



Sijoita tuhansiin asuntoihin.

4. kesäkuuta 2018





Puhujat tänään



Jani Nieminen

Toimitusjohtaja



Erik Hjelt

Talousjohtaja

Tilaisuuden ohjelma

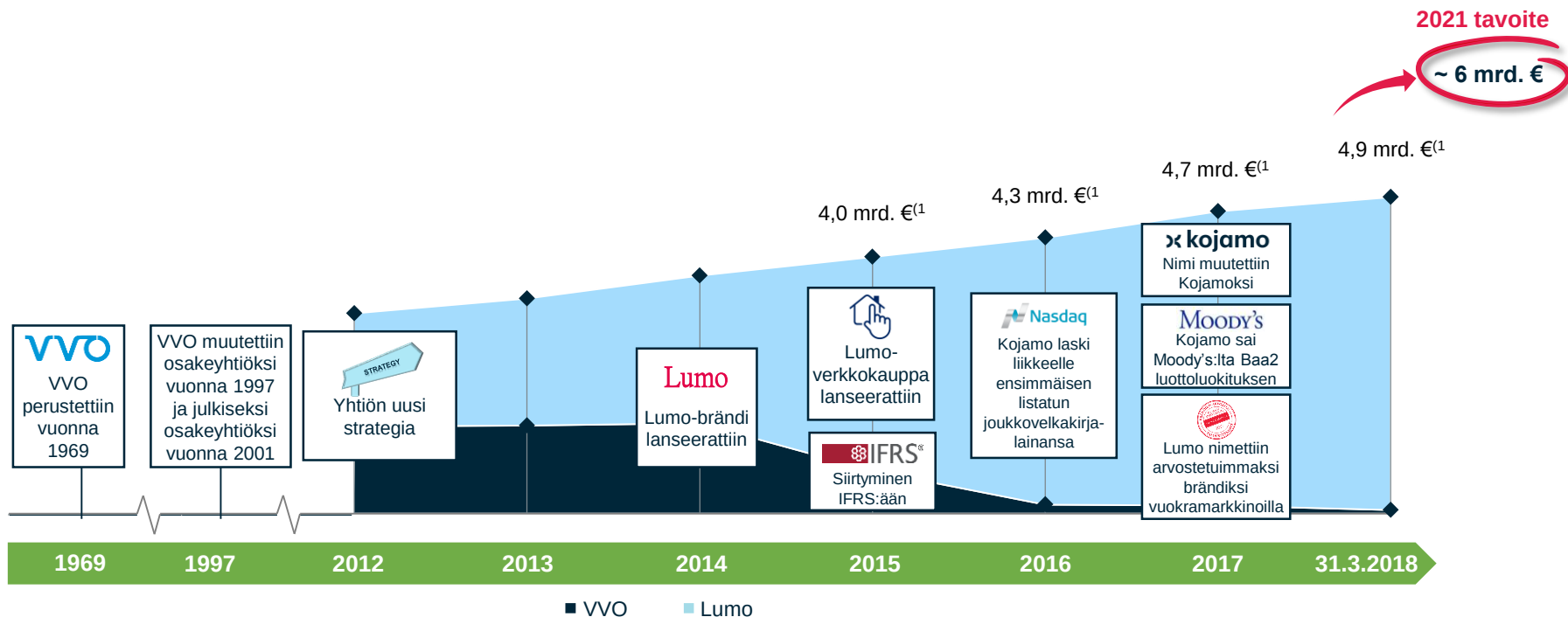
1. Tervetuloa
2. Kojamon esittely
3. Tärkeää tietoa osakeannista ja -myynnistä
4. Aikaa kysymyksille
5. Pientä iltapalaa tarjolla





Kojamon historia: VVO-yhtymästä Kojamoksi

Nykyaikainen asuntoportfolio, jonka painopiste on siirtynyt Lumo-asuntoihin



Lähde: Yhtiö

Huomio: Kojamo siirtyi IFRS-standardiin tilikaudella 2015 ja siirtymisen yhteydessä laadittiin vertailuluvut vuodelle 2014. Taloudelliset tiedot tilikausilta 2012 ja 2013 on laadittu FAS:in mukaisesti ja siten, näitä vuosia koskevat taloudelliset tiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia IFRS-standardien mukaan laadittujen taloudellisten tietojen kanssa.

¹Sijoituskiinteistöjen käypä arvo vuosien 2015-2017 lopussa ja 31.3.2018. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat.



Kojamo on Suomen suurin yksityinen asuntosijoitusyhtiö¹

Yleistä

Sijoituskiinteistöjen
käypä arvo **4,9 mrd. €**



Asuntoja
35.697



Asuntojen keskimääräinen
pinta-ala **55,5m²**

Asukkaita lähes
55.000

Rakennusten
keskimääräinen ikä
31 vuotta



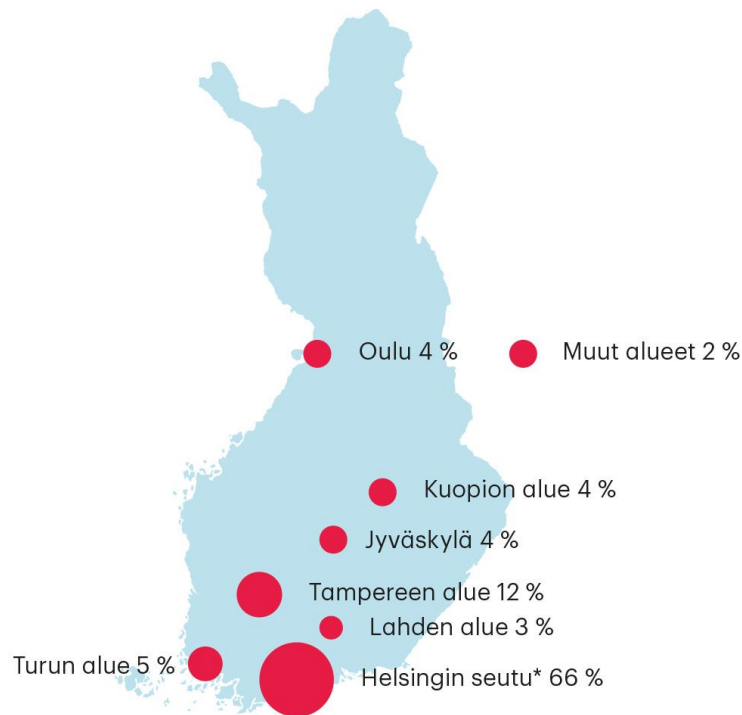
Huoneistopinta-ala
2,0 miljoonaa m²

Kaksi brändiä

Lumo

VVO

Maantieteellinen painopiste kasvukeskuksissa
(Vuokra-asuntojen käyvän arvon mukaan mitattuna)



Lähde: Yhtiö, luvut perustuvat 31.3.2018 tilanteeseen

Huomio: Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat.

¹ Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon mukaan mitattuna



Strategiamme

Megatrendit

Kaupungistuminen ja kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen ja perhekokojen pientyminen



Uudet teknologiat ja digitalisoituminen



Yksilöllisyys ja yhteisöllisyys



Ympäristö ja kestävä kehitys



Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista

Visio 2021

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta

Strategiset painopisteet

- ✓ Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen
- ✓ Paras asiakaskokemus
- ✓ Johtava kestävässä kehityksessä
- ✓ Osaavin ja energinen työpaikka

Arvot



Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Miksi sijoittaa Kojamoon?





