

Osavuosikatsaus
1.1.–30.9.2026

# Lumo

# Lumo Kodit Oyj:n osavuosikatsaus 1.1.–30.9.2026

## Vahva kasvu jatkui ja vuokrausaste parani kolmannella vuosineljänneksellä

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

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

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

# Yhteenveto heinä–syyskuusta 2026

- Liikevaihto kasvoi 12,0 prosenttia ja oli 127,3 (113,6) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 11,5 prosenttia ja oli 95,9 (86,0) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 75,3 (75,7) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -87,7 (32,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -139,6 (-16,4) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,6 (-0,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli -0,27 (0,11) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 4,7 prosenttia ja oli 46,1 (44,1) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 10,6 (13,6) miljoonaa euroa eli 8,3 (12,0) prosenttia liikevaihdosta.

# Yhteenveto tammi–syyskuusta 2026

- Liikevaihto kasvoi 5,7 prosenttia ja oli 363,1 (343,6) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 6,8 prosenttia ja oli 247,5 (231,6) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 68,2 (67,4) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli -25,0 (9,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -148,1 (-101,8) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -1,0 (-0,9) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli -0,08 (0,03) euroa.
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) kasvoi 4,6 prosenttia ja oli 110,9 (106,1) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 8,3 (7,6) miljardia euroa sisältäen 35,9 (41,8) miljoonaa euroa Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 95,5 (94,4) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 882,9 (27,7) miljoonaa euroa eli 243,2 (8,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,30 (14,74) euroa ja oman pääoman tuotto oli -0,8 (0,3) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,3 (1,9) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NTA (nettovarallisuus) laski 4,3 prosenttia ja oli 17,61 (18,40) euroa.
- Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 32 (119) Lumo-asuntoa.

Lumo Kotien omistuksessa oli katsauskauden lopussa 43 489 (39 001) vuokra-asuntoa. Edellisvuoden syyskuun jälkeen valmistui 119 (0) asuntoa, ostettiin 4 761 (0) ja myytiin 399 (1 972) asuntoa. Peruskorjausten ja muiden käyttötarkoituksen muutosten nettovaikutuksena asuntomäärä kasvoi 7 (0) asunnolla.

# Näkymät vuodelle 2026 ennallaan

Lumo Kodit arvioi konsernin liikevaihdon vuonna 2026 olevan 488–493 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2026 olevan 147–152 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 ei ole otettu huomioon mahdollisten tulevien ostojen ja myyntien vaikutuksia.

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

# Keskeiset tunnusluvut

| | 7–9/2026 | 7–9/2025 | Muutos % | 1–9/2026 | 1–9/2025 | Muutos % | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Liikevaihto, M€ | 127,3 | 113,6 | 12,0 | 363,1 | 343,6 | 5,7 | 455,2 |
| Nettovuokratuotto, M€ * | 95,9 | 86,0 | 11,5 | 247,5 | 231,6 | 6,8 | 307,7 |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % * | 75,3 | 75,7 | | 68,2 | 67,4 | | 67,6 |
| Voitto/tappio ennen veroja, M€ * | -87,7 | 32,8 | -367,3 | -25,0 | 9,1 | -375,9 | 26,8 |
| Käyttökate (EBITDA), M€ * | -52,6 | 61,3 | -185,8 | 70,4 | 102,8 | -31,5 | 147,8 |
| Käyttökate liikevaihdosta, % * | -41,3 | 54,0 | | 19,4 | 29,9 | | 32,5 |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ * | 86,4 | 77,7 | 11,2 | 217,4 | 205,3 | 5,9 | 270,6 |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % * | 67,9 | 68,4 | | 59,9 | 59,8 | | 59,4 |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ * | 46,1 | 44,1 | 4,7 | 110,9 | 106,1 | 4,6 | 140,9 |
| FFO liikevaihdosta, % * | 36,2 | 38,8 | | 30,6 | 30,9 | | 31,0 |
| FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ * | 46,1 | 44,1 | 4,7 | 110,9 | 106,1 | 4,6 | 140,9 |
| Sijoituskiinteistöt, M€ [1)] | | | | 8 339,2 | 7 637,2 | 9,2 | 7 620,7 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | | | | 95,5 | 94,4 | | 94,8 |
| Korollinen vieras pääoma, M€ * [2)] | | | | 3 851,7 | 3 393,1 | 13,5 | 3 391,3 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) * | | | | -0,8 | 0,3 | | 0,6 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) * | | | | 1,3 | 1,9 | | 2,1 |
| Omavaraisuusaste, % * | | | | 44,6 | 45,6 | | 45,4 |
| Loan to Value (LTV), % * [3)] | | | | 46,1 | 42,2 | | 42,3 |
| EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€ | | | | 4 663,7 | 4 517,4 | 3,2 | 4 492,0 |
| Bruttoinvestoinnit, M€ * | 10,6 | 13,6 | -22,3 | 882,9 | 27,7 | 3 088,3 | 42,5 |
| Henkilöstö katsauskauden lopussa | | | | 267 | 262 | | 256 |

| **Osakekohtaiset tunnusluvut, €** | 7–9/2026 | 7–9/2025 | Muutos % | 1–9/2026 | 1–9/2025 | Muutos % | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) * | 0,17 | 0,18 | -5,6 | 0,43 | 0,43 | 0,0 | 0,57 |
| Osakekohtainen tulos | -0,27 | 0,11 | -345,5 | -0,08 | 0,03 | -366,7 | 0,08 |
| Osakekohtainen EPRA NTA | | | | 17,61 | 18,40 | -4,3 | 18,61 |
| Osakekohtainen oma pääoma | | | | 14,30 | 14,74 | -3,0 | 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

# Toimitusjohtajan katsaus

Vahva kasvu jatkui kolmannella vuosineljänneksellä. Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat vertailukaudesta. Kasvua vauhdittivat huhtikuussa hankittu asuntoportfolio sekä vuokrausasteen paraneminen. Taseemme on pysynyt vahvana ja maksuvalmiutemme hyvänä.

Vuokrausasteen paraneminen jatkui kolmannella vuosineljänneksellä, ja taloudellinen vuokrausasteemme nousi katsauskauden lopussa 95,5 prosenttiin. Kesäkauden jälkeen myös syksyn vuokraustoiminta on jatkunut aktiivisena, ja kolmannen vuosineljänneksen vuokrausaste nousi 96,4 prosenttiin. Huhtikuussa hankitun portfolion vuokrausaste on kehittynyt erinomaisesti. Olemme saavuttaneet portfoliolle arvioimamme stabiloidun vuokrausasteen jo kolmannen vuosineljänneksen aikana, ja syyskuun lopussa sen vuokrausaste oli 96,8 prosenttia. Portfolion kehitystä ovat tukeneet erityisesti onnistunut integraatio Lumon toimintamalleihin ja vuokrausalustaan sekä kohteiden hyvä laatu ja sijainti.

Vuokra-asuntojen tarjonta on jatkanut laskuaan erityisesti pääkaupunkiseudulla. Uudisasuntotuotanto on samalla pysynyt erittäin matalana, väestönkasvun ennustetaan jatkuvan suurimmissa kaupungeissa ja Suomen talousnäkymät ovat vahvistuneet. Nämä tekijät tukevat vuokramarkkinan asteittaista tasapainottumista.



Markkinakorkojen nousu on jatkunut syksyllä ja heijastunut kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimuksiin. Tämän seurauksena nostimme arvonmäärityksessä käytettyjä tuottovaatimuksia, mikä laski sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja. Toisaalta ostetun portfolion sisällyttäminen käyvän arvon arvostusmalliin vaikutti käypiin arvoihin selvästi positiivisesti. Taseemme säilyi muutoksesta huolimatta vahvana.

Moody’s vahvisti syyskuussa Baa2-luottoluokituksemme vakailla näkymillä. Olemme syksyn aikana jatkaneet erääntyvien pankkilainojen jälleenrahoituksia ja samalla pidentäneet lainasalkkumme maturiteettia. Katsauskauden jälkeen jälleenrahoitimme hyvissä ajoin syksyllä 2027 erääntyvän 125 miljoonan euron syndikoidun lainan. Lainasalkkumme korkean suojausasteen ansiosta korkotason muutosten vaikutukset kohdistuvat pääasiassa uuteen rahoitukseen. Rahoituksen saatavuus on säilynyt hyvänä sekä pankki- että pääomamarkkinoilla.

Vaikka toimintaympäristöön liittyy edelleen epävarmuutta, olemme edenneet keskeisissä tavoitteissamme suunnitellusti. Huhtikuussa hankitun portfolion onnistunut haltuunotto, vuokrausasteen vahva kehitys sekä aktiivisesti toteutetut rahoitusjärjestelyt antavat meille hyvän lähtökohdan vuoden viimeiseen neljännekseen. Olemme myös vieneet eteenpäin tekoälyn hyödyntämistä saumattoman asiakaspolun ja toiminnan tehokkuuden parantamiseksi. Jatkamme strategiamme toteuttamista keskittyen asiakaskokemuksen kehittämiseen sekä vahvan taloudellisen aseman ylläpitämiseen.

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 | 1,6 | 0,8 |
| Työttömyys | 10,3 | 9,7 |
| Inflaatio | 2,0 | 0,3 |

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 9/2026

Valtiovarainministeriön (VM) syyskuussa julkaiseman suhdanne-ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu on jatkunut odotettua vahvempana. Lähi-idän pitkittynyt kriisi ja sen mahdollinen eskaloituminen aiheuttavat epävarmuutta, mutta erityisesti Aasian kaupan kehitys tukee kasvua. Yhdysvaltojen talouskasvun odotetaan jatkuvan melko vahvana yksityisen kulutuksen ja teknologiateollisuuden tukemana. Inflaatio on kiihtynyt viime kuukausina energian hinnan nousun ja tuonnille asetettujen tullien seurauksena. Työllisyyskehitys on säilynyt hyvänä, mutta heikko kuluttajaluottamus ja kiristyvä poliittinen ilmapiiri heikentävät talouskehityksen näkymiä.

Euroalueen talouskasvu on kehittynyt ennakoitua paremmin, ja kasvunäkymät ovat varovaisen positiiviset. Puolustus- ja infrastruktuuri-investoinnit tukevat kysyntää, ja euroalueen kasvun odotetaan vahvistuvan edelleen vuonna 2027.

