukaisesti. Instituutioannissa Tarjottavien Osakkeiden määrä voi olla enemmän tai vähemmän kuin näissä ehdoissa mainittu määrä. Yhtiö ja Päämyyjät voivat kysynnästä riippuen

päättää yhteisesti siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Instituutioinnin, Yleisöinnin ja Henkilöstöinnin välillä rajoituksetta. Järjestäjillä on oikeus hylätä Merkintätarjous osittain tai kokonaan, ellei sitä ole tehty näiden ehtojen mukaisesti.

Osallistumisoikeus

Instituutioantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden merkintätarjous Instituutioinnissa ("Merkintätarjous") käsittää vähintään 20 001 Osaketta. Luonnolliset henkilöt tai kuolinpesät eivät voi osallistua Instituutioantiin muutoin kuin varainhoitajan kautta. Merkintätarjouksia tekevillä yhteisöillä tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus.

Merkintäpaikat, Merkintätarjousten hyväksyminen ja allokatio

Institutionaaliset sijoittajat voivat tehdä Merkintätarjouksensa Järjestäjille. Yhtiö ja Päämyyjät päättävät Instituutioinnissa tehtyjen Merkintätarjousten hyväksymisestä Toteuttamispäätöksen jälkeen. Yhtiö ja Päämyyjät päättävät menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Merkintätarjoukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Instituutioinnissa hyväksytyistä Merkintätarjouksista toimitetaan vahvistusilmoitus allokaation jälkeen niin pian kuin on käytännöllisesti mahdollista.

Tarjottavien Osakkeiden maksu

Institutionaalisten sijoittajien tulee maksaa hyväksytyjen Merkintätarjoustensa mukaiset Tarjottavat Osakkeet Järjestäjien antamien ohjeiden mukaisesti, arviolta 19.6.2018. Järjestäjillä on arvopaperinvälittäjän huolellisuusvelvollisuuden mukainen oikeus tarvittaessa vaatia Merkintätarjousta annettaessa tai ennen Merkintätarjousten hyväksymistä Merkintätarjouksen antajalta selvitystä tämän kyvystä maksaa Merkintätarjousta vastaavat Tarjottavat Osakkeet tai vaatia Merkintätarjousta vastaava määrä suoritettavaksi etukäteen. Maksettava määrä on tällöin Alustavan Hintavälin enimmäishinta, 10,00 euroa, kerrottuna Merkintätarjouksen mukaisella Osakkeiden määrällä. Mikäli Alustavaa Hintaväliä lasketaan tai korotetaan, sovelletaan tämän jälkeen annettuihin Merkintätarjouksiin uuden hintavälin mukaista Osakekohtaista enimmäishintaa. Mahdolliset maksujen palautukset tapahtuvat arviolta neljäntenä (4.) pankkipäivänä Hinnottelun jälkeen, arviolta 20.6.2018. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Yleisöantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Yleisöinnissa tarjotaan alustavasti enintään 4.000.000 Tarjottavaa Osaketta yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa. Yhtiö ja Päämyyjät voivat kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Instituutioinnin, Yleisöinnin ja Henkilöstöinnin välillä. Yleisöinnissa Tarjottavien Osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 2 000 000 Tarjotta-

vaa Osaketta tai, jos Yleisöinnissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä on tätä vähemmän, Yleisöinnissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien Osakkeiden kokonaismäärä. Merkintäpaikalla on oikeus hylätä Sitoumus kokonaan tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus sekä Sitoumusten vähimmäis- ja enimmäismäärät

Yleisöinnissa Tarjottavia Osakkeita tarjotaan sijoittajille, joiden kotipaikka on Suomessa ja jotka antavat Sitoumuksensa Suomessa. Sitoumuksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus. Yleisöinnissa Sitoumuksen tulee koskea vähintään 100 ja enintään 20.000 Tarjottavaa osaketta. Mikäli sijoittaja antaa Yleisöinnissa Sitoumuksen useammassa merkintäpaikassa, yhdistetään Sitoumukset yhdeksi Sitoumuksiksi, johon sovelletaan edellä mainittua vähimmäis- ja enimmäismäärää. Saman sijoittajan Yleisöinnissa ja Henkilöstöinnissa antamia Sitoumuksia ei kuitenkaan yhdistetä.