Suomen suurin kasvukeskuksiin keskittynyt yksityinen asuntosijoitusyhtiö, jolla on hyvät kasvumahdollisuudet



1

Fokusoitunut liiketoiminta ja erottuva liiketoimintamalli erittäin houkuttelevilla Suomen markkinoilla



2

Laadukas kiinteistöportfolio



3

Kohdennettu strategia mittakaavaeduilla ja paikallisella asiantuntemuksella

 **kojamo**



4

Vahva näyttö orgaanisesta kasvusta ja kiinteistöjen ostamisesta sekä vahva hankekehityspotki



5

Kokenut ja osaava johtoryhmä sekä pätevä ja sitoutunut henkilöstö



6

Innovatiivinen lisäarvoa tuottava toiminta-alusta



7

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

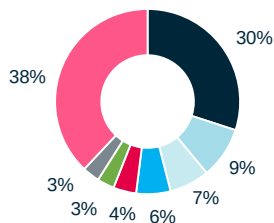


1 Kaupungistuminen ohjaa asuntojen kysyntää

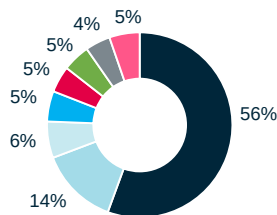
Kojamo on hyvässä asemassa hyötymään tästä kehityksestä

Tulevaisuuden asuntotuotanto painottuu kasvukeskuksiin

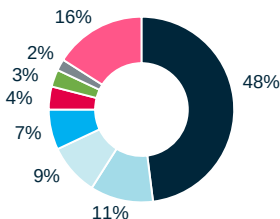
Asuntotuotanto 1991 – 2015¹



Kojamo tänään^{1,2}



Asuntotuotanto 2016 – 2040¹



Kojamo vuonna 2021



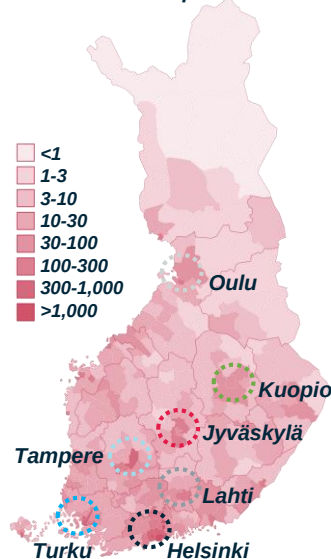
■ Helsinki ■ Tampere ■ Oulu ■ Turku ■ Jyväskylä ■ Kuopio ■ Lahti ■ Muu Suomi

Suurimpien kaupunkien odotetaan kasvavan muuta Suomea nopeammin

Väestötiheys Suomessa

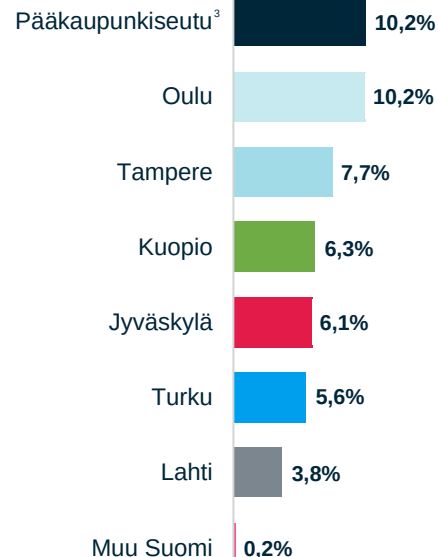
(2016) per / km²

~45% väestöstä asuu seitsemällä suurimmalla kaupunkialueella



Väestön kasvu 2017E-2027E

~116k tai ~60% väestön kokonaiskasvusta kohdistuu pääkaupunkiseudulle



Lähde: Yhtiö, Tilastokeskus, KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market, 2017

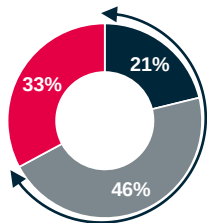
¹ Asuntojen lukumäärän mukaan; ² 31.12.2017; ³ Pääkaupunkiseutu sisältää Helsingin, Espoon and Vantaan.



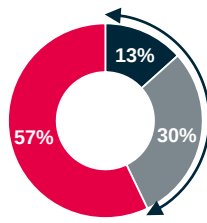
1 Pienet vuokra-asunnot kasvattavat suosiotaan

Kojamon portfolio vastaa erinomaisesti asuntojen kysyntään

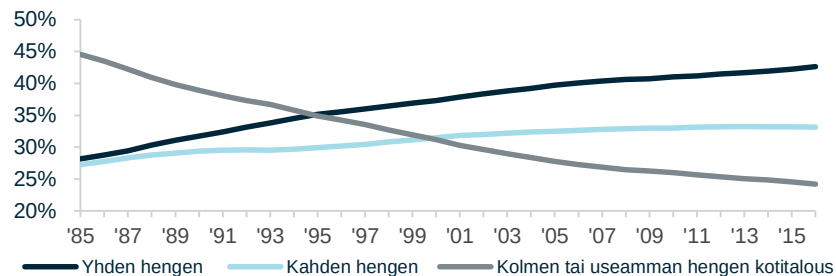
Asuntojen kysyntä markkinoilla^{1,3}



Asuntojen huoneistojakauma markkinoilla³

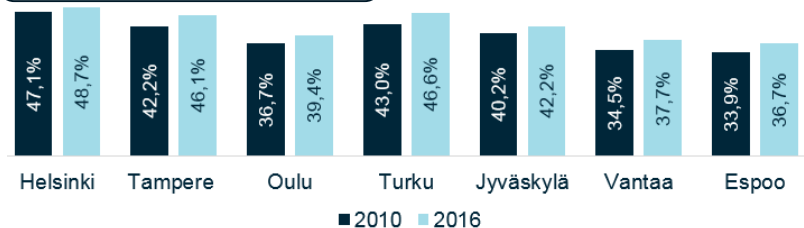


Kotitalouksien koon kehitys (% kaikista kotitalouksista)



Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus

Vuokralla asuvien kotitalouksien määrä kasvoi yhteensä 14,9% kasvukeskuksissa vuosina 2010-2016



Lähde: Tilastokeskus, Yhtiö, Realia

¹ Kysyntä arvioitu ostettujen asuntojen lukumäärän mukaan perustuen tilastokeskuksen tietoihin; ² Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan; ³ Vuoden 2017 dataan perustuen



2

Laadukas kiinteistöportfolio



Keskittynyt Suomen kasvukeskuksiin

98%¹

Sijoituskiinteistöjen osuus kasvukeskuksissa



Houkutteleva keskimääräisen kuukausivuokran kasvu Lumo-segmentissä

4,4%²



Pienempiin asuntoihin painottuva tarjonta vastaa demografisten trendien kehitykseen (yksiöt ja kaksiot)

72%

Yksiöiden ja kaksioiden osuus portfolioista



Korkea taloudellinen vuokrausaste

96,3%³



Maan keskiarvoa uudemmat asuinrakennukset

31 v

Rakennusten keskimääräinen ikä



Houkutteleva tuotto ja mahdollisuus arvonnousulle tulevaisuudessa

4,6%⁴

Lumo-segmentin nettovuokratuottoaste (2017)

Lähde: Yhtiö

Huomio: Kaikki tiedot 31.12.2017 mukaan, ellei muuten sanottu. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo sisältää asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat.