Suomen talous on kasvanut alkuvuonna odotettua nopeammin, ja kasvu on ollut laaja-alaista. Ostovoiman paraneminen, kuluttajaluottamuksen kohentuminen, viennin kasvu sekä investointien lisääntyminen ovat tukeneet talouskehitystä. Yritysten ja kotitalouksien luottamus talouteen on parantunut, ja talouskasvun odotetaan jatkuvan vahvana myös lähivuosina. Puolustushankinnat sekä datakeskus- ja energiasiirtymään liittyvät investoinnit lisäävät rakentamista ja laiteinvestointeja, kun taas asuntorakentamisen odotetaan alkavan toipua vasta ensi vuonna. Työllisyyden odotetaan paranevan vähitellen ensi vuodesta alkaen. Yhdysvaltojen kauppapolitiikka ja Lähi-idän konfliktin kehitys aiheuttavat kuitenkin epävarmuutta talousnäkymiin.

Korkomarkkinoilla on nähty isoja liikkeitä kesän jälkeen, ja korkojen nousu on jatkunut. Vahvan talouskehityksen ja kohonneiden inflaatiopaineiden vuoksi markkinat odottavat rahapolitiikan kiristyvän edelleen. EKP on nostanut ohjauskorkoa tänä vuonna kaksi kertaa, ja sen odotetaan jatkavan koronnostoja loppuvuonna energian hinnan pysyessä korkealla. Myös FED käynnisti koronnostot syyskuussa inflaation palauttamiseksi tavoitetasolle.

## Toimialan toimintaympäristö

### Toimialan avainluvut

| | 2026E | 2025 |
|---|---|---|
| Aloitetut asunnot, kpl | 15 000 | 17 600 |
| joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot | 3 000 | 3 400 |
| aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla | n/a | 5 910 |
| Myönnetyt rakennusluvat vuositasolla, kpl * | 15 272 | 16 254 |
| Rakennuskustannukset, muutos % | 3,4 | 1,6 |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos % | -1,0 | -2,3 |
| Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos % | -1,4--2,8 | -2,0--4,6 |
| Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos % | -0,5 | 0,2 |
| Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos % | -0,4--0,6 | -0,4--1,0 |

* Rullaava 12 kk, elokuu 2026
Lähteet: Rakennusteollisuus ry, suhdannekatsaus, lokakuu 2026; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto, Rakennuskustannusindeksi; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2026

Rakennusteollisuus RT:n lokakuussa julkaiseman suhdannekatsauksen mukaan asuntotuotanto jatkuu historiallisen alhaisella tasolla. Uudisasuntojen aloitukset ovat edelleen vähäisiä, asuntojen hinnat ovat jatkaneet laskuaan ja asumistukimuutokset ovat kuluvana vuonna tilapäisesti heikentäneet asuntojen kysyntää. RT:n mukaan asuntotuotannon volyymi supistuu edelleen viime vuodesta.

Myynnissä olevien asuntojen määrä sekä vuokra-asuntojen tarjonta ovat kuitenkin alkaneet vähentyä erityisesti pääkaupunkiseudulla. Talouskehityksen vahvistuminen, väestönkasvu ja uusien asuntokuntien muodostuminen luovat vähitellen edellytyksiä asuntomarkkinoiden elpymiselle etenkin kasvukeskuksissa. Käänteen voimakkuus riippuu kuitenkin edelleen työllisyyden, kuluttajien luottamuksen ja korkoympäristön kehityksestä.

### Kaupungistumisen vaikutukset

| Alue | Väestön kasvuennuste, % 2025–2050 | Vuokralla asuvien kotitalouksien osuus, % 2010 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Helsinki | 19,8 | 47,1 | 50,9 |
| Pääkaupunkiseutu [1)] | 22,1 | 41,9 | 47,1 |
| Helsingin seutu [2)] | n/a | 37,7 | 43,2 |
| Jyväskylä | -1,4 | 40,2 | 46,7 |
| Kuopio | -1,8 | 36,5 | 42,8 |
| Lahti | -4,1 | 37,3 | 42,6 |
| Oulu | 3,4 | 36,7 | 43,7 |
| Tampere | 15,1 | 42,2 | 53,0 |
| Turku | 16,8 | 43,0 | 53,7 |
| Muu Suomi | n/a | 23,8 | 27,2 |

[1)] Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

Lähteet: Tilastokeskus, Asuntokunnat ja asuinolot 2025; MDI väestöennuste 2050 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2026

MDI:n syyskuussa julkaiseman vuoden 2026 väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa väestön keskittymisen, kaupungistumisen ja maahanmuuton tukemana. Väestönkasvu keskittyy lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle, Turkuun ja keskisuuriin korkeakoulukaupunkeihin. Alueelliset kehityserot ovat jäämässä suuriksi seuraavan 25 vuoden aikana, ja etenkin maahanmuuton epätasainen jakauma sekä ikärakenteen erot tuottavat suuria väestönkehityksen eroja keskisuurissakin kaupungeissa. Asuntokuntien määrän ennakoidaan kasvavan suurimmissa kaupungeissa väestön kasvaessa mutta kasvukeskusten ulkopuolella asuntokuntien määrän ennakoidaan vähentyvän merkittävästi.

Tilastokeskuksen mukaan nettomaahanmuutto oli vuonna 2025 tilastohistorian kolmanneksi suurin, vaikka se jäikin edellisvuotta pienemmäksi. Maahanmuutto on vuosina 2025–2026 hidastunut edellisvuosien ennätystasoilta, mutta on edelleen selvästi 2010-luvun keskiarvoa korkeammalla. Lisäksi vieraskielisten maan sisäinen muuttoliike tukee suurten kaupunkien väestönkehitystä.

# 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 43 489 (39 001) vuokra-asuntoa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 8,3 (7,6) miljardia euroa sisältäen 35,9 (41,8) miljoonaa euroa Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,0 prosenttia Lumo Kotien vuokra-asunnoista sijaitsi 30.9.2026 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 89,4 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 76,1 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 sopivan asunnon maksamalla ensimmäisen kuukauden vuokran ja sen jälkeen muuttaa 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 heinä–syyskuu 2026

## Liikevaihto

Lumo Kotien liikevaihto kasvoi 127,3 (113,6) miljoonaan euroon. Liikevaihtoa nosti huhtikuussa hankittu 4 761 asunnon portfolio 15,4 miljoonalla eurolla ja vuokrausasteen paraneminen 0,2 miljoonalla eurolla. Liikevaihtoa laskivat vuosina 2025–2026 myydyt asunnot -2,6 miljoonalla eurolla.

Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

## Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto parani 95,9 (86,0) miljoonaan euroon, mikä vastaa 75,3 (75,7) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa nosti erityisesti huhtikuussa hankittu asuntoportfolio ja laski vuosina 2025–2026 myydyt kohteet.

Tulos ennen veroja oli -87,7 (32,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -139,6 (-16,4) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Nettotulosta heikensi erityisesti tuottovaatimusten nosto 0,1 %-yksiköllä, jonka vaikutus oli -209,7 miljoonaa

euroa. Toisaalta sitä paransi hankitun portfolion tuominen mukaan käyvän arvon arvostusmalliin 107,3 miljoonalla eurolla. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 2,6 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -34,9 (-28,2) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 46,1 (44,1) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti erityisesti liikevaihdon kasvu.

# Taloudellinen kehitys tammi–syyskuu 2026

## Liikevaihto

Lumo Kotien liikevaihto kasvoi 363,1 (343,6) miljoonaan euroon. Liikevaihtoa nosti huhtikuussa hankittu 4 761 asunnon portfolio 29,4 miljoonalla eurolla ja vuokrausasteen paraneminen 3,0 miljoonalla eurolla. Liikevaihtoa laskivat vuosina 2025–2026 myydyt asunnot -14,6 miljoonalla eurolla.

Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

## Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 247,5 (231,6) miljoonaan euroon, mikä vastaa 68,2 (67,4) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa nosti erityisesti huhtikuussa hankittu asuntoportfolio ja sitä laskivat vuosina 2025–2026 myydyt kohteet sekä kylmän alkuvuoden seurauksena kasvaneet lämmityskulut.

Tulos ennen veroja oli -25,0 (9,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -148,1 (-101,8) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Nettotulosta heikensi erityisesti tuottovaatimusten nosto 0,10 %-yksiköllä, jonka vaikutus oli -209,7 miljoonaa euroa. Toisaalta sitä paransi hankitun portfolion tuominen mukaan käyvän arvon arvostusmalliin 107,3 miljoonalla eurolla. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita sisältyi nettotulokseen -1,0 (-0,9) 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 parani 12,2 miljoonaa euroa ja oli 123,0 (110,9) miljoonaa euroa. Paraneminen johtui erityisesti liikevaihdon kasvusta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -94,5 (-85,5) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 9,0 miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut nousivat vertailukaudesta 3,2 miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) oli 110,9 (106,1) miljoonaa euroa. FFO:n kasvuun vaikutti liikevaihdon kasvu.

# Tase, rahavirta ja rahoitus

| | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Taseen loppusumma, M€ | 8 503,3 | 7 940,4 | 7 926,1 |
| Oma pääoma, M€ | 3 787,8 | 3 619,6 | 3 593,0 |
| Osakekohtainen oma pääoma, € | 14,30 | 14,74 | 14,89 |
| Omavaraisuusaste, % | 44,6 | 45,6 | 45,4 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | -0,8 | 0,3 | 0,6 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 1,3 | 1,9 | 2,1 |
| Korollinen vieras pääoma, M€ [1) 4)] | 3 851,7 | 3 393,1 | 3 391,3 |
| Loan to Value (LTV), % [3)] | 46,1 | 42,2 | 42,3 |
| Korkokate | 2,3 | 2,4 | 2,4 |
| Lainojen keskikorko, % [2)] | 3,4 | 3,2 | 3,2 |
| Keskimääräinen laina-aika, vuotta | 2,5 | 3,4 | 3,1 |
| Rahavarat, M€ | 23,3 | 184,7 | 181,3 |

[1)] Nettovelka 30.9.2026 oli 3 828,4 M€, 30.9.2025 3 208,4 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 23,3 (184,7) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 68,6 (54,7) miljoonaa euroa.

Lumolla on 250 miljoonan euron yritystodistusohjelma, 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit, 500 miljoonan euron sitova backstop-limiitti ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka kaikki olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

Katsauskauden aikana 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 1.4.2026 ja käytettiin rahoittamaan osittain asuntoportfolion hankinta Varmalta. Rahoituksen maturiteetti on 12 kuukautta. Katsauskauden lopussa rahoitusta oli nostettuna 300 miljoonaa euroa.