Merkintäpaikat ja Sitoumusten antaminen

Yleisöinnin merkintäpaikkoina toimivat Nordean arvoosuustiliasiakkaille:

- Nordean verkkopankki pankkitunnuksilla, osoitteessa www.nordea.fi;
- Nordean 24/7 -puhelinpalvelu yksityisasiakkaille, joilla on Nordean pankkitunnukset ma-pe kello 8.00–20.00 numerossa 0200 3000 (suomenkielinen palvelu, pvm/mpm), numerossa 0200 5000 (ruotsinkielinen palvelu, pvm/mpm) tai ma-pe kello 8.00–18.00 numerossa 0200 70 000 (englanninkielinen palvelu, pvm/mpm);
- Nordea Business Centre Nordean yritysasiakkaille;
- Nordean konttorit (pois lukien kassapalvelukonttorit) Suomessa niiden aukioloaikoina; sekä
- Nordean Private Banking -toimipisteet Suomessa (vain Nordean Private Banking -asiakkaille).

Yleisöinnin merkintäpaikkoina toimivat OP Ryhmän asiakkaille:

- Henkilöasiakkaiden osalta OP Ryhmän verkkopalvelu osoitteessa www.op.fi/merkinta. Verkkopalvelun kautta Sitoumuksen antavalla OP Ryhmän asiakkaalla tulee olla OP Ryhmän verkkopalvelutunnukset;
- OP 0100 0500 puhelinpalvelu (suomeksi) (pvm/mpm). Sitoumuksen voi antaa puhelimitse, kun asiakkaalla on henkilökohtainen OP Ryhmän verkkopalvelusopimus ja verkkopalvelutunnukset, joita tarvitaan myös puhelinpalveluun tunnistautumisen yhteydessä; ja
- OP Ryhmän osuuspankkien konttorit niiden aukioloaikoina.

Yleisöinnin merkintäpaikkana sijoittajille, jotka eivät ole Nordean tai OP:n asiakkaita toimivat:

- Henkilöasiakkaiden osalta OP Ryhmän verkkopalvelu osoitteessa www.op.fi/merkinta. Internetin kautta Sitoumuksen antavalla tulee olla Aktian, Danske Bankin,

Handelsbankenin, POP Pankin, S-Pankin, Säästöpankin tai Ålandsbankenin verkkopalvelutunnukset;

- Nordean konttorit (pois lukien kassapalvelukonttorit) Suomessa niiden aukioloaikoina; ja
- OP Ryhmän nimetyt pankit¹⁾ ("Nimetyt Pankit") niiden aukioloaikoina.

Uusia arvo-osuuksia ei ole voitu 21.6.2017 lähtien merkitä tai hallita Euroclear Finlandin tilinhoitajan, Asiakastilipalveluiden, kautta. Täten Euroclear Finlandin arvo-osuustiliasiakkaiden tulee avata arvo-osuustili toisella tilinhoitajalla voidakseen merkitä Osakkeita Listautumisinnissa ja -myynnissä. Sitoumuksen antaminen Nordealle puhelimitse tai verkkopankin kautta edellyttää voimassaolevaa verkkopankkisopimusta Nordean kanssa. Yhteisöt eivät voi antaa Sitoumuksia puhelimitse Nordea 24/7 -palveluun tai Nordean verkkopankissa. Nordean asiakaspalvelun puhelut nauhoitetaan. Antaessaan Sitoumuksen OP Ryhmän verkkopalvelussa Sitoumuksen antajan on tarkistettava oma päivälimiittinsä tilipankistaan. Maksun ylittäessä päivälimiitin Sitoumusta ei voi antaa verkkopalvelujen kautta. Sitoumus on maksettava tililtä, joka on yksinomaan Sitoumuksen antajan nimissä. Yhteisöt tai kuolinpesät eivät voi antaa Sitoumusta verkkopalvelun kautta, vaan niiden tulee antaa Sitoumus joko puhelimen kautta tai konttorissa. Edunvalvonnassa olevat eivät voi antaa Sitoumusta verkkopalvelun kautta, vaan niiden tulee antaa Sitoumus konttorissa. Ehtojen vastaiset OP Ryhmän verkkopalvelun kautta tehdyt Sitoumukset hylätään jälkikäteen. Alle 18-vuotiaiden tai muutoin edunvalvonnan alaisten sijoittajien osalta Sitoumuksen antaminen vaatii maistraatin luvan, koska Osakkeet eivät Sitoumusta annettaessa ole kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla. Sitoumus katsotaan annetuksi, kun sijoittaja on jättänyt merkintäpaikkaan allekirjoitetun sitoumuslomakkeen merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksensa pankkitunnuksillaan ja maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen osakkeiden merkintämaksun. Sitoumusta annettaessa on noudatettava mahdollisia merkintäpaikan antamia tarkempia ohjeita. Yleisöinnissa annettujen Sitoumuksien ovat sitovia eikä niitä voi muuttaa, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen vain edellä kohdassa – Sitoumuksen peruuttaminen" mainituissa tilanteissa ja yksilöidyllä tavalla.