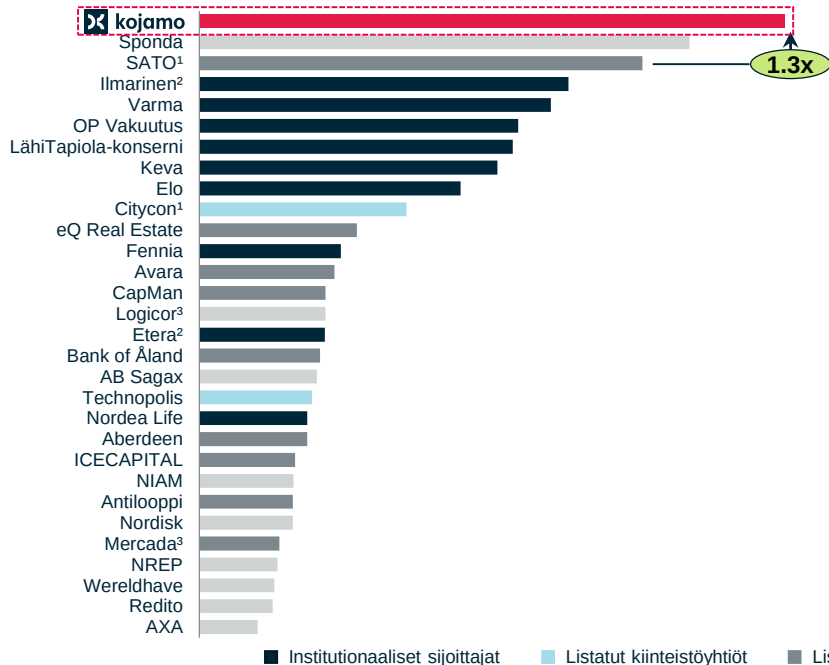
¹ Maantieteellinen jakauma 31.3.2018 perustuen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon. ² Keskimääräisen kuukausivuokran kertyvä vuotuinen kasvuprosentti (CAGR) vuosina 2012-2017. ³ Taloudellinen vuokrausaste 31.3.2018. Taloudellinen vuokrausaste määriteltä jakamalla vuokratuotto potentiaalisella vuokratuotolla (100% vuokrausasteella). ⁴ Vuoden 2017 nettovuokratuottoaste Lumolle laskettu jakamalla Lumo-segmentin nettovuokratuotto Lumo-segmentin sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla, käyttäen kyseisen ajanjakson keskimääräistä arvoa.



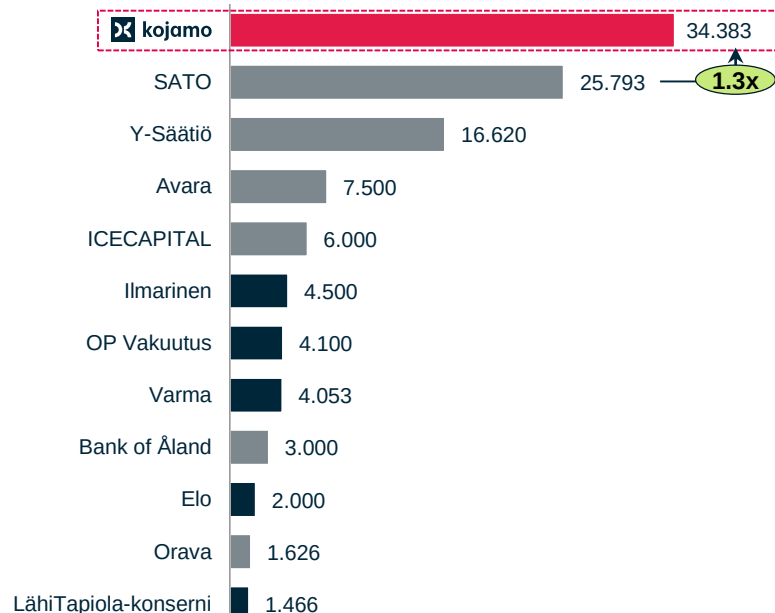
3

Suurin toimija hajautuneilla kiinteistömarkkinoilla

Suomen suurin kiinteistösijoittaja (sijoituskiinteistöjen käypä arvo, mrd. €)



Suomen suurin yksityinen asentosijoittaja (asuntojen lukumäärä)⁴



Lähde: KTI Kiinteistötieto Oy: The Finnish Property Market, 2018

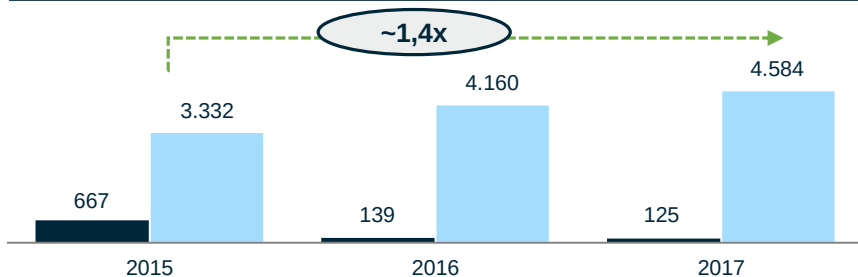
¹ Sisältää vain portfolion Suomessa. ² Ilmarinen ja Etera yhdistyivät 1. tammikuuta 2018. ³ KTI:n arvio. ⁴ Perustuu tuoreimpaan saatavilla olevaan informaatioon. ICECAPITALin, Ilmarisen, OP Vakuutuksen, Bank of Ålandin ja Elon asuntojen lukumäärät arvioitu perustuen Realian tietokantaan.



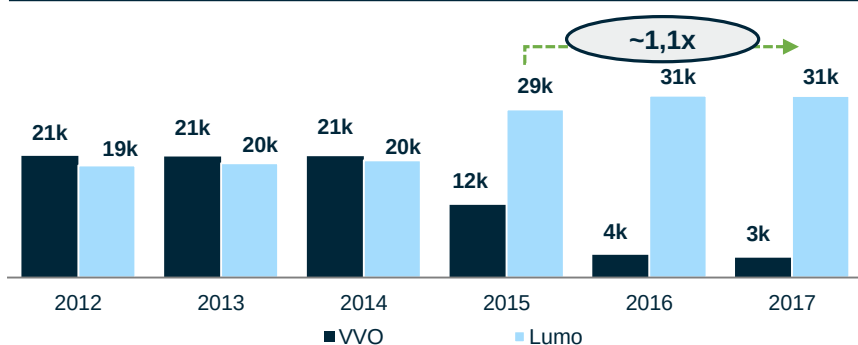
3

Kohdennettu strategia, joka yhdistää mittakaavaedut ja paikallisen asiantuntemuksen

Portfolion kasvu (miljoonaa euroa, sijoituskiinteistöjen käypä arvo)



Lumo-segmentin strateginen kasvu (asuntojen lukumäärä)



Lähde: Yhtiö

Huomio: Sijoituskiinteistöjen käypä arvo vuosien 2015-2017 lopussa. Sijoituskiinteistöt sisältävät asunnot, käynnissä olevat projektit, yhtiön omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät kuten parkkipaikat.

Kasvustrategia ja sitä tukevat yhtiön vahvuudet

Selkeästi määritelty strategia pitkän aikavälin omistaja-arvon luomiseksi:

- ✓ Toimia **Suomen kasvukeskuksissa**, painopisteenä Helsingin seutu
- ✓ **Vahvaa näyttöä** arvoa lisäävistä investoinneista ja ostoista sekä ei-strategisten kiinteistöjen myynnistä
- ✓ **Vahva hankekehityspotki** kasvun tukemiseksi
- ✓ Muutos VVO-asunnoista Lumo-asunnoiksi ja sen yhteydessä arvostusmenetelmän muuttumisen **odotetaan kasvattavan sijoituskiinteistöjen käypää arvoa**
- ✓ **Skaalautuva ja täysin integroitu toiminta-alusta**

Strategiset tavoitteet

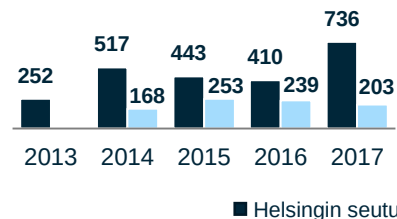
- ✓ Kasvaa **6 miljardin euron** yhtiöksi 2021 mennessä
- ✓ Noin **38.000 asuntoa** vuoteen 2021 mennessä
- ✓ Kaikki asunnot **Lumo-brändin** alla 2025 mennessä



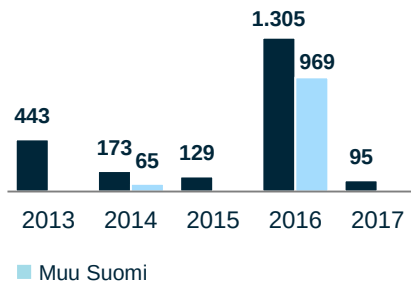
4 Vahva näyttö orgaanisesta kasvusta ja kiinteistöjen ostamisesta sekä vahva hankekehityspotki

Vahvaa näyttöä...

Orgaanisesta kasvusta¹ ...

