

Osavuositarkastus
1.1.–31.3.2026

Juho



Lumo Kodit Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–31.3.2026

Like-for-Like vuokratuotto kasvoi, vuokrausaste parani edellisvuodesta

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä osavuositarkastuksessa esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia.

Kaikki tässä tarkastuksessa esitetyt yritystä tai sen liiketoimintaa koskevat lausumat perustuvat johdon näkemyksiin ja yleistä makrotaloudellista tai toimialan tilannetta käsittelevät kohdat kolmansien osapuolien informaatioon.

Mikäli osavuositarkastuksen kieliversioiden välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Yhteenveto tammi–maaliskuusta 2026

- Liikevaihto laski 3,1 prosenttia ja oli 110,8 (114,3) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto laski 4,7 prosenttia ja oli 59,9 (62,8) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 54,0 (54,9) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -20,9 (-11,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -42,6 (-37,4) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -1,6 (-0,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli -0,07 (-0,04) euroa.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) laski 8,6 prosenttia ja oli 21,2 (23,3) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli tarkastuskauden lopussa 7,6 (7,9) miljardia euroa sisältäen 22,8 (280,0) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli tarkastuskaudella 95,6 (92,8) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 12,0 (4,0) miljoonaa euroa eli 10,9 (3,5) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,77 (14,65) euroa ja oman pääoman tuotto oli -1,9 (-1,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 0,4 (1,1) prosenttia.

- Osakekohtainen EPRA NTA (nettovarallisuus) kasvoi 0,8 prosenttia ja oli 18,46 (18,31) euroa.
- Rakenteilla ei ollut yhtään Lumo-asuntoa tarkastuskauden päättyessä.

Lumo Kotien omistuksessa oli tarkastuskauden lopussa 38 898 (40 949) vuokra-asuntoa. Edellisvuoden maaliskuun jälkeen valmistui 119 (113) asuntoa ja myytiin 2 170 (24) asuntoa.

Näkymät vuodelle 2026 ennallaan

Lumo Kodit arvioi konsernin liikevaihdon vuonna 2026 olevan 484–497 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) vuonna 2026 olevan 147–157 miljoonaa euroa ilman kertaluonteisia kuluja.

Näkymät perustuvat yhtiön johdon arvioon liikevaihdon kehityksestä, kiinteistöjen ylläpitokuluista ja korjauksista, hallintokuluista, rahoituskuluista ja maksettavista veroista sekä johdon näkemykseen toimintaympäristön kehityksestä.

Näkymissä on otettu huomioon arvio vuokrausasteesta ja vuokrien kehityksestä. Näkymissä on otettu huomioon myös 4 761 asunnon hankinnan vaikutus. Näkymissä ei ole otettu huomioon mahdollisten tulevien ostojen ja myyntien vaikutuksia.

Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevaihtoon ja kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) yhtiön oman liiketoiminnan kautta. Yhtiön johto ei voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen, säädosympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

Keskeiset tunnusluvut

	1–3/2026	1–3/2025	Muutos %	2025
Liikevaihto, M€	110,8	114,3	-3,1	455,2
Nettovuokratuotto, M€ *	59,9	62,8	-4,7	307,7
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % *	54,0	54,9		67,6
Voitto/tappio ennen veroja, M€ *	-20,9	-11,0	-89,7	26,8
Käyttökate (EBITDA), M€ *	6,2	16,3	-61,8	147,8
Käyttökate liikevaihdosta, % *	5,6	14,3		32,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	50,4	54,5	-7,4	270,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	45,5	47,7		59,4
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	21,2	23,3	-8,7	140,9
FFO liikevaihdosta, % *	19,2	20,3		31,0
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	21,2	23,3	-8,7	140,9
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾	7 570,4	7 922,6	-4,5	7 620,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,6	92,8		94,8
Korollinen vieras pääoma, M€ * ²⁾	3 233,2	3 740,5	-13,6	3 391,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	-1,9	-1,0		0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	0,4	1,1		2,1
Omavaraisuusaste, % *	46,2	43,6		45,4
Loan to Value (LTV), % * ³⁾	42,5	45,4		42,3
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€	4 432,2	4 525,9	-2,1	4 492,0
Bruttoinvestoinnit, M€ *	12,0	4,0	202,0	42,5
Henkilöstö katsauskauden lopussa	253	260		256
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	1–3/2026	1–3/2025	Muutos %	2025
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,09	0,09	0,0	0,57
Osakekohtainen tulos	-0,07	-0,04	-75,0	0,08
Osakekohtainen EPRA NTA	18,46	18,31	0,8	18,61
Osakekohtainen oma pääoma	14,77	14,65	0,8	14,89

* Lumo Kodit julkaisee Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeiden mukaisen selostuksen käyttämistään vaihtoehtoisista tunnusluvuista jäljempänä Tunnusluvut -osiossa

¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

²⁾ Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja

³⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 31.3.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat oli 44,0 %.

Toimitusjohtajan katsaus

Liikevaihto ja nettovuokratuotto laskivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä pääasiassa viime vuoden heinäkuussa myydyin noin 2 000 asunnon portfolion vaikutuksesta. Vertailukelpoisesti, sekä liikevaihto että nettovuokratuotto kuitenkin kasvoivat, mikä heijastaa ydinliiketoimintamme jatkuvaa vahvuutta. FFO heikentyi liikevaihdon laskun ja kylmän talven takia. Katsauskauden aikana maksuvalmiutemme säilyi hyvänä ja taseemme vahvana.

Vuokramarkkinatilanteessa ei tapahtunut alkuvuoden aikana merkittäviä muutoksia. Erityisesti pääkaupunkiseudulla ylitarjontatilanne ja markkinan tasapainottuminen jatkuvat. Asuinrakentaminen on ollut poikkeuksellisen vähäistä jo neljän vuoden ajan, eikä sen odoteta kasvavan vielä kuluvana vuonna. Valtion tukeman asuntotuotannon aloitukset olivat viime vuonna vielä kohtalaisella tasolla, mutta tukimuutosten seurauksena niiden odotetaan vähenevän. Vapaa-rahoitteisen asuntotuotannon osalta markkina ei vielä tue uusien aloitusten käynnistymistä.

Julkaisimme vuoden alussa päivitetyn strategian vuosille 2026–2028, jossa täsmensimme yhtiön strategiset painopisteet sekä päivitimme taloudelliset tavoitteet ja osinkopolitiikan. Samassa yhteydessä uudistimme myös brändistrategiamme. Yhtiökokous hyväksyi yhtiön toiminnan muutoksen, ja maaliskuussa yhtiön nimi vaihtui Lumo Kodit Oyj:ksi. Asiakkaille olemme



toimineet Lumo-brändin alla jo pitkään, ja nyt myös yritysbrändimme ja toiminimemme on yhtenäistetty. Jatkossa toimimme yhden brändin alla, mikä tukee strategiamme toteuttamista ja toimintamme selkeyttämistä. Strategiamme ytimessä on asiakaskeisyys ja asiakaskokemuksen parantaminen, jonka uskomme näkyvän myös hinnoittelun preemiona. Asiakaskokemuksemme kehittyi vuoden alussa vahvasti. Maaliskuussa asiakkaiden suositteluhallitus NPS oli 60, mikä on kaikkien aikojen korkein tulos mittauksissamme.

Saimme katsauskauden jälkeen päätökseen 4 761 asunnon portfoliokaupan Varmalta. Kuten olemme aiemmin kertoneet, palaamme tämän oston myötä takaisin kasvun uralle. Tavoitteenamme on kasvaa kannattavasti ja parantaa osakekohtaista FFO:ta. Ostetun portfolion kohteet ovat laadukkaita ja ne sijaitsevat suurimmaksi osaksi kasvukeskuksissa. Uusien asuntojen vuokraus on lähtenyt käyntiin odotuksia paremmin heti kaupan toteutumisen jälkeen.

Asuntoportfolion hankinta rahoitettiin osittain 600 miljoonan euron yritysrahoituksella, jonka maturiteetti on 12 kuukautta. Suunnitelmamme on jälleärahoittaa rahoitusjärjestely velalla pääomamarkkinoilta, ja seuraamme aktiivisesti rahoitusmarkkinoiden kehitystä. Lähi-idän kriisin puhjettua korkotasot on nousseet, mutta korkeammat korot vaikuttavat yhtiön ensisijaisesti uusien lainajärjestelyjen kautta, sillä suojausasteemme on korkea. Vahva taseemme ja hyvä likvideettitilanteemme antavat meille hyvät edellytykset edetä strategian mukaisesti ja seurata rahoitusmarkkinatilanteen kehittymistä rauhassa.

Reima Rytsölä

toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

Lumo Kotien toimiessa asuinkiinteistösektorilla yhtiöön vaikuttaa erityisesti asuntomarkkinoiden tilanne ja kehitys Suomen kasvukeskuksissa. Lisäksi yhtiöön vaikuttavat rahoitusmarkkinoiden tilanne ja korot sekä makrotaloudelliset tekijät, kuten talouskasvu, työllisyys, kuluttajien käytettävissä olevat tulot, inflaatio, alueellinen väestönkasvu ja kotitalouksien koon kehitys.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2026E	2025
BKT:n kasvu	1,0	0,2
Työttömyys	10,2	9,7
Inflaatio	1,7	0,4

Lähde: OP Pohjola, Suhdanne-ennuste 4/2026

OP Pohjolan huhtikuussa julkaiseman suhdanne-ennusteen mukaan maailmantalouden kasvunäkymät ovat poikkeuksellisen epävarmat. Lähi-Idän sodan aiheuttama inflaatio ja aiemmin arvioitua korkeammat korot heikentävät talouskasvun näkymiä. Yhdysvaltojen talous kasvoi viime vuonna keskimääräistä hitaammin. Yhdysvaltojen talouteen vaikuttivat positiivisesti yksityinen kulutus ja yritysten investoinnit, mutta sitä heikensivät tullipolitiikka ja hallinnon salkku loppuvuodesta.

Euroalueen kasvunäkymä on kaksijakoinen ja riippuvainen palvelusektorin kehityksestä kotitalouksien luottamuksen heikentyessä. Teollisuuden näkymät ovat myönteiset. Saksan merkittävä panostus puolustusmenoihin ja infrastruktuuriin tukevat kasvua julkisten investointien kautta, mutta toisaalta energian hinnan nousu hillitsee talouskasvua.

Suomen talous kääntyi nousuun viime vuoden lopulla. Positiivista kehitystä on ollut nähtävissä myös alkuvuodesta, mutta Lähi-Idän sota heikentää kasvuennusteita. Vienti kehittyi viime vuonna kohtalaisen hyvin, ja viennin kasvun odotetaan jatkuvan tänä vuonna maailmantalouden asteittaisen piristymisen tukemana. Inflaatio kiihtyy energian hinnan kallistumisen vuoksi tilapäisesti, mutta laaja-alaisesti hintojen nousu pysyy maltillisena. Työttömyyden ennustetaan laskevan vasta ensi vuonna. Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan tänä vuonna hieman.

