Osavuosikatsaus 1–9/2026

5.11.2026

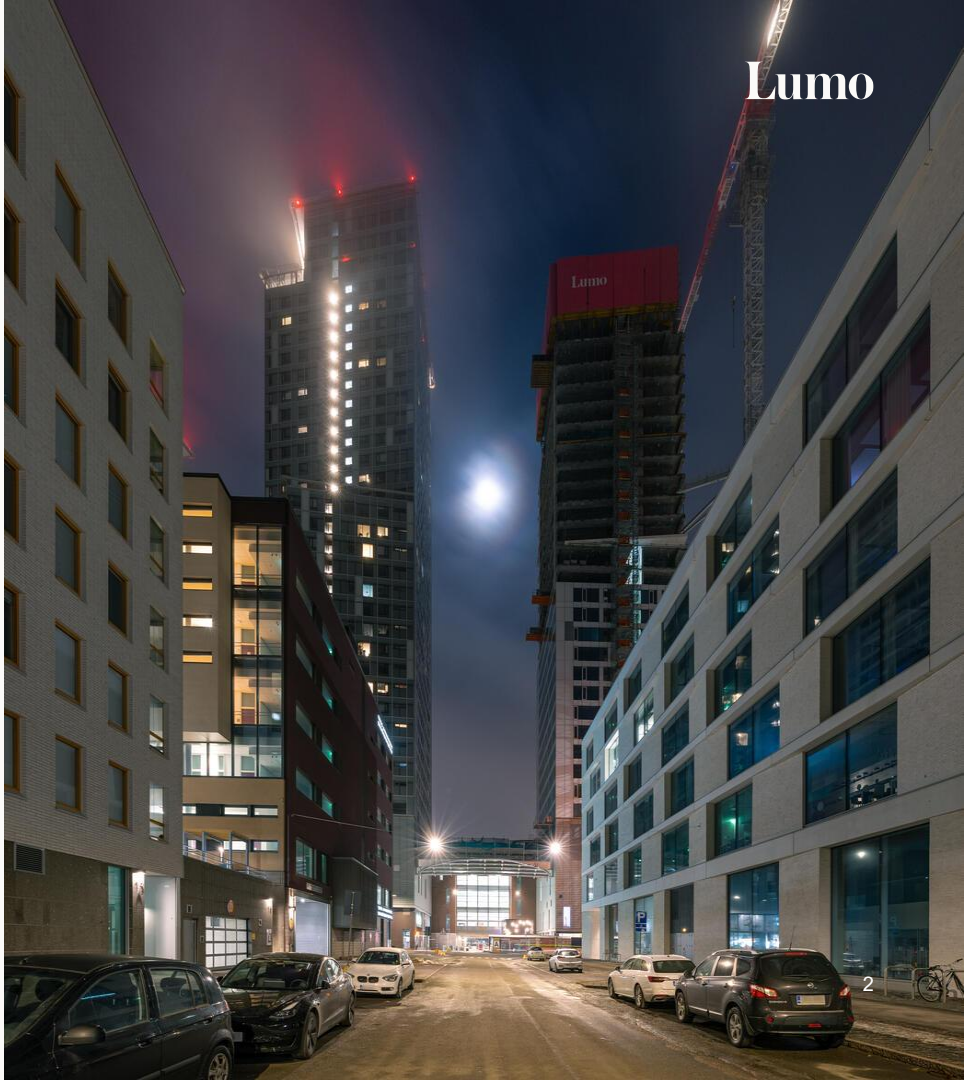
Reima Rytsölä, toimitusjohtaja

Antti Syvänen, väliaikainen talousjohtaja



Sisältö

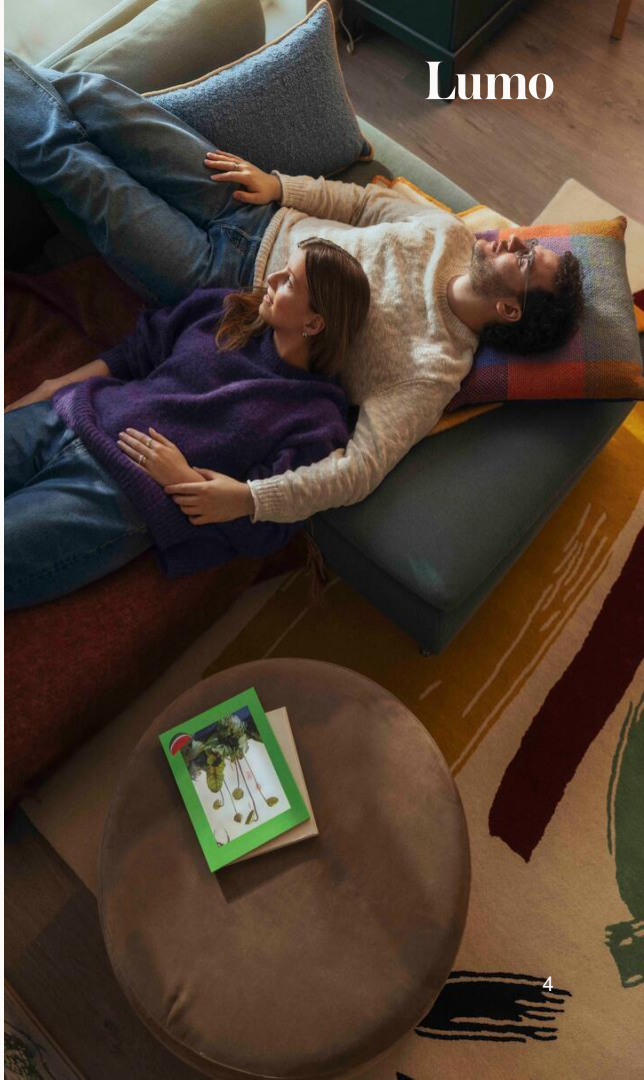
- Tammi–syyskuu 2026 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys ja näkymät



Tammi–syyskuu 2026 lyhyesti

Vahva kasvu jatkui ja vuokrausaste parani kolmannella vuosineljänneksellä

- Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat vertailukaudesta.
- Taseemme on pysynyt vahvana ja maksuvalmiutemme hyvänä.
- Vuokrausasteen paraneminen jatkui kolmannella vuosineljänneksellä. Taloudellinen vuokrausaste nousi 95,5 prosenttiin, ja kolmannen neljänneksen vuokrausaste oli 96,4 prosenttia.
- Huhtikuussa hankitun portfolion vuokrausaste saavutti stabiloidun tason ja oli syyskuun lopussa 96,8 prosenttia.
- Vuokra-asuntojen tarjonta on jatkanut laskuaan erityisesti pääkaupunkiseudulla.
- Nostimme arvonmäärityksessä käytettyjä tuottovaatimuksia, mikä laski sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja.
- Moody’s vahvisti syyskuussa Baa2-luottoluokituksemme vakailla näkymillä.
