

# Osavuosisikatsaus 1–3/2026

---

6.5.2026

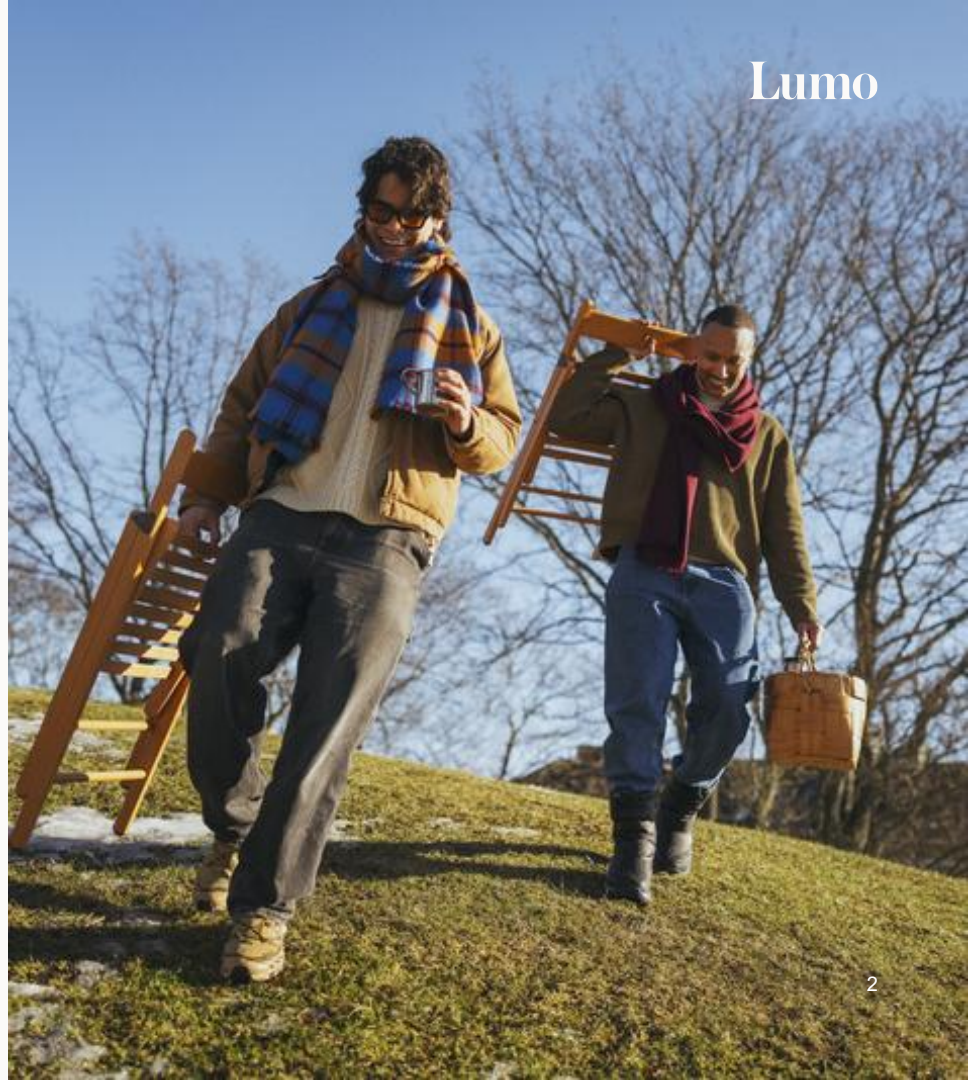
Reima Rytsölä, toimitusjohtaja

Erik Hjelt, talousjohtaja



# Sisältö

- Tammi–maaliskuu 2026 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys ja näkymät



# Tammi–maaliskuu 2026 lyhyesti

# Like-for-Like vuokratuotto kasvoi, vuokrausaste parani edellisvuodesta

- Liikevaihto ja nettovuokratuotto laskivat pääasiassa viime vuoden heinäkuussa myydyn noin 2 000 asunnon portfolion vaikutuksesta.
- FFO laski vertailukaudesta liikevaihdon laskun ja kylmän talven takia.
- Maksuvalmiutemme säilyi hyvänä ja taseemme vahvana.
- Pääkaupunkiseudulla ylitarjontatilanne ja markkinan tasapainottuminen jatkuvat.
- Julkaisimme päivitetyn strategian vuosille 2026-2028. Strategiamme ytimessä on asiakaskeskeisyys ja asiakaskokemuksen parantaminen.
- Yhtiökokous hyväksyi yhtiön toiminimen muutoksen, ja maaliskuussa yhtiön nimi vaihtui Lumo Kodit Oyj:ksi.
- Saimme katsauskauden jälkeen päätökseen 4 761 asunnon oston.
- Asuntoportfolion hankinta rahoitettiin 600 miljoonan euron yrityskaupparahoituksella ja osakeannilla. Suunnitelmamme on jälleenerahoittaa rahoitusjärjestely velalla pääomamarkkinoilta.



# Toimintaympäristö

## Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat epävarmat. Lähi-Idän sodan aiheuttama inflaatio ja nousseet korot heikentävät talouskasvun näkymiä.
- Euroalueen kasvunäkymä on kaksijakoinen ja riippuvainen palvelusektorin kehityksestä kotitalouksien luottamuksen heikentyessä. Teollisuuden näkymät ovat myönteiset.
- Suomen talous kääntyi kasvuun vuoden 2025 lopulla mutta Lähi-Idän sota heikentää kasvuennusteita.
- Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan hieman, vaikka työttömyys pysyy korkeana.
- EKP:n koronnostojen arvioidaan alkavan kesäkuussa kun taas Yhdysvalloissa FED:n odotetaan keventävän rahapolitiikkaa.

## Liiketoimintaympäristön avainluvut

	2026E	2025
BKT:n kasvu, %	1,0	0,2
Työttömyys, %	10,2	9,7
Inflaatio, %	1,7	0,4
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	-1,0	-2,3
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-1,4-	-2,0-
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	0,0	1,6
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-0,4-	-0,4-
	-0,6	-1,0

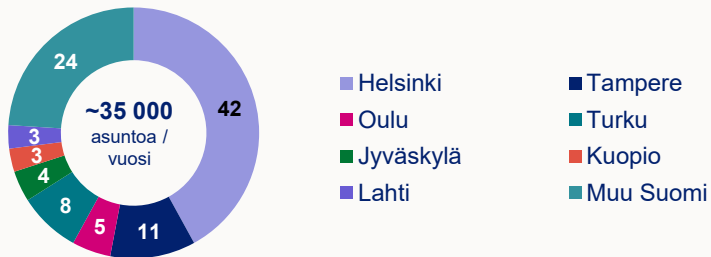
Lähteet: OP Pohjola, Suhdanne-ennuste 4/2026; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asumarkkinaennuste 2026

# Toimintaympäristö

## Asuntotuotanto

- Asuntoaloitusten odotetaan laskevan tänä vuonna edelleen 15 000 asuntoon ja pysyvän ensi vuonna samalla tasolla.
- Asuntotuotannon kasvu edellyttäisi omistusasuntotuotannon selvää kasvua sijoittajakysynnän pysyessä matalana ja tuetun asuntotuotannon supistuessa voimakkaasti.
- Nykyinen asuntotuotanto alittaa selvästi seuraavien vuosikymmenien suurien kaupunkien asuntotuotantarpeen.