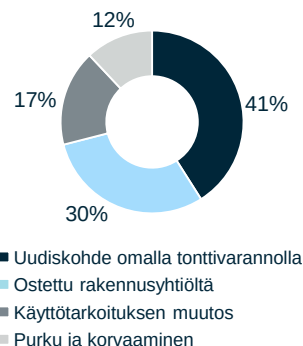


...ja hankinnoista¹ ...

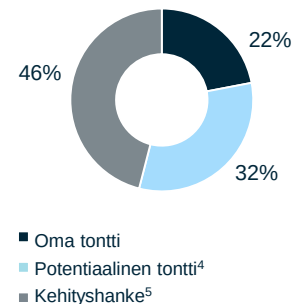


...sekä vahvasta hankekehityspotkesta

Rakenteilla olevat asunnot²



Maavarannot ja potentiaaliset tontit³



- ✓ Tähtää kehityshankkeiden vahvaan kasvuun suurella investointiohjelmalla Suomen Kasvukeskuksissa
- ✓ Bruttoinvestoinnit yhteensä 1,5 miljardia euroa vuosien 2014 ja 2017 välillä
- ✓ Kiinteistökehitys- ja maavarantoja sekä potentiaalisia tontteja noin 173.000 neliometriä vuokrattavaa asuinhuoneistopinta-alaa vastaava määrä, mikä mahdollistaa yhteensä arviolta noin 3.600 asunnon rakentamisen

Lähde: Yhtiö

¹ Asuntojen lukumäärän mukaan. ² Yhteensä 1.525 asuntoa 31.12.2017 mukaan. ³ Yhteensä 3.600 asuntoa ja 173.000 neliometriä vuokrattavaa asuinhuoneistopinta-alaa. ⁴ Sisältää varaukset ja alustavat sopimukset. ⁵ Sisältää 800-1.000 asuntoa Metropolia-hankkeessa



5

Kokenut ja osaava johtoryhmä sekä pätevä ja sitoutunut henkilöstö



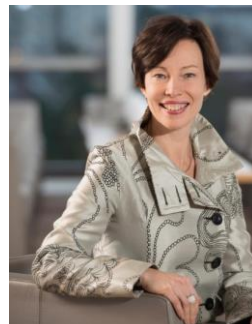
Jani Nieminen
Toimitusjohtaja



Erik Hjelt
Talousjohtaja



Kim Jolkkonen
Kiinteistökehitysjohtaja



Irene Kantor
*Markkinointi- ja
viestintäjohtaja*



Mikko Suominen
Investointijohtaja



Teemu Suila
Kehitysjohtaja

7 vuotta Kojamossa

3 vuotta Kojamossa

5 vuotta Kojamossa

5 vuotta Kojamossa

16 vuotta Kojamossa

1 vuosi Kojamossa

21 vuoden työkokemus

24 vuoden työkokemus

20 vuoden työkokemus

17 vuoden työkokemus

16 vuoden työkokemus

23 vuoden työkokemus

Yhteensä 319 työntekijää¹

Lähde: Yhtiö

¹ 31.3.2018



6 Innovatiivinen lisäarvoa tuottava toiminta-alusta



Vuokraus toiminta





6

Parempaa kaupunkiasumista mahdollistavat palvelut

Paras asiakaskokemus Kojamon toiminnan perustana

Uniikki Lumo-verkkokauppa



- ✓ Ainoa asuntosijoitusyhtiö, jonka verkkoalusta tarjoaa kaikki palvelut asunnon valinnasta muuttoon asti

Lumo on koti täynnä palveluita



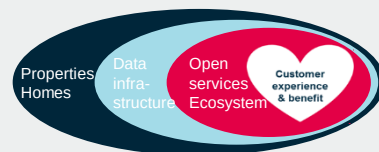
- ✓ Kattavat palvelut, jotka tekevät asumisesta helpompaa ja mukavampaa

Aktiviteetteja ja muita etuja asiakkaille



- ✓ Aktiviteetteja ja muita etuja, kuten ilmaisia tapahtumia rikastamassa asumista Lumo-yhteisöissä

Asiakaskokemuksen jatkuva parantaminen



- ✓ Kehittyvät digitaaliset asumispalvelut ja älykotiratkaisut asumismukavuutta parantamassa

Lumo



Yleinen markkinakäytäntö Suomessa¹



Ainutlaatuinen asiakaskokemus – strateginen painopiste omistaja-arvon luomisessa

Lähde: Yhtiö

¹ Johdon näkemyksen mukaisesti yleinen markkinakäytäntö määritelty niin, että yli 75% markkinoista asuntojen määrällä mitattuna soveltaa käytäntöä



6

Ainutlaatuinen Lumo-verkkokauppa

Edustaa Kojamon asemaa teknologisen kehityksen edelläkävijänä

Ainutlaatuinen asema digitaalisessa ympäristössä

Vuokraa vartissa!

Lumo-verkkokaupassa voit vuokrata Lumo-asunnon heti itse. Valitse asunto ja tee vuokrasopimus maksamalla kuukauden vuokra. Muuta vaikka huomenna, ilman vuokravakuutta.

[Katso kevään uutuudet >](#)



Lumo-verkkokaupassa on tällä hetkellä **454 asuntoa** vuokrattavana.

VUOKRAA HETI >

- ✓ Ainoa asuntosijoitusyhtiö, jonka verkkoalusta tarjoaa kaikki palvelut asunnon valinnasta muuttoon asti

Nopea ja helppo tapa vuokrata



1. Valitse

- Kaikki vapaana olevat Lumo-asunnot löytyvät kuvien ja kuvauksen kanssa osoitteesta lumo.fi
- Verkkopankkitunnukset vaaditaan Lumo-verkkokauppaan kirjautumiseen



2. Vuokraa

- Sitova vuokrasopimus vahvistetaan hyväksymällä sopimus ja sen ehdot sekä maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokra
- Hakijan luottotiedot tarkastetaan sekä maksuhistoria Kojamon asiakasrekisteristä
- Erillistä vuokravakuutta ei vaadita



3. Muuta

- Mahdollista muuttaa jopa seuraavana päivänä
- Tyytyväisyystakuu
- Muuttoapupalvelu¹

- ✓ Tekee vuokraamisesta helppoa toiselta paikkakunnalta ilman tarvetta käydä paikan päällä

Lähde: Yhtiö

¹ Muutettaessa uuteen tai täysin remontoituun kiinteistöön.

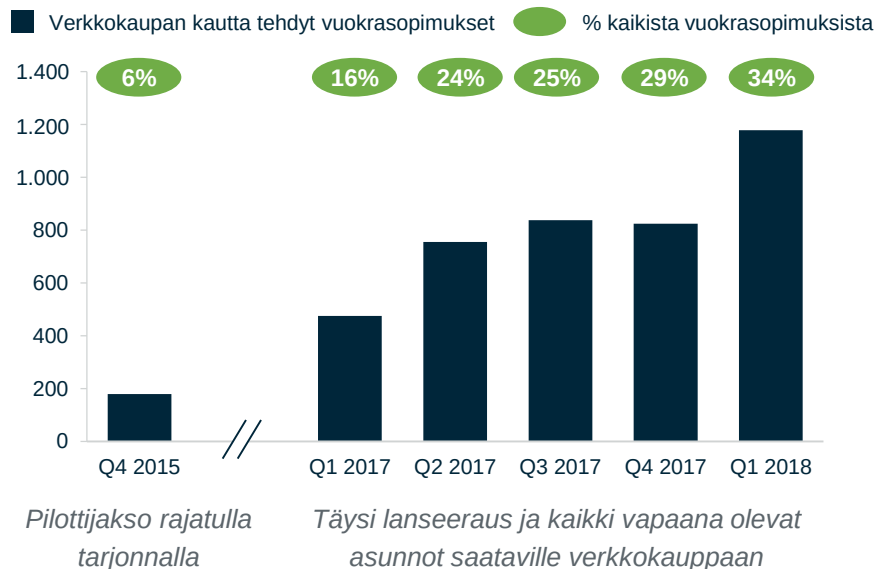


6

Ainutlaatuinen Lumo-verkkokauppa

Verkkokauppa on ollut menestystarina sen perustamisesta lähtien

Voimakas kasvu lanseerauksen jälkeen



Lumo-verkkokauppa tänään – Verkossa allekirjoitetut vuokrasopimukset

- ✓ Yli **5.700** sopimusta lanseerauksen jälkeen¹
- ✓ **~34%** kaikista vuokrasopimuksista; ja
- ✓ **~50%** Helsingissä; ja
- ✓ **~70%** uusista asunnoista
- ✓ Usein vuokrasopimuksen tekijät muuttavat kaupunkien välillä – mahdollisuus hyötyä kaupungistumisesta