Lumo Kodit laski toukokuussa liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan yhtiön EMTN-ohjelman alla. Lainan maturiteetti on 4 vuotta ja eräpäivä 20.5.2030. Lainalle maksetaan kiinteää 4,0 prosentin vuotuista korkoa. Liikkeeseenlaskusta saaduilla varoilla jälleenrahoitettiin puolet edellä mainitusta yrityskaupparahoituksesta.

Lumo Kodit allekirjoitti kesäkuussa 500 miljoonan euron suuruisen backstop-limiittisopimuksen Nordean, OP Yrityspankin ja Swedbankin kanssa. Rahoituslimiitti on vakuudeton käyttämättömänä ja se erääntyy alkuvuonna 2029. Limiittiä voidaan käyttää keväällä 2027 erääntyvän 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan jälleenrahoittamiseen.

Lumo Kodit ja Swedbank allekirjoittivat kesäkuussa muutossopimuksen, jolla pidennettiin 100 miljoonan euron sitovan luottolimiitin maturiteettia maaliskuuhun 2028 saakka.

Lumo Kodit allekirjoitti elokuussa uuden 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen OP Yrityspankin kanssa. Lainalla jälleenrahoitettiin vuonna 2027 erääntyvä 75 miljoonan euron laina OP:lta, ja lisäksi sitä käytetään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. Lainan maturiteetti on kolme vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla.

Lumo Kodit allekirjoitti syyskuussa SMBC Bank EU AG:n kanssa vakuudettoman rahoitusjärjestelyn muutossopimuksen, jolla pitkäaikaisen lainan määrää korotettiin 50 miljoonalla eurolla ja sen maturiteettia pidennettiin syyskuuhun 2030 asti sisältäen yhden vuoden jatko-option. Muutoksen jälkeen rahoitusjärjestelyn kokonaismäärä on 200 miljoonaa euroa, ja se koostuu 100 miljoonan euron valmiusluotosta sekä 100 miljoonan euron pitkäaikaisesta lainasta. Järjestelyn 50 miljoonan euron lisärahoitus oli katsauskauden lopussa nostamatta.

# Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

| M€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. | 7 620,7 | 7 960,0 | 7 960,0 |
| Hankitut sijoituskiinteistöt * | 861,6 | 8,6 | 13,4 |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit | 21,3 | 19,0 | 28,9 |
| Myydyt sijoituskiinteistöt | -27,2 | -245,9 | -258,6 |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 0,1 | 0,1 | 0,2 |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta | -148,1 | -101,8 | -120,4 |
| Muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16) | 10,8 | -2,8 | -2,7 |
| **Yhteensä** | **8 339,2** | **7 637,2** | **7 620,7** |
| Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | -35,9 | -41,8 | -40,1 |
| **Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa** | **8 303,2** | **7 595,4** | **7 580,6** |

* 1.4.2026 ostettu asuntoportfolio on kirjattu hankintahetkellä hankintamenoon IAS 40.5:n mukaan

Lumo Kotien omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 43 489 (39 001) kappaletta. Katsauskauden aikana valmistui 119 (0) asuntoa, ostettiin 4 761 (0) ja myytiin 343 (1 972) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin 7 (0) asuntoa.

Lumo Kotien omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Lumo Kotien omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.9.2026. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 166 000 kem² (175 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 121,7 (130,6) miljoonaa euroa.

# Asuntovuokraus

| Asunnot | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Asunnot, lkm. | 43 489 | 39 001 | 38 945 |
| Keskineliövuokra, €/m²/kk | 18,09 | 17,83 | 17,78 |
| Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m²/kk | 18,00 | 17,84 | 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 verkostomaista palvelualustaa, jonka avulla palveluita voidaan ottaa käyttöön ketterästi yhteistyössä eri toimijoiden kanssa. Lumon kiinteistöt toimivat alustana, johon uudet palvelut ovat helposti kytkettävissä.

Lumo-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

### Asuntovuokrauksen tunnusluvut

| % | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 1–12/2025 |
|---|---|---|---|
| Taloudellinen vuokrausaste | 95,5 | 94,4 | 94,8 |
| Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja | 21,6 | 20,7 | 27,9 |
| Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu * | 1,8 | 1,1 | 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 95,5 (94,4) prosenttia katsauskaudella. Kolmannella vuosineljänneksellä taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 (96,1) prosenttia. Huhtikuussa ostetun portfolion taloudellinen vuokrausaste syyskuun lopussa oli 96,8 prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 64 (24) asuntoa.

## Kiinteistöportfolio alueittain 30.9.2026

| % | Helsingin seutu | Tampereen seutu | Turun seutu | Oulu | Jyväskylä | Kuopion seutu | Lahden seutu | Muut |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jakauma asuntojen lukumäärän mukaan | 65,9 | 10,6 | 4,6 | 5,1 | 4,0 | 3,2 | 2,9 | 3,7 |
| Jakauma käyvän arvon mukaan | 76,1 | 9,6 | 3,7 | 2,8 | 2,5 | 1,7 | 1,7 | 2,0 |

## Tietoja kiinteistöportfoliosta 30.9.2026

| Alue | Asunnot, kpl | Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl | Käypä arvo, M€ | | Käypä arvo, 1 000 €/kpl | Käypä arvo, €/m² | Taloudellinen vuokrausaste, % [3] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Helsingin seutu | 28 653 | 547 | 6 182,7 | | 212 | 3 999 | 95,3 |
| Tampereen seutu | 4 616 | 126 | 778,7 | | 164 | 3 233 | 96,0 |
| Turun seutu | 1 997 | 24 | 304,4 | | 151 | 2 779 | 95,6 |
| Muut | 8 223 | 120 | 863,1 | | 103 | 1 981 | 96,0 |
| **Yhteensä** | **43 489** | **817** | **8 128,8** | [1] | **183** | **3 486** | **95,5** |
| Muu | | | 210,3 | [2] | | | |
| **Portfolio yhteensä** | **43 489** | **817** | **8 339,2** | | | | |

[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€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Hankitut sijoituskiinteistöt * | 861,6 | 8,6 | 13,4 |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit | 21,3 | 19,0 | 28,9 |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 0,1 | 0,1 | 0,2 |
| **Yhteensä** | **882,9** | **27,7** | **42,5** |
| | | | |
| Korjaukset | 18,4 | 18,1 | 24,1 |

* 1.4.2026 ostettu asuntoportfolio on kirjattu hankintahetkellä hankintamenoon IAS 40.5:n mukaan

## Asuntojen lukumäärä

| Kappaletta | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Asunnot katsauskauden alussa | 38 945 | 40 973 | 40 973 |
| Myynnit | -343 | -1 972 | -2 028 |
| Ostot | 4 761 | - | - |
| Valmistuneet | 119 | - | - |
| Purettuja tai käyttötarkoituksen muutoksia | 7 | - | - |
| **Asunnot katsauskauden lopussa** | **43 489** | **39 001** | **38 945** |
| | | | |
| Katsauskaudella aloitetut | 32 | - | - |
| Rakenteilla katsauskauden lopussa | 32 | 119 | 119 |

Lumo Kodit tiedotti 10. helmikuuta 2026, että sen kokonaan omistama tytäryhtiö Lumo Asuminen Oy (aiemmin Lumo Kodit Oy) 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 Kodit Oyj:n liikkeeseen laskemilla uusilla osakkeilla.

Katsauskaudella myytiin 343 (1 972) asuntoa.

Lumo Kodeilla on rakenteilla 32 (119) asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui 119 (0) asuntoa.

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 21,3 (19,0) miljoonaa euroa ja korjaukset 18,4 (18,1) miljoonaa euroa.

## Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

| M€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset | 1,0 | 19,9 | 22,2 |
| Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset | 5,9 | 4,1 | 1,8 |
| **Yhteensä** | **6,9** | **24,0** | **24,0** |

## Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

| | 30.9.2026 | | 30.9.2025 | | 31.12.2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M€ | 1 000 k-m² | M€ | 1 000 k-m² | M€ | 1 000 k-m² |
| Tontit | 25,9 | 44 | 29,8 | 50 | 29,8 | 50 |
| Tontit ja vanha asuinrakennus | 45,4 | 55 | 50,4 | 59 | 48,2 | 57 |
| Käyttötarkoituksen muutokset | 50,4 | 66 | 50,4 | 66 | 50,4 | 66 |
| **Yhteensä *** | **121,7** | **166** | **130,6** | **175** | **128,4** | **173** |

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

## Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

| | 30.9.2026 | | 30.9.2025 | | 31.12.2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | M€ | 1 000 k-m² | M€ | 1 000 k-m² | M€ | 1 000 k-m² |
| 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

| | | 1–9/2026 | Tavoite |
|---|---|---|---|
| **Kasvu** | Liikevaihdon vuosikasvu keskimäärin, % | 5,7 | 5–7 |
| **Asiakastyytyväisyys** | Nettosuositteluindeksi (NPS) | 56 | > 65 |
| **Kannattavuus** | FFO/osake vuosikasvu keskimäärin | 0,0 | 3–5 |
| **Riskien hallinta** | Loan to Value (LTV), % | 46,1 | < 45 |

Lumo Kotien tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia kassavirrasta ennen käyttöpääoman 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 30.9.2026 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa oli 264 811 066.

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

| | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 1–12/2025 |
|---|---|---|---|
| Alin kurssi, € | 6,96 | 8,22 | 8,22 |
| Ylin kurssi, € | 10,53 | 11,52 | 11,52 |
| Keskikurssi, € | 8,27 | 9,93 | 10,06 |
| Päätöskurssi, € | 7,10 | 10,85 | 10,23 |
| Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€ | 1 880,2 | 2 681,5 | 2 528,3 |
| | | | |
| Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl | 80,8 | 57,6 | 79,4 |
| Vaihto koko osakekannasta, % | 30,5 | 23,3 | 32,1 |
| Vaihdettuja osakkeita, M€ | 668,5 | 571,9 | 798,5 |

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Lumo Kotien osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–30.9.2026 välisenä aikana Lumo Kotien osakkeita vaihdettiin vaihtoehtoisilla kaupankäyntipaikoilla noin 150 (noin 110) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 65 (noin 70) 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. Takaisinosto-ohjelmassa tehdyt ostot vähensivät Lumo Kotien omaa pääomaa noin 72,7 miljoonalla eurolla.

Lumo Kodit mitätöi yhtiön hallituksen päätöksen mukaisesti 7 000 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden mitätöinti rekisteröitiin kaupparekisteriin 17.4.2026.

## Osinko

Yhtiökokous 12.3.2026 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2025 osinkoa 0,11 euroa osakkeelta eli yhteensä 26 415 883,89 euroa ja vapaaseen omaan pääomaan jätetään 386 422 153,54 euroa. Osingon maksupäivä oli 8.4.2026.

## Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 18 597 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 44,3 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 58,0 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.

Lumo Kodit Oyj:n hallitus laski 1.4.2026 liikkeeseen 24 666 667 yhtiön uutta osaketta Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle osana asuntoportfolion kauppahinnan maksua.

## Liputusilmoitukset

Lumo Kotien vastaanottamat Arvopaperimarkkinalain 9. luvun 5. pykälän mukaiset liputusilmoitukset on julkaistu pörssitiedotteina, ja ne ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla https://yritys.lumo.fi/mediatiedotteet-ja-uutiset/.

## Johdon liiketoimet

Johdon liiketoimet vuodelta 2026 on julkaistu pörssitiedotteina ja ne ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla 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 kaupankäyntitunnus KOJAMO muuttui 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 Åhnäs. 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 15.5.2026. 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 sijaisena oli 30.6.2026 asti talousjohtaja Erik Hjelt (oikeustieteen lisensiaatti, EMBA).

## Johtoryhmä

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

Talousjohtajana ja toimitusjohtajan sijaisena toimi Erik Hjelt 30.6.2026 asti. Hän jäi eläkkeelle 1.7.2026. Yhtiö tiedotti 25.6.2026, että Tommi Valento (KTM, OTM) on nimitetty Lumo Kodit Oyj:n talousjohtajaksi (CFO) ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 13.1.2027. Konsernilaskennasta ja taloushallinnosta vastaava johtaja Antti Syvänen (DI) on nimitetty yhtiön väliaikaiseksi talousjohtajaksi Tommi Valennon aloitukseen asti.

## Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

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

# Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Lumo Kotien palveluksessa työskenteli yhteensä 267 (262) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 269 (268).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 14,6 (12,9) 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 strategisiin 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 käyttöpääoman muutoksia (FFO) ja asuntokohtaiseen $CO_2$-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 operatiivista tehokkuutta, asiakaskokemusta, hyvää työntekijäkokemusta ja pitkäjänteistä omistajaarvon 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 osavuosikatsauksissa. Lisätietoja vastuullisuustyöstämme on saatavilla yhtiön vuoden 2025 vastuullisuusraportista.

## Edistyminen vastuullisuusohjelman tavoitteissa

Vuoden 2026 alussa julkaistun vastuullisuusohjelman toimeenpanoa jatkettiin katsauskaudella. Ohjelmaa vietiin osaksi konsernin johtamiskäytäntöjä ja liiketoimintaa sekä edistettiin sen teemoihin liittyviä toimenpiteitä eri puolilla organisaatiota. Uuden vastuullisuusohjelman toimeenpanossa keskityimme erityisesti veden- ja energiankulutuksen vähentämiseen, asiakaskokemuksen kehittämiseen sekä Lumon sisäisen työkulttuurin vahvistamiseen.

Kestävät talot ja kodit -teemassa etenimme vedenkulutuksen vähentämisessä laajentamalla huoneistokohtaista vedenmittausta. Käynnissä olleen noin 13 000 asuntoa kattavan hankkeen mittariasennukset valmistuivat katsauskaudella, ja yli 10 000 asuntoa on siirtynyt kulutusperusteiseen vesilaskutukseen. Lisäksi käynnistimme yli 2 000 asuntoa kattavan huoneistokohtaisen vedenmittauksen jatkoprojektin huhtikuun alussa hankittuun asuntoportfolioon.

Hankkeiden tavoitteina 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. Käynnissä olevan hankkeen vaikutukset näkyvät vedenkulutuksen pienentymisenä koko portfolion tasolla.

Energiatehokkuudessa vuoden 2025 aikana solmitut kaukolämmön kysyntäjoustosopimukset otettiin käyttöön Jyväskylässä ja Kuopiossa yli 30 kohteessa. Lisäksi uusia kysyntäjoustosopimuksia solmittiin Hyvinkäälle ja Ouluun, ja Vantaalla palvelun piirissä olevaa kohdekantaa laajennetaan. Ratkaisut tukevat energiatehokkuutta ja päästöjen vähentämistä.

Varmistaaksemme asukkaiden asumisrauhan päätimme katsauskaudella ottaa vakavissa häiriötapauksissa käyttöön vuokrasopimuksen purkumenettelyn aiemmin käytetyn menettelyn sijaan. Uusi menettely tuli voimaan 1.10.2026. Muutoksen tavoitteena on puuttua asumisrauhaa vaarantaviin tilanteisiin tehokkaammin ja tukea turvallista ja viihtyisää asumisympäristöä kaikille asukkaille.

Uudistimme isännöinnin toimintamallia. Syyskuun alussa käyttöön otetussa organisaatiomuutoksessa aiempi isännöitsijän tehtävä jaettiin palvelumanagerin ja asukasvastaavan rooleihin. Uuden työparimallin tavoitteena on parantaa palvelun laatua, lisätä läsnäoloa kohteissa sekä mahdollistaa asukkaiden arkeen vaikuttavien asioiden ennakoiva tunnistaminen ja ratkaiseminen.

Olemme jatkaneet Lumon työkulttuurin kehittämistä viemällä yhdessä määriteltyjä työn tekemisen tapoja käytäntöön. Katsauskaudella keskityimme erityisesti siihen, miten yhteiset toimintatapamme näkyvät konkreettisina tekoina jokaisen lumolaisen työarjessa. Teema oli vahvasti esillä myös koko henkilöstön yhteisessä Lumo-päivässä. Työn tekemisen tapojen tavoitteena on vahvistaa yhteistyötä, avointa vuorovaikutusta, tiedon jakamista ja rohkeaa uudistumista sekä tukea hyvää työntekijä- ja asiakaskokemusta.

Käynnistimme myös Lumon työympäristöuudistuksen, jonka tavoitteena on luoda työn sujuvuutta, yhteistyötä, tuloksellisuutta ja hyvinvointia tukeva moderni työympäristö. Uudistusta suunnitellaan osallistavasti henkilöstön tarpeita kuunnellen. Katsauskauden aikana käynnistettiin nykytila-analyysi sekä tarpeiden kartoitus. Osana työympäristön kehittämistä pilotoimme Focus Tiger -verkkovalmennusohjelmaa, jonka tavoitteena on tukea henkilöstön aivoterveyttä ja työnhallintaa.

Katsauskaudella vahvistimme lisäksi esihenkilöiden johtamisvalmiuksia sekä jatkoimme työntekijäkokemuksen ja työnantajamielikuvan tavoitteellista kehittämistä. Työnantajamielikuvatyössä määrittelimme Lumon työnantajalupauksen ja työnantajabrändin keskeiset teemat, jotka kytkeytyvät jokaisen lumolaisen työn vaikuttavuuteen suhteessa asiakaskokemukseen.

Vastuullisen liiketoiminnan teemassa vahvistimme yhteiskunnallisen vaikuttamisen läpinäkyvyyttä. Rekisteröidyimme avoimuusrekisteriin syyskuussa 2026 ja käynnistimme yhtiön vaikuttamistyön. Vaikuttamistyömme keskittyy asunto- ja kaupunkipolitiikkaan sekä kestävää kaupunkikehitystä tukeviin ratkaisuihin.

## Katsauskauden muut vastuullisuustapahtumat

Lumon ilmastotyö sai tunnustusta, kun yhtiö valittiin toukokuussa toista vuotta peräkkäin Europe's Climate Leaders -listalle. Financial Times ja Statista kokoavat vuosittain vertailun eurooppalaisista yrityksistä, jotka ovat vähentäneet kasvihuonekaasupäästöjään eniten vuosina 2019–2024. Tunnustus on osoitus yhtiön pitkäjänteisestä työstä kiinteistökannan energiatehokkuuden parantamiseksi ja hiilijalanjäljen pienentämiseksi.

Lumon vastuullisuus- ja talousraportointi saivat tunnustusta, kun eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden etujärjestö EPRA (European Public Real Estate Association) myönsi syyskuussa Lumolle kultatason tunnustukset sekä vastuullisuus- että talousraportoinnista. Vastuullisuusraportoinnin kultataso saavutettiin kolmatta vuotta peräkkäin. Tunnustuksissa yhtiöiden raportointia arvioidaan suhteessa EPRA:n raportointisuosituksiin ja parhaisiin käytäntöihin.

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Lumo Kodit arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat geopoliittisista jännitteistä sekä kansainvälisen turvallisuustilanteen muutoksista, joilla voi olla vaikutuksia maailmantalouteen ja rahoitusmarkkinoihin. Lähi-idän turvallisuustilanteeseen liittyvä epävarmuus on jatkunut korkeana, ja sen vaikutukset ovat heijastuneet energian hintoihin ja markkinakorkoihin. Geopoliittisten jännitteiden jatkuminen tai kärjistyminen voi lisätä markkinoiden epävarmuutta, kiihdyttää inflaatiota ja vaikuttaa keskuspankkien korkopäätöksiin sekä muihin toimenpiteisiin. Vaikka asuntomarkkinat ovat paikallisia, näillä tekijöillä voi olla vaikutuksia myös Suomen talouskehitykseen sekä asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Kustannustason nousu ja korkealla pysyttelevät lainojen korot saattavat vaikuttaa Lumo Kotien tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

Kiinteistömarkkinoiden tilanne sekä asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanteen kehittyminen voivat aiheuttaa riskejä lähiaikoina. Vaikka kaupungistumisen arvioidaan jatkuvan pidemmällä aikavälillä, kiinteistömarkkinoiden toipumiseen liittyy epävarmuutta. Vuokra-asuntojen ylitarjonta 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, markkinakorkojen nousu tai muutokset rahoituksen saatavuudessa voivat 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 marraskuun 5. päivänä 2026

Lumo Kodit Oyj
Hallitus

**Lisätiedot:**

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

**Antti Syvänen**, väliaikainen talousjohtaja, Lumo Kodit Oyj, puh. +358 20 508 3061

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

23.10.2026 Lumo Kodit tiedotti allekirjoittaneensa muutossopimuksen 125 miljoonan euron suuruisesta vakuudellisesta syndikoidusta lainasta. Järjestelyn myötä lainan maturiteetti pitenee lokakuusta 2027 alkuvuoteen 2030, ja lisäksi siihen sisältyy kaksi yhden vuoden jatko-optiota.

# Tiedotustilaisuus ja webcast

Lumo Kodit järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 5.11.2026 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/q3-2026.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse. Osallistuminen telekonferenssiin edellyttää rekisteröitymistä oheisen linkin kautta: https://events.inderes.com/lumo/q3-2026/dial-in. Rekisteröidyttyäsi saat puhelinnumeron ja konferenssitunnuksen, joiden avulla telekonferenssiin liitytään.