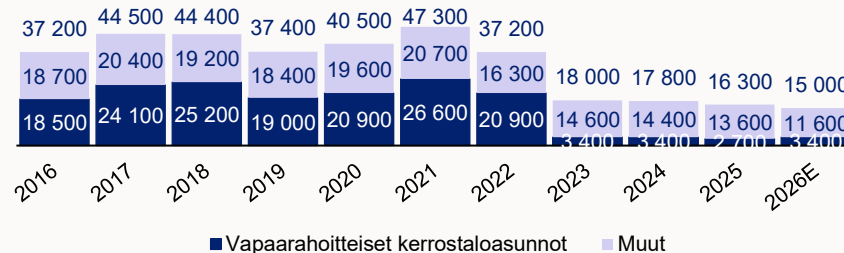
## Asuntotuotantarve 2025–2045, %



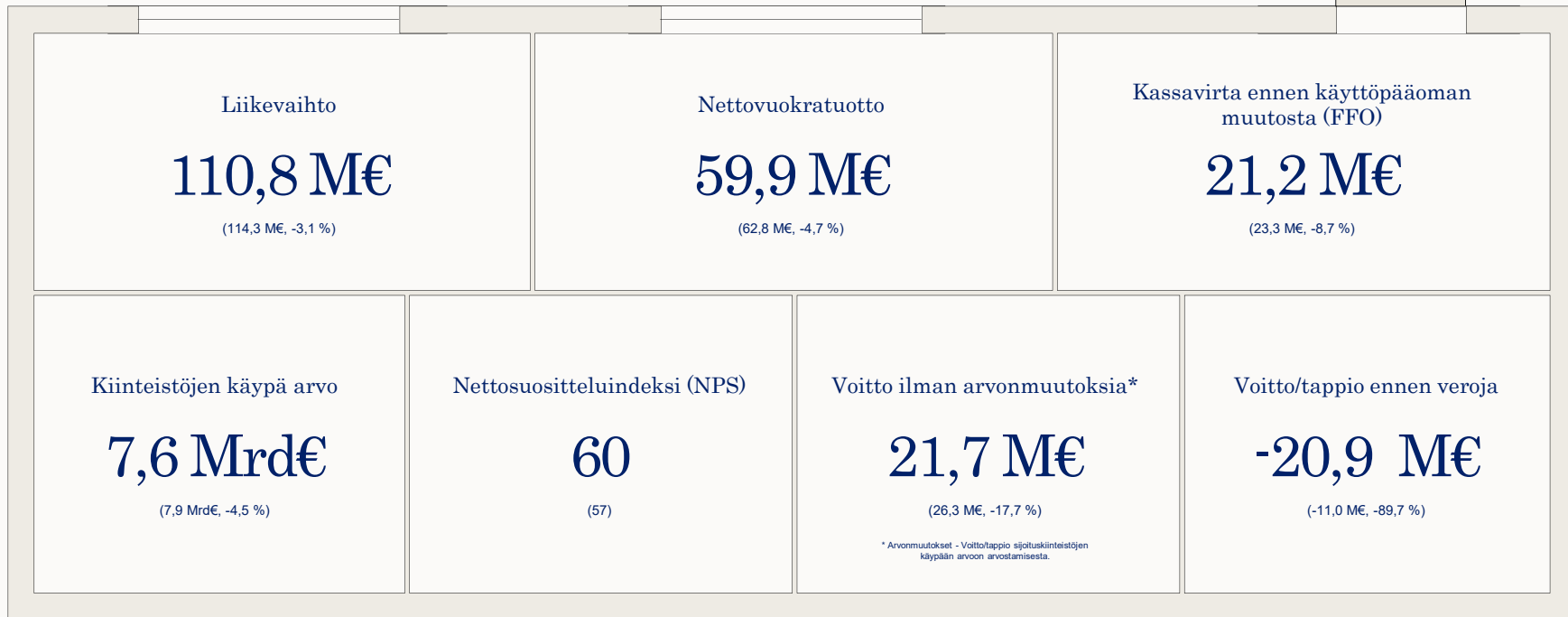
## Rakentamisen avainluvut

	2026E	2025
Aloitettut asunnot, kpl	15 000	16 300
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	3 400	2 700
aloitettut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	5 910
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl*	n/a	17 166
Rakennuskustannukset, muutos %	n/a	1,6

## Asuntoaloitukset koko Suomessa 2016–2026E



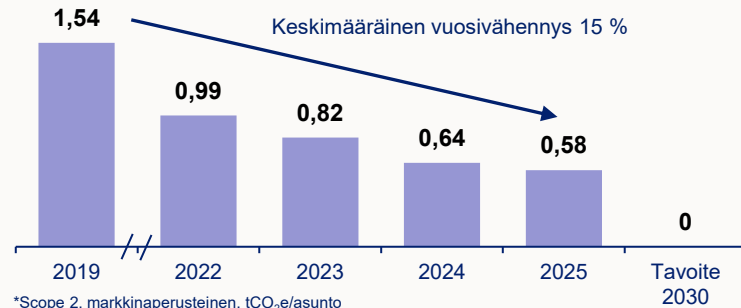
## Avainluvut 1–3/2026



# Energiankäytön hiilineutraaliustavoite 2030

- Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme hiilineutraaliin energian käyttöön vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteenamme on vähentää asuntokohtaista hiilijalanjälkeä 5 % vuosittain.
- Asuntokohtainen energiankulutuksen hiilijalanjälki on pienentynyt viidessä vuodessa yhteensä noin 60 %.

## Asuntokohtainen energiankulutuksen hiilijalanjälki \*



## Keskeiset ajurit 2026–2030

- Energiatehokkuusinvestoinnit
- Kaukolämmön päästökehitys
- Asukkaiden energiankäyttö
- Kysyntäjousto
- Hiilineutraali kiinteistösähkö (100 %)

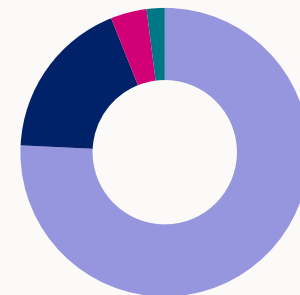


# 4 761 asunnon osto saatiin päätökseen katsauskauden jälkeen

- Uusien kohteiden vuokraus alkoi välittömästi Lumo-verkkokaupassa
- Portfolion haltuunotto on käynnistynyt suunnitellusti
- Vuokrausaste kääntynyt positiiviseen suuntaan

## Indikatiivinen jakauma käyvän arvon mukaan, %

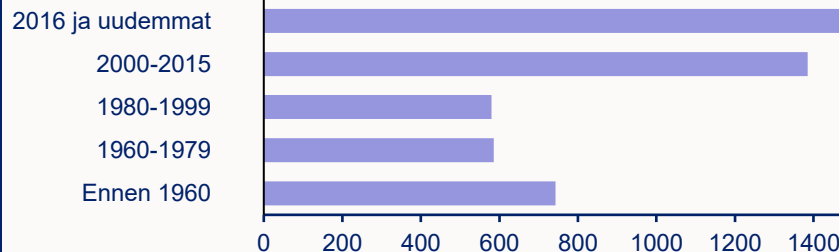
- Helsingin seutu **75,6 %**
- Tampereen seutu **17,9 %**
- Turun seutu **4,2 %**
- Muut **2,4 %**



## Keskeiset tiedot portfoliosta

Portfolio	60 kiinteistöä
Asunnot	4 761 kpl / keskipinta-ala 49,5 m <sup>2</sup>
Liiketilat	134 kpl, yhteensä 16 900 m <sup>2</sup>
Stabiloitu vuosivuokratuotto	63,0 M€
Stabiloitu tuotto kauppahinnalle	4,9 %