Markkinakorot ovat nousseet voimakkaasti Yhdysvaltojen hyökättyä Iraniin. EKP:n odotetaan aloittavan koronnostot kesäkuussa ja nostavan korkoja useamman kerran tänä vuonna. FED

puolestaan jätti ohjauskoron viime kokouksessa ennalleen, ja markkinoiden odotukset koronlaskuista ovat maltillistuneet.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2026E	2025
Aloitettut asunnot, kpl	15 000	16 300
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	3 400	2 700
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	5 910
Myönnettyt rakennusluvut vuositasolla, kpl *	n/a	17 166
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	1,6
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	-1,0	-2,3
	-1,4-	-2,0-
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-2,8	-4,6
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	0,0	1,6
	-0,4-	-0,4-
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-0,6	-1,0

* Rullaava 12 kk, joulukuu 2025

Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, maaliskuu 2026; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2026

Rakennusteollisuus RT:n maaliskuussa julkaiseman suhdannekatsauksen mukaan asuntotuotanto laski viime vuonna neljättä vuotta peräkkäin, eikä sen odoteta kasvavan vielä tämän vuoden puolella. Lähi-Idän konflikti aiheuttaa epävarmuutta ja heikentää käänteen todennäköisyyttä. RT ennakoii asuntoaloitusten laskevan vuonna 2026 edelleen 15 000 asuntoon ja pysyvän ensi vuonna suurin piirtein samalla tasolla. Tämä edellyttää kuitenkin omistusasuntotuotannon selvää kasvua, koska sijoittajakysynnän ei odoteta kasvavan ja tuettu asuntotuotanto supistuu voimakkaasti.

Pellervon taloustutkimuksen helmikuussa julkaiseman Alueellisen asuntomarkkinaennuste 2026 mukaan vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa suurissa kaupungeissa tänä vuonna asuntokuntien määrän kasvun myötä. Markkinoilla on kuitenkin edelleen runsaasti tarjontaa, mikä hillitsee vuokrien nousua. Tilastokeskuksen Oikotieltä keräämien vuokrailmoitusten määrä ei enää kasvanut viime vuonna, mutta selkeää käännettä laskuunkaan ei ole vielä nähty. Alkuvuoden vuokrakehityksen odotetaan pysyvän vaimeana, mutta loppuvuotta kohti vuokrien ennakoidaan kääntyvän maltilliseen nousuun.

Kaupungistumisen vaikutukset

Alue	Väestön	Vuokralla asuvien	
	kasvuennuste, %	kotitalouksien osuus, %	
	2025–2050	2010	2024
Helsinki	20,8	47,1	50,4
Pääkaupunkiseutu ¹⁾	25,2	41,9	47,3
Helsingin seutu ²⁾	n/a	37,7	43,2
Jyväskylä	0,9	40,2	46,7
Kuopio	-2,9	36,5	42,7
Lahti	-5,6	37,3	42,4
Oulu	3,4	36,7	43,6
Tampere	18,1	42,2	52,7
Turku	15,4	43,0	53,0
Muu Suomi	n/a	23,8	26,9

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

²⁾ Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

Lähteet: Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2024 MDI väestöennuste 2050 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2025

MDI:n syyskuussa 2025 julkaiseman väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa lisääntyneen maahanmuuton ja maansisäisen muuttoliikkeen tukemana. Väestönkasvu keskittyy lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Alueelliset kehityserot ovat jäämässä suuriksi seuraavan 25 vuoden aikana, ja etenkin maahanmuuton epätasainen jakauma sekä ikärakenteen erot tuottavat suuria väestönkehityksen eroja.

Nettomaahanmuutto Suomeen on viime vuodet ollut historiallisen korkealla tasolla. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2025 nettomaahanmuutto laski edellisvuodesta mutta oli yhä tilastohistorian kolmanneksi suurin.

Raklin joulukuussa 2025 julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen perusteella kasvukolmion kaupungit muodostavat edelleen Suomen väestökehityksen selkeän painopisteen. Näillä alueilla väestönkasvua tukevat samanaikaisesti sekä kuntien välinen muuttovoitto että maahanmuutto, vaikka maahanmuuton kasvu onkin hidastunut vuoden 2024 loppupuolen jälkeen. Pitäjäällä aikavälillä maahanmuutto ja kaupungistuminen pitävät kuitenkin Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun voimakkaana. Samalla asuntokuntien koon pientyminen lisää asuntojen kysyntää.

Liiketoiminta

Lumo Kodit on Suomen suurin asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Lumo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa hyvien kulkuyhteyksien ja monipuolisten palveluiden äärellä. Lumo Kotien kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 38 898 (40 949) vuokra-asuntoa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 7,6 (7,9) miljardia euroa sisältäen 22,8 (280,0) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 97,7 prosenttia Lumo Kotien vuokra-asunnoista sijaitsi 31.3.2026 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 88,1 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 76,0 prosenttia Helsingin seudulla. Yhtiön osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

Lumo pyrkii luomaan parhaan asiakaspalvelukokemuksen asiakkailleen, ja siksi se on panostanut merkittävästi palveluihin. Lumo-verkkokaupassa asiakkaat voivat vuokrata uuteen asuntoon jopa seuraavana päivänä. Lumo Kotien asukasyhteistyömalli antaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa asumisen ja Lumo-palveluiden kehittämiseen. Lumo-asunnoissa on tarjolla useita erilaisia palveluita, kuten vuokraan sisältyvä laajakaistayhteys ja autojen yhteiskäyttöpalvelu.

Taloudellinen kehitys tammi–maaliskuu 2026

Liikevaihto

Lumo Kotien liikevaihto laski 110,8 (114,3) miljoonaan euroon. Liikevaihdon laskuun vaikutti erityisesti heinäkuussa 2025 myyty asuntoportfolio, jonka vaikutus oli noin 5,4 miljoonaa euroa. Toisaalta vuokrausasteen paraneminen vertailukauteen kasvatti liikevaihtoa 3,6 miljoonaa euroa.

Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto laski 59,9 (62,8) miljoonaan euroon, mikä vastaa 54,0 (54,9) prosenttia liikevaihdesta. Nettovuokratuoton laskuun vaikuttivat erityisesti liikevaihdon lasku 3,5 miljoonalla eurolla, heinäkuussa 2025 myyty asuntoportfolio ja lämmityskulujen kasvu kylmän alkuvuoden takia.

Tulos ennen veroja oli -20,9 (-11,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -42,6 (-37,4) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta, joka johtui pääosin

kiinteistöjen ikääntyessä tehtävistä laskentaparametrien muutoksista. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita sisältyi nettotulokseen -1,6 (-0,8) miljoonaa euroa. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta heikkeni 4,7 miljoonaa euroa ja oli 21,7 (26,3) miljoonaa euroa. Heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauteen nähden kohonneista hallinnon kuluista ja liikevaihdon laskusta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -26,8 (-27,1) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 0,3 miljoonaa euroa pienemmät kuin vertailukaudella. Korkokulut laskivat vertailukaudesta 2,5 miljoonaa euroa johtuen pienemmästä korollisen velan määrästä.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 21,2 (23,3) miljoonaa euroa. FFO:n laskuun vaikutti katsauskaudella kasvaneet hallinnon kulut ja liikevaihdon lasku.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Taseen loppusumma, M€	7 683,9	8 316,1	7 926,1
Oma pääoma, M€	3 547,9	3 620,4	3 593,0
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,77	14,65	14,89
Omavaraisuusaste, %	46,2	43,6	45,4
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-1,9	-1,0	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	0,4	1,1	2,1
Korollinen vieras pääoma, M€ ^{1) 4)}	3 233,2	3 740,5	3 391,3
Loan to Value (LTV), % ³⁾	42,5	45,4	42,3
Korkokate	2,4	2,5	2,4
Lainojen keskikorko, % ²⁾	3,3	3,3	3,2
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,0	3,4	3,1
Rahavarat, M€	26,5	270,4	181,3

¹⁾ Nettovelka 31.3.2026 oli 3 206,7 M€, 31.3.2025 3 470,1 M€ ja 31.12.2025 3 210,0 M€.

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

³⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja.

⁴⁾ Ei sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja

Lumo Kotien maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. Katsauskauden lopussa rahavaroja oli 26,5 (270,4) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 20,1 (46,8) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 0,0 (0,0) miljoonaa euroa. Lumolla on 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Lumo Kodit allekirjoitti helmikuussa 600 miljoonan euron suuruisen senioriluonteisen vakuudettoman yrityskaupparahoitus sopimuksen Goldman Sachs Bank Europe SE:n, Nordea Bank Oyj:n ja Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ):n kanssa. Rahoitus nostettiin katsauskauden jälkeen 1.4.2026 ja käytettiin rahoittamaan osittain asuntoportfolion hankinta Varmalta. Rahoituksen maturiteetti on 12 kuukautta, ja se on tarkoitus maksaa takaisin pääomamarkkinoilta hankittavalla velkarahoituksella.

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 620,7	7 960,0	7 960,0
Hankitut sijoituskiinteistöt	6,6	1,1	13,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	5,4	2,9	28,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-19,2	-4,3	-258,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,0	0,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-42,6	-37,4	-120,4
Muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-0,6	0,3	-2,7
Yhteensä	7 570,4	7 922,6	7 620,7
Siirto myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-22,8	-280,0	-40,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 547,6	7 642,6	7 580,6

Lumo Kotien omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 38 898 (40 949) kappaletta. Katsauskauden aikana myytiin 166 (24) asuntoa.

Lumo Kotien omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Lumo Kotien omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.3.2026. Käyvän arvon määrittämisestä perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 173 000 kem² (176 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 128,4 (153,0) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Asunnot	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Asunnot, lkm.	38 898	40 949	38 945
Keskineliövuookra, €/m ² /kk	17,79	17,87	17,78
Keskineliövuookra, vuoden aikana keskimäärin, €/m ² /kk	17,78	17,89	17,83

Lumo vastaa strategiansa mukaan kaupungistumisen, digitalisoitumisen sekä yhteisöllisyyden trendeihin ja tarjoaa asiakkailleen asuntoja hyvillä sijainneilla sekä arkea helpottavia, asumisen viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä parantavia palveluita. Tavoitteena on ylläpitää verkosto- maista palvelualustaa, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Lumon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Lumo vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

Lumon kiinteistöportfolio alueittain 31.3.2026

%	Helsingin seutu	Tampereen seutu	Turun seutu	Oulu	Jyväskylä	Kuopion seutu	Lahden seutu	Muut
Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan	65,1	9,6	4,6	5,7	4,3	3,5	2,9	4,2
Jakauma käyvän arvon mukaan	76,0	8,4	3,7	3,2	2,7	2,0	1,7	2,3

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Taloudellinen vuokrausaste	95,6	92,8	94,8
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	7,4	6,8	27,9
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	3,2	-1,4	2,6
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,4	1,4	1,6

* Kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutos 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen

Taloudellinen vuokrausaste oli 95,6 (92,8) prosenttia katsauskaudella. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 87 (13) asuntoa.