- Olemme syksyn aikana jatkaneet erääntyvien pankkilainojen jälleenrahoitusjärjestelyjä ja samalla pidentäneet lainasalkkumme maturiteettia.



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden kasvu on jatkunut odotettua vahvempana. Lähi-idän pitkittynyt kriisi ja sen mahdollinen eskaloituminen aiheuttavat epävarmuutta.
- Euroalueen kasvunäkymät ovat varovaisen positiiviset. Puolustus- ja infrainvestoinnit tukevat kysyntää, ja kasvun oletetaan vahvistuvan edelleen vuonna 2027.
- Suomen talous kasvoi alkuvuonna laaja-alaisesti. Ostovoiman ja kuluttajaluottamuksen kohentuminen, viennin kasvu sekä investoinnit ovat tukeneet talouskehitystä. Asuntomarkkinan ja työllisyyden odotetaan alkavan toipua vasta ensi vuonna.
- Korkojen nousu on jatkunut kesän jälkeen. Rahapolitiikan odotetaan kiristyvän edelleen vahvan talouskehityksen ja kohonneiden inflaatiopaineiden takia. EKP on nostanut ohjauskorkoa tänä vuonna kaksi kertaa. FED käynnisti koronnostot syyskuussa.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	2026E	2025
BKT:n kasvu, %	1,6	0,8
Työttömyys, %	10,3	9,7
Inflaatio, %	2,0	0,3
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

Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 9/2026; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2026

Toimintaympäristö

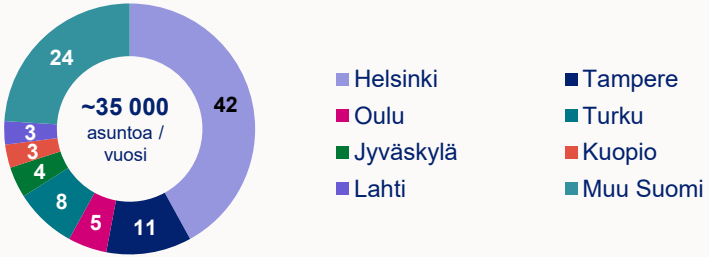
Asuntotuotanto

- Asuntoaloitusten odotetaan laskevan tänä vuonna edelleen 15 000 asuntoon.
- Talouskehityksen vahvistuminen, väestönkasvu ja uudet asuntokunnat luovat vähitellen edellytyksiä asuntomarkkinoiden elpymiselle kasvukeskuksissa.
- Nykyinen asuntotuotanto alittaa selvästi seuraavien vuosikymmenien suurten kaupunkien asuntotuotantotarpeen.

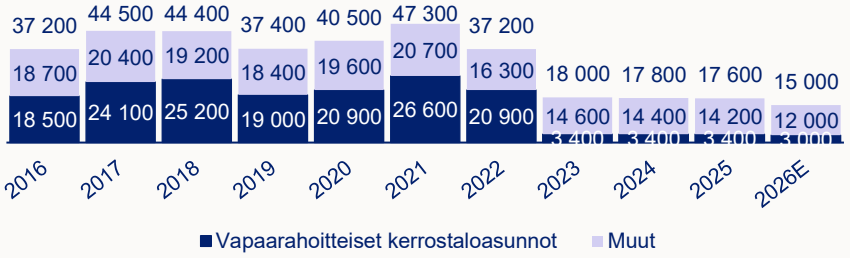
Rakentamisen avainluvut

	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

Asuntotuotantotarve 2025–2045, %



Asuntoaloitukset koko Suomessa 2016–2026E

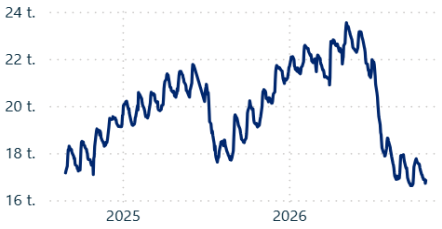


* 2026E: Rullaava 12 kuukautta, elokuu 2026
Lähteet: RT Suhdannekatsaus lokakuu 2026; VTT Asuntotarve 2025–2045; Pääkaupunkiseudun kuntien asuntotuotantotiedot; Tilastokeskus, Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto, Rakennuskustannusindeksi; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2026