## Asuntojen lukumäärä rakennusvuosittain

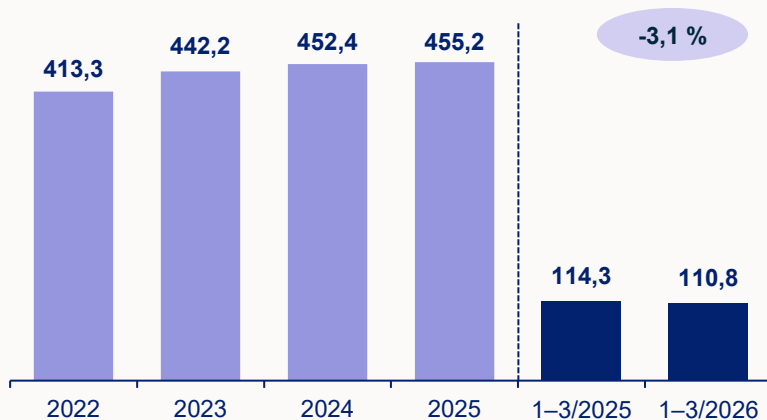


# Taloudellinen kehitys ja näkymät

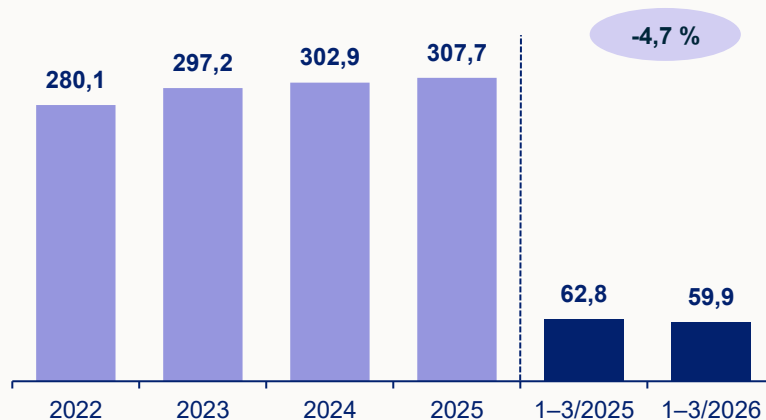
# Liikevaihto ja nettovuokratuotto

- Liikevaihdon laskuun vaikutti erityisesti heinäkuussa 2025 myyty asuntoportfolio. Toisaalta vuokrausasteen paraneminen vertailukauteen nähden kasvatti liikevaihtoa.
- Nettovuokratuoton laskuun vaikuttivat erityisesti heinäkuussa 2025 myydyin asuntoportfolion takia laskenut liikevaihto ja lämmityskulujen kasvu kylmän alkuvuoden takia.

## Liikevaihto, M€



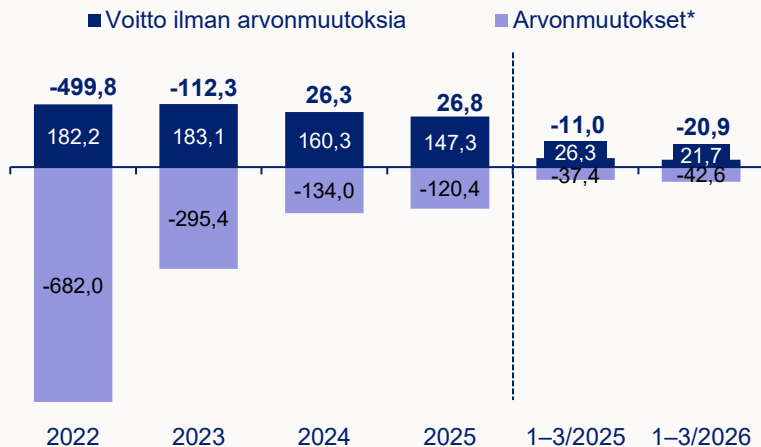
## Nettovuokratuotto, M€



# Tulos ennen veroja ja FFO

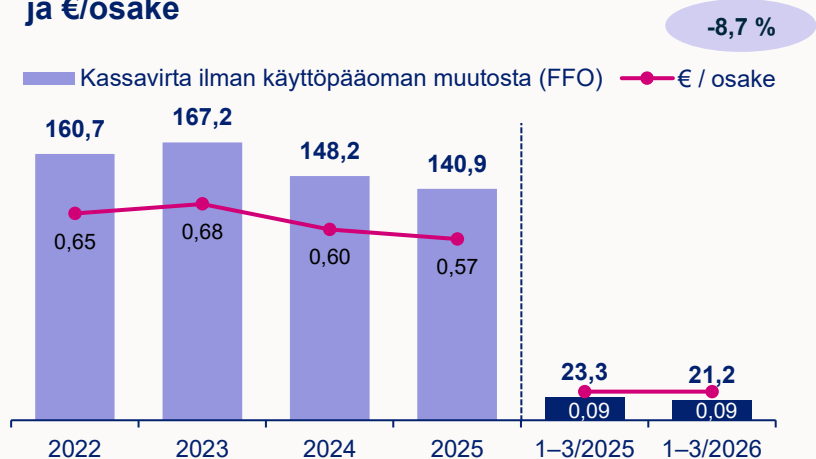
- Tulos ennen veroja ja FFO laskivat. Tähän vaikutti erityisesti liikevaihdon lasku, kylmän talven aiheuttama lämmityskulujen kasvu sekä katsauskaudella kasvaneet hallinnon kulut.

## Voitto/tappio ennen veroja, M€



\* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

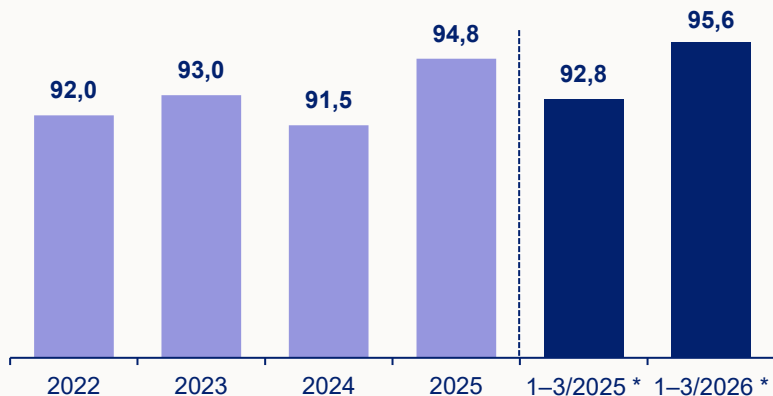
## Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ ja €/osake



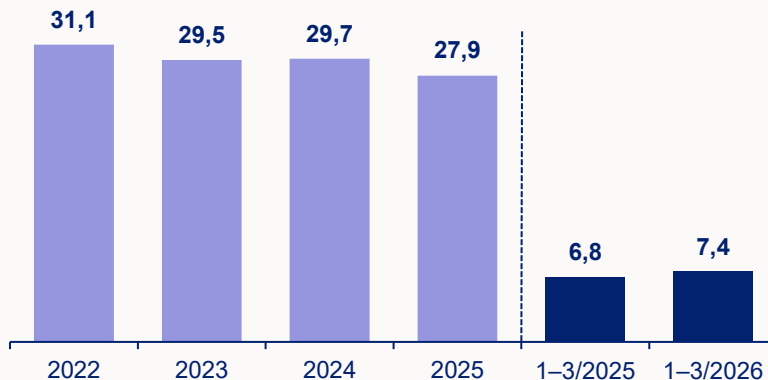
# Vuokrausaste parani edellisvuodesta

- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 95,6 (92,8) prosenttia.
- Vaihtuvuus kasvoi hieman vertailukaudesta.