Tietoja kiinteistöportfoliosta 31.3.2026

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	25 307	461	5 614,4	218	4 100	95,5
Tampereen seutu	3 730	103	619,4	162	3 171	95,8
Turun seutu	1 807	24	273,8	150	2 873	96,5
Muut	8 054	119	875,8	107	2 053	95,9
Yhteensä	38 898	707	7 383,4 ¹⁾	186	3 539	95,6
Muu			187,0 ²⁾			
Portfolio yhteensä	38 898	707	7 570,4			

¹⁾ Luvut liittyvät portfolion tuottoa tuottaviin omaisuuseriin, eli pois lukien käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamat tontit ja tietyt osakkeiden kautta omistetut omaisuuserät

²⁾ Käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokrattujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo

³⁾ Taloudellinen vuokrausaste ei pidä sisällään liiketiloja ja muita vuokrattavia tiloja

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Hankitut sijoituskiinteistöt *	6,6	1,1	13,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	5,4	2,9	28,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,0	0,2
Yhteensä	12,0	4,0	42,5
Korjaukset	5,2	5,8	24,1

* Ei sisällä vuokralle otettuja tontteja

Asuntojen lukumäärä

Kappaletta	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Asunnot katsauskauden alussa	38 945	40 973	40 973
Myynnit	-166	-24	-2 028
Valmistuneet	119	-	-
Asunnot katsauskauden lopussa	38 898	40 949	38 945
Rakenteilla katsauskauden lopussa	-	119	119

Katsauskauden aikana myytiin 166 (24) asuntoa.

Lumolla ei ole rakenteilla yhtään asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui 119 (0) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 5,4 (2,9) miljoonaa euroa ja korjaukset 5,2 (5,8) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	-	13,7	22,2
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	-	10,3	1,8
Yhteensä	-	24,0	24,0

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	31.3.2026		31.3.2025		31.12.2025	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	29,8	50	29,8	50	29,8	50
Tontit ja vanha asuinrakennus	48,2	57	50,4	59	48,2	57
Käyttötarkoituksen muutokset	50,4	66	72,8	67	50,4	66
Yhteensä *	128,4	173	153,0	176	128,4	173

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	31.3.2026		31.3.2025		31.12.2025	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tonttien esisopimukset ja varaukset *	26,6	32	26,6	32	26,6	32

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet 2026–2028

		1–3/2026	Tavoite
Kasvu	Liikevaihdon vuosikasvu keskimäärin, % ¹⁾	n/a	5–7
Asiakastyytyväisyys	Nettosuositteluindeksi (NPS)	60	> 65
Kannattavuus	FFO/osake vuosikasvu keskimäärin ²⁾	n/a	3–5
Riskien hallinta	Loan to Value (LTV), %	42,5	< 45

¹⁾ Toteuma 1–3/2026 liikevaihdon kasvu: -3,1 %

²⁾ Toteuma 1–3/2026 FFO/osake kasvu: 0,0 %

Lumo Kotien tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia kassavirrasta ennen käyttö-pääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Lumo Kotien osakepääoma 31.3.2026 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 247 144 399.

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia tai äänileikkureita. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Osakkeiden kaupankäyntitunnus on LUMO (aiemmin KOJAMO) ja ISIN-tunnus FI4000312251.

Kaupankäynti osakkeella

Lumo Kotien osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Alin kurssi, €	7,65	8,22	8,22
Ylin kurssi, €	10,53	10,09	11,52
Keskikurssi, €	9,37	9,08	10,06
Päätöskurssi, €	7,915	8,435	10,23
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	1 956,1	2 084,7	2 528,3
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	28,2	19,8	79,4
Vaihto koko osakekannasta, %	11,4	8,0	32,1
Vaihdettuja osakkeita, M€	264,2	179,6	798,5

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Lumo Kotien osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–31.3.2026 välisenä aikana Lumo Kotien osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 58 (noin 40) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 67 (noin 65) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Omat osakkeet

Lumo Kotien (aiemmin Kojamon) hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Lumo Kotien omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025. Lumo Kodit osti ajanjaksolla 22. elokuuta 2025 – 27. tammikuuta 2026 takaisin 7 000 000 omaa osakettaan.

Katsauskauden jälkeen Lumo Kodit Oyj on yhtiön hallituksen päätöksen mukaisesti mitätöinyt 7 000 000 yhtiön omaa osaketta ja osakkeiden mitätöinti on rekisteröity 17.4.2026 kaupparekisteriin.

Osinko

Yhtiökokous 12.3.2026 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2025 osinkoa 0,11 euroa osakkeelta.

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 15 088 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 51,1 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 52,3 prosenttia Lumo Kotien osakkeista.

Lumo Kotien osakkeenomistajien luettelo perustuu Euroclear Finland Oy:ltä saatuihin tietoihin.

Hallituksen valtuutukset

Lumo Kotien yhtiökokous 12.3.2026 valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 24 714 439 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2027 asti.

Hallitus valtuutettiin myös päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaan. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 24 714 439, mikä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2027 asti.

Hallitus ei ole käyttänyt valtuutuksia.

Liputusilmoitukset

Lumo ei vastaanottanut katsauskauden aikana yhtään Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaista liputusilmoitusta.

Johdon liiketoimet ja osakkeenomistus

Johdon liiketoimet vuodelta 2026 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilla <https://yritys.lumo.fi/mediatiedotteet-ja-uutiset/>.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

Lumo Kodit Oyj:n varsinainen yhtiökokous 12.3.2026 vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2025 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Lisäksi yhtiökokous päätti, että osinkoa vuodelta 2025 maksetaan 0,11 euroa osakkeelta, hallituksen jäsenten lukumäärästä, palkkioista ja kokoonpanosta, tilintarkastajan valinnasta ja palkkiosta, osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen muuttamisesta sekä yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen palkitsemisraportin vuodelta 2025. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään erityisten osakkeisiin oikeuttavien oikeuksien myöntämisestä, kuten tarkoitetaan Suomen osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla osoitteesta <https://yritys.lumo.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokoukset/>.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotuksen mukaan yhtiön toiminimen muuttamisen Lumo Kodit Oyj:ksi, ja että yhtiöjärjestyksen 1 § muutetaan kuulumaan seuraavasti: Yhtiön toiminimi on Lumo Kodit Oyj ja kotipaikka Helsinki. Yhtiön toiminimi on englanniksi Lumo Homes plc.

Uusi toiminimi

Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti yhtiön toiminimi muutettiin Kojamo Oyj:stä (rinnakkaistoiminimi ruotsiksi Kojamo Abp ja englanniksi Kojamo plc) Lumo Kodit Oyj:ksi (rinnakkaistoiminimi englanniksi Lumo Homes plc). Nimenmuutos ja siihen liittyvä yhtiön yhtiöjärjestyksen 1 §:n muutos rekisteröitiin kaupparekisteriin 13.3.2026.

Yhtiön nimi arvo-osuusjärjestelmässä ja Nasdaq Helsingin kaupankäyntijärjestelmässä muutettiin 16.3.2026 alkaen. Osakkeen nykyinen kaupankäyntitunnus KOJAMO muuttuu toiminimen muutoksen seurauksena, ja 16.3.2026 alkaen yhtiön osakkeen kaupankäyntitunnus on LUMO. Yhtiön osakkeen ISIN-koodi (FI4000312251) ja yhtiön y-tunnus (0116336-2) säilyvät ennallaan.

Hallitus ja tilintarkastajat

Lumo Kotien hallituksen jäsenet ovat Mikael Aro (puheenjohtaja), Mikko Mursula (varapuheenjohtaja), Gertjan van der Baan, Kari Kauniskangas, Anne Koutonen, Veronica Lindholm ja Annica Änäs. Yhtiön tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Petri Kettunen.

Hallituksen valiokunnat

Lumo Kotien hallituksella on kaksi pysyvää valiokuntaa, tarkastusvaliokunta sekä palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat Anne Koutonen (puheenjohtaja), Mikko Mursula, Gertjan van der Baan ja Annica Ånäs. Palkitsemisvaliokunnassa toimivat Kari Kauniskangas (puheenjohtaja), Mikael Aro ja Veronica Lindholm.

Nimitystoimikunta

Lumo Kotien nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 9.9.2025. Lumo Kotien kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, toinen toimitusjohtaja (Co-CEO), Heimstaden AB; Annika Ekman, sijoitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Lumon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta on yhtiökokouksen perustama yhtiön osakkeenomistajista koostuva toimielin, jonka tehtävänä on vuosittain valmistella ja esitellä yhtiökokoukselle tehtävät ehdotukset hallituksen jäsenten lukumääräksi, hallituksen kokoonpanoksi, hallituksen puheenjohtajaksi, hallituksen jäsenten palkitsemiseksi ja hallituksen valiokuntien jäsenten palkitsemiseksi.

Lumo Kotien yhtiökokous 12.3.2026 päätti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaan, että osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestystä muutetaan siten, että osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on vuosittain niillä yhtiön kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin kunkin toukokuun 1. työpäivänä (aiemmin kunkin syyskuun 1. työpäivä).

Toimitusjohtaja

Lumo Kotien toimitusjohtaja on Reima Rytsölä (VTM). Toimitusjohtajan sijainen on talousjohtaja Erik Hjelt (oikeustieteen lisensiaatti, EMBA).

Johtoryhmä

Johtoryhmän muodostivat katsauskauden lopussa toimitusjohtaja Reima Rytsölä, talousjohtaja Erik Hjelt, sijoittamisesta vastaava liiketoimintajohtaja Ville Raitio, asumisen liiketoimintajohtaja Janne Ojalehto, teknologiajohtaja Tuomas Kaulio sekä johtaja Katri Viippola vastuullaan ihmiset, brändi ja vastuullisuus.

Erik Hjelt on ilmoittanut jäävänsä eläkkeelle 1.7.2026. Yhtiö on käynnistänyt uuden talousjohtajan hakuprosessin.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

Lumo Kotien hallinnoinnin kuvaus ja Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ovat julkisesti saatavilla internetsivuilla <https://yritys.lumo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>.

Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Lumo Kotien palveluksessa työskenteli yhteensä 253 (260) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 254 (259).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 5,0 (4,4) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

Lumo Kotien henkilöstö kuuluu vuosipalkkiojärjestelmän piiriin, joka perustuu sekä yhtiön yhteisten että henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttamiseen.