Tarjottavien Osakkeiden maksu

Tarjottavista Osakkeista maksetaan Yleisöinnissa Sitoumusta annettaessa Alustavan Hintavälin enimmäishinta (eli 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta) kerrottuna Sitoumuksen mukaisella Tarjottavien Osakkeiden määrällä. Lopullinen tarjoushintaa Yleisöinnissa ei ylitä Alustavan Hintavälin enimmäishintaa (eli 10,00 euroa Tarjottavalta Osakkeelta).

Nordean konttorissa tehdyn Sitoumuksen osalta maksu veloitetaan suoraan sijoittajan Nordeassa olevalta pankkitililtä tai se voidaan maksaa käteismaksuna. Nordean verkkopankin kautta tehtyä Sitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen pankkitunnuksillaan. OP Ryhmän verkkopalvelun kautta

1) Nimettyjä Pankkeja ovat: Etelä-Hämeen Osuuspankki, Etelä-Karjalan Osuuspankki, Etelä-Pohjanmaan Osuuspankki, Itä-Uudenmaan Osuuspankki, Kainuun Osuuspankki, Keski-Pohjanmaan Osuuspankki, Keski-Suomen Osuuspankki, Keski-Uudenmaan Osuuspankki, Kymenlaakson Osuuspankki, Lounaismaan Osuuspankki, Lounaisrannikon Osuuspankki, Länsi-Suomen Osuuspankki, Länsi-Uudenmaan Osuuspankki, Helsingin Seudun Osuuspankki, Oulun Osuuspankki, Pohjois-Karjalan Osuuspankki, Pohjois-Savon Osuuspankki, Pohjan Osuuspankki, Päijät-Hämeen Osuuspankki, Suur-Savon Osuuspankki, Tampereen Seudun Osuuspankki, Turun Seudun Osuuspankki ja Vasa Andelsbank.

tehtyä Sitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen maksamisen verkkopalvelutunnuksillaan. Verkkopalvelun kautta annetun Sitoumuksen osalta sijoittajan tulee maksaa maksu verkkopalvelun ehtojen ja ohjeiden mukaisesti välittömästi Sitoumuksen tehtyään. Sitoumus on maksettava tililtä, joka on yksinomaan Sitoumuksen antajan nimissä. OP 0100 0500 puhelinpalvelun kautta Sitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu sijoittajan OP Ryhmässä olevalta tililtä. OP Ryhmän asiakkaat voivat tehdä ja maksaa Sitoumukset OP Ryhmään kuuluvien osuuspankkien konttoreissa. Muut kuin OP Ryhmän asiakkaat voivat tehdä ja maksaa Sitoumuksensa vain OP Ryhmään kuuluvissa Nimetyissä Pankeissa. OP Ryhmään kuuluvan osuuspankin konttorissa OP Ryhmän asiakkaan tekemän Sitoumuksen osalta maksu veloitetaan suoraan asiakkaan OP Ryhmään kuuluvalla pankkitililtä. OP Ryhmään kuuluvissa osuuspankkien konttoreissa muiden kuin OP Ryhmän asiakkaiden tekemän Sitoumuksen osalta maksu voidaan maksaa käteisellä tai shekillä. OP Ryhmään kuuluvissa osuuspankin konttoreissa käteisellä tai shekillä maksettaessa OP Ryhmä tekee tarvittavat selvitykset sijoittajaan ja varojen alkuperään liittyen. Asioitaessa OP Ryhmään kuuluvissa osuuspankin konttoreissa sijoittajan on tehtävä ajanvaraus.