## Taloudellinen vuokrausaste, %



## Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %

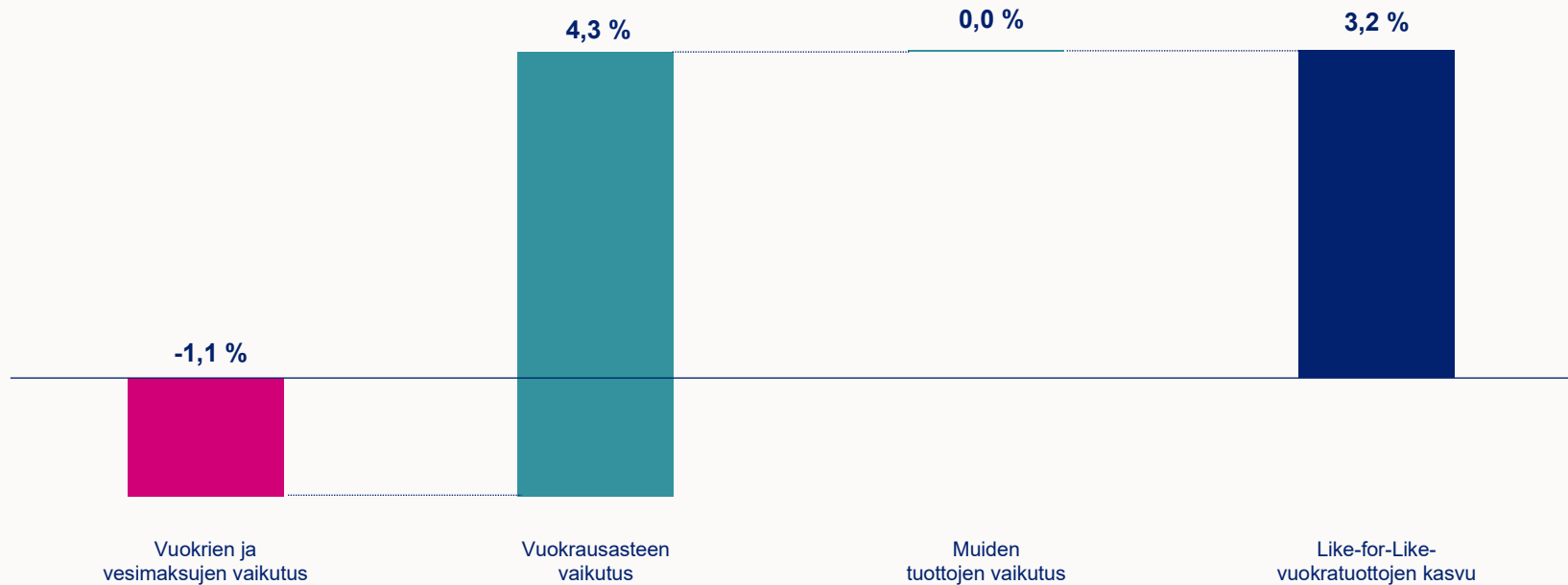


\* Kumulatiivinen vuokrausaste vuoden alusta

Taloudellinen vuokrausaste = (vuokratuotot / vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto) \* 100. Taloudellinen vuokrausaste ei sisällä peruskorjattavana olevia asuntoja.  
 Vaihtuvuus = (kaudella irtisanotut sopimukset / asuntojen kokonaismäärä) \* 100

# Like-for-Like vuokratuotto kasvoi

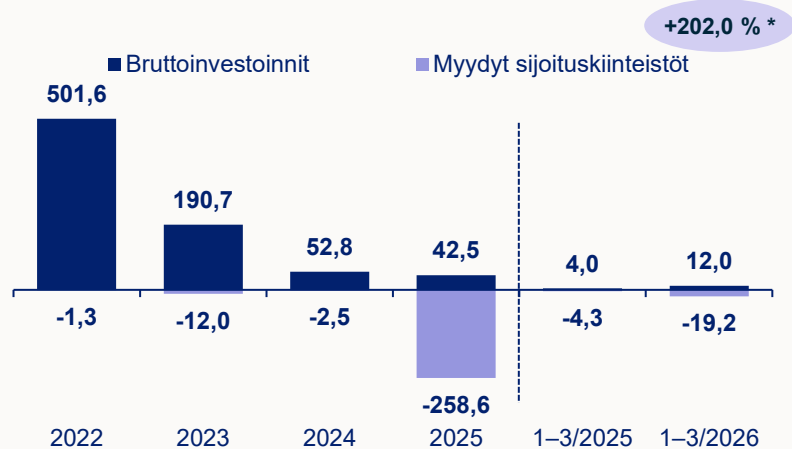
- Viimeisin 12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.
- Kasvu aiheutui merkittävästi parantuneesta vuokrausasteesta.



# Investoinnit olivat alkuvuonna alhaisella tasolla

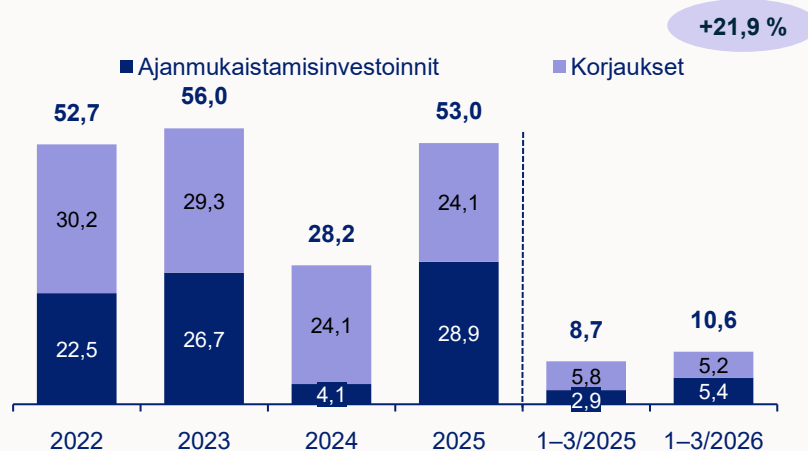
- 119 asunnon kohde Helsingissä valmistui helmikuussa.
- Katsauskauden jälkeen saimme päätökseen 4 761 asunnon oston.
- Ajanmukaistamisinvestoinnit kasvoivat vertailukaudesta, sillä käynnistimme viime vuonna muutamia suurempia ajanmukaistamishankkeita.

## Bruttoinvestoinnit ja mydyt sijoituskiinteistöt, M€



\* Bruttoinvestointien muutosprosentti, ei sisällä myytyjä sijoituskiinteistöjä

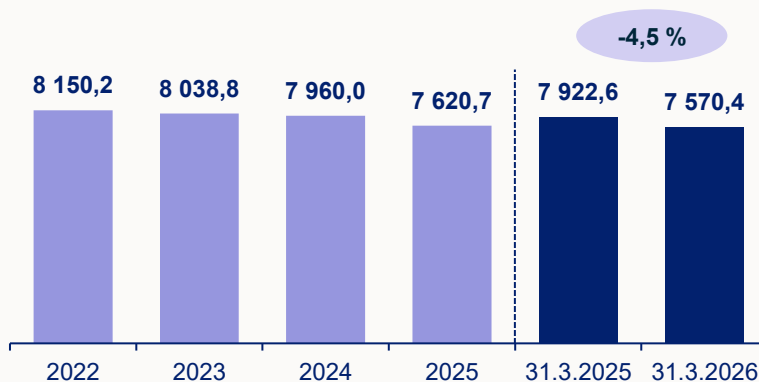
## Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



# Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 7,6 miljardia euroa

- Ensimmäisellä kvartaalilla sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -42,6 miljoonaa euroa.
- Käyvän arvon muutos johtui pääosin kiinteistöjen ikääntyessä tehtävistä laskentaparametrien muutoksista.

### Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ \*

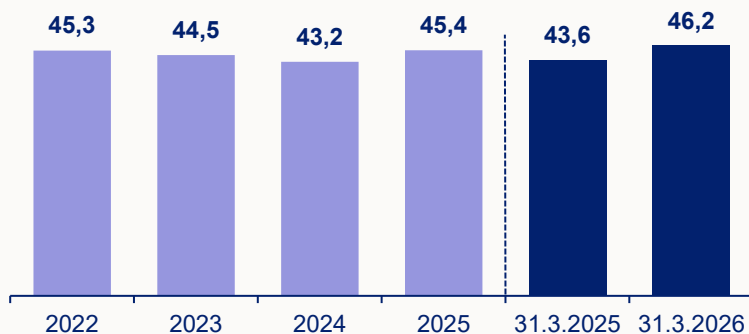


\* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

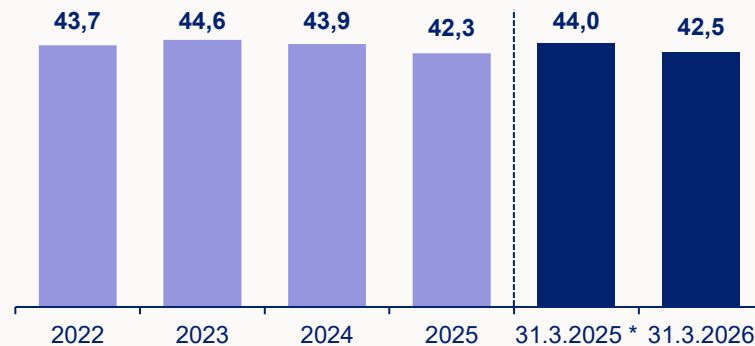
# Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) vahvistuivat

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) ovat pysyneet vahvoina.
- LTV laski 1,5 prosenttiyksikköä vertailukaudesta.
- LTV:n 45 prosentin enimmäisrajaan on hyvin liikkumatilaa.

## Omavaraisuusaste, %



## Loan to Value (LTV), %



\* Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyvät velat. Loan to Value (LTV) ilman myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja oli 45,4 prosenttia 31.3.2025

# Rahoitusasemamme on säilynyt vahvana

- Solmimme helmikuussa 600 M€ yrityskaupparahoitussopimuksen, ja rahoitus nostettiin katsauskauden jälkeen 1.4.2026.
- Rahoitus on tarkoitus jälleenrahoittaa pääomamarkkinoilta hankittavalla velkarahoituksella.
- Maaliskuussa maksoimme takaisin 135 M€ suuruisen joukkovelkakirjalainan.

## Konsernin likviditeetti, M€



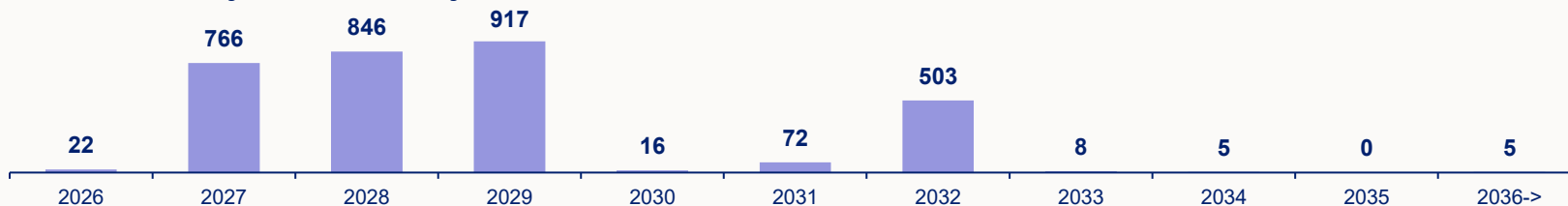
## Rahoituksen avainluvut

	31.3.2026
Korollinen vieras pääoma, M€	3 233,2
Suojausaste, % <sup>1)</sup>	96
Keskikorko, % <sup>2)</sup>	3,3
Korkokate	2,4
Korkokate ilman korjauskuluja	2,6
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,0
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,6

<sup>1)</sup> 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisin lainoihin

<sup>2)</sup> Sisältää korkojohdannaiset

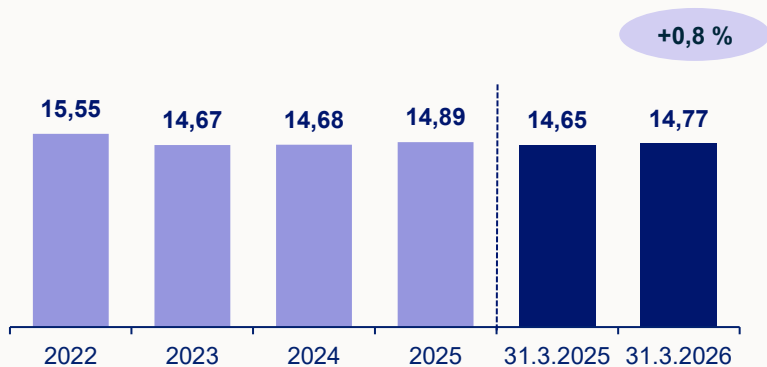
## Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



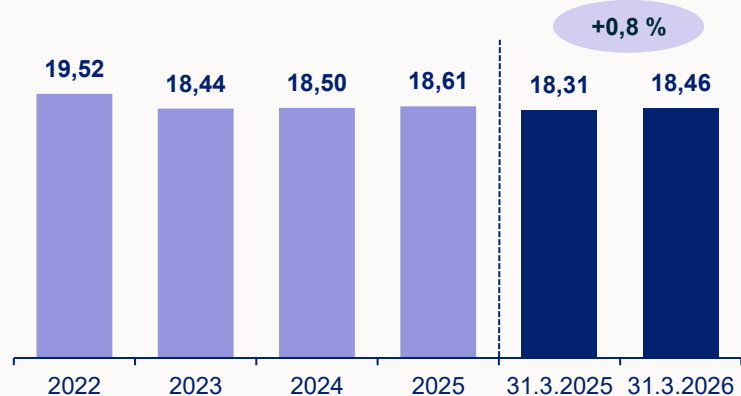
# Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut hieman edellisvuotta vahvemmallalla tasolla.

## Osakekohtainen oma pääoma, €



## Osakekohtainen EPRA NTA, €



# Taloudelliset tavoitteet 2026-2028

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

<sup>1)</sup> Toteuma 1-3/2026 Liikevaihdon kasvu: -3,1 %

<sup>2)</sup> Toteuma 1-3/2026 FFO/osake 0,0 %

Lumo Kotien tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia FFO:sta edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

# Näkymät vuodelle 2026 ennallaan

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

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

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

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

Missio

Luomme parempaa kaupunkiasumista

Brändilupaus

Helposti paras koti

Arvot

Ilo palvella  
Hinku onnistua  
Rohkeus uudistaa

Strategiset painopisteet

Saumaton asiakaspolku datan, teknologian ja tekoälyn avulla

Aidosti asiakaskeinen portfolion uudistaminen ja kasvu

Asuntomarkkinan osaavin ja dynaamisin henkilöstö

Toimialan johtava operatiivinen erinomaisuus

Vahva panos kestävään kaupunkiasumiseen

Paras asiakaskokemus

# Kiitos!

Lumo

## Yhteystiedot:

Toimitusjohtaja

**Reima Rytsölä, puh. +358 20 508 5077**

Talousjohtaja

**Erik Hjelt, puh. +358 20 508 3225**

Director, Treasury & Investor Relations

**Niina Saarto, puh. +358 20 508 3283**

[www.yritys.lumo.fi](http://www.yritys.lumo.fi)

Lumo Kotien  
puolivuosikatsaus 2026  
julkaistaan **13.8.2026**

# Liitteet

# Ajankohtaista vastuullisuustyössä

- Otimme käyttöön uudistetun vastuullisuusohjelman vuoden 2026 alussa. Ohjelma keskittyy liiketoiminnan ja sidosryhmien kannalta olennaisiin teemoihin ja tukee strategiamme toteutusta.
- Aloitimme laajan huoneistokohtaisen vedenmittauksen projektin, jossa noin 13 000 asuntoa siirtyy kulutusperusteiseen vesilaskutukseen. Projekti on edennyt yli puolivälin ja mittarit on asennettu yli 9 000 huoneistoon. Kulutusperusteinen laskutus lisää kustannusten läpinäkyvyyttä ja kannustaa veden säästöön, mikä vähentää myös lämpimän käyttöveden kulutusta ja sitä kautta energiakulutusta.
- Vuonna 2025 solmittujen kaukolämmön kysyntäjoustosopimusten käyttöönotto käynnistyi vuoden 2026 alussa Jyväskylässä ja Kuopiossa, kattaen yli 30 kohdetta. Ratkaisut parantavat energiatehokkuutta ja vähentävät päästöjä.