Lähde: Yhtiö

¹ Perustuu 31.5.2018 tilanteeseen



Taloudelliset tunnusluvut



Keskeiset tunnusluvut



Portfolion tunnusluvut (31.3.2018)

35.697 Asuntojen lukumäärä

31,2 vuotta
rakennusten keskimääräinen ikä

96,3%
taloudellinen vuokrausaste

Operatiiviset tunnusluvut (31.12.2017 päättynyt vuosi)

337 M€ Liikevaihto
64,1% Nettovuokratuotto,
prosenttia liikevaihdosta
(Nettovuokratuotto: 216 M€)
32,0% FFO-prosentti
(FFO / operatiivinen tulos 108 M€)

53,3% Oikaistu
käyttökateprosentti
(Oikaistu käyttökate 180 M€)

339 M€ Kiinteistöjen ostot ja
investoinnit kehitykseen

82 M€ Kiinteistöjen myynnit

47% FFO:sta
Osinko
(tavoite >60% FFO:sta)

Taseen tunnusluvut (31.3.2018)

4,9 mrd. €
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

2,5 mrd. € EPRA NAV

49,2% Luototusaste
(Tavoite: <50%)

37,5%¹ Omavaraisuusaste
(Tavoite: >40%)

1,8% Lainakannan kesikorko

Lähde: Yhtiö

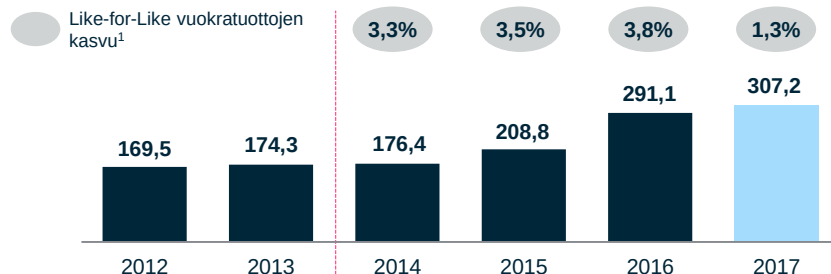
¹ 7.3.2018 Kojamo laski liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, josta noin 300 miljoonaa euroa tuli käytettäväksi vakuudellisten lainojen vaiheittaiseen takaisinmaksuun, minkä takia Kojamolla oli 31.3.2018 poikkeuksellinen määrä rahavaroja, jotka laskivat Kojamon omavaraisuusastetta noin 2 prosenttiyksikköä



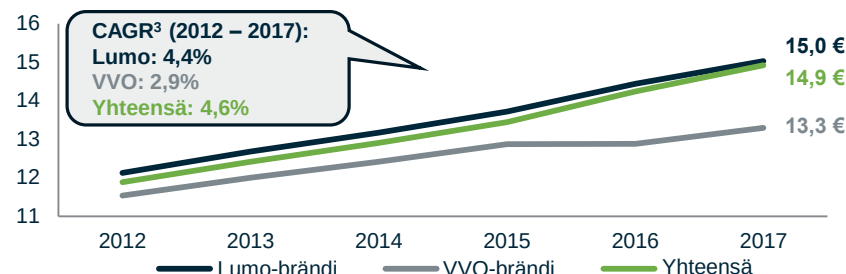
Lumo-segmentin jatkuva kehittäminen

Vahva tunnuslukujen kehitys segmentin sisällä

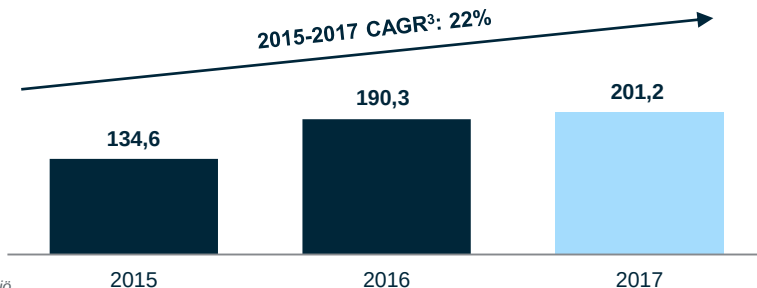
Liikevaihto (Lumo, M€)



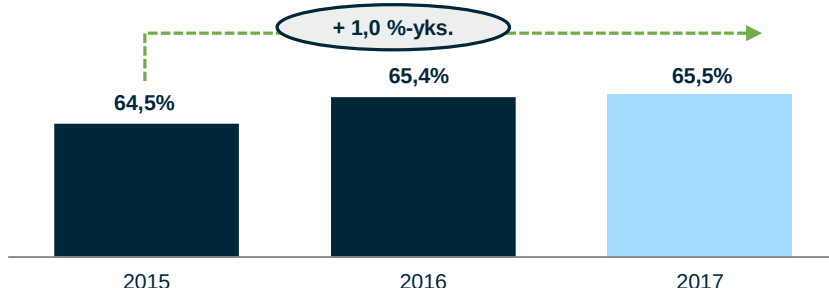
Keskimääräiset neliövuokrat kasvaneet vakaasti (€/m²/kuukausi)



Vahva Lumo-segmentin nettovuokratuoton (M€) kasvu



Parantunut nettovuokratuotto (% liikevaihdosta)²



Lähde: Yhtiö

Yhtiö: Kojamo siirtyi IFRS-standardiin tilikaudella 2015 ja siirtymisen yhteydessä laadittiin vertailuluvut vuodelle 2014. Taloudelliset tiedot tilikausilta 2012 ja 2013 on laadittu FAS:in mukaisesti ja siten, näitä vuosia koskevat taloudelliset tiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia IFRS-standardien mukaan laadittujen taloudellisten tietojen kanssa.

¹ Tunnusluku Like-for-Like vuokratuottojen kasvu kuvaa Lumo-segmenttiin vuosina 2013-2017 yhtäjaksoisesti kuuluneiden ja omistettujen asuntojen vuokratuottojen muutosta vuosittain vuosina 2014-2017 ilman sijoituskiinteistöjen ostoja ja myyntien sekä uudistustoimien valmistuneiden asuntojen vaikutuksia. Like-for-Like vuokratuottojen kasvu laskelmaan sisältyvien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2017 oli yhteensä 1.796 miljoonaa euroa. ² Nettovuokratuotto (prosenttia liikevaihdosta) ainoastaan Lumo-segmentille. Laskettu jakamalla Lumo-segmentin nettovuokratuotto Lumo-segmentin liikevaihdolla; ³ Kertyvä vuotuinen kasvusta.



7

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



Vahva rahoitusprofiili ja maltillinen luototusaste (LTV)

49%



Pääomarakennetta tukeva vahva omavaraisuusaste

38%¹



Hajautetut rahoituksen lähteet ja alhainen keskimääräinen velan kustannus

1,8%²



Lainojen pitkä keskimääräinen maturiteetti

6 v



Moody's:n pitkän aikavälin luottoluokitus vakain näkymin

Baa2

Lähde: Yhtiö, kaikki tiedot perustuu 31.3.2018, ellei toisin ilmoitettu

¹ 7.3.2018 Kojamo oli laskenut liikkeeseen 500 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, josta noin 300 miljoonaa euroa tuli käytettäväksi vakuudellisten lainojen vaiheittaiseen takaisinmaksuun, minkä takia Kojamolla oli 31.3.2018 poikkeuksellinen määrä rahavararoja, jotka laskivat Kojamon omavaraisuusastetta noin 2 prosenttiyksikköä

² Sisältää johdannaissopimusten kustannukset.



Tulevaisuuden näkymät ja taloudelliset tavoitteet



2018 tulevaisuuden näkymät

Liikevaihdon kasvu

Yhtiö arvioi konsernin liikevaihdon kasvavan vuonna 2018 edellisestä vuodesta 3–9 prosenttia

FFO

Kojamo arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2018 olevan 103–116 miljoonaa euroa¹, ilman kertaluonteisia kuluja

Bruttoinvestoinnit

Uudistuotantoinvestointien ja asuntokannan ostojen ennakoidaan ylittävän 300 miljoonaa euroa

Operatiiviset ja taloudelliset tavoitteet vuoden 2021 loppuun mennessä²

Portfolio

Sijoituskiinteistöjen arvo on 6 miljardia euroa ja Kojamo omistaa noin 38.000 asuntoa

FFO

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) on vähintään 32 prosenttia liikevaihdosta

Osinko

Tavoitteena on maksaa osinkoa vuosittain vähintään 60 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) edellyttäen, että Kojamo-konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellinen asema

Luototusaste ja omavaraisuus

Omavaraisuusaste on yli 40 prosenttia ja luototusaste alle 50 prosenttia

Lähde: Yhtiö

¹ Ei sisällä suunniteltuun listautumiseen liittyviä kuluja tai muita kertaluonteisia kuluja. Pitää sisällään arviolta 14 miljoonan euron kertaluonteisen tuloveroerän 1.594 asunnon myynnistä Morgan Stanley Real Estate Investingin hallinnoimalle kiinteistörahastolle huhtikuussa 2018.

² Lisäksi Yhtiö pyrkii saavuttamaan nettosuosittelevuuden arvon 40 vuoteen 2021 mennessä.



Suunniteltu listautuminen edistäisi Kojamon kasvustrategiaa ja lisäisi strategista joustavuutta

Listautumisen tuomat mahdollisuudet

- Kasvustrategian tukeminen
- Parempi pääsy pääomamarkkinoille
- Omistus pohjan laajentaminen kotimaisilla ja kansainvälisillä sijoittajilla
- Lisääntyvä osakkeiden likviditeetti
- Brändin tunnettuuden parantuminen
- Lisääntyvä strateginen joustavuus
- Yhtiö pyrkii keräämään osakeannilla noin 150 miljoonan euron bruttovarat





Tietoa listautumisesta

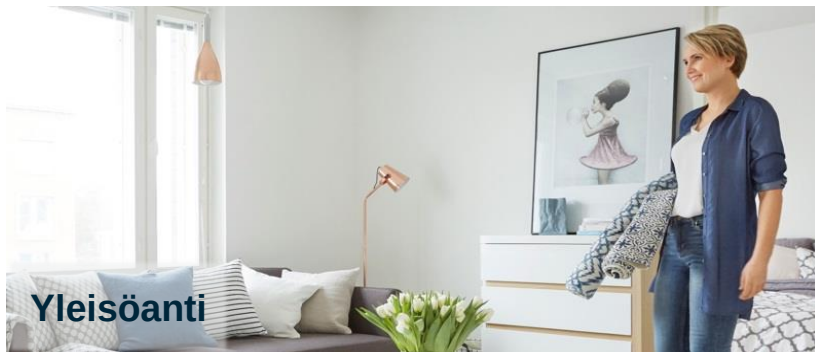




Suunniteltu listautumisasi ja -myynti lyhyesti

Liikkeeseenlaskija	• Kojamo Oyj
Myyjät	• Varma, Ilmarinen, Teollisuusliitto, Julkisten ja hyvinvointialojen liitto (JHL), Rakennusliitto, Palvelualojen ammattiliitto (PAM), Ammattiliitto Pro (PRO) ja Opetusalan Ammattijärjestö (OAJ) • Tietyt muut Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat
Alustava hintaväli	• 8,50 – 10,00 euroa osakkeelta
Listautumisannin ja -myynnin koko	• Yhtiö pyrkii keräämään noin 150 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla yhtiön uusia osakkeita merkittäväksi • Tarjottavat osakkeet vastaavat 25,9% – 32,9% yhtiön osakkeista osakeannin jälkeen¹ • Alustavan hintavälin mukaan laskettuna Yhtiön markkina-arvo olisi 2.101 – 2.445 miljoonaa euroa olettaen, että Yhtiö kerää Listautumisannissa ja – myynnissä noin 150 miljoonan euron bruttovarat • Lisäosakeoptio enintään 15%
Listautumisannin ja -myynnin rakenne	• Listautumisasi ja -myynti koostuu yleisö- ja instituutioannista, sekä henkilöstöannista
Listautumispaikka	• Nasdaq Helsinki
Luovutusrajoitukset	• Yhtiö: 180 päivää • Hallitus ja johto: 360 päivää • Myyvät osakkeenomistajat ja tietyt muut osakkeenomistajat: 180 päivää
Listautumisannin ja -myynnin järjestäjät	• Pääjärjestäjät: Goldman Sachs International, J.P. Morgan Securities plc, Nordea Bank AB (publ), Suomen sivuliike • Järjestäjä: OP Yrityspankki Oyj

¹ Olettaen että (i) lopullinen tarjoushinta on alustavan hintavälin kesikohdassa, (ii) henkilöstöannissa merkitään yhteensä 60.000 uutta osaketta tällaisiin uusiin osakkeisiin soveltuvalla alhaisemmalla merkintähinnalla (iii) Yhtiö kerää enintään 26 150 miljoonan euron bruttovarat ja (iv) lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti



- Tarjotaan alustavasti enintään 4.000.000 Kojamo Oyj:n osaketta yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa
- Yleisöantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden kotipaikka on Suomessa ja jotka antavat sitoumuksensa Suomessa. Sitoumuksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus.
- Lopullinen merkintähinta enintään 10,00 euroa osakkeelta (alustavan hintavälin mukainen enimmäishinta)
- Sitoumusta annettaessa maksetaan alustavan hintavälin mukainen enimmäishinta, sijoittajille palautetaan mahdollisesti maksettu ylimääräinen määrä lopullisen merkintähinnan julkistamisen jälkeen
- Minimisitoumus 100 osaketta, maksimitoumus 20.000 osaketta
- Kaupankäynti pre-listalla odotetaan alkavan arviolta 15.6.2018



Verkossa osoitteessa

- www.nordea.fi/kojamo: Nordean verkkopankkitunnuksin
- www.op.fi/merkinta: OP Ryhmän verkkopankkitunnuksin sekä muiden kuin Nordean tai OP Ryhmän verkkopankkitunnuksin

Puhelimitse

- Nordean 24/7 -palvelu Nordean pankkitunnuksilla ma-pe kello 8.00–20.00 numerossa 0200 3000 (suomeksi), numerossa 0200 5000 (ruotsiksi) tai ma-pe kello 8.00–18.00 numerossa 0200 70 000 (englanniksi) (pvm/mpm)
- OP 0100 0500 puhelinpalvelu OP Ryhmän verkkopalvelutunnuksilla (suomeksi) (pvm/mpm)

Konttorissa

- Nordean konttorit (pois lukien kassapalvelukonttorit) Suomessa niiden aukioloaikoina
- Nordea Business Centre Nordean yritysasiakkaille
- Nordean Private Banking -toimipisteet Suomessa (vain Nordean Private Banking -asiakkaille)
- OP Ryhmän nimetyt pankit² niiden aukioloaikoina

¹ 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 yleisöannissa.; ² 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



Suunnitellun listautumisen tärkeitä päivämääriä

Yleisöannin merkintäaika alkaa	• 4.6.2018 kello 10.00
Yleisöannin merkintäaika voidaan keskeyttää aikaisintaan	• 11.6.2018 kello 16.00
Yleisöannin merkintäaika päättyy	• 12.6.2018 kello 16.00
Osakeannin tulos julkistetaan ja hinnoittelu	• 14.6.2018*
Tarjottavat osakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille	• 15.6.2018*
Kaupankäynti osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin pörssin pre-listalla	• 15.6.2018*
Kaupankäynti osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin pörssin pörssilistalla	• 19.6.2018*

* Arviolta

Tutustu sijoittajamateriaaleihin

Listalleottoesite



4.6.2018 alkaen

- www.kojamo.fi/listautuminen
- www.nordea.fi/kojamo
- www.op.fi/merkinta

Arviolta 5.6.2018 alkaen

- Yhtiön pääkonttori
- Nordean konttorit
- OP Ryhmän osuuspankkien konttorit
- Helsingin pörssin vastaanotto

Markkinointiesite



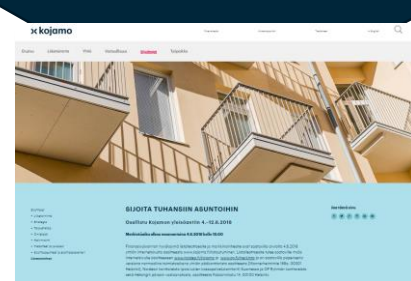
4.6.2018 alkaen

- www.kojamo.fi/listautuminen
- www.nordea.fi/kojamo
- www.op.fi/merkinta

Arviolta 5.6.2018 alkaen

- Yhtiön pääkonttori
- Nordean konttorit
- OP Ryhmän osuuspankkien konttorit
- Helsingin pörssin vastaanotto

Lisätiedot



- www.kojamo.fi/listautuminen
- www.nordea.fi/kojamo
- www.op.fi/merkinta



Liitteet





Konsernin tuloslaskelma

	31.3. päättynyt kolmen kuukauden jakso		31.12. päättynyt vuosi		
M€	2018	2017	2017	2016	2015
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Liikevaihto	88,2	83,6	337,0	351,5	370,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	(25,2)	(23,7)	(85,4)	(90,3)	(97,0)
Korjaukset	(7,6)	(7,2)	(35,6)	(39,1)	(46,5)
Nettovuokratuotto	55,5	52,6	216,0	222,0	227,4
Hallinnon kulut	(9,1)	(8,5)	(37,2)	(37,4)	(39,7)
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	(0,4)	0,7	(0,8)	1,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,6	0,7	2,5	(10,4)	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0		0,0	0,1	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	20,7	23,5	126,2	163,3	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	(0,2)	(0,3)	(1,1)	(1,2)	(1,2)
Liikevoitto	67,8	67,6	307,0	335,6	261,2
Rahoitustuotot ja -kulut	(11,5)	(9,3)	(40,5)	(46,0)	(37,1)
Osuus osakkuusyritysten tuloksista			0,1	0,1	0,6
Voitto ennen veroja	56,3	58,3	266,7	289,7	224,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	(7,1)	(12,5)	(28,6)	(35,4)	(22,1)
Laskennallisten verojen muutos	(4,6)	1,1	(25,1)	(22,1)	(23,2)
Tilikauden voitto	44,6	46,9	212,9	232,3	179,4



Konsernitase

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,7	0,4	0,8	1,1
Sijoituskiinteistöt	4.834,4	4.314,4	4.706,5	4.228,3	3.464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	30,8	30,8	31,0	31,0	31,2
Osuudet osakkuusyrityksissä	1,8	1,2	1,7	1,2	1,0
Rahoitusvarat	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5
Pitkäaikaiset saamiset	5,3	5,7	5,3	5,6	2,2
Johdannaissopimukset	5,3	3,9	6,5	2,0	
Laskennalliset verosaamiset	9,6	13,9	10,9	15,4	12,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	4.888,1	4.371,2	4.762,7	4.284,8	3.513,1
 Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	 96,7	 3,9	 3,7	 70,7	 541,0
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	0,4	0,9	0,6	0,9	1,0
Johdannaissopimukset	0,1	0,2	0,0	0,3	
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,0	10,2	0,5	7,7	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19,0	15,7	8,8	6,8	8,8
Rahoitusvarat	85,7	49,1	49,3	69,0 ¹	54,6 ¹
Rahavarat	354,4	142,3	117,8	132,0 ¹	116,0 ¹
Lyhytaikaiset varat	464,6	218,3	177,0	216,7	182,0
VARAT	5.449,4	4.593,4	4.943,5	4.572,2	4.236,1

Lähde: Yhtiö

1.1.2017 on 20,0 miljoonaa euroa likvidejä sijoituksia uudelleen luokiteltu rahoitusvaroista rahavaroihin. Vertailutietoja ei ole muutettu vastaamaan nykyistä luokittelua.

Konsernitase (jatkuu)

M€	31.3.2018	31.3.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma	58,0	58,0	58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto	35,8	35,8	35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto	(16,6)	(33,0)	(23,7)	(40,2)	(32,6)
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17,9	17,9	17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot	1.945,2	1.784,6	1.950,6	1.788,0	1.659,4
Emoyhtiön omistajien osuus	2.040,2	1.863,3	2.038,6	1.859,5	1.738,5
Määräysvallattomien omistajien osuus					0,6
Oma pääoma yhteensä	2.040,2	1.863,3	2.038,6	1.859,5	1.739,1
Pitkäaikaiset velat					
Lainat	2.513,7	1.871,8	2.109,8	1.796,1	1.259,8
Laskennalliset verovelat	483,4	452,6	478,3	453,4	429,8
Johdannaissopimukset	40,8	60,5	48,3	68,3	48,4
Varaukset	0,8	0,9	0,8	1,0	0,9
Muut pitkäaikaiset velat	15,5	6,9	14,8	7,1	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3.054,1	2.392,7	2.652,0	2.325,9	1.746,0
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	0,2			1,0	467,1
Lyhytaikaiset velat					
Lainat	221,0	215,8	173,2	326,8	234,7
Johdannaissopimukset	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	6,9	20,7	9,1	9,9	9,9
Ostovelat ja muut velat	126,4	100,2	70,4	48,3	38,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	354,8	337,3	252,9	385,8	283,9
Velat yhteensä	3.409,2	2.730,1	2.904,9	2.712,6	2.497,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT	5.449,4	4.593,4	4.943,5	4.572,2	4.236,1



Riskiteki

Seuraavassa on kuvattu Kojamo Oyj:n osakkeisiin sijoittamista koskevia riskejä. Luettelo ei ole tyhjentävä

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 demografisissa treendeissä, 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 kiinteistöportfolionsa 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 nettovuokratulojen, taloudellisen aseman sekä liiketoiminnan tuloksen epäsuotuisaan kehitykseen.
- Kojamo ei välttämättä pysty siirtämään vuokra-asuntoihin tai palveluihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille samassa suhteessa kuin käyttökustannukset kasvavat.
- Kiinteistöjen hankintaan ja kehityshankkeisiin liittyä 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, 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 liitetyssä Kiinteistöarviointiraportissa on voitu arvioida väärin Kojamon kiinteistöportfolion arvo. Kiinteistöjen arvonmääritys on tiettyä määrää subjektiivista ja epätarkkaa.
- Asuntomarkkinoiden likviditeetin mahdollinen puute voi rajoittaa Kojamon kykyä myydä asuntojaan.
- Kojamo altistuu riskeille liittyen liikekumppaneiden ja toimittajien epäsuotuisiin sopimusehtoihin, työn laatuun sekä taloudellisen aseman heikentymiseen.
- Kojamo on riippuvainen avainhenkilöistään.
- Kojamon brandien arvo, maine ja tunnettuus voivat vaikuttaa Kojamon liiketoimintaan.
- Vuokra-asuntoliiketoiminta on erittäin kilpailtua ja sen kilpailijakenttä pirstaloitunut.
- 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 tietoa ja toimintoja sekä altistaa sen korvausvastuulle, millä voi olla haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan ja maineeseen.
- Kojamo voi epäonnistua tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa koskevien lakien noudattamisessa.
- Liiketoimintaympäristön ja muut ympäristövahingot Kojamon kiinteistöillä saattavat aiheuttaa kalliita ympäristövastuita, heikentää tällaisten kiinteistöjen arvoa ja viivästyttää kehityshankkeita tällaisilla kiinteistöillä.
- Kojamolle voi aiheutua vahinkoja, joille ei ole saatavilla vakuutusuojaa kaupallisesti kohtuullisiin 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 olennaisen haitallisesti Kojamoon.
- Kojamon taloushallinnon ja operatiivisissa tietojärjestelmissä realisoituessaan voi esiintyä inhimillisiä erehdyksiä tai ohjelmistovirheitä.
- Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan prosesseihin liittyä riskejä, joilla voi realisoituessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Kojamoon.
- Vastapuoliriskillä voi 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.

Rahoituksen 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 kultaan tilikaudelta jaetun osingon ja pääomanpalautuksen maksu ja määrä on epävarma.
- Järjestämissopimuksen solmimatta jääminen tai irtisanominen johtaisivat Listautumisannein peruuttamiseen.
- 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 tulevissa Listautumisanneissa.
- 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.

Osakkeisiin sijoittamista harkitsevia sijoittajia kehoitetaan tutustumaan listalleottoesitteeseen ja siinä esittäviin tietoihin sekä erityisesti siinä kuvattuihin riskitekijöihin.

**Listalleottoesite on saatavilla osoitteessa
www.kojamo.fi/listautuminen
ja www.nordea.fi/kojamo**



Tärkeitä tietoja

Tämä esitys ei ole tarjous arvopapereiden myymiseksi eikä pyyntö ostotarjouksen tekemiseksi. Tätä esitystä ei ole tarkoitettu, eikä kopioita siitä tule levittää tai lähettää suoraan tai välillisesti, kokonaan tai osittain, Yhdysvaltoihin, Australiaan, Kanadaan, Hongkongiin, Japaniin, Uuteen-Seelantiin, Etelä-Afrikkaan tai Singaporeen. Tätä esitystä ei saa poistaa esitystilasta.

Tämä esitys ei ole direktiivin 2003/71/EY (direktiivi muutoksineen mukaan lukien kaikki kyseiseen direktiiviin soveltuvat asianomaisessa Euroopan talousalueen jäsenvaltiossa tehdyt implementointitoimenpiteet, "Esitedirektiivi") mukainen listalleottoesite. Sijoittajien ei tule merkitä tai ostaa arvopapereita, joihin tämä esitys viittaa, elleivät he tee sitä listalleottoesitteeseen sisältyviin tietoihin perustuen.

Tämä esitys ei ole tarjous arvopapereiden myymiseksi eikä pyyntö ostotarjouksen tekemiseksi Yhdysvalloissa. Arvopapereita, joihin tässä esitteessä viitataan, ei saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa, ellei niitä ole rekisteröity Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen) mukaisesti tai ellei rekisteröintivelvollisuudesta ole poikkeusta. Tämän esityksen tietoja ei saa levittää tai lähettää Iso-Britanniassa oleville tahoille ellei kyseessä ole (i) Iso-Britannian vuoden 2000 rahoituspalvelu- ja markkinalain (Financial Services and Markets Act) vuoden 2005 määräyksen (Order 2005) ("Määräys") 19 (5) artiklan (Financial Promotion) mukainen sijoitusalan ammattilainen tai (ii) Määräyksen 49 (2) artiklan mukainen yhtiö, jolla on korkea varallisuusasema (high net worth entity) (kaikki tällaiset henkilöt jäljempänä "asiaankuuluvat tahot"). Esityksen vastaanottaja vakuuttaa että se/hän on Iso-Britannian ulkopuolella tai että se/hän on asiaankuuluva taho.

Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka perustuvat useisiin oletuksiin. Vaikka Kojamo Oyj ("Kojamo") uskoo, että nämä oletukset ovat perusteltuja tämän esityksen päivämääränä, niihin luonnostaan liittyy merkittäviä Kojamon tunnistamia ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä, satunnaisuuksia ja muita tärkeitä tekijöitä, joita on vaikeaa tai mahdotonta ennakoita ja jotka ovat Kojamon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Tällaiset riskit, epävarmuustekijät, satunnaisuudet ja muut tärkeät tekijät saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet tapahtumat eroavat olennaisesti odotuksista, jotka on ilmaistu tai joihin on viitattu tämän esityksen tulevaisuutta koskevissa lausumissa. Erityisesti tähän esitykseen sisältyvät Kojamon tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia ja Kojamon todellinen tulos tai taloudellinen asema voi poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetystä useiden tekijöiden seurauksena. Nämä taloudelliset tavoitteet perustuvat useisiin oletuksiin, jotka ovat luonnostaan alttiita merkittäville liiketoiminnallisiiin, toiminnallisiiin, taloudellisiiin ja muihin tekijöihin kohdistuville riskeille, joista moniin Kojamo ei pysty vaikuttamaan. Lisäksi tämä esitys sisältää tiettyjä Suomen vuokra-asuntomarkkinaa koskevia tilastoja, tietoja ja muuta informaatiota liittyen markkinoihin, markkinakokoon, markkinaosuuksiin, markkina-asemaan ja muuhun toimialainformaatioon. Kyseessä olevat tiedot perustuvat eri lähteisiin, jotka on ilmoitettu tällaisen tiedon yhteydessä.

Tämän esityksen tiedot on laadittu Kojamon toimesta, eikä mikään muu taho ole vastuussa tai anna minkäänlaista vakuutusta esityksen täsmällisyydestä, täydellisyydestä tai oikeellisuudesta. Kojamo tai sen neuvonantajat tai mitkään niiden tytäryhtiöt, neuvonantajat, edustajat, johtohenkilöt, toimihenkilöt, työntekijät tai sidosyhtiöt eivät ole itsenäisesti vahvistaneet mitään tässä esityksessä esitettyjä tietoja. Tämä esitys kuvaa ainoastaan esityksen päivämäärän mukaista tilannetta (tai aiempaa tilannetta jos näin erikseen mainitaan) eikä mikään taho sitoudu esityksen päivittämiseen tai ota vastuuta siitä.

Tärkeitä tietoja (jatkuu)

Johtuen yksinomaan tuotevalvontavaatimuksista, jotka sisältyvät: (a) EU direktiiviin 2014/65/EU rahoitusvälineiden markkinoista, muutoksineen ("MiFID II"); (b) 9 ja 10 artikloihin komission delegoidussa direktiivissä (EU) 2017/593, joka täydentää MiFID II:ta; ja (c) paikallisiin implementointitoimenpiteisiin (yhdessä "MiFID II Tuotevalvontavaatimukset"), sekä kiistään kaiken vastuun, joka "valmistajalla" (MiFID II Tuotevalvontavaatimuksista johtuen) voi muutoin asiaa koskien olla, riippumatta siitä, perustuuko vastuu rikkomukseen, sopimukseen vai muuhun, osakkeet ovat olleet tuotehyväksyntämenettelyn kohteena, jonka mukaan kukin niistä: (i) täyttää loppuasiakkaiden kohdemarkkinavaatimukset yksityissijoittajille sekä vaatimukset sijoittajille, jotka määrittellään ammattimaisiksi asiakkaiksi ja hyväksyttäväksi vastapuoliksi, kuten erikseen määritelty MiFID II:ssa; ja (ii) soveltuvat tarjottavaksi kaikkien jakelukanavien kautta, kuten sallittu MiFID II:ssa ("Kohdemarkkina-arviointi").

Epäselvyyksien välttämiseksi, Kohdemarkkina-arviointi ei ole: (a) sopivuuden tai asianmukaisuuden arviointi MiFID II:ta sovellettaessa; tai (b) kenellekään sijoittajalle tai sijoittajaryhmälle suositus sijoittaa, tai ostaa tai tehdä mitään muita osakkeisiin liittyviä toimenpiteitä.