Lumolla on myös käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Lumon liiketoiminnalle keskeisten mittareiden toteutumisen suhteessa konsernin strategiaan tavoitteisiin. Katsauskauden lopussa käynnissä on kolme ansaintajaksoa: 2024–2026, 2025–2027 ja 2026–2028.

Lumo Kotien hallitus päätti 11.2.2026 pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksosta 2026–2028. Ansaintajakson mahdolliset palkkiot perustuvat liikevaihtoon, osakekohtaiseen kassavirtaan ennen käyttö pääoman muutoksia (FFO) ja asuntokohtaiseen CO₂-päästövähennystavoitteeseen vuosille 2026–2028. Ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 269 100 osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden.

Kolmen käynnissä olevan ansaintajakson toteutuessa täysimääräisinä olisi maksimipalkkio 714 500 Lumon osaketta vastaava määrä, mistä osa maksetaan Lumo Kotien osakkeina ja osa rahana. Lisätietoa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä löytyy Lumo Kotien vuoden 2025 palkitsemisraportista.

Lumo Kotien hallitus päätti 11.2.2026 uudesta rajoitetusta osakepalkkio-ohjelmasta (RSP) vuosille 2026–2028. Sitouttavaa osakepalkkio-ohjelmaa käytetään yhtiön hallituksen päättämissä erityistilanteissa. Ohjelma koostuu vuosittain alkavista enintään kolmen vuoden mittaisista sitouttamisjaksoista, joihin osallistuvilla henkilöillä on mahdollisuus saada kiinteä määrä osakkeita pitkän aikavälin kannustin- ja sitouttamispalkkiona.

2026–2028 sitouttamisjakso päättyy vuoden 2028 lopussa ja mahdollinen palkkio maksetaan jakson päättymistä seuraavana vuonna yhtiön osakkeina. Sitouttamisjakson osalta luovutettavien osakkeiden enimmäismäärä on 75 000 osaketta.

Vastuullisuus

Vastuullisuusohjelmamme

Vastuullisuus on keskeinen osa strategiaamme, riskienhallintaamme ja päivittäistä liiketoimintaamme. Vuoden 2026 alusta käyttöön otettu vastuullisuusohjelma ohjaa toimintaamme kohti pitkäjänteistä, mitattavaa ja liiketoimintalähtöistä kehitystä. Vastuullisuustyömme tukee operaatiivista tehokkuutta, asiakaskokemusta, hyvää työntekijäkokemusta ja pitkäjänteistä omistaja-arvon luontia.

Uusi vastuullisuusohjelma kattaa neljä pääteemaa: kestävät talot ja kodit, viihtyisä ja turvallinen asuminen, moderni ja uudistuva työpaikka sekä vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta.

Ohjelma keskittyy liiketoiminnan ja sidosryhmien kannalta olennaisimpiin teemoihin, ja sen etenemistä seurataan kuuden mittarin avulla. Tavoitteiden toteutumisesta raportoidaan vuosittain vastuullisuusraportissa sekä osavuosisikatsauksissa. Lisätietoja vastuullisuustyöstämme on saatavilla yhtiön [vuoden 2025 vastuullisuusraportissa](#).

Edistyminen vastuullisuusohjelman tavoitteissa

Kestävät talot ja kodit -teemassa etenimme katsauskaudella vedenkulutuksen vähentämisessä huoneistokohtaisen vedenmittauksen laajentamisella. Käynnissä on noin 13 000 asuntoa kattava hanke, jossa huoneistokohtaiset etäluettavat vesimittarit asennetaan noin kolmasosaan asuntokannasta. Katsauskauden loppuun mennessä mittarit oli asennettu yli 9 000 huoneistoon.

Hankkeen tavoitteena on siirtyminen kulutusperusteiseen vesilaskutukseen sekä vedenkäytön läpinäkyvyyden parantaminen. Kulutusperusteinen vesilaskutus kannustaa veden ja lämpimän käyttöveden säästöön, mikä tukee energiatehokkuuden parantamista ja edistää myös päästötavoitteemme saavuttamista.

Energiatehokkuudessa vuoden 2025 aikana solmittujen kaukolämmön kysyntäjoustosopimusten käyttöönotto käynnistyi Jyväskylässä ja Kuopiossa yli 30 kohteessa. Ratkaisut tukevat energiatehokkuuden parantamista ja päästöjen vähentämistä.

Viihtyisän ja turvallisen asumisen teemassa omatoimiset muuttotarkastukset otettiin käyttöön valtakunnallisesti. Uudistus parantaa asiakkaiden sujuvaa asiointia ja tukee hyvää asiakaskokemusta. Asiakaskokemusta kuvaava NPS oli katsauskaudella erinomaisella tasolla (60).

Kehityäksemme modernina ja uudistuvana työpaikkana olemme käynnistäneet koko henkilöstön yhteisen työkulttuuridialogin, jonka tavoitteena on vahvistaa yhteisiä toimintatapoja ja arjen yhteistyötä. Osana työkulttuuridialogia keskustelemme siitä, miten asiakaskokemus ja sen kehittäminen näkyvät kaikkien lumolaisten työssä. Lisäksi olemme aloittaneet kaikille esi-

henkilöille suunnatun muutosjohtamisen valmennuksen sekä työnantajamielikuvaa vahvistavan kehityshankkeen, jonka tavoitteena on tukea henkilöstön sitoutumista sekä vahvistaa yhtiön vetovoimaa työnantajana.

Katsauskauden muut vastuullisuustapahtumat

Uuden vastuullisuusohjelman toimeenpano käynnistyi suunnitellusti vuoden alussa. Vastuullisuusohjelma viedään käytäntöön kaikissa konsernin toiminnoissa vuoden 2026 aikana.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Lumo Kodit arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat geopolittisista jännitteistä sekä kansainvälisen turvallisuustilanteen muutoksista, joilla voi olla vaikutuksia maailmantalouteen ja rahoitusmarkkinoihin. Yhdysvaltojen helmikuussa aloittama sota Iranin kanssa on aikaansaanut merkittävää epävarmuutta ja nostanut energian hintaa ja markkinakorkoja. Jos Lähi-idän kriisi pitkittyy tai eskaloituu, se voi kiihdyttää inflaatiota laajemmin ja heikentää talouskasvua. Edellä mainitut tekijät voivat vaikuttaa keskuspankkien korkopäätöksiin ja muihin toimenpiteisiin. Vaikka asuntomarkkinat ovat paikallisia, näillä tekijöillä voi olla vaikutuksia myös Suomen talouskehitykseen sekä asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimukseen sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Nousseet kustannukset ja korkealla pysyttelevät lainojen korot saattavat vaikuttaa Lumo Kotien tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

Kiinteistömarkkinoiden tilanne sekä asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanteen kehittyminen voi aiheuttaa riskejä lähiaikoina. Vaikka kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä, kiinteistömarkkinoiden toipumiseen liittyy epävarmuutta. Vuokra-asuntojen yliarjonta yhtiön keskeisillä toiminta-alueilla voi jatkua, ja kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Lumo Kotien vuokratasoihin, vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

Talouden kehitys saattaa vaikuttaa asunto- ja rahoitusmarkkinoihin sekä vuokra-asuntojen kysyntään. Näillä tekijöillä voi olla vaikutuksia Lumo Kotien tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon. Yleinen taloustilanteen heikentyminen voi aiheuttaa työttömyyttä ja alentaa kuluttajien ostovoimaa, mikä puolestaan voi vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja tätä kautta yhtiön vuokratuottoihin.

Kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen tai markkinakorkojen nousu voi laskea Lumo Kotien luottoluokitusta ja nostaa rahoituksen hintaa sekä heikentää rahoituksen tunnuslukuja. Nämä tekijät saattavat vaikuttaa Lumo Kotien tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

Kyberhyökkäykset ja erilaiset muut tietoturvauhat ovat yleisesti lisääntyneet. Näillä tietoturvarikkomuksilla voi olla vaikutusta Lumo Kotien liiketoimintaan ja tietojärjestelmien toimintavarmuuteen.

Helsingissä toukokuun 6. päivänä 2026

Lumo Kodit Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

Niina Saarto, Director, Treasury & Investor Relations, Lumo Kodit Oyj, puh. +358 20 508 3283

Erik Hjelt, talousjohtaja, Lumo Kodit Oyj, puh. +358 20 508 3226

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1.4.2026 Lumo Kodit tiedotti saaneensa päätökseen asuntoportfolion hankinnan ja laske-neensa liikkeeseen 24 666 667 uutta osaketta. Lumo Kodit tiedotti 10. helmikuuta 2026, että sen kokonaan omistama tytäryhtiö Lumo Asuminen (aiemmin Lumo Kodit) ostaa 4 761 asunnon portfolion Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta. Osapuolet saivat kaupan päätökseen 1.4.2026. Velaton hankintahinta oli noin 900 miljoonaa euroa, josta osa maksettiin käteisellä ja osa Lumo Kotien liikkeeseen laskemilla uusilla osakkeilla.

2.4.2026 Lumo Kodit tiedotti, että yhtiön liikkeeseen laskemat 24 666 667 uutta osaketta Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle on rekisteröity kaupparekisteriin 2.4.2026. Osakkeiden rekisteröinnin seurauksena yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaislukumäärä on 271 811 066, joista yhtiön hallussa on 7 000 000 osaketta. Osakkeet kirjattiin Varman arvo-osuustilille 7.4.2026. Kaupankäynti osakkeilla alkoi 7.4.2026 kaupankäyntitunnuksella "LUMO".

7.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta. Ilmoituksen mukaan Varman omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 2.4.2026 noussut yli 15 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 44 029 042 osaketta, mikä vastaa 16,20 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 19 362 375 osaketta, mikä vastasi 7,83 prosenttia).

13.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 7.4.2026 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 301 083 osaketta, mikä vastaa 4,89 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 12 439 486 osaketta, mikä vastasi 5,03 prosenttia).

17.4.2026 Lumo Kodit tiedotti, että yhtiö mitätöi hallituksen päätöksen mukaisesti 7 000 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden mitätöinti rekisteröitiin kaupparekisteriin 17.4.2026. Mitä-

töidyt osakkeet hankittiin 31.7.2025 julkistetulla yhtiön omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmalla. Mitätöinti alentaa yhtiön osakkeiden lukumäärää, mutta ei vaikuta osakepääomaan. Ennen omien osakkeiden mitätöintiä yhtiön liikkeelle laskemien osakkeiden kokonaismäärä oli 271 811 066. Mitätöinnin jälkeen liikkeelle laskettujen osakkeiden ja äänien kokonaislukumäärä on yhteensä 264 811 066. Takaisinostettujen osakkeiden mitätöimisen jälkeen yhtiöllä ei ole hallussaan yhtään omaa osaketta.