# Vastuullisuusohjelman tavoitteet ja edistyminen

Uusi vastuullisuusohjelma otettiin käyttöön vuoden 2026 alussa. Toteumat perustuvat vuoden 2025 tietoihin.

Hiilineutraali energiankäyttö	Energiatehokkuus	Vedenkulutus
<p><b>Tavoite:</b> Scope 2 -päästöt nolnaan vuoteen 2030 mennessä</p> <p><b>0,58</b> tCO<sub>2</sub>e/asunto (● -9 %)</p> <p><b>Lisätieto:</b> Vuonna 2025 päästöt laskivat yli vuositavoitteen.</p>	<p><b>Tavoite:</b> 6 % energiatehokkuustoimenpiteitä (VAETS-energiatehokkuussopimus) vuoteen 2030 mennessä</p> <p><b>n/a</b> % (● ei vertailutietoa)</p> <p><b>Lisätieto:</b> Vertailukelpoista tulosta ei vielä saatavilla (uusi kausi alkoi 2026). Edellisen kauden tavoite saavutettiin etuajassa.</p>	<p><b>Tavoite:</b> 5 % vedenkulutuksen vähennys vuoteen 2030 mennessä</p> <p><b>364</b> l/m<sup>3</sup> (● +3 %)</p> <p><b>Lisätieto:</b> Vuosi 2025 toimii uuden tavoitteen lähtötasona. Muutosta suhteessa lähtötasoon 2025 ei vielä saatavilla.</p>
Asukkaiden tyytyväisyys	Kierrätysaste	Työntekijäkokemus
<p><b>Tavoite:</b> ≥ 68% asukkaista antaa asumisen turvallisuudesta ja viihtyisyydestä arvosanan 4 tai 5 (asteikko 1–5)</p> <p><b>63</b> % (● ei vertailutietoa)</p> <p><b>Lisätieto:</b> Tulos mitattiin ensimmäisen kerran vuonna 2025. Vertailutietoa vuodelta 2024 ei ole saatavilla.</p>	<p><b>Tavoite:</b> Kotitalousjätteen kierrätysaste ≥ 60 % vuoteen 2030 mennessä</p> <p><b>30</b> % (● ei muutosta)</p> <p><b>Lisätieto:</b> Tavoite perustuu EU:n Suomelle asettamaan 60 % yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteeseen vuoteen 2030 mennessä.</p>	<p><b>Tavoite:</b> Henkilöstötutkimuksen vastausten keskiarvo ≥ 4 (asteikko 1–5)</p> <p><b>4,14</b> (● 3,95)</p> <p><b>Lisätieto:</b> Vuoden 2025 tulos parani edellisvuodesta.</p>

# Vastuullisuusohjelma

## Talot & kodit

### Luomme kestäviä taloja ja koteja

- Vähennämme toiminnastamme aiheuttuvia ilmastovaikutuksia
- Parannamme kiinteistöjemme energiatehokkuutta
- Vähennämme kiinteistöjemme vedenkulutusta
- Lisäämme kiinteistöjemme kotitalousjätteiden kierrätystä

#### Tavoitteet

- Kiinteistökantamme on energiankäytöltään hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä
- Vähennämme 5 % vedenkulutusta vuoteen 2030 mennessä vuoden 2025 tasosta
- Tehostamme energiankulutusta VAETS-energiatehokkuussopimuksen mukaisesti vuoteen 2030 mennessä
- Kotitalousjätteen kierrätysaste on vähintään 60 % vuoteen 2030 mennessä

## Asiakkaat

### Tarjoamme viihtyisää ja turvallista asumista

- Olemme reilu ja läpinäkyvä vuokranantaja
- Varmistamme turvalliset ja viihtyisät kodit ja asuinympäristöt
- Edistämme hyviä naapurisuhteita

#### Tavoitteet

- Vähintään 68 % asukkaista antaa turvallisuudesta ja viihtyisyydestä arvosanan 4 tai 5 (asteikko 1–5)

## Työntekijät

### Olemme moderni ja uudistuva työpaikka, meillä on hinku onnistua

- Tuemme jatkuvaa oppimista ja kehittyvää työkulttuuria
- Luomme turvallisen ja vahvan työyhteisön yhdenmukaisella johtamisella
- Meillä jokainen voi olla oma itsensä

#### Tavoitteet

- Henkilöstötutkimuksen vastausten keskiarvo on vähintään 4 (asteikko 1–5)

## Liiketoimintaperiaatteet

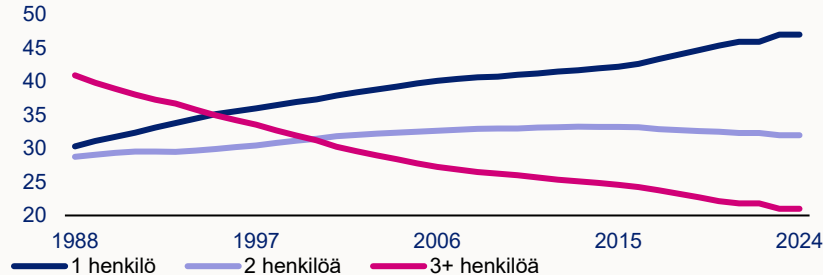
Toimimme vastuullisesti ja läpinäkyvästi,  
ja edellytämme tätä myös kaikilta kumppaneiltamme

# Toimintaympäristö

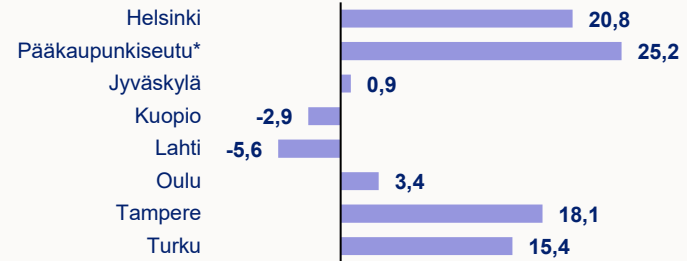
## Tilanne vuokramarkkinoilla

- Vuokramarkkinoilla on yhä runsaasti tarjontaa.
- Väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa keskittyen lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.
- Pidemmällä aikavälillä maahanmuutto ja kaupungistuminen pitävät Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun voimakkaana.
- Samalla asuntokuntien koon pienentyminen lisää asuntojen kysyntää.