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

# Tunnusluvut

| | Laskentakaava | 7–9/2026 | 7–9/2025 | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Liikevaihto, M€ | | 127,3 | 113,6 | 363,1 | 343,6 | 455,2 |
| Nettovuokratuotto, M€ | 1 | 95,9 | 86,0 | 247,5 | 231,6 | 307,7 |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % | 2 | 75,3 | 75,7 | 68,2 | 67,4 | 67,6 |
| Voitto/tappio ennen veroja, M€ | 3 | -87,7 | 32,8 | -25,0 | 9,1 | 26,8 |
| Käyttökate (EBITDA), M€ | 4 | -52,6 | 61,3 | 70,4 | 102,8 | 147,8 |
| Käyttökate liikevaihdosta, % | 5 | -41,3 | 54,0 | 19,4 | 29,9 | 32,5 |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ | 6 | 86,4 | 77,7 | 217,4 | 205,3 | 270,6 |
| Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % | 7 | 67,9 | 68,4 | 59,9 | 59,8 | 59,4 |
| Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, M€ | 23 | 93,4 | 83,4 | 235,8 | 223,4 | 294,7 |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ | 8 | 46,1 | 44,1 | 110,9 | 106,1 | 140,9 |
| FFO liikevaihdosta, % | 9 | 36,2 | 38,8 | 30,6 | 30,9 | 31,0 |
| Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, € | 10 | 0,17 | 0,18 | 0,43 | 0,43 | 0,57 |
| FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ | 11 | 46,1 | 44,1 | 110,9 | 106,1 | 140,9 |
| Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€ | 12 | 37,6 | 35,5 | 89,7 | 87,1 | 112,1 |
| Sijoituskiinteistöt, M€ [1)] | | | | 8 339,2 | 7 637,2 | 7 620,7 |
| Taloudellinen vuokrausaste, % | 24 | | | 95,5 | 94,4 | 94,8 |
| Korollinen vieras pääoma, M€ [2)] | 13 | | | 3 851,7 | 3 393,1 | 3 391,3 |
| Oman pääoman tuotto-% (ROE) | 14 | | | -0,8 | 0,3 | 0,6 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) | 15 | | | 1,3 | 1,9 | 2,1 |
| Omavaraisuusaste, % | 16 | | | 44,6 | 45,6 | 45,4 |
| Loan to Value (LTV), % [3)] | 17 | | | 46,1 | 42,2 | 42,3 |
| Vapaiden varojen osuus, % | 18 | | | 79,7 | 76,3 | 76,7 |
| Korkokate | 19 | | | 2,3 | 2,4 | 2,4 |
| Korkokate ilman korjauskuluja | 25 | | | 2,5 | 2,6 | 2,6 |
| Vakavaraisuusaste | 20 | | | 0,45 | 0,41 | 0,41 |
| Vakuudellisten lainojen osuus taseesta | 21 | | | 0,12 | 0,13 | 0,13 |
| Osakekohtainen tulos, € | | -0,27 | 0,11 | -0,08 | 0,03 | 0,08 |
| Osakekohtainen oma pääoma, € | | | | 14,30 | 14,74 | 14,89 |
| Bruttoinvestoinnit, M€ | 22 | 10,6 | 13,6 | 882,9 | 27,7 | 42,5 |
| Henkilöstö katsauskauden lopussa | | | | 267 | 262 | 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

# Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Lumo esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri raportointikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli tilinpäätösstandardeihin 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 taseeseen. 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 käyttökatteen 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, % = $\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}}$ x 100

Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökatteen 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, % = $\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}}$ x 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) = $\frac{\text{Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, kauden alun ja lopun keskiarvo}}$ x 100

Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.

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

Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.

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

Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.

17) Loan to Value (LTV), % = $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma - Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$ x 100

Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.

18) Vapaiden varojen osuus, % = $\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}}$ x 100

Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.

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

Käyttökatteen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.

20) Vakavaraisuusaste = $\frac{\text{Korolliset velat* - Rahavarat}}{\text{Varat}}$

Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta.

*Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääoma, Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.

21) Vakuudellisten lainojen osuus taseesta = $\frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääoma}}{\text{Varat}}$

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

| M€ | 7–9/2026 | 7–9/2025 | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Tilikauden voitto/tappio | -71,0 | 26,1 | -21,8 | 6,8 | 20,8 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 0,3 | 0,3 | 0,8 | 8,2 | 8,4 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot | -0,6 | 0,2 | 1,0 | 0,9 | 2,6 |
| Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot | 0,0 | -0,2 | -2,0 | -0,2 | -0,2 |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon | 139,6 | 16,4 | 148,1 | 101,8 | 120,4 |
| Rahoitustuotot | -0,7 | -2,8 | -3,4 | -8,8 | -10,8 |
| Rahoituskulut | 35,6 | 30,9 | 97,9 | 94,4 | 123,4 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista | - | - | 0,1 | - | -0,1 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | 5,9 | 36,2 | 14,2 | 44,3 | 47,9 |
| Laskennallisten verojen muutos | -22,7 | -29,5 | -17,4 | -42,0 | -41,9 |
| **Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)** | **86,4** | **77,7** | **217,4** | **205,3** | **270,6** |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -34,9 | -28,2 | -94,5 | -85,5 | -112,7 |
| Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon | -0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Oikaistut nettorahoituskulut** | **-35,0** | **-28,2** | **-94,5** | **-85,6** | **-112,6** |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | -5,9 | -36,2 | -14,2 | -44,3 | -47,9 |
| Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot | 0,6 | 30,7 | 2,3 | 30,6 | 30,9 |
| **Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)** | **46,1** | **44,1** | **110,9** | **106,1** | **140,9** |
| **FFO ilman kertaluonteisia kuluja** | **46,1** | **44,1** | **110,9** | **106,1** | **140,9** |
| | | | | | |
| Oma pääoma | | | 3 787,8 | 3 619,6 | 3 593,0 |
| Varat | | | 8 503,3 | 7 940,4 | 7 926,1 |
| Saadut ennakot | | | -9,0 | -7,5 | -7,5 |
| **Omavaraisuusaste, %** | | | **44,6** | **45,6** | **45,4** |

| M€ | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|
| Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt | 6 506,8 | 5 649,5 | 5 674,9 |
| Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt | 125,0 | 110,0 | 112,2 |
| Lyhytaikaiset varat | 145,6 | 295,7 | 292,0 |
| **Vapaat varat yhteensä** | **6 777,4** | **6 055,1** | **6 079,1** |
| Varat | 8 503,3 | 7 940,4 | 7 926,1 |
| **Vapaiden varojen osuus, %** | **79,7** | **76,3** | **76,7** |
| | | | |
| Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk | 282,7 | 269,8 | 270,6 |
| Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk | -121,6 | -113,0 | -112,6 |
| **Korkokate** | **2,3** | **2,4** | **2,4** |
| | | | |
| Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12kk | 307,1 | 295,4 | 294,7 |
| Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk | -121,6 | -113,0 | -112,6 |
| **Korkokate ilman korjauskuluja** | **2,5** | **2,6** | **2,6** |
| | | | |
| Korollinen vieras pääoma | 3 851,7 | 3 393,1 | 3 391,3 |
| Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät korolliset velat | 3,4 | 18,7 | 18,1 |
| Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat | 16,7 | 16,7 | 16,7 |
| Rahavarat | 23,3 | 184,7 | 181,3 |
| **Korolliset velat - Rahavarat** | **3 848,5** | **3 243,8** | **3 244,8** |
| Varat | 8 503,3 | 7 940,4 | 7 926,1 |
| **Vakavaraisuusaste** | **0,45** | **0,41** | **0,41** |
| | | | |
| Vakuudelliset velat | 1 024,6 | 1 054,4 | 1 049,6 |
| Varat | 8 503,3 | 7 940,4 | 7 926,1 |
| **Vakuudellisten lainojen osuus taseesta** | **0,12** | **0,13** | **0,13** |

# EPRA-tunnusluvut

EPRA (European Public Real Estate Association) on eurooppalaisten julkisesti noteerattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden 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 EPRAn suosituksia. Tässä osiossa käsitellään EPRA-tunnuslukuja ja niiden laskentaa. Lisätietoja EPRAsta ja EPRAn suosituksista löytyy EPRAn verkkosivuilta osoitteesta www.epra.com.

## EPRA-tunnusluvut

| | 7–9/2026 | 7–9/2025 | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| EPRA operatiivinen tulos, M€ * | 46,0 | 39,8 | 109,7 | 99,4 | 134,3 |
| Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), € * | 0,17 | 0,16 | 0,43 | 0,40 | 0,55 |
| EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€ | | | 4 663,7 | 4 517,4 | 4 492,0 |
| Osakekohtainen EPRA NTA, € | | | 17,61 | 18,40 | 18,61 |
| EPRA alkunettotuotto (NIY), % | | | 4,2 | 3,9 | 3,9 |
| EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, % | | | 4,2 | 3,9 | 3,9 |
| EPRA vajaakäyttöaste, % | | | 4,5 | 5,7 | 5,2 |
| EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), % | 7,4 | 7,6 | 9,4 | 9,2 | 9,9 |
| EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), % | 6,1 | 6,3 | 7,2 | 6,3 | 7,3 |

## EPRA Operatiivinen tulos

| M€ | 7–9/2026 | 7–9/2025 | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta | -71,0 | 26,1 | -21,8 | 6,8 | 20,8 |
| (i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon | 139,6 | 16,4 | 148,1 | 101,8 | 120,4 |
| (ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot | -0,6 | 0,0 | -1,1 | 0,7 | 2,4 |
| (iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot | 0,5 | 27,2 | 1,3 | 27,1 | 27,4 |
| (vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut | - | -0,9 | - | -2,0 | -2,0 |
| (ix) Oikaisut, jotka liittyvät ei-operatiivisiin ja poikkeuksellisiin eriin | 0,3 | 0,3 | 0,8 | 8,2 | 8,4 |
| (x) Laskennallinen vero EPRA oikaisuista | -22,8 | -29,4 | -17,6 | -43,3 | -43,1 |
| **EPRA operatiivinen tulos** | **46,0** | **39,8** | **109,7** | **99,4** | **134,3** |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl) | 264,8 | 246,8 | 256,7 | 247,0 | 246,1 |
| **Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €** | **0,17** | **0,16** | **0,43** | **0,40** | **0,55** |