22.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 20.4.2026 noussut yli 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 203 584 osaketta, mikä vastaa 4,99 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 13 301 083, mikä vastasi 4,89 prosenttia). Sen kokonaisomistus on 5,12 prosenttia.

27.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 23.4.2026 noussut yli 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 365 763 osaketta, mikä vastaa 5,05 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 13 203 584, mikä vastasi 4,99 prosenttia). Sen kokonaisomistus on 5,07 prosenttia.

27.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 24.4.2026 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 228 344 osaketta, mikä vastaa 4,995 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 13 365 763, mikä vastasi 5,05 prosenttia). Sen kokonaisomistus on 5,07 prosenttia.

28.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinalain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 27.4.2026 noussut yli 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 282 200 osaketta, mikä vastaa 5,02 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 13 228 144, mikä vastasi 4,995 prosenttia). Sen kokonaisomistus on 5,07 prosenttia.

Tiedotustilaisuus ja webcast

Lumo Kodit järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 6.5.2026 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetyksenä. Lähetykseen ei tarvitse rekisteröityä etukäteen. Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://lumo.events.inderes.com/q1-2026>.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse. Osallistuminen telekonferenssiin edellyttää rekisteröitymistä oheisen linkin kautta: <https://events.inderes.com/lumo/q1-2026/dial-in>. Rekisteröidyttäsi saat puhelinnumeron ja konferenssitunnuksen, joiden avulla telekonferenssiin liitytään.

Webcast-lähetys tallennetaan, ja se on myöhemmin saatavilla yhtiön verkkosivuilla: <https://yri-tys.lumo.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/taloudelliset-raportit/>.

Tunnusluvut

	Laskentakaava	1–3/2026	1–3/2025	2025
Liikevaihto, M€		110,8	114,3	455,2
Nettovuokratuotto, M€	1	59,9	62,8	307,7
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	54,0	54,9	67,6
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	-20,9	-11,0	26,8
Käyttökate (EBITDA), M€	4	6,2	16,3	147,8
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	5,6	14,3	32,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	50,4	54,5	270,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	45,5	47,7	59,4
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, M€	23	55,7	60,3	294,7
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	21,2	23,3	140,9
FFO liikevaihdosta, %	9	19,2	20,3	31,0
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,09	0,09	0,57
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	21,2	23,3	140,9
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	15,9	20,4	112,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾		7 570,4	7 922,6	7 620,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	24	95,6	92,8	94,8
Korollinen vieras pääoma, M€ ²⁾	13	3 233,2	3 740,5	3 391,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14	-1,9	-1,0	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15	0,4	1,1	2,1
Omavaraisuusaste, %	16	46,2	43,6	45,4
Loan to Value (LTV), % ³⁾	17	42,5	45,4	42,3
Vapaiden varojen osuus, %	18	76,1	71,1	76,7
Korkokate	19	2,4	2,5	2,4
Korkokate ilman korjauskuluja	25	2,6	2,7	2,6
Vakavaraisuusaste	20	0,42	0,42	0,41
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21	0,13	0,17	0,13
Osakekohtainen tulos, €		-0,07	-0,04	0,08
Osakekohtainen oma pääoma, €		14,77	14,65	14,89
Bruttoinvestoinnit, M€	22	12,0	4,0	42,5
Henkilöstö katsauskauden lopussa		253	260	256

¹⁾ Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ²⁾ Ei sisällä myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja

³⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 31.3.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat oli 44,0 %.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Lumo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpä-

tösstandardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille, analyytikoille sekä muille tahoille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

Osa Lumo Kotien kanssa samalla toimialalla toimivista yhtiöistä kirjaa osan ylläpitokuluista taaseeseen. Vertailtavuuden parantamiseksi esitämme vaihtoehtoisina tunnuslukuina: Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja sekä Korkokate ilman korjauskuluja.

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) **Nettovuokratuotto** = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset
Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) **Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
- 3) **Voitto/tappio ennen veroja** = Nettovuokratuotto - Hallinnon kulut + Liiketoiminnan muut tuotot - Liiketoiminnan muut kulut +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon - Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja -kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista
Voitto/tappio ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 4) **Käyttökate (EBITDA)** = Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset +/- Rahoitustuotot ja kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 5) **Käyttökate liikevaihdosta, %** = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) **Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)** = Tilikauden voitto/tappio + Poistot ja arvonalentumiset +/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot +/- Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon +/- Rahoitustuotot ja kulut +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksista + Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero + Laskennallisten verojen muutos
Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

- 7) Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 8) Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) = Oikaistu käyttökate - Oikaistut nettorahoituskulut - Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero +/- Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 9) FFO liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
- 10) Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo kauden aikana}}$
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
- 11) FFO ilman kertaluonteisia kuluja = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) + Kertaluonteiset kulut
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
- 12) Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO) = Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Ajanmukaistamisinvestoinnit
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
- 13) Korollinen vieras pääoma = Lainat, pitkäaikaiset + Lainat, lyhytaikaiset
Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.

- 14) Oman pääoman tuotto-% (ROE) = $\frac{\text{Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääöma, kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääömaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
- 15) Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) = $\frac{(\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut}) (\text{vuositasolle laskettuna})}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääömaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.
- 16) Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääömosta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
- 17) Loan to Value (LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieras pääöma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} \times 100$
Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
- 18) Vapaiden varojen osuus, % = $\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.
- 19) Korkokate = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$
Käyttökateen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.
- 20) Vakavaraisuusaste = $\frac{\text{Korolliset velat}^* - \text{Rahavarat}}{\text{Varat}}$
Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.
*Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääöma, myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.
- 21) Vakuudellisten lainojen osuus taseesta = $\frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääöma}}{\text{Varat}}$
Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.

22) Bruttoinvestoinnit = Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot

Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.

Muut tunnusluvut

23) Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja = Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) - Korjaukset

24) Taloudellinen vuokrausaste, % = $\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$

25) Korkokate ilman korjauskuluja = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

ME	1–3/2026	1–3/2025	2025
Tilikauden voitto/tappio	-16,6	-9,0	20,8
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	0,3	8,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1,6	0,8	2,6
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-	-	-0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	42,6	37,4	120,4
Rahoitustuotot	-1,7	-4,2	-10,8
Rahoituskulut	28,5	31,3	123,4
Osuus osakkuusyriyten tuloksista	0,1	-	-0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	3,2	4,0	47,9
Laskennallisten verojen muutos	-7,5	-6,0	-41,9
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	50,4	54,5	270,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-26,8	-27,1	-112,7
Oikaistut nettorahoituskulut	-26,8	-27,1	-112,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,2	-4,0	-47,9
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,8	-0,1	30,9
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	21,2	23,3	140,9
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	21,2	23,3	140,9
Oma pääoma	3 547,9	3 620,4	3 593,0
Varat	7 683,9	8 316,1	7 926,1
Saadut ennakot	-7,6	-7,2	-7,5
Omavaraisuusaste, %	46,2	43,6	45,4

M€	1–3/2026	1–3/2025	2025
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	5 652,1	5 179,8	5 674,9
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	113,6	119,7	112,2
Lyhytaikaiset varat	82,4	610,8	292,0
Vapaat varat yhteensä	5 848,1	5 910,3	6 079,1
Varat	7 683,9	8 316,1	7 926,1
Vapaiden varojen osuus, %	76,1	71,1	76,7
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	266,5	268,8	270,6
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-112,3	-108,0	-112,6
Korkokate	2,4	2,5	2,4
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12kk	290,0	292,7	294,7
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-112,3	-108,0	-112,6
Korkokate ilman korjauskuluja	2,6	2,7	2,6
Korollinen vieras pääoma	3 233,2	3 740,5	3 391,3
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät korolliset velat	3,4	18,8	18,1
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	16,7	16,7	16,7
Rahavarat	26,5	270,4	181,3
Korolliset velat - Rahavarat	3 226,9	3 505,6	3 244,8
Varat	7 683,9	8 316,1	7 926,1
Vakavaraisuusaste	0,42	0,42	0,41
Vakuudelliset velat	1 032,3	1 390,7	1 049,6
Varat	7 683,9	8 316,1	7 926,1
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,13	0,17	0,13

EPRA-tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösihtousyhtiöiden etujärjestö, jonka jäsen myös Lumo Kodit on. Osana toimintaansa

järjestö edistää toimialan talousraportointia sekä parhaiden käytäntöjen käyttöönottoa sijoittajille annettavan tiedon laadun varmistamiseksi ja eri yritysten vertailtavuuden parantamiseksi. Lumo noudattaa raportointikäytännöissään EPRA:n suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRAsta ja EPRA:n suosituksista löytyy EPRA:n verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

EPRA-tunnusluvut

	1–3/2026	1–3/2025	2025
EPRA operatiivinen tulos, M€ *	20,4	22,2	134,3
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), € *	0,08	0,09	0,55
EPRA Net Reinstatement Value (NTA), M€	4 432,2	4 525,9	4 492,0
Osakekohtainen EPRA NTA, €	18,46	18,31	18,61
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	3,7	3,9	3,9
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %	3,7	3,9	3,9
EPRA vajaakäyttöaste, %	4,4	7,3	5,2
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	12,9	10,8	9,9
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	9,0	4,5	7,3

EPRA Operatiivinen tulos

M€	1–3/2026	1–3/2025	2025
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	-16,6	-9,0	20,8
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	42,6	37,4	120,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	1,6	0,8	2,4
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,1	-0,1	27,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-	-1,2	-2,0
(ix) Oikaisut, jotka liittyvät ei-operatiivisiin ja poikkeuksellisiin eriin	0,3	0,3	8,4
(x) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista	-7,6	-5,8	-43,1
EPRA operatiivinen tulos	20,4	22,2	134,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl)	240,3	247,1	246,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,08	0,09	0,55

EPRA Nettovarallisuus (NTA)

M€	1–3/2026	1–3/2025	2025
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 547,9	3 620,4	3 593,0
Laimennettu nettovarallisuus	3 547,9	3 620,4	3 593,0
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 547,9	3 620,4	3 593,0
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	777,5	777,9	779,7
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-6,4	9,1	5,4
(viii.b) Aineettomat hyödykkeet	-0,4	-0,4	-0,4
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	113,6	118,8	114,3
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	4 432,2	4 525,9	4 492,0
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)	240,1	247,1	241,3
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NTA), €	18,46	18,31	18,61

EPRA alkunettotuotto (NIY) ja EPRA "topped-up" alkunettotuotto

M€		1–3/2026	1–3/2025	2025
Sijoituskiinteistöt		7 570,4	7 922,6	7 620,7
Kehityshankkeet		-62,2	-111,0	-88,0
Valmis kiinteistökanta		7 508,2	7 811,6	7 532,7
Arvioidut ostajan kulut		112,6	117,2	113,0
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	7 620,8	7 928,8	7 645,7
Annualisoitu vuokratuotto		445,3	458,3	444,7
Kiinteistöjen kulut		-160,7	-151,4	-146,0
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	284,6	306,9	298,7
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	284,6	306,9	298,7
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	3,7	3,9	3,9
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	3,7	3,9	3,9