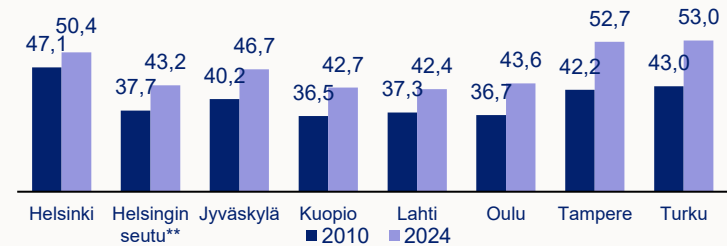
## Kotitalouksien koon kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



## Väestön kasvuennuste 2024–2050, %

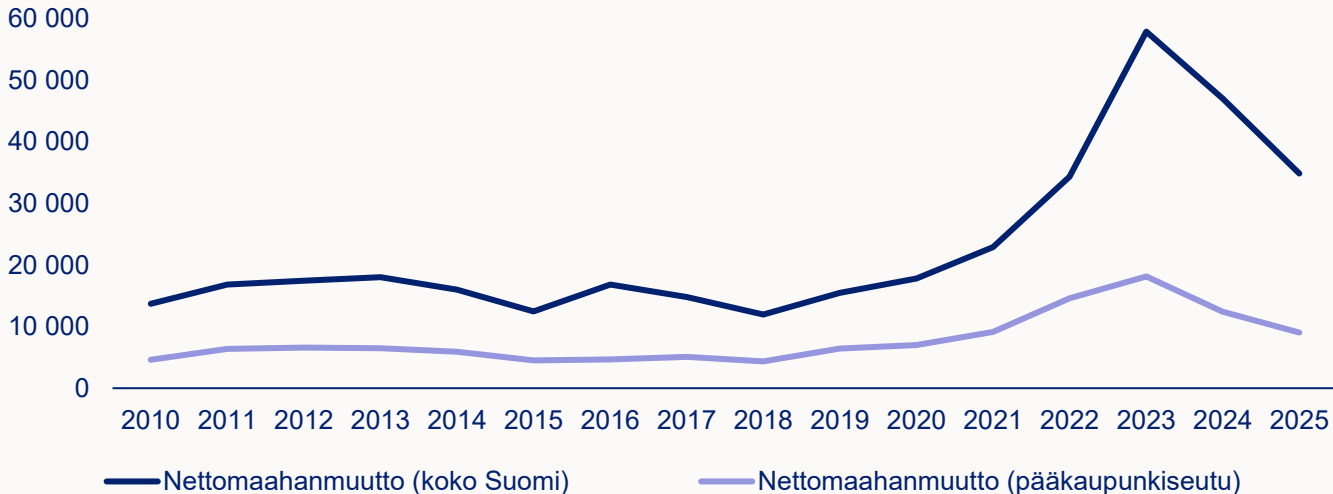


## Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)



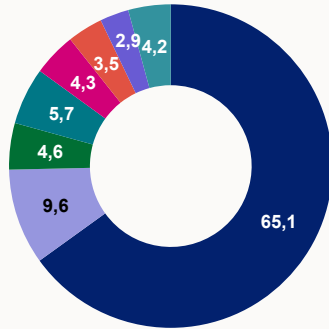
# Maahanmuutto ja sen vaikutukset

- Nettomaahanmuutto Suomeen on viime vuodet ollut historiallisen korkealla tasolla. Vuonna 2025 nettomaahanmuutto laski edellisvuodesta mutta oli yhä tilastointihistorian kolmanneksi suurin.
- Aasiasta saapuvien maahanmuutto on kasvanut vuodesta 2020 lähtien, ja se muodostaa noin puolet nettomaahanmuutosta Suomeen. Lähtömaina ovat erityisesti Filippiinit, Nepal, Sri Lanka, Intia ja Bangladesh.

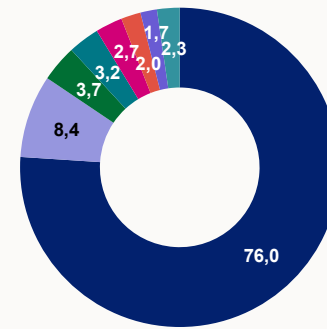


# Lumo Kotien asuntoportfolio

## Asuntojen määrä, %-osuudet



## Käypä arvo, %-osuudet



Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m <sup>2</sup>	Taloudellinen vuokrausaste, % <sup>3)</sup>	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	25 307	461	5 614	218	4 100	95,5	69
Tampereen seutu	3 730	103	619	162	3 171	95,8	9
Turun seutu	1 807	24	274	150	2 873	96,5	4
Muut	8 054	119	876	107	2 053	95,9	18
<b>Yhteensä</b>	<b>38 898</b>	<b>707</b>	<b>7 383</b> <sup>1)</sup>	<b>186</b>	<b>3 539</b>	<b>95,6</b>	<b>100</b>
Muut			187 <sup>2)</sup>				
<b>Portfolio yhteensä</b>	<b>38 898</b>	<b>707</b>	<b>7 570</b>			<b>95,6</b>	

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

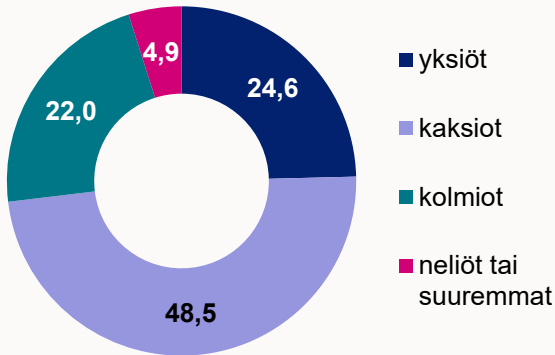
2) Käynnissä olevan uudistuotannon, konsernin omistamien tonttien ja tiettyjen osakkeiden kautta omistettujen omaisuuserien sekä vuokrattujen tonttien (käyttöoikeusomaisuuserien) käypä arvo.

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

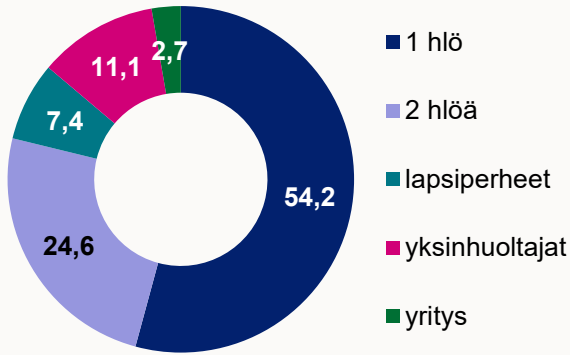
# Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

- Lumo Kotien asuntokanta vastaa erinomaisesti kysyntää.
- Vuokralaisissa kaikki ikäryhmät edustettuna.

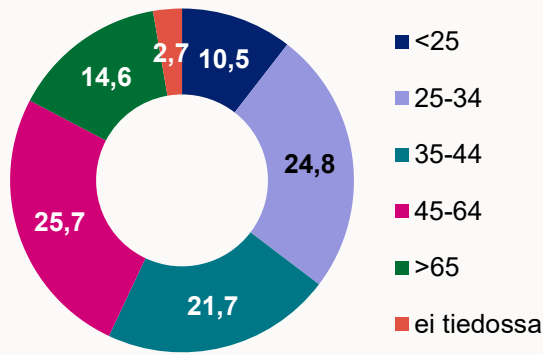
### Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



### Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



### Asiakkaat ikäryhmittäin, %

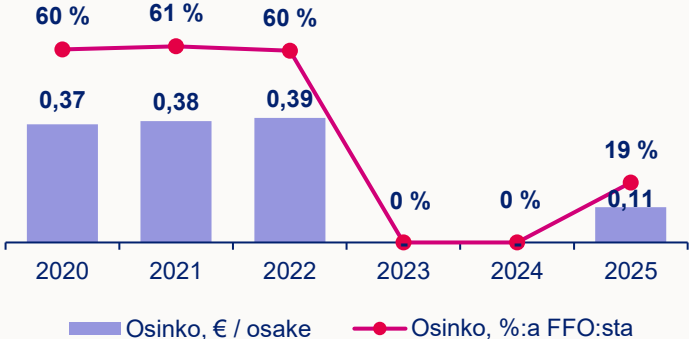


# Osinkopolitiikka

Lumo Kotien tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia FFO:sta edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