Sitoumusten hyväksyminen ja Tarjottavien Osakkeiden allokatio Yleisöannissa

Yhtiö ja Päämyyjät päättävät Yleisöannissa Tarjottavien Osakkeiden allokatiosta sijoittajille Toteuttamispäätöksen jälkeen. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Mahdollisessa ylikysyntätilanteessa Yhtiö ja Päämyyjät pyrkivät hyväksymään Sitoumukset Yleisöannissa kokonaan 100 Tarjottavaan Osakkeeseen saakka ja allokoiamaan tämän määrän ylittävältä osalta Tarjottavia Osakkeita Yleisöannissa annettujen Sitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä suhteessa. Lopulliset allokatioperiaatteet julkistetaan pörsstitiedotteella Hinnointelun jälkeen, arviolta 14.6.2018. Yleisöannin merkintäpaikoissa ja internetissä www.kojamo.fi/listautuminen, www.nordea.fi/kojamo ja www.op.fi/merkinta. Kaikille Sijoittajille, jotka ovat toimittaneet Sitoumuksen lähetetään vahvistuskirje Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien Osakkeiden allokatiosta niin pian kuin mahdollista ja arviolta viimeistään 15.6.2018.

Maksetun määrän palauttaminen

Mikäli Sitoumus hylätään tai hyväksytään vain osittain ja/tai mikäli Lopullinen Tarjoushinta on alempi kuin Sitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, maksettu määrä tai sen osa palautetaan Sitoumuksen antajalle Sitoumuksessa ilmoitetulle suomalaiselle pankkitilille arviolta viisi (5) pankkipäivää Hinnointelun jälkeen, arviolta 21.6.2018. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Mikäli saman sijoittajan antamia Sitoumuksia on yhdistelty, mahdollinen maksun palautus suoritetaan vain yhdelle sijoittajan pankkitilille. Palautettaville varoille ei makseta korkoa. Katso myös edellä ” – Sitoumuksen peruuttaminen – Me-

nettely Alustavaa hintaväliä muutettaessa tai päätettäessä Alustavasta hintavälistä poikkeavasta Lopullisesta tarjoushinnasta”.

Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot

Henkilöstöannissa tarjotaan alustavasti enintään 60 000 Tarjottavaa Osaketta ja mahdollisissa ylikysyntätilanteissa enintään 180 000 ylimääräistä Tarjottavaa osaketta kaikille Kojamon työntekijöille ja Kojamon johtoryhmän jäsenille. Yhtiö ja Päämyyjät voivat kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia Osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Instituutioannin, Yleisöannin ja Henkilöstöannin välillä. Merkintäpaikalla on oikeus hylätä Sitoumus kokonaan tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus

Henkilöstöantiin voivat osallistua kaikki Kojamon työntekijät, joilla on voimassa oleva työsuhde Kojamoon Henkilöstöannin merkintäajan päättymisen hetkellä eikä sitä ole irtisanottu, sekä Kojamon johtoryhmän jäsenet. Henkilöstöannin osallistumisoikeus on henkilökohtainen eikä sitä voi siirtää. Henkilöstöannin Sitoumuksen tulee koskea vähintään 100 Osaketta. Kukin osallistumiseen oikeutettu henkilö voi antaa vain yhden Sitoumuksen Henkilöstöannissa. Saman osallistumiseen oikeutetun henkilön yhdessä tai useammassa merkintäpaikassa antamat Sitoumukset yhdistetään yhdeksi Sitoumukseksi, johon sovelletaan edellä mainittua vähimmäismäärää. Saman sijoittajan Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa antamia Sitoumuksia ei kuitenkaan yhdistetä.