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		1–3/2026	1–3/2025	2025
Asuntojen tyhjääkäyttö	A	4,8	8,4	23,3
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	107,9	115,1	448,6
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	4,4	7,3	5,2

EPRA Cost Ratios

M€		1–3/2026	1–3/2025	2025
Sisältyy:				
(i) Hallintokulut		10,2	9,1	40,8
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		45,7	45,7	123,4
(i) Korjauskulut		5,2	5,8	24,1
(ii) Käyttökorvaukset		-4,7	-4,4	-18,1
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	-0,1
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,3
Ei sisälly:				
(vii) Maanvuokratulot		0,0	0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-49,0	-49,6	-140,4
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	7,4	6,5	29,4
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-2,2	-3,7	-7,7
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	5,1	2,7	21,7
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		106,0	109,7	436,4
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-49,0	-49,6	-140,4
Bruttovuokratuotto	C	57,0	60,2	296,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	12,9	10,8	9,9
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	9,0	4,5	7,3

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Liikevaihto		110,8	114,3	455,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-45,7	-45,7	-123,4
Korjaukset		-5,2	-5,8	-24,1
Nettovuokratuotto		59,9	62,8	307,7
Hallinnon kulut		-10,2	-9,1	-40,8
Liiketoiminnan muut tuotot		0,9	0,9	4,1
Liiketoiminnan muut kulut		-0,1	-0,2	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-1,6	-0,8	-2,6
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	-42,6	-37,4	-120,4
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-8,4
Liikevoitto/-tappio		6,0	16,0	139,4
Rahoitustuotot		1,7	4,2	10,8
Rahoituskulut		-28,5	-31,3	-123,4
Rahoitustuotot ja -kulut		-26,8	-27,1	-112,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-0,1	-	0,1
Voitto/tappio ennen veroja		-20,9	-11,0	26,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-3,2	-4,0	-47,9
Laskennallisten verojen muutos		7,5	6,0	41,9
Tilikauden voitto/tappio		-16,6	-9,0	20,8
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		-16,6	-9,0	20,8
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi				
Rahavirran suojaukset		11,7	0,1	3,9
Laskennalliset verot edellisistä		-2,3	0,0	-0,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		9,4	0,1	3,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-7,2	-8,9	23,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		-7,2	-8,9	23,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos				
Laimentamaton, €		-0,07	-0,04	0,08
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		-0,07	-0,04	0,08
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	240,3	247,1	246,1

Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,4	0,4	0,4
Sijoituskiinteistöt	3	7 547,6	7 642,6	7 580,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	19,4	27,2	19,5
Osuudet osakkuusyrityksistä		2,4	2,2	2,5
Rahoitusvarat	7	0,7	0,8	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		6,1	6,4	6,0
Johdannaissopimukset	6, 7	9,9	13,8	9,2
Laskennalliset verosaamiset		15,0	11,8	15,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä		7 601,5	7 705,3	7 634,1
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	6, 7	1,6	1,2	1,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,6	0,2	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset		10,8	12,0	10,6
Rahoitusvarat	7	20,1	46,8	57,8
Rahavarat		26,5	270,4	181,3
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat	10	22,8	280,2	40,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		82,4	610,8	292,0
Varat yhteensä		7 683,9	8 316,1	7 926,1

M€	Liite	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		5,1	-7,3	-4,3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		164,4	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot		3 284,5	3 369,4	3 339,0
Emoyhtiön omistajien osuus		3 547,9	3 620,4	3 593,0
Oma pääoma yhteensä		3 547,9	3 620,4	3 593,0
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	3 187,7	3 357,2	3 166,2
Laskennalliset verovelat		780,5	817,2	785,9
Johdannaissopimukset	6, 7	4,9	24,2	16,1
Muut pitkäaikaiset velat		3,7	4,1	3,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		3 976,8	4 202,6	3 972,0
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	45,5	383,4	225,1
Johdannaissopimukset	6, 7	0,2	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,2	3,4	34,0
Ostovelat ja muut velat		107,8	86,9	83,8
Myytäväinä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat		3,4	19,3	18,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä		159,2	493,0	361,1
Velat yhteensä		4 136,0	4 695,6	4 333,1
Oma pääoma ja velat		7 683,9	8 316,1	7 926,1

Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	-16,6	-9,0	20,8
Oikaisut	67,3	63,5	250,6
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,1	-0,5	-0,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	11,7	11,9	-0,7
Maksetut korot	-38,8	-36,5	-108,0
Saadut korot	1,0	3,5	6,1
Muut rahoituserät	-1,3	0,3	-1,9
Maksetut verot	-35,1	-2,9	-16,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	-12,0	30,4	150,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-12,6	-5,5	-44,0
Investoinnit osakkuusyrittöksiin	-	-	-0,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	2,8	3,5	257,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	-	-	0,2
Osakkuusyrittöksiin myynnit	-	-	0,0
Rahoiutusvarojen hankinnat	-72,8	-74,6	-351,5
Rahoiutusvarojen luovutustulot	111,0	53,0	320,0
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-	0,0	0,0
Pitkäaikaisen lainasaamisen takaisinmaksut	0,0	0,0	0,1
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,6	2,0	4,8
Investointien nettorahavirta	29,1	-21,6	186,5

M€	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden takaisinosto	-11,9	-	-60,9
Pitkäaikaisen lainojen nostot	45,7	540,2	540,2
Pitkäaikaisen lainojen takaisinmaksut	-205,3	-611,7	-966,7
Lyhytaikaisen lainojen nostot	-	10,0	26,0
Lyhytaikaisen lainojen takaisinmaksut	-	-10,0	-26,0
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,4	-0,5	-1,9
Rahoituksen nettorahavirta	-172,0	-72,0	-489,2
Rahavarojen muutos	-154,9	-63,2	-152,3
Rahavarat kauden alussa	181,3	333,6	333,6
Rahavarat kauden lopussa	26,5	270,4	181,3

Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2026	58,0	35,8	-4,3	164,4	3 339,0	3 593,0	3 593,0
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			9,4			9,4	9,4
Tilikauden tulos					-16,6	-16,6	-16,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä			9,4		-16,6	-7,2	-7,2
Liiketoimet omistajien kanssa							
Omien osakkeiden takaisinosto					-11,9	-11,9	-11,9
Osakepalkitseminen					0,4	0,4	0,4
Osingonjako					-26,4	-26,4	-26,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-37,9	-37,9	-37,9
Oman pääoman muutokset yhteensä			9,4		-54,5	-45,1	-45,1
Oma pääoma 31.3.2026	58,0	35,8	5,1	164,4	3 284,5	3 547,9	3 547,9

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			0,1			0,1	0,1
Tilikauden tulos					-9,0	-9,0	-9,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä			0,1		-9,0	-8,9	-8,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,1	0,1	0,1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					0,1	0,1	0,1
Oman pääoman muutokset yhteensä			0,1		-8,9	-8,8	-8,8
Oma pääoma 31.3.2025	58,0	35,8	-7,3	164,4	3 369,4	3 620,4	3 620,4

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			3,1			3,1	3,1
Tilikauden tulos					20,8	20,8	20,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			3,1		20,8	23,9	23,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Omien osakkeiden takaisinosto					-60,9	-60,9	-60,9
Osakepalkitseminen					0,7	0,7	0,7
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					-60,1	-60,1	-60,1
Oman pääoman muutokset yhteensä			3,1		-39,3	-36,2	-36,2
Oma pääoma 31.12.2025	58,0	35,8	-4,3	164,4	3 339,0	3 593,0	3 593,0

Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

Lumo Kodit Oyj on Suomen suurin asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa hyvien kulkuyhteyksien ja monipuolisten palveluiden äärellä. Lumolla oli 38 898 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 31.3.2026.

Konsernin emoyhtiö Lumo Kodit Oyj on suomalainen julkinen yhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Mannerheimintie 168, 00300 Helsinki.

Kaupankäynti Lumo Kotien osakkeilla alkoi Nasdaq Helsingin pre-listalla 15.6.2018 ja Nasdaq Helsingin pörssilistalla 19.6.2018. Yhtiön kolme joukkovelkakirjalainaa on listattu Irlannin pörssin viralliselle listalle. Yhtiö on valinnut arvopaperimarkkinalain 7 luvun 3 §:n mukaiseksi säännöllisen tiedonantovelvollisuuden kotivaltioksi Suomen.

Lumo Kodit Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 6.5.2026.

1. Laatusperiaatteet

Yleiset laatusperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset –standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatusperiaatteita kuin edellisessä vuosittain päätöksessä, alla kuvattuina poikkeuksia lukuun ottamatta. Osavuositarkastuksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2025 koskevat luvut perustuvat Lumo Kodit Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen vuodelta 2025. Suluissa olevat luvut viittaavat vuoden 2025 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi johto joutuu käyttämään harkintaa laatusperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuositarkastuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin Lumo Kotien varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana ovat samoja, jotka on esitetty konsernitilinpäätöksessä 2025. Näistä keskeisimmät ovat sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käypien arvojen määrittäminen.

2. Liikevaihdon erittely

M€	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Vuokrasopimusten tuotot	110,7	114,2	454,6
Muu liikevaihto	0,1	0,1	0,6
Liikevaihto	110,8	114,3	455,2

Eritys vuokrasopimusten tuotoista

M€	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Vuokratuotot	106,0	109,7	436,5
Vesimaksut	4,5	4,3	17,4
Saunamaksut	0,2	0,2	0,7
Muut palvelumyynnin tuotot	0,0	0,0	0,1
Yhteensä	110,7	114,2	454,6

Myyntituotot koostuvat valtaosin vuokrasopimuksiin perustuvista vuokratuotoista. IFRS 15:n soveltamisalaan sisältyvät konsernin liiketoiminnassa ylläpito- ja palvelutuotot, joita ovat vuokralaisilta perittävät käyttökorvaukset.

3. Sijoituskiinteistöt

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 620,7	7 960,0	7 960,0
Hankitut sijoituskiinteistöt	6,6	1,1	13,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	5,4	2,9	28,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-19,2	-4,3	-258,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,0	0,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-42,6	-37,4	-120,4
Muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	-0,6	0,3	-2,7
Yhteensä	7 570,4	7 922,6	7 620,7
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-22,8	-280,0	-40,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	7 547,6	7 642,6	7 580,6

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Nettovuokratuoton muutokset	2,2	3,3	-5,7
Muut erät	-44,8	-40,7	-114,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-42,6	-37,4	-120,4

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Käypä arvo 1.1.	77,0	81,2	81,2
Lisäykset/vähennykset	-0,6	0,3	-2,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,3	-0,4	-1,4
Käypä arvo kauden lopussa	76,1	81,1	77,0

Ajanmukaistamisinvestoinnit ovat usein merkittäviä ja ne liittyvät pääasiassa putkistojen, julkisivun, ulkokaton, ikkunoiden ja parvekkeiden korjaukseen ja remontteihin. Asuinkiinteistöjen putkistojen, julkisivujen, ulkokattojen ja parvekkeiden odotetut keskimääräiset tekniset käyttötavat vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 0,1 (0,0) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 3,4 (3,2) prosenttia.