Toimintaympäristö

Asuntoilmoitukset, kerrostaloasunnot

Koko Suomi, asuntoilmoitukset



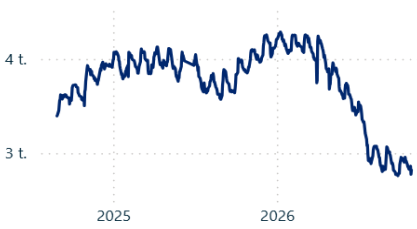
Koko Suomi YTD

-22,2 %

Koko Suomi rullaava 12kk

-12,2 %

Helsinki, asuntoilmoitukset



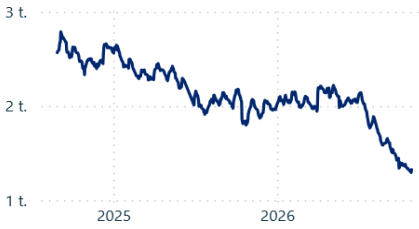
Helsinki YTD

-33,0 %

Helsinki rullaava 12kk

-27,0 %

Espoo, asuntoilmoitukset



Espoo YTD

-34,4 %

Espoo rullaava 12kk

-28,3 %

Vantaa, asuntoilmoitukset



Vantaa YTD

-22,6 %

Vantaa rullaava 12kk

-17,5 %

Tampere, asuntoilmoitukset



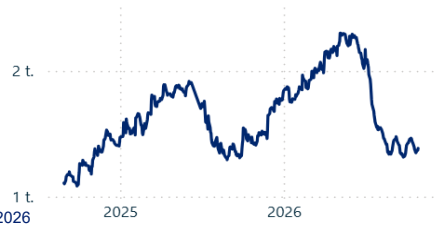
Tampere YTD

-20,0 %

Tampere rullaava 12kk

-1,2 %

Turku, asuntoilmoitukset



Turku YTD

-24,8 %

Turku rullaava 12kk

-2,1 %

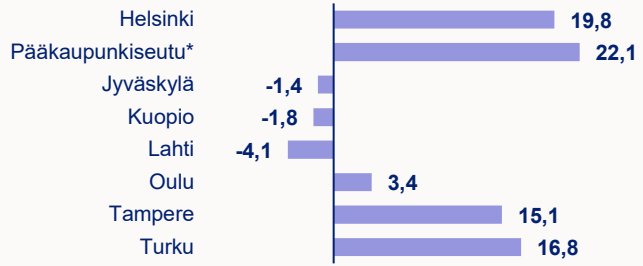
Lähteet:Vuokraovi, markkinadata, lokakuu 2026

Toimintaympäristö

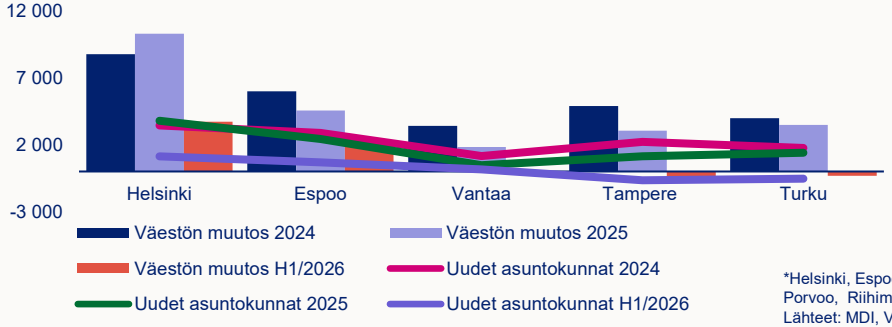
Tilanne vuokramarkkinoilla

- Vuokra-asuntojen tarjonta on kääntynyt laskuun.
- Väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa maahanmuuton ja maansisäisen muuttoliikkeen tukemana keskittyen lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle, Turkuun ja keskisuuriin korkeakoulukaupunkeihin.
- Pidemmällä aikavälillä maahanmuutto, kaupungistuminen ja väestön keskittyminen pitävät Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun voimakkaana.

Väestön kasvuennuste 2025–2050, %

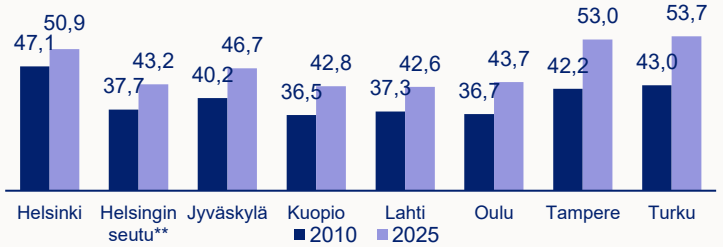


Väestönkasvu ja asuntokuntien koon kehitys



Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys

(%-osuus kaikista kotitalouksista)