## EPRA Nettovarallisuus (NTA)

| M€ | | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | 3 787,8 | 3 619,6 | 3 593,0 |
| Laimennettu nettovarallisuus | | 3 787,8 | 3 619,6 | 3 593,0 |
| Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo | | 3 787,8 | 3 619,6 | 3 593,0 |
| Ei sisälly: | | | | |
| (v) Laskennallinen vero | | 766,5 | 774,3 | 779,7 |
| (vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo | | -15,4 | 9,3 | 5,4 |
| (viii.b) Aineettomat hyödykkeet | | -0,3 | -0,3 | -0,4 |
| Sisältyy: | | | | |
| (xi) Varainsiirtovero | | 125,1 | 114,6 | 114,3 |
| **EPRA Net Tangible Assets (NTA)** | | **4 663,7** | **4 517,4** | **4 492,0** |
| Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl) | | 264,8 | 245,6 | 241,3 |
| **Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NTA), €** | | **17,61** | **18,40** | **18,61** |

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

| M€ | | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Sijoituskiinteistöt | | 8 339,2 | 7 637,2 | 7 620,7 |
| Kehityshankkeet | | -64,4 | -89,5 | -88,0 |
| **Valmis kiinteistökanta** | | **8 274,8** | **7 547,7** | **7 532,7** |
| Arvioidut ostajan kulut | | 124,1 | 113,2 | 113,0 |
| **Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo** | **B** | **8 398,9** | **7 660,9** | **7 645,7** |
| Annualisoitu vuokratuotto | | 513,9 | 449,8 | 444,7 |
| Kiinteistöjen kulut | | -162,3 | -149,2 | -146,0 |
| **Annualisoitu nettovuokratuotto** | **A** | **351,6** | **300,6** | **298,7** |
| Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet | | - | - | - |
| **Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto** | **C** | **351,6** | **300,6** | **298,7** |
| | | | | |
| **EPRA alkunettotuotto (NIY), %** | **A/B** | **4,2** | **3,9** | **3,9** |
| **EPRA ”topped-up” alkunettotuotto, %** | **C/B** | **4,2** | **3,9** | **3,9** |

## EPRA Vajaakäyttöaste

| M€ | | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Asuntojen tyhjäkäyttö | A | 16,0 | 19,2 | 23,3 |
| Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto | B | 353,6 | 340,2 | 448,6 |
| **EPRA vajaakäyttöaste, %** | **A/B** | **4,5** | **5,7** | **5,2** |

## EPRA Cost Ratios

| M€ | | 7–9/2026 | 7–9/2025 | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sisältyy: | | | | | | |
| (i) Hallintokulut | | 10,4 | 9,3 | 32,6 | 29,0 | 40,8 |
| (i) Kiinteistöjen ylläpitokulut | | 24,5 | 21,9 | 97,2 | 93,8 | 123,4 |
| (i) Korjauskulut | | 7,0 | 5,7 | 18,4 | 18,1 | 24,1 |
| (ii) Käyttökorvaukset | | -5,1 | -4,5 | -14,8 | -13,6 | -18,1 |
| (iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -0,1 |
| (iv) Muut kuluja kattavat toiminnot | | -0,1 | -0,1 | -0,2 | -0,2 | -0,3 |
| Ei sisälly: | | | | | | |
| (vii) Maanvuokrakulut | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| (viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen | | -29,8 | -26,0 | -110,8 | -106,6 | -140,4 |
| **EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)** | **A** | **6,8** | **6,3** | **22,3** | **20,4** | **29,4** |
| (ix) Suorat vajaakäytön kustannukset | | -1,1 | -1,1 | -5,3 | -6,3 | -7,7 |
| **EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)** | **B** | **5,7** | **5,2** | **17,1** | **14,1** | **21,7** |
| (x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokrakuluilla IFRS tuloslaskelmasta | | 122,1 | 108,9 | 347,9 | 329,5 | 436,4 |
| (xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen | | -29,8 | -26,0 | -110,8 | -106,6 | -140,4 |
| **Bruttovuokratuotto** | **C** | **92,2** | **83,0** | **237,1** | **222,9** | **296,0** |
| | | | | | | |
| **EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %** | **A/C** | **7,4** | **7,6** | **9,4** | **9,2** | **9,9** |
| **EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %** | **B/C** | **6,1** | **6,3** | **7,2** | **6,3** | **7,3** |

# Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

| M€ | Liite | 7–9/2026 | 7–9/2025 | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 1–12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Liikevaihto | | 127,3 | 113,6 | 363,1 | 343,6 | 455,2 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | | -24,5 | -21,9 | -97,2 | -93,8 | -123,4 |
| Korjaukset | | -7,0 | -5,7 | -18,4 | -18,1 | -24,1 |
| **Nettovuokratuotto** | | **95,9** | **86,0** | **247,5** | **231,6** | **307,7** |
| Hallinnon kulut | | -10,4 | -9,3 | -32,6 | -29,0 | -40,8 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | | 1,0 | 1,3 | 4,6 | 3,1 | 4,1 |
| Liiketoiminnan muut kulut | | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -0,2 | -0,2 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot | | 0,6 | -0,2 | -1,0 | -0,9 | -2,6 |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta | 3 | -139,6 | -16,4 | -148,1 | -101,8 | -120,4 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | -0,3 | -0,3 | -0,8 | -8,2 | -8,4 |
| **Liikevoitto/-tappio** | | **-52,9** | **61,0** | **69,6** | **94,6** | **139,4** |
| Rahoitustuotot | | 0,7 | 2,8 | 3,4 | 8,8 | 10,8 |
| Rahoituskulut | | -35,6 | -30,9 | -97,9 | -94,4 | -123,4 |
| **Rahoitustuotot ja -kulut** | | **-34,9** | **-28,2** | **-94,5** | **-85,5** | **-112,7** |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksista | | - | - | -0,1 | - | 0,1 |
| **Voitto/tappio ennen veroja** | | **-87,7** | **32,8** | **-25,0** | **9,1** | **26,8** |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | | -5,9 | -36,2 | -14,2 | -44,3 | -47,9 |
| Laskennallisten verojen muutos | | 22,7 | 29,5 | 17,4 | 42,0 | 41,9 |
| **Tilikauden voitto/tappio** | | **-71,0** | **26,1** | **-21,8** | **6,8** | **20,8** |
| **Tilikauden voiton/tappion jakautuminen** | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | -71,0 | 26,1 | -21,8 | 6,8 | 20,8 |
| **Muut laajan tuloksen erät** | | | | | | |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi | | | | | | |
| Rahavirran suojaukset | | 12,6 | 4,5 | 21,3 | -0,1 | 3,9 |
| Laskennalliset verot edellisistä | | -2,5 | -0,9 | -4,3 | 0,0 | -0,8 |
| **Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi** | | **10,1** | **3,6** | **17,1** | **-0,1** | **3,1** |
| **Tilikauden laaja tulos yhteensä** | | **-60,9** | **29,8** | **-4,7** | **6,7** | **23,9** |
| **Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen** | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | -60,9 | 29,8 | -4,7 | 6,7 | 23,9 |
| **Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos** | | | | | | |
| Laimentamaton, € | | -0,27 | 0,11 | -0,08 | 0,03 | 0,08 |
| Laimennusvaikutuksella oikaistu, € | | -0,27 | 0,11 | -0,08 | 0,03 | 0,08 |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl | 8 | 264,8 | 246,8 | 256,7 | 247,0 | 246,1 |

# Lyhennetty konsernitase

| M€ | Liite | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Varat** | | | | |
| **Pitkäaikaiset varat** | | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | 0,3 | 0,3 | 0,4 |
| Sijoituskiinteistöt | 3 | 8 303,2 | 7 595,4 | 7 580,6 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 4 | 19,2 | 19,7 | 19,5 |
| Osuudet osakkuusyrityksistä | | 1,5 | 2,4 | 2,5 |
| Rahoitusvarat | 7 | 0,7 | 0,8 | 0,7 |
| Pitkäaikaiset saamiset | | 7,1 | 6,4 | 6,0 |
| Johdannaissopimukset | 6, 7 | 13,1 | 9,0 | 9,2 |
| Laskennalliset verosaamiset | | 12,7 | 10,8 | 15,2 |
| **Pitkäaikaiset varat yhteensä** | | **8 357,8** | **7 644,7** | **7 634,1** |
| **Lyhytaikaiset varat** | | | | |
| Johdannaissopimukset | 6, 7 | 2,4 | 2,0 | 1,6 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | | 0,6 | 0,5 | 0,5 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | | 14,8 | 12,0 | 10,6 |
| Rahoitusvarat | 7 | 68,6 | 54,7 | 57,8 |
| Rahavarat | | 23,3 | 184,7 | 181,3 |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat | 10 | 36,0 | 41,8 | 40,1 |
| **Lyhytaikaiset varat yhteensä** | | **145,6** | **295,7** | **292,0** |
| **Varat yhteensä** | | **8 503,3** | **7 940,4** | **7 926,1** |

| M€ | Liite | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 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 | | 12,8 | -7,5 | -4,3 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | | 401,5 | 164,4 | 164,4 |
| Kertyneet voittovarat | | 3 279,7 | 3 368,7 | 3 339,0 |
| **Emoyhtiön omistajien osuus** | | **3 787,8** | **3 619,6** | **3 593,0** |
| **Oma pääoma yhteensä** | | **3 787,8** | **3 619,6** | **3 593,0** |
| | | | | |
| **Velat** | | | | |
| **Pitkäaikaiset velat** | | | | |
| Lainat | 5, 7 | 3 016,1 | 3 167,1 | 3 166,2 |
| Laskennalliset verovelat | | 770,2 | 779,9 | 785,9 |
| Johdannaissopimukset | 6, 7 | 0,0 | 20,3 | 16,1 |
| Muut pitkäaikaiset velat | | 7,0 | 3,9 | 3,7 |
| **Pitkäaikaiset velat yhteensä** | | **3 793,3** | **3 971,2** | **3 972,0** |
| **Lyhytaikaiset velat** | | | | |
| Lainat | 5, 7 | 835,6 | 226,0 | 225,1 |
| Johdannaissopimukset | 6, 7 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | | 6,1 | 35,5 | 34,0 |
| Ostovelat ja muut velat | | 77,1 | 69,4 | 83,8 |
| Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat | | 3,4 | 18,7 | 18,2 |
| **Lyhytaikaiset velat yhteensä** | | **922,2** | **349,6** | **361,1** |
| **Velat yhteensä** | | **4 715,6** | **4 320,8** | **4 333,1** |
| **Oma pääoma ja velat** | | **8 503,3** | **7 940,4** | **7 926,1** |

# Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

| M€ | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 1–12/2025 |
|---|---|---|---|
| **Liiketoiminnan rahavirta** | | | |
| Tilikauden tulos | -21,8 | 6,8 | 20,8 |
| Oikaisut | 239,7 | 199,1 | 250,6 |
| Käyttöpääoman muutokset | | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | -3,2 | -1,0 | -0,1 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | 3,1 | -6,6 | -0,7 |
| Maksetut korot | -91,4 | -91,0 | -108,0 |
| Saadut korot | 2,2 | 5,6 | 6,1 |
| Muut rahoituserät | -6,4 | -1,2 | -1,9 |
| Maksetut verot | -42,2 | -11,4 | -16,4 |
| **Liiketoiminnan nettorahavirta** | **80,0** | **100,3** | **150,4** |
| | | | |
| **Investointien rahavirta** | | | |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -648,6 | -29,0 | -44,0 |
| Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin | -0,2 | -0,2 | -0,2 |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | 0,0 | -0,1 | -0,2 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit | 11,4 | 244,7 | 257,2 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit | - | 0,2 | 0,2 |
| Osakkuusyritysosuuksien myynnit | 3,3 | - | 0,0 |
| Rahoitusvarojen hankinnat | -181,1 | -240,9 | -351,5 |
| Rahoitusvarojen luovutustulot | 171,1 | 212,0 | 320,0 |
| Myönnetyt pitkäaikaiset lainat | - | 0,0 | 0,0 |
| Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Saadut korot ja osingot investoinneista | 1,1 | 3,8 | 4,8 |
| **Investointien nettorahavirta** | **-643,1** | **190,7** | **186,5** |

| M€ | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 1–12/2025 |
|---|---|---|---|
| **Rahoituksen rahavirta** | | | |
| Omien osakkeiden takaisinosto | -11,9 | -17,0 | -60,9 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 445,7 | 540,2 | 540,2 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -301,0 | -961,8 | -966,7 |
| Lyhytaikaisten lainojen nostot | 600,0 | 26,0 | 26,0 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut | -300,0 | -26,0 | -26,0 |
| Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut | -1,4 | -1,4 | -1,9 |
| Maksetut osingot | -26,4 | - | - |
| **Rahoituksen nettorahavirta** | **405,0** | **-440,0** | **-489,2** |
| | | | |
| **Rahavarojen muutos** | **-158,0** | **-149,0** | **-152,3** |
| | | | |
| **Rahavarat kauden alussa** | **181,3** | **333,6** | **333,6** |
| **Rahavarat kauden lopussa** | **23,3** | **184,7** | **181,3** |

# Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

| M€ | Osakepääoma | Ylikurssi-rahasto | Käyvän arvon rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voittovarat | Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä | Oma pääoma yhteensä |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Oma pääoma 1.1.2026** | **58,0** | **35,8** | **-4,3** | **164,4** | **3 339,0** | **3 593,0** | **3 593,0** |
| Laaja tulos | | | | | | | |
| Rahavirran suojaus | | | 17,1 | | | 17,1 | 17,1 |
| Tilikauden tulos | | | | | -21,8 | -21,8 | -21,8 |
| **Tilikauden laaja tulos yhteensä** | | | **17,1** | | **-21,8** | **-4,7** | **-4,7** |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | |
| Osakeanti | | | | 237,1 | | 237,1 | 237,1 |
| Omien osakkeiden takaisinosto | | | | | -11,9 | -11,9 | -11,9 |
| Osakepalkitseminen | | | | | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| Osingonjako | | | | | -26,4 | -26,4 | -26,4 |
| **Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä** | | | | **237,1** | **-37,6** | **199,5** | **199,5** |
| Oman pääoman muutokset yhteensä | | | 17,1 | 237,1 | -59,4 | 194,8 | 194,8 |
| **Oma pääoma 30.9.2026** | **58,0** | **35,8** | **12,8** | **401,5** | **3 279,7** | **3 787,8** | **3 787,8** |

| 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 | | | -0,1 | | | -0,1 | -0,1 |
| Tilikauden tulos | | | | | 6,8 | 6,8 | 6,8 |
| **Tilikauden laaja tulos yhteensä** | | | **-0,1** | | **6,8** | **6,7** | **6,7** |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | |
| Omien osakkeiden takaisinosto | | | | | -17,0 | -17,0 | -17,0 |
| Osakepalkitseminen | | | | | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| **Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä** | | | | | **-16,4** | **-16,4** | **-16,4** |
| Oman pääoman muutokset yhteensä | | | -0,1 | | -9,6 | -9,7 | -9,7 |
| **Oma pääoma 30.9.2025** | **58,0** | **35,8** | **-7,5** | **164,4** | **3 368,7** | **3 619,6** | **3 619,6** |

| 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 43 489 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 30.9.2026.

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 neljä 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 osavuosikatsauksen julkistettavaksi kokouksessaan 5.11.2026.

## 1. Laatimisperiaatteet

### Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä osavuosikatsaus on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Osavuosikatsauksen 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.

Osavuosikatsauksen 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 laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Merkittävimmät tämän osavuosikatsauksen 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€ | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 1–12/2025 |
|---|---|---|---|
| Vuokrasopimusten tuotot | 362,7 | 343,1 | 454,6 |
| Muu liikevaihto | 0,4 | 0,4 | 0,6 |
| **Liikevaihto** | **363,1** | **343,6** | **455,2** |

### Erittely vuokrasopimusten tuotoista

| M€ | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 1–12/2025 |
|---|---|---|---|
| Vuokratuotot | 347,9 | 329,5 | 436,5 |
| Vesimaksut | 14,2 | 13,0 | 17,4 |
| Saunamaksut | 0,5 | 0,5 | 0,7 |
| Latausmaksut | 0,1 | - | - |
| Muut palvelumyynnin tuotot | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| **Yhteensä** | **362,7** | **343,1** | **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€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. | 7 620,7 | 7 960,0 | 7 960,0 |
| Hankitut sijoituskiinteistöt * | 861,6 | 8,6 | 13,4 |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit | 21,3 | 19,0 | 28,9 |
| Myydyt sijoituskiinteistöt | -27,2 | -245,9 | -258,6 |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 0,1 | 0,1 | 0,2 |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta | -148,1 | -101,8 | -120,4 |
| Muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16) | 10,8 | -2,8 | -2,7 |
| **Yhteensä** | **8 339,2** | **7 637,2** | **7 620,7** |
| Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin | -35,9 | -41,8 | -40,1 |
| **Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa** | **8 303,2** | **7 595,4** | **7 580,6** |

* 1.4.2026 ostettu asuntoportfolio on kirjattu hankintahetkellä hankintamenoon IAS 40.5:n mukaan

## Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

| M€ | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 1–12/2025 |
|---|---|---|---|
| Tuottovaatimusten muutos | -209,7 | - | - |
| Nettovuokratuoton muutos | -1,3 | 1,0 | -5,7 |
| Inflaatio, vuokrien ja kulujen kasvuoletuksen muutos | -32,5 | - | - |
| Muut erät | 95,4 | -102,8 | -114,8 |
| **Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta** | **-148,1** | **-101,8** | **-120,4** |

## Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

| M€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Käypä arvo 1.1. | 77,0 | 81,2 | 81,2 |
| Lisäykset/vähennykset | 10,8 | -2,8 | -2,7 |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta | -1,1 | -1,1 | -1,4 |
| **Käypä arvo kauden lopussa** | **86,8** | **77,3** | **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 käyttöiät vaikuttavat ajanmukaistamisinvestointien suunnitteluun.

Aktivoidut vieraan pääoman menot olivat 0,1 (0,1) miljoonaa euroa. Aktivointikorkokanta oli katsauskauden päättyessä 3,6 (3,4) prosenttia.

Katsauskauden aikana ostettiin 4 761 (0) ja myytiin 343 (1 972) asuntoa.

## Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

| M€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Tuottoarvo * | 8 109,5 | 7 387,8 | 7 373,5 |
| Tasearvo | 142,9 | 172,1 | 170,2 |
| Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit) | 86,8 | 77,3 | 77,0 |
| **Yhteensä** | **8 339,2** | **7 637,2** | **7 620,7** |

Sisältää Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 30.9.2026 35,9 M€, 30.9.2025 41,8 M€ ja 31.12.2025 40,1 M€

| Asuntojen lukumäärä | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Tuottoarvo | 43 279 | 38 626 | 38 570 |
| Tasearvo [1)] | 210 | 375 | 375 |
| **Yhteensä** | **43 489** | **39 001** | **38 945** |

[1)] Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin

## Keskimääräiset arvostusparametrit

| | 30.9.2026 | | | 30.9.2025 | | | 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, % * | 4,36 | 5,15 | 4,60 | 4,22 | 5,08 | 4,48 | 4,22 | 5,07 | 4,48 |
| Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % * | 4,51 | 5,30 | 4,75 | 4,37 | 5,23 | 4,63 | 4,37 | 5,22 | 4,63 |
| Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % * | 6,36 | 7,15 | 6,60 | 6,22 | 7,08 | 6,48 | 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, neliöillä painotettu, €/m²/kk | 20,66 | 16,27 | 18,82 | 20,52 | 16,12 | 18,62 | 20,52 | 16,12 | 18,62 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk | 7,01 | 6,71 | 6,88 | 6,69 | 6,40 | 6,57 | 6,75 | 6,53 | 6,66 |
| 10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, % | 97,5 | 96,7 | 97,3 | 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

Ilmastoon 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 muuttujaan samanaikaisesti.

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyysanalyysi

| **Tuottoarvokohteet** | 30.9.2026 | | | | | 30.9.2025 | | | | | 31.12.2025 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Muutos % (suhteellinen)** | **-10 %** | **-5 %** | **0 %** | **5 %** | **10 %** | **-10 %** | **-5 %** | **0 %** | **5 %** | **10 %** | **-10 %** | **-5 %** | **0 %** | **5 %** | **10 %** |
| **Muutos, M€** | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tuottovaatimus | 911,3 | 431,4 | | -389,9 | -744,0 | 830,7 | 393,3 | | -355,5 | -678,4 | 830,1 | 393,0 | | -355,2 | -677,9 |
| Markkinavuokrat | -993,1 | -496,6 | | 496,6 | 993,1 | -906,1 | -453,1 | | 453,1 | 906,1 | -905,6 | -452,8 | | 452,8 | 905,6 |
| Hoitokulut | 331,2 | 165,6 | | -165,6 | -331,2 | 297,3 | 148,6 | | -148,6 | -297,3 | 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 | -204,4 | -102,2 | | 102,2 | 204,4 | -186,4 | -93,2 | | 93,2 | 186,4 | -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 neljännesvuosittain 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 neljännesvuosittain toimitusjohtajan ja talousjohtajan kanssa Lumo Kotien raportointiaikataulun mukaisesti. Neljännesvuosittain ulkopuolinen riippumaton asiantuntija antaa lausunnon Lumo Kotien omistamien vuokra-asuntojen ja liiketilojen arvonmäärityksessä sovelletuista arviointimetodeista 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 neljännesvuosittain 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.

Vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana kiinteistömarkkinoiden aktiviteetti parani aiempaan vuoteen verrattuna. Geopoliittinen epävarmuus ja korkojen nousu hidastivat kuitenkin markkina-aktiviteettia sekä aiheuttivat nousupainetta tuottovaatimuksiin.

Päättäessään 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 yhtiön oman markkina- ja kiinteistökantatuntemuksen. 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 markkinanäkemysten 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 myyntiä pidetään erittäin todennäköisenä.

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 eränään.

### 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 määräaikaisia rajoituksia.

### Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktivointikelpoiset 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 käytettävissä käypiä 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 lisättynä.

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

Valmiina hankitut kiinteistöt arvostetaan ensimmäisessä vuosineljänneksessä hankintamenoon 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-asuntokäytössä 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 prosenttia kokonaispinta-alasta), analysoidaan erikseen.

Kohteen ikään perustuva tuottovaatimuksen muutos on seuraava: yli 15 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +12,5 prosenttia, yli 30 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +22,5 prosenttia, yli 40 vuotta valmistumisesta tai peruskorjauksesta +25,0 prosenttia.

### Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus

| Kohteen ikä tai aika viimeisen peruskorjauksen valmistumisesta | Varaus (€/m²/kk) |
|---|---|
| 0–10 vuotta | 0,25 |
| 11–30 vuotta | 1,00 |
| 31–40 vuotta | 2,15 |
| >40 vuotta | 2,30 |

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 omaisuuserän 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, esimerkkeinä 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. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät Lumo Kotien osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liikearvosta 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 liikearvoa eikä laskennallisia veroja.

## 4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

| M€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa | 19,5 | 27,4 | 27,4 |
| Lisäykset/vähennykset | 0,4 | 0,3 | 0,4 |
| Arvonalentumiset | - | -7,3 | -7,2 |
| Tilikauden poistot | -0,7 | -0,7 | -1,0 |
| **Kirjanpitoarvo kauden lopussa** | **19,2** | **19,7** | **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.

30.9.2025 ja 31.12.2025 kirjatut arvonalentumiset johtuivat Lumon oman toimitilan alaskirjauksesta.

### Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

| M€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa | 0,6 | 0,7 | 0,7 |
| Lisäykset/vähennykset | 0,4 | 0,3 | 0,3 |
| Tilikauden poistot | -0,3 | -0,3 | -0,4 |
| **Kirjanpitoarvo kauden lopussa** | **0,7** | **0,7** | **0,6** |

## 5. Korolliset velat

| M€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 1 315,3 | 1 507,2 | 1 509,9 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 1 616,4 | 1 584,1 | 1 580,9 |
| Vuokrasopimusvelka | 84,4 | 75,7 | 75,4 |
| **Pitkäaikaiset velat yhteensä** | **3 016,1** | **3 167,1** | **3 166,2** |
| | | | |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 500,0 | 135,0 | 135,0 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 332,5 | 88,7 | 87,8 |
| Vuokrasopimusvelka | 3,1 | 2,3 | 2,3 |
| **Lyhytaikaiset velat yhteensä** | **835,6** | **226,0** | **225,1** |
| | | | |
| **Korolliset velat yhteensä** | **3 851,7** | **3 393,1** | **3 391,3** |

30.9.2026 korollisista veloista on siirretty 3,4 M€, 30.9.2025 18,7 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 1.4.2026 ja käytettiin rahoittamaan osittain asuntoportfolion hankinta Varmalta. Rahoituksen maturiteetti on 12 kuukautta. Katsauskauden lopussa rahoitusta oli nostettuna 300 miljoonaa euroa.

Lumo Kodit laski toukokuussa liikkeeseen 300 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan yhtiön EMTN-ohjelman alla. Lainan maturiteetti on 4 vuotta. Liikkeeseenlaskusta saaduilla varoilla uudelleenrahoitettiin puolet edellä mainitusta yrityskaupparahoituksesta.

Lumo Kodit allekirjoitti kesäkuussa 500 miljoonan euron suuruisen backstop-limiittisopimuksen Nordean, OP Yrityspankin ja Swedbankin kanssa. Rahoituslimiitti on vakuudeton käyttämättömänä ja se erääntyy alkuvuonna 2029. Rahoituslimiitti oli katsauskauden lopussa nostamatta.

Lumo Kodit ja Swedbank allekirjoittivat kesäkuussa muutossopimuksen, jolla pidennettiin 100 miljoonan euron sitovan luottolimiitin maturiteettia maaliskuuhun 2028 saakka.

Lumo Kodit allekirjoitti elokuussa uuden 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen OP Yrityspankin kanssa. Lainalla jälleenrahoitettiin vuonna 2027 erääntyvä 75 miljoonan euron laina OP:lta, ja lisäksi sitä käytetään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin.

Lumo Kodit allekirjoitti syyskuussa SMBC Bank EU AG:n kanssa vakuudettoman rahoitusjärjestelyn muutossopimuksen, jolla pitkäaikaisen lainan määrää korotettiin 50 miljoonalla eurolla ja sen maturiteettia pidennettiin syyskuuhun 2030 asti sisältäen yhden vuoden jatko-option. Muutoksen jälkeen rahoitusjärjestelyn kokonaismäärä on 200 miljoonaa euroa, ja se koostuu 100 miljoonan euron valmiusluotosta sekä 100 miljoonan euron pitkäaikaisesta lainasta. Järjestelyn 50 miljoonan euron lisärahoitus oli katsauskauden lopussa nostamatta.

# 6. Johdannaissopimukset

## Johdannaissopimusten käyvät arvot

| | 30.9.2026 | | | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **M€** | Positiivinen | Negatiivinen | Netto | Netto | Netto |
| Korkojohdannaiset | | | | | |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | 15,5 | -0,1 | 15,4 | -9,3 | -5,4 |
| **Yhteensä** | **15,5** | **-0,1** | **15,4** | **-9,3** | **-5,4** |

## Johdannaissopimusten nimellisarvot

| **M€** | **30.9.2026** | **30.9.2025** | **31.12.2025** |
|---|---|---|---|
| Korkojohdannaiset | | | |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | 1 382,6 | 1 600,7 | 1 598,3 |
| **Yhteensä** | **1 382,6** | **1 600,7** | **1 598,3** |

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 21,3 (-0,1) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2026–2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 1,4 (2,1) vuotta.

# 7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

| | 30.9.2026 | | | | | 31.12.2025 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| M€ | 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 | | | | | | | | | | |
| Korkojohdannaissaamiset | 15,5 | | 15,5 | | 15,5 | 10,8 | | 10,8 | | 10,8 |
| Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat | | | | | | | | | | |
| sijoitukset | 69,3 | 10,0 | 58,6 | 0,7 | 69,3 | 58,5 | 10,1 | 47,7 | 0,7 | 58,5 |
| Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat | | | | | | | | | | |
| Rahavarat | 23,3 | | 23,3 | | 23,3 | 181,3 | | 181,3 | | 181,3 |
| Myyntisaamiset | 7,0 | | | | 7,0 | 7,5 | | | | 7,5 |
| | | | | | | | | | | |
| **Rahoitusvelat** | | | | | | | | | | |
| Käypään arvoon arvostettavat | | | | | | | | | | |
| Korkojohdannaisvelat | 0,1 | | 0,1 | | 0,1 | 16,2 | | 16,2 | | 16,2 |
| Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat | | | | | | | | | | |
| Muut korolliset velat | 2 036,4 | | 2 038,0 | | 2 038,0 | 1 746,4 | | 1 748,3 | | 1 748,3 |
| Joukkovelkakirjalainat | 1 815,3 | 1 760,7 | | | 1 760,7 | 1 644,9 | 1 633,2 | | | 1 633,2 |
| Ostovelat | 4,9 | | | | 4,9 | 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 korkojohdannaisissa 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 johdettavissa ja käyvän arvon määrityksessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

### Taso 3 täsmäytyslaskelma

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

| M€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 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

| | 1–9/2026 | 1–9/2025 | 1–12/2025 |
|---|---|---|---|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€ | -21,8 | 6,8 | 20,8 |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl) | 256,7 | 247,0 | 246,1 |
| | | | |
| Osakekohtainen tulos | | | |
| Laimentamaton, € | -0,08 | 0,03 | 0,08 |
| Laimennettu, € | -0,08 | 0,03 | 0,08 |

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

## 9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

| M€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja | 1 024,6 | 1 054,4 | 1 049,6 |
| Annetut kiinnitykset | 1 451,0 | 1 530,7 | 1 496,1 |
| Pantatut osakkeet | 326,6 | 325,1 | 326,6 |
| **Pantatut vakuudet yhteensä** [1)] | **1 777,6** | **1 855,8** | **1 822,7** |
| | | | |
| Muut annetut vakuudet | | | |
| | | | |
| Kiinnitykset ja osakkeet | 8,2 | 7,6 | 7,6 |
| Takaukset [2)] | 580,4 | 592,8 | 591,4 |
| Talletusvakuudet | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Muut annetut vakuudet yhteensä** | **588,7** | **600,4** | **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€ | 30.9.2026 | 30.9.2025 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Sijoituskiinteistöt | 35,9 | 41,8 | 40,1 |
| Lyhytaikaiset varat | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Varat yhteensä** | **36,0** | **41,8** | **40,1** |
| | | | |
| Rahalaitoslainat | 3,4 | 18,7 | 18,1 |
| Ostovelat ja muut velat | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Velat yhteensä** | **3,4** | **18,7** | **18,2** |
| | | | |
| **Nettotasearvo** | **32,5** | **23,1** | **21,9** |

Katsauskauden lopussa Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli 32,5 (23,1) miljoonaa euroa ja 31.12.2025 21,9 miljoonaa euroa. Omaisuuserät koostuivat vuokra-asunnoista, kiinteistökehityskohteista ja liikekiinteistöistä.

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

# 11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

23.10.2026 Lumo Kodit tiedotti allekirjoittaneensa muutossopimuksen 125 miljoonan euron suuruisesta vakuudellisesta syndikoidusta lainasta. Järjestelyn myötä lainan maturiteetti pitenee lokakuusta 2027 alkuvuoteen 2030, ja lisäksi siihen sisältyy kaksi yhden vuoden jatko-optiota.