Katsauskauden aikana myytiin 166 (24) asuntoa.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Tuottoarvo	7 363,9	7 647,7	7 373,5
Tasearvo	130,4	193,8	170,2
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	76,1	81,1	77,0
Yhteensä	7 570,4	7 922,6	7 620,7

Sisältää Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 31.3.2026 22,8 M€, 31.3.2025 280,0 M€ ja 31.12.2025 40,1 M€

Asuntojen lukumäärä	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Tuottoarvo	38 688	40 574	38 570
Tasearvo ¹⁾	210	375	375
Yhteensä	38 898	40 949	38 945

¹⁾ Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin

Keskimmääiset arvostusparametrit

	31.3.2026			31.3.2025			31.12.2025		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:									
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	4,23	5,09	4,49	4,23	5,08	4,49	4,22	5,07	4,48
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,38	5,24	4,64	4,37	5,23	4,64	4,37	5,22	4,63
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,23	7,09	6,49	6,23	7,08	6,49	6,22	7,07	6,48
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m ² /kk	20,54	16,11	18,64	20,51	16,12	18,62	20,52	16,12	18,62
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m ² /kk	6,77	6,55	6,67	6,68	6,40	6,56	6,75	6,53	6,66
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2	97,5	96,6	97,2	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	2,6	2,7	2,4	2,6	2,7	2,4	2,6
Kulujen kasvuoletus, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle

Ilmaston liittyvillä asioilla ei ole ollut toistaiseksi merkittävää vaikutusta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisessa.

Herkkyysanalyysissa on esitetty keskeisten parametrien muutosten vaikutus tuottoarvolla arvostettujen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon silloin kun vain yhtä parametria muutetaan kerrallaan. On kuitenkin tärkeää huomioida, että kiinteistömarkkinoilla tapahtuvat muutokset vaikuttavat usein useampaan muuttajaan samanaikaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet	31.3.2026					31.3.2025					31.12.2025				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€															
Tuottovaatimus	828,2	392,1	-354,4	-676,3	834,7	395,2	-357,2	-681,7	830,1	393,0	-355,2	-677,9			
Markkinavuokrat	-902,9	-451,5	451,5	902,9	-913,6	-456,8	456,8	913,6	-905,6	-452,8	452,8	905,6			
Hoitokulut	300,2	150,1	-150,1	-300,2	298,6	149,3	-149,3	-298,6	301,4	150,7	-150,7	-301,4			
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€															
Taloudellinen käyttöaste	-185,9	-93,0	93,0	185,9	-187,8	-93,9	93,9	187,8	-186,5	-93,2	93,2	186,5			

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

Lumo Kotien sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen – standardiin ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardiin. Arvonmääritys tehdään neljännesvuositain ja sitä tarkastellaan ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan toimesta. Arvioinnin tulokset raportoidaan johtoryhmälle, tarkastusvaliokunnalle ja hallitukselle. Arvonmääritysprosessi ja markkinatilanne sekä muut kiinteistöjen käypien arvojen arviointiin vaikuttavat tekijät käydään läpi neljännesvuositain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Lumo Kotien raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuositain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Lumo Kotien omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilöiden arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimeteleista sekä arvioinnin laadusta ja luotettavuudesta.

IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen –standardin mukaan käyvällä arvolla tarkoitetaan hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen vaatii merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia, erityisesti silloin kun transaktiovolyymi on merkittävästi vähentynyt. Arvioinnissa käytetyt arviot ja oletukset liittyvät erityisesti tuottovaatimuksiin, vuokrausasteeseen ja markkinavuokratasoon. Lumo pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Tuottovaatimukset analysoidaan neljännesvuositain arvonmäärityksen yhteydessä. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötiedot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisessä markkinassa. Tieto sisältää sekä ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen että Lumo Kotien oman tiedon.

Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

Alkuvuoden aikana kiinteistömarkkinoiden aktiiviteetti parani aiempaan vuoteen verrattuna ja siten havainnoitujen transaktioiden määrä on lisääntynyt. Kiinteistökauppojen määrä on kuitenkin edelleen alhainen ja transaktioaktiiviteetti painottuu voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin.

Päättyessään tuottovaatimuksista ympäristössä, jossa transaktiodataa on rajoitetusti saatavilla, yrityksen johto on ottanut huomioon ulkoisen asiantuntijan näkemykset, markkinoilla toteutuneet kaupat, keskustelut eri markkinaosapuolten kanssa, korkotasot ja korkonäkemykset, sekä yrityksen omat tiedon markkinoista ja kiinteistökannasta. Tuottovaatimuksia on myös arvioitu suhteessa muihin arvostusparametreihin ja 10 vuoden laskentajaksoon. Tärkeimmät muut arvostusparametrit ovat inflaatio-oletus, vuokrankorotusoletus ja kulujen nousuoletus, jotka yrityksen johto on arvioinut nykyisten markkinanäkemyksen perusteella.

Lumo käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota Lumo pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia. Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet, vuokratut tontit (käyttöoikeusomaisuuserät) sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt-tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-erästä Vaihto-omaisuuserään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eräänä.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktiivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan. Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuuserä on olennaisilta osin valmis sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat joko menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti, sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään laajassa tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. Lumo Kotien käyttämät arvostusmenetelmät on kuvattu jäljempänä.

Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Hierarkiatasot perustuvat syöttötietojen lähteeseen.

Tason 1 syöttötiedot: Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.

Tason 2 syöttötiedot: Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.

Tason 3 syöttötiedot: Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta. Kaikki Lumo Kotien sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytävissä käyviä arvoja määritettäessä.

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

Lumo Kotien määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat tuottoarvoon tai tasearvoon (hankintameno).

Tuottoarvo

Arvonmääritys perustuu diskonttaamalla tehtävään 10 vuoden kassavirtalaskentaan (DCF), jossa kohteen päätearvo lasketaan suoralla pääomituksella 11. vuoden nettotuoton perusteella. Diskonttokorkona käytetään 10 vuoden kassavirran tuottovaatimusta inflaatiolla lisätynä.

Valmistuva uudistuotanto siirtyy tasearvomenetelmästä tuottoarvomenetelmän piiriin sen vuosineljänneksen aikana, kun kohde valmistuu. Mahdollinen kehityskate tuloutetaan siirtymisen yhteydessä.

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintameno- ja sen jälkeen tuottoarvomenetelmän mukaan.

Tuottoarvomenetelmällä määritellään rajoituksista vapaiden kohteiden arvo. Tuottoarvomenetelmällä määritellään myös sellaisten kohteiden arvo, jotka ovat myytävissä kohteittain, mutta joihin kohdistuu aravalainsäädännön rajoituksia, jotka estävät kohteiden myynnin huoneistoittain. Kohteiden luovutus on mahdollista vain koko kohde kerrallaan ja taholle, joka jatkaa käyttöä vuokra-asutuskäytössä rajoitusten päättymiseen asti. Kohteiden vuokranmääritys on vapaata. Tuottoarvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: rajoituksista vapaa, jatkorajoituksen alainen, 20 vuoden korkotuki, 10 vuoden korkotuki.

Tuottovaatimukset analysoidaan vuosineljänneksittäin arvonmäärityksen yhteydessä. Tuottovaatimus määritellään kuntatasolla siten, että suurimmissa kaupungeissa määritellään useampia alueellisia tuottovaatimuksia ja pienemmissä kaupungeissa määrittely tehdään kuntatasolla. Rivitalojen tuottovaatimusta nostetaan 20 korkopistettä. Sellaiset kohteet, joissa on erityisen paljon muita kuin asuinkäytössä olevia tiloja (yli 40 % kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen.

Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +12,5 %, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +22,5 %.

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus

Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta	Varaus (€/m ² /kk)
0–10 vuotta	0,25
11–30 vuotta	1,00
31–40 vuotta	1,50
>40 vuotta	2,00

Ajanmukaistamisinvestointivarausta käytetään kymmenen vuoden kassavirtalaskelmissa.

Tasearvo

Tasearvomenetelmällä määritellään sellaisten asuin- ja liikekiinteistöjen arvo, joiden luovutushinta on aravarajoituslainsäädännössä rajoitettu eli kohteen luovutushinta ei määräydy vapaasti. Lisäksi kohteiden vuokranmääritys on pääsääntöisesti ns. omakustannusperusteinen eli kohteiden vuokra ei ole vapaasti määriteltävissä.

Tasearvomenetelmällä määritellään seuraavien rajoitusryhmiin kuuluvien kohteiden arvo: arava ja 40 vuoden korkotuki.

Kehityshankkeiden, tonttivarannon sekä sijoituskiinteistöihin liittyvien osakkeiden ja osuuksien käypänä arvona pidetään niiden alkuperäistä hankinta-arvoa.

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

Lumo Kotien tekemät sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuus-erän tai omaisuuseräryhmän hankintoina, tai IFRS 3:n Liiketoimintojen yhdistämiset soveltamisalaan kuuluvina liiketoimintojen yhdistämisinä. Se, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, ratkaistaan IFRS 3:n perusteella ja tämä edellyttää johdon harkintaa.

Sijoituskiinteistöjen hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen –standardia silloin, kun hankinnan katsotaan muodostavan liiketoimintana käsiteltävän kokonaisuuden. Yleensä yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta omaa liiketoimintakokonaisuuttaan. Jotta hankinta katsottaisiin liiketoiminnan hankinnaksi, kiinteistön lisäksi kauppaan tulisi sisältyä hankittuja toimintoja ja näitä hoitavia henkilöitä, esimerkiksi kiinteistöjen markkinointi, vuokrasuhteiden hoito sekä kiinteistöjen korjaustoiminta.

Liiketoimintojen yhdistämisessä luovutettu vastike sekä hankinnan kohteen yksilöitävissä olevat varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon hankinta-ajankohtana. Liiketarvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät Lumo Kotien osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liiketarvosta ei kirjata poistoja, vaan se testataan arvonalentumisen varalta vähintään vuosittain.

Hankinnat, jotka eivät täytä IFRS 3 Liiketoiminnan yhdistäminen –standardin liiketoiminnan määritelmää, käsitellään kirjanpidossa omaisuuserän tai -erien hankintana. Tällöin ei kirjata esimerkiksi liiketarvoa eikä laskennallisia veroja.