Henkilöstöosakkeiden Merkintähinta

Sitoumusta annettaessa Henkilöstöannissa Tarjottavista osakkeista maksettava merkintähinta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Yleisöannin Lopullinen Tarjoushinta kerrottuna Sitoumuksen mukaisella Osakkeiden määrällä.

Sitoumusten hyväksyminen ja Tarjottavien Osakkeiden allokatio Henkilöstöannissa

Hallitus päättää Henkilöstöannissa Uusien Osakkeiden allokatiosta Toteuttamispäätöksen jälkeen. Hallitus päättää sovellettavasta menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa ja tarvittaessa käyttää valtuutustaan laskea liikkeen enintään 180 000 Uutta Osaketta. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Hallitus pyrkii hyväksymään Sitoumukset kokonaan. Mikäli Sitoumus hyväksytään tai hylätään vain osittain, maksettu määrä tai sen osa palautetaan Sitoumuksen antajalle Sitoumuksessa ilmoitetulle suomalaiselle pankkitilille arviolta viisi (5) pankkipäivää Toteuttamispäätöksen jälkeen (eli arviolta 21.6.2018). Mikäli sijoittajalla on pankkitili eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Katso myös edellä kohta ” Listautumisannin ja -myynnin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen”. Kaikille sijoittajille, jotka ovat toimittaneet Sitoumuksen. Henkilöstöannissa lähetetään vahvistuskirje Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien Osakkeiden allokatiosta.

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Antamalla Sitoumuksen osallistua Henkilöstöantiin Sitoumuksen antaja sitoutuu noudattamaan Osakkeita koskevaa luovutusrajoitusta. Luovutusrajoitusten mukaisesti Henkilöstöantiin osallistuvat eivät voi ilman Pääjärjestäjien antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy Kojamon johtoryhmän osalta 360 päivän kuluttua Listautumisesta myydä, myydä lyhyeksi, tai muutoin luovuttaa suoraan tai välillisesti Henkilöstöannissa merkittyjä Osakkeita tai Henkilöstöannissa merkittyjen Osakkeiden ostamiseen oikeuttavia optioita tai warrantteja, jotka he omistavat tai hankkivat Henkilöstöannissa tai joiden luovuttamiseen heillä on valtuudet. Henkilöstöantiin osallistuvat suostuvat siihen, että tässä kuvattu luovutusrajoitus voidaan kirjata heidän arvo-osuustileilleen.

Merkintäpaikat ja Sitoumusten antaminen

Henkilöstöannissa Sitoumukset annetaan ja maksettu suoritetaan Yhtiön henkilöstölle antaman erillisen ohjeistuksen mukaisesti. Sitoumus katsotaan annetuksi, kun sijoittaja on jättänyt merkintäpaikkaan allekirjoitetun sitoumuslomakkeen merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksensa pankkitunnuksillaan ja maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen osakkeiden merkintämaksun sekä sitoutunut näiden ehtojen mukaiseen luovutusrajoitukseen. Sitoumusta annettaessa on noudatettava mahdollisia merkintäpaikan antamia tarkempia ohjeita. Henkilöstöannissa annetut Sitoumukset ovat sitovia eikä niitä voi muuttaa, ja niiden peruuttaminen on mahdollista vain edellä kohdassa ” – Sitoumuksen peruuttaminen” mainituissa tilanteissa ja yksilöidyllä tavalla.

Maksetun määrän palauttaminen

Mikäli Sitoumus hyväksytään tai hylätään vain osittain ja/tai mikäli Henkilöstöannissa Lopullinen Tarjoushinta on alempi kuin Sitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, maksettu määrä tai sen osa palautetaan Sitoumuksen antajalle Sitoumuksessa ilmoitetulle suomalaiselle pankkitilille arviolta viisi (5) pankkipäivää Hinnointelun jälkeen, arviolta 21.6.2018. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Mikäli saman sijoittajan antamia Sitoumuksia on yhdistelty, mahdollinen maksun palautus suoritetaan vain yhdelle sijoittajan pankkitilille. Palautettaville varoille ei makseta korkoa. Katso myös kohta ” – Sitoumuksen peruuttaminen”.





Parempaa kaupunki- asumista



www.kojamo.fi/listautuminen