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

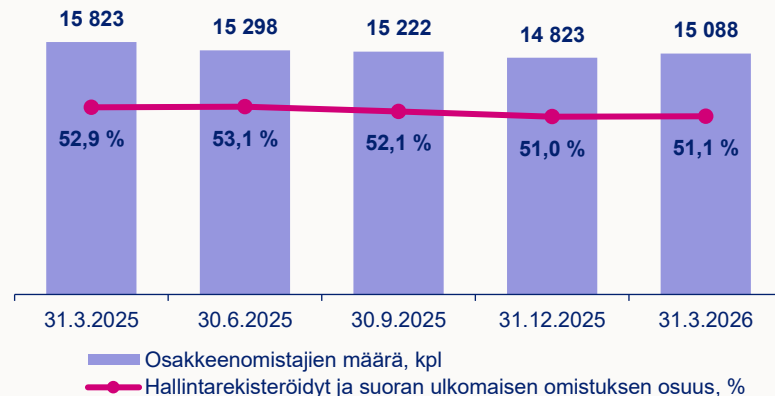
## Osinkohistoria



# Lumo Kotien 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 31.3.2026)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	76 912 367	31,1
1. Heimstaden Bostad AB	49 389 283	20,0
2. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	8,3
3. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	19 362 375	7,8
4. Teollisuusliitto ry	15 788 503	6,4
5. Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	9 214 417	3,7
6. Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	2,0
7. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 903 000	1,6
8. Valtion Eläkerahasto	2 200 000	0,9
9. Rakennusliitto ry	2 000 001	0,8
10. Svenska litteratursällskapet i Finland	1 840 000	0,7
Muut osakkeenomistajat	34 092 489	13,8
<b>Ulkona olevat osakkeet</b>	<b>240 144 399</b>	<b>97,2</b>
Hankitut omat osakkeet	7 000 000	2,8
<b>Yhteensä</b>	<b>247 144 399</b>	<b>100,0</b>

## Osakkeenomistajien määrän kehitys



Katsauskauden jälkeen Lumo Kodit laski liikkeeseen 24 666 667 yhtiön uutta osaketta Varmalle. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 2.4.2026. Lisäksi Lumo Kodit mitätöi hallituksen päätöksen mukaisesti 7 000 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden mitätöinti rekisteröitiin kaupparekisteriin 17.4.2026.

# Lumo-asumisen edut

## Asumiseen sisältyy

- Lemmikit tervetulleita
- Vuokravakuus 0 €
- Ilmaiset sisustusmaalit
- My Lumo -palvelu
- Lumo-tiimi
- DNA Netti

## Muuttoa helpottamaan

- Avainautomaatti
- Muuttopalvelu
- Muuttosiivouspalvelu
- Astianpesukoneen tilaus
- Astianpesukoneen asennus
- Pienvaraston vuokraus
- Yhteiskäyttöauto
- Asennuspalvelu
- Joustava kodinvaihto

## Muut lisäpalvelut

- Kotivakuutus
- Sähkösovimus
- Kotisiivouspalvelu
- Sähköauton lataus
- Nollaa lämmityksen hiilijalanjälkesi
- Vallilan kodintekstiilit etuhintaan
- Gigantti
- Nextory

# Avainluvut

	1–3/2026	1–3/2025	Muutos, %	2025
Liikevaihto, M€	110,8	114,3	-3,1	455,2
Nettovuokratuotto, M€	59,9	62,8	-4,7	307,7
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	54,0	54,9		67,6
Voitto/tappio ennen veroja, M€	-20,9	-11,0	-89,7	26,8
Bruttoinvestoinnit, M€	12,0	4,0	202,0	42,5
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	21,2	23,3	-8,7	140,9
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,09	0,09	0,0	0,57
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,6	92,8		94,8
Sijoituskiinteistöt, Mrd€	7,6	7,9	-4,5	7,6
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot	38 898	40 949		38 945
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot	-	119		119
Osakekohtainen EPRA NTA, €	18,46	18,31	0,8	18,61
Omavaraisuusaste, %	46,2	43,6		45,4
Loan to Value (LTV), %	42,5	45,4		42,3

# Tuloslaskelma

M€	1–3/2026	1–3/2025	1–12/2025
Liikevaihto	110,8	114,3	455,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-45,7	-45,7	-123,4
Korjaukset	-5,2	-5,8	-24,1
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>59,9</b>	<b>62,8</b>	<b>307,7</b>
Hallinnon kulut	-10,2	-9,1	-40,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,8	0,7	3,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,6	-0,8	-2,6
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-42,6	-37,4	-120,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-8,4
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>6,0</b>	<b>16,0</b>	<b>139,4</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-26,8	-27,1	-112,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-0,1	-	0,1
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>	<b>-20,9</b>	<b>-11,0</b>	<b>26,8</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-3,2	-4,0	-47,9
Laskennallisten verojen muutos	7,5	6,0	41,9
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-16,6</b>	<b>-9,0</b>	<b>20,8</b>

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

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

# Rahoituksen avainluvut

	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025
Omavaraisuusaste, %	46,2	45,4	45,6	44,3	43,6
Korkokatekerroin (interest cover)	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2
Korkokate	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5
Korkokate ilman korjauskuluja <sup>1)</sup>	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7
Loan to Value (LTV), % <sup>2)</sup>	42,5	42,3	42,2	45,7	45,4
Suojausaste, % <sup>3)</sup>	96	99	99	94	91
Keskikorko, % <sup>4)</sup>	3,3	3,2	3,2	3,2	3,3
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,0	3,1	3,4	3,3	3,4
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,6	2,7	2,9	3,0	3,2

<sup>1)</sup> Osa Lumo Kotien kanssa samalla toimialalla toimivista yhtiöistä kirjaa osan ylläpitokuluista taseeseen. Vertailtavuuden parantamiseksi esitämme tunnuslukuna Korkokate ilman korjauskuluja, joka on laskettu oikaistusta käyttökatteesta ilman korjauskuluja.

<sup>2)</sup> Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

<sup>3)</sup> 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisiin lainoihin

<sup>4)</sup> Sisältää korkojohdannaiset

# Tärkeää tietoa

Tätä esitystä ei tule tulkita tarjoukseksi myydä tai tarjouspyynnöksi ostaa arvopapereita millään lainkäyttöalueella. Minkään osan tästä esityksestä tai sen jakelun, ei tule muodostaa perustetta, eikä siihen tule luottaa perusteena, sopimukselle, sitoumukselle tai investointipäätökselle.

Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin kuuluvat lausumat koskien Lumo Kotien liiketoiminnan strategiaa, operatiivisia ja taloudellisia tavoitteita, taloudellista tilaa, kannattavuutta, toiminnan tulosta ja markkinatietoa sekä muut lausumat, jotka eivät ole historiallista tietoa. Lausumat, joiden yhteydessä on käytetty sanoja "aikoa", "arvioida", "ennakoida", "ennustaa", "jatkua", "odottaa", "olettaa", "pyrkii", "saattaa", "suunnitella", "tavoitella", "tulla", "tähdätä", "uskoa", "voisi" ja muut vastaavat tai niiden kielteiset vastaavat ilmaisut ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia, mutta kyseiset lausumat eivät rajoitu näihin ilmaisuihin. Tulevaisuutta koskeviin lausumiin liittyy luonnostaan riskejä, epävarmuustekijöitä ja lukuisia tekijöitä, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toteutuneet seuraukset tai todellinen liiketoiminnan tulos eroavat olennaisesti ennakoidusta. Näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin ei tule tukeutua liikaa. Lukuun ottamatta laista johtuvaa jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta, Lumo Kodit ei sitoudu julkisesti päivittämään tai arvioimaan uudelleen mitään tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tapahtumien tai olosuhteiden perusteella tai muusta syystä.