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Kirjanpitoarvo kauden alussa	19,5	27,4	27,4
Lisäykset	0,1	0,1	0,4
Arvon alentumiset	-	-	-7,2
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	19,4	27,2	19,5

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat omassa käytössä olevista omaisuuseristä, joita ovat pääasiassa rakennukset, maa-alueet sekä koneet ja kalusto. Käyttöoikeusomaisuuserä sisältää IFRS 16 Vuokrasopimukset –standardin mukaiset autoleasingsopimukset.

31.12.2025 Lumon oman toimitilan alaskirjauksesta aiheutui -7,2 miljoonan euron arvonalentumiset.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,6	0,7	0,7
Lisäykset/vähennykset	0,1	0,1	0,3
Tilikauden poistot	-0,1	-0,1	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,7	0,8	0,6

5. Korolliset velat

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	1 512,6	1 501,9	1 509,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 600,6	1 775,7	1 580,9
Vuokrasopimusvelka	74,5	79,5	75,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 187,7	3 357,2	3 166,2
Lyhytaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	-	135,0	135,0
Lainat rahoituslaitoksilta	43,2	246,0	87,8
Vuokrasopimusvelka	2,3	2,4	2,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	45,5	383,4	225,1
Korolliset velat yhteensä	3 233,2	3 740,5	3 391,3

31.3.2026 korollisista veloista on siirretty 3,4 M€, 31.3.2025 18,8 M€ ja 31.12.2025 18,1 M€

Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviin velkoihin

Maaliskuussa Lumo Kodit Oyj maksoi takaisin 135,0 miljoonan euron suuruisen joukkovelkakirjalainan.

Katsauskaudella tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Lumo Kodit allekirjoitti helmikuussa 600 miljoonan euron suuruisen senioriluonteisen vakuudettoman yrityskaupparahoitussopimuksen Goldman Sachs Bank Europe SE:n, Nordea Bank Oyj:n ja Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ):n kanssa. Rahoitus nostettiin katsauskauden jälkeen 1.4.2026 ja käytettiin rahoittamaan osittain asuntoportfolion hankinta Varmalta.

Rahoituksen maturiteetti on 12 kuukautta, ja se on tarkoitus maksaa takaisin pääomamarkkinoilta hankittavalla velkarahoituksella.

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	31.3.2026			31.3.2025	31.12.2025
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	11,5	-5,1	6,4	-9,1	-5,4
Yhteensä	11,5	-5,1	6,4	-9,1	-5,4

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 493,6	1 660,3	1 598,3
Yhteensä	1 493,6	1 660,3	1 598,3

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 11,7 (0,1) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2026–2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 1,8 (2,6) vuotta.

7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	31.3.2026					31.12.2025				
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korjojdannaissaamiset	11,5		11,5		11,5	10,8		10,8		10,8
Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti arvostettavat sijoitukset	20,8	10,1	10,0	0,7	20,8	58,5	10,1	47,7	0,7	58,5
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat										
Rahavarat	26,5		26,5		26,5	181,3		181,3		181,3
Myyntisaamiset	6,6				6,6	7,5				7,5
Rahoitusvelat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korjojdannaisvelat	5,1		5,1		5,1	16,2		16,2		16,2
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat										
Muut korolliset velat	1 720,6		1 722,7		1 722,7	1 746,4		1 748,3		1 748,3
Joukkovelkakirjalainat	1 512,6	1 467,3			1 467,3	1 644,9	1 633,2			1 633,2
Ostovelat	5,4				5,4	12,5				12,5

Katsauskauden aikana ei ollut siirtoja hierarkiatasojen välillä. Vaihtuvakorkoisten lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo, koska lainojen marginaalit vastaavat uusien lainojen marginaaleja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Muiden kiinteäkorkoisten velkojen käypä arvo perustuu diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

Jos rahoitusinstrumentille ei ole aktiivisia markkinoita, joudutaan käyttämään harkintaa käyvän arvon ja arvonalentumisen määrittämisessä. Joissain korjojdannaisissa saatetaan käyttää ulkopuolisia markkina-arvostuksia. Arvonalentumista harkitaan, jos arvonalentuminen on merkittävä tai pitkäaikainen. Mikäli arvonalentumistappion määrä pienenee jollakin myöhemmällä tilikaudella ja vähennyksen voidaan katsoa liittyvän arvonalentumisen kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan, arvonalentuminen perutaan.

Rahoitusvarat ja -velat, jotka arvostetaan käypään arvoon, luokitellaan kolmelle käyvän arvon hierarkian tasolle arvostusmenetelmien luotettavuuden mukaisesti.

Taso 1

Instrumentin käypä arvo perustuu täysin samanlaisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2

Instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista. Käyvät arvot ovat määritetty arvostusmenetelmien avulla. Niiden taustalla on syöttötietona markkinahintanoteerauksia sisältäen mm. markkinakorkoja, luottomarginaaleja ja tuottokäyriä.

Taso 3

Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettava ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Taso 3 täsmätyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Kauden alussa	0,7	0,8	0,8
Muutos	-	0,0	-0,1
Kauden lopussa	0,7	0,8	0,7

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan pääosin hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa. Näiden erien kohdalla arvioidaan, että hankintameno on asianmukainen arvio käyvästä arvosta.

8. Osakekohtainen tulos

	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	-16,6	-9,0	20,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	240,3	247,1	246,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	-0,07	-0,04	0,08
Laimennettu, €	-0,07	-0,04	0,08

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 032,3	1 390,7	1 049,6
Annetut kiinnitykset	1 485,1	1 928,3	1 496,1
Pantatut osakkeet	326,6	395,0	326,6
Pantatut vakuudet yhteensä ¹⁾	1 811,7	2 323,3	1 822,7
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	7,1	7,6	7,6
Takaukset ²⁾	569,3	620,2	591,4
Talletusvakuudet	0,0	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	576,4	627,8	599,1

¹⁾ Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita.

²⁾ Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia ja osalle lainoista on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä tai osakepantteja

10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M€	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Sijoituskiinteistöt	22,8	280,0	40,1
Lyhytaikaiset varat	0,0	0,2	0,0
Varat yhteensä	22,8	280,2	40,1
Rahalaitoslainat	3,4	18,8	18,1
Ostovelat ja muut velat	0,0	0,5	0,0
Velat yhteensä	3,4	19,3	18,2
Nettotasearvo	19,4	260,8	21,9

31.3.2026 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 19,4 miljoonaa euroa. Omaisuuserät koostuivat vuokra-asunnoista, kiinteistökehityskohteista ja liikekiinteistöstä.

31.3.2025 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 260,8 miljoonaa euroa ja ne koostuivat noin 2 200 vuokra-asunnosta. Näistä 1 944 asuntoa myytiin 31.7.2025.

31.12.2025 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo on yhteensä 21,9 miljoonaa euroa. Omaisuuserät koostuivat vuokra-asunnoista, kiinteistökehityskohteista ja liikekiinteistöstä.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon (käyvän arvon hierarkiataso 3).

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1.4.2026 Lumo Kodit tiedotti saaneensa päätökseen asuntoportfolion hankinnan ja laske-neensa liikkeeseen 24 666 667 uutta osaketta. Lumo Kodit tiedotti 10. helmikuuta 2026, että sen kokonaan omistama tytäryhtiö Lumo Asuminen (aiemmin Lumo Kodit) ostaa 4 761 asunnon portfolion Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta. Osapuolet saivat kaupan päätökseen 1.4.2026. Velaton hankintahinta oli noin 900 miljoonaa euroa, josta osa maksettiin käteisellä ja osa Lumo Kotien liikkeeseen laskemilla uusilla osakkeilla.

2.4.2026 Lumo Kodit tiedotti, että yhtiön liikkeeseen laskemat 24 666 667 uutta osaketta Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle on rekisteröity kaupparekisteriin 2.4.2026. Osakkeiden rekisteröinnin seurauksena yhtiön liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaislukumäärä on 271 811 066, joista yhtiön hallussa on 7 000 000 osaketta. Osakkeet kirjattiin Varman arvo-osuustilille 7.4.2026. Kaupankäynti osakkeilla alkoi 7.4.2026 kaupankäyntitunnuksella "LUMO".

7.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinain mukaisen ilmoituksen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta. Ilmoituksen mukaan Varman omistusosuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 2.4.2026 noussut yli 15 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 44 029 042 osaketta, mikä vastaa 16,20 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 19 362 375 osaketta, mikä vastasi 7,83 prosenttia).

13.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistus osuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 7.4.2026 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 301 083 osaketta, mikä vastaa 4,89 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 12 439 486 osaketta, mikä vastasi 5,03 prosenttia).

17.4.2026 Lumo Kodit tiedotti, että yhtiö mitätöi hallituksen päätöksen mukaisesti 7 000 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden mitätöinti rekisteröitiin kaupparekisteriin 17.4.2026. Mitätöidyt osakkeet hankittiin 31.7.2025 julkistetulla yhtiön omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmalla. Mitätöinti alentaa yhtiön osakkeiden lukumäärää, mutta ei vaikuta osakepääomaan. Ennen omien osakkeiden mitätöintiä yhtiön liikkeelle laskemien osakkeiden kokonaismäärä oli 271 811 066. Mitätöinnin jälkeen liikkeelle laskettujen osakkeiden ja äänien kokonaislukumäärä on yhteensä 264 811 066. Takaisinostettujen osakkeiden mitätöimisen jälkeen yhtiöllä ei ole hallussaan yhtään omaa osaketta.

22.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistus osuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 20.4.2026 noussut yli 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 203 584 osaketta, mikä vastaa 4,99 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 13 301 083, mikä vastasi 4,89 prosenttia). Sen kokonaisomistus on 5,12 prosenttia.

27.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistus osuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 23.4.2026 noussut yli 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 365 763 osaketta, mikä vastaa 5,05 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 13 203 584, mikä vastasi 4,99 prosenttia). Sen kokonaisomistus on 5,07 prosenttia.

27.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistus osuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 24.4.2026 laskenut alle 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 228 344 osaketta, mikä vastaa 4,995 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 13 365 763, mikä vastasi 5,05 prosenttia). Sen kokonaisomistus on 5,07 prosenttia.

28.4.2026 Lumo Kodit ("Yhtiö") tiedotti vastaanottaneensa arvopaperimarkkinain mukaisen ilmoituksen Norges Bankilta (The Central Bank of Norway). Ilmoituksen mukaan Norges Bankin omistus osuus Yhtiön osakkeista ja äänistä on 27.4.2026 noussut yli 5 prosentin rajan. Tällä yhtiöllä on yhteensä 13 282 200 osaketta, mikä vastaa 5,02 prosenttia Lumo Kotien osakkeista ja äänistä (aiemmin 13 228 144, mikä vastasi 4,995 prosenttia). Sen kokonaisomistus on 5,07 prosenttia.