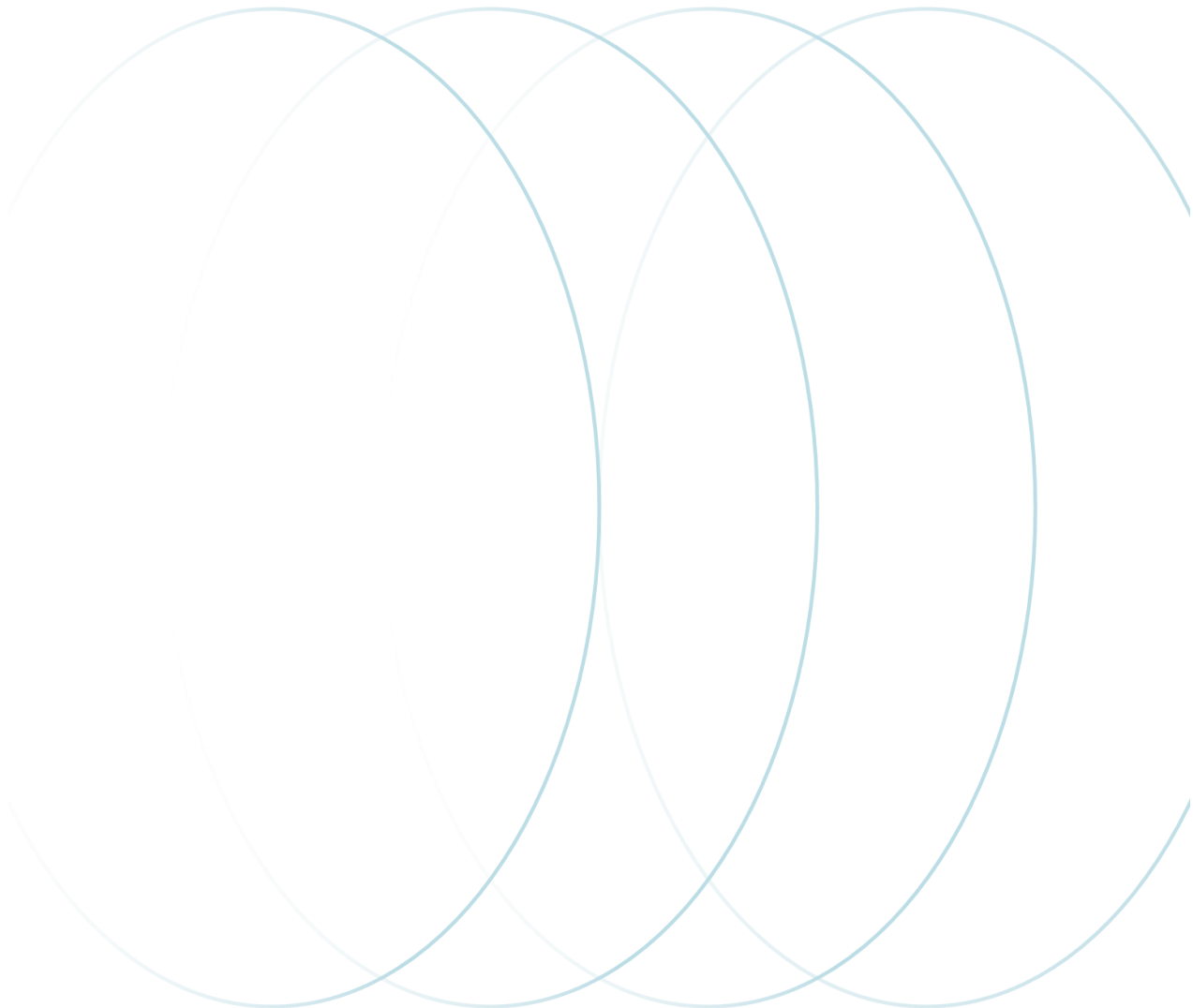


Arviointilausunto

Asiakas: Kojamo Oyj

Kohde: Sijoituskiinteistöjen sisäisen arvonmäärityksen tarkastus

Joulukuu/2025



Toimeksianto

Kojamo Oyj:n tilinpäätöksen liitetietoina ilmoitetut sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään yhtiön sisäisen arvonmäärittelyn tuloksena tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärittämisestä lausunnon.

Käypä arvo määritellään Kansainvälisessä tilinpäätösstandardissa (IFRS 13) hinnaksi, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

Kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukaan käypä arvo rinnastetaan tyypillisesti markkina-arvoon. Vahvistamme, että raportoitu käypä arvo vastaa näkemystämme kohteiden markkina-arvosta.

Olemme tutustuneet Kojamo Oyj:n Suomessa sijaitsevia sijoituskiinteistöjä koskevaan sisäiseen arvonmäärittelyyn ja sen perusteisiin arviointiajankohtana 31.12.2025 sekä suorittaneet Kojamo Oyj:n sijoituskiinteistöjen sisäisen arvonmäärittelyn tarkastuksen kansainvälisten arviointistandardien (IVS ja RICS) vaatimusten mukaisesti.

Tämä lausunto on laadittu taloudellista raportointia varten ja sen käyttö muuhun tarkoitukseen ilman Jones Lang LaSalle Finland Oy:n kirjallista lupaa on kielletty. Vakuutamme, että Jones Lang LaSallen arviointiasiantuntijat ovat suorittaneet Kojamo Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvonmäärittelyn tarkastuksen riippumattomina ja ulkopuolisina kiinteistönarvioitsijoina. Tiedossamme ei myöskään ole mitään toimeksiantoon liittyviä eturistiriitoja.

Kojamo Oyj arvioi sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon neljännesvuosittain. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat vapaarahoitteisia tai rajoituksista vapautuneita ja kohteissa, jotka ovat myytävissä taloittain rajatulle ostajaryhmälle
- sitoutuneisiin rakennus- ja hankintakustannuksiin kehityshankkeiden ja tonttivarannon osalta
- valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan hankinta-arvosta ensimmäisessä arvonmäärittelyssä, jonka jälkeen ne siirtyvät tuottoarvopohjaiseen arvonmäärittelyyn
- tasearvomenetelmään sellaisissa kiinteistöissä, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu
- alkuperäiseen hankintameno-osakkeissa ja osuuksissa mm. pysäköinti-, huolto-, yms. yhtiöistä, jotka liittyvät kiinteästi omistettuihin asuinkiinteistöihin.

Arvonmäärittelyn tarkastuksen kohteena ovat tuottoarvomenetelmällä arvioitavat kohteet. Kojamo Oyj:n kanssa on sovittu, että Jones Lang LaSallen arviointiasiantuntijat tekevät ulkoisen katselmuksen arvonmäärittelyn tarkastuksen piirissä oleviin kohteisiin kerran neljässä vuodessa.

Lopuksi, tavanomaisen käytäntömme mukaisesti vahvistamme, että tämä raportti on luottamuksellinen ja tarkoitettu vain siinä mainitulle vastaanottajalle raportissa mainittuun tarkoitukseen. Emme ota vastuuta tästä raportista tai sen sisällöstä kolmansia osapuolia kohtaan. Raporttia, sen osia tai siihen kohdistuvia viittauksia ei saa julkaista kolmansille osapuolille toimitettavissa asiakirjoissa, lausunnoissa, mediassa tai muutoin ilman etukäteistä kirjallista suostumustamme julkaisusta, sen muodosta ja asiayhteydestä.

Arvonmäärityksen tarkastus

Sijoituskiinteistöjen arvonmääritys perustuu malliin, joka on laadittu yhtiön ja ulkopuolisen asiantuntijan yhteistyönä ja kattaa pääsääntöisesti asuinkäytössä olevat tilat, mutta myös liikehuoneistot. Mallin mukaisesti

- tuottoarvo perustuu kaupunki- ja osamarkkinakohtaisesti määritettyihin tuottovaateisiin sekä oletukseen pitkäaikaisesta vuokra-asutuskäytöstä. Laskentamenetelmä on 10 vuoden diskontattu kassavirtalaskelma. Arviot laaditaan käyttäen kolmannen osapuolen kehittämää sovelluspohjaista ModelTree -laskentamallia. ModelTree vastaa laskentalogiikaltaan Excel-pohjaista M2-laskentamallia, joka on Suomessa laajasti käytössä arvioitsijoilla ja sijoittajilla.
- kohteiden ikä ja kunto huomioidaan tuottovaateissa ennalta määritellyn kaavan mukaisesti. Lisäksi rivitalomuotoisille kohteille tehdään erillinen lisäys tuottovaateeseen heijastaen heikompaa likviditeettiä.
- nettotuotto määritetään arvohetken vuokratuottoihin ja käyttökorvauksiin perustuen (pois lukien pysäköintituotot johtuen pysäköintipaikkojen arvonmäärityksestä erillisenä osanaan)
- markkinavuokrat perustuvat arvioituun uuden vuokrasopimuksen vuokraan arvopäivänä ja oletus vuokratuottojen kasvuvauhdista perustuu aluekohtaiseen arvioon tulevaisuuden kehityksestä
- vajaakäyttövähennys määritellään aluekohtaisesti markkinoihin perustuen
- hoitokulut perustuvat vuosittain laadittavaan budjettiin, mutta kustannukset analysoidaan kvartaaleittain arvonmäärityksen yhteydessä ja muutetaan tarvittaessa, jos tilanne on budjetointihetkestä olennaisesti muuttunut. Korjaus- ja kunnossapitokustannuksiin käytetään enimmäis- ja vähimmäisleikkuria perustuen oletettuun pitkän aikavälin kestävään tasoon
- ajanmukaistamisinvestoinnit otetaan huomioon mallissa tätä tarkoitusta varten tehtävällä, ensisijaisesti kohteen ikään ja toissijaisesti kohteen peruskorjausvuoteen perustuvalla pitkän aikavälin kuluvarauksella.

Tuottovaade on arviointiasiantuntijan näkemys siitä, millaista kohdekohtaista tuottoa markkinoilla odotetaan eri paikkakunnilla ja se tarkistetaan kvartaaleittain.

Emme ole mitanneet Kiinteistöjä tai niiden osia vaan olemme luottaneet siihen, että meille toimitetut pinta-alat on mitattu, määritetty ja ilmoitettu oikein ja käyttäen tavanomaisesti paikallisessa vuokramarkkinakäytännössä käytettäviä menetelmiä.

Oletamme myös saaneemme Asiakkaalta täydet ja paikkansapitävät tiedot Kiinteistöistä. Oletamme myös, että kaikki Kiinteistöjen arvoon todennäköisesti vaikuttavat yksityiskohdat on tuotu tietoomme ja että kyseiset tiedot ovat ajantasaisia. Tällaisia yksityiskohtia ovat esim. Kiinteistöjen mahdolliset vuokraukset, vuokranmaksujen laiminlyönnit ja tiedot täyttämättömistä lakisääteisistä vaatimuksista tai viranomais määräyksistä.

Olemme tarkastaneet käytetyt markkinavuokrat, käyttöasteet ja hoitokulut ja näiden voidaan arvioida olevan markkinaehtoisia ottaen huomioon kohteiden ominaisuudet ja sijainnin.

ESG-suoriutumista on tarkasteltu salkkutasolla ja mahdollista vaikutusta kiinteistöjen arvoon analysoidaan markkinaevidenssin perusteella.

Yhteenveto

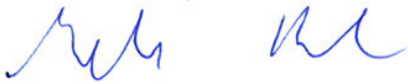
Kojamo Oyj:n toimesta meille toimitettuun materiaaliin perustuen toteamme, että yhtiön sisäinen arvonmääritysmalli vastaa sekä menetelmällisesti että teknisesti sille asetettuja vaatimuksia. Myös arviointiprosessi siihen liittyvine tiedonhankintoineen ja -käsittelyineen sekä arviointityön käytännön toteutus vastaavat niille asetettavia vaatimuksia. Täten sisäinen kiinteistönarviointiprosessi täyttää kansainvälisten tilinpäätös- (IFRS) ja arviointistandardien (IVS ja RICS) kriteerit ja antaa näin ollen oikean ja riittävän kuvan kiinteistöjen arvostusperiaatteista sekä arvoista.

Arvion kohteena on 718 kiinteistöä, jotka on arvioitu tuottoarvomenetelmällä ja ovat vapaarahoitteisia, rajoituksista vapautuneita tai myytävissä taloittain rajatulle ostajaryhmälle.

Edellä esitettyyn perustuen toteamme, että asuntotyyppi- ja kohdekohtaisesti suoritettut arviot, hyväksyttävä vaihteluväli ja arvion tarkkuus huomioon ottaen, antavat oikeat ja riittävät tiedot Kojamo Oyj:n sijoituskiinteistöjen arvoista ja tarkasteltavan kiinteistöomaisuuden kokonaisarvo – 7 356,4 miljoonaa euroa – vastaa yksittäisten kohteiden arvojen summaa.

Helsingissä 23. tammikuuta 2026

Jones Lang LaSalle Finland Oy



Mikko Kuusela, DI, MRICS

Senior Director, Value & Risk Advisory Nordics

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija
(KHK) ja Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu



Kimmo Kostainen, DI, MRICS

Senior Director, Value & Risk Advisory Nordics

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija
(KHK) ja Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu



Anni Kontturi, DI

Senior Associate, Value & Risk Advisory Nordics

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija
(KHK) ja Auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA),
yleisauktorisoitu

JLL office

Keskuskatu 7
Helsinki
00100 Helsinki
Finland
+358 (0)207 619 960

Mikko Kuusela

Senior Director
Value & Risk Advisory Nordics
Helsinki
mikko.kuusela@jll.com

jll.fi

© 2026 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to JLL and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of JLL and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorised only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of JLL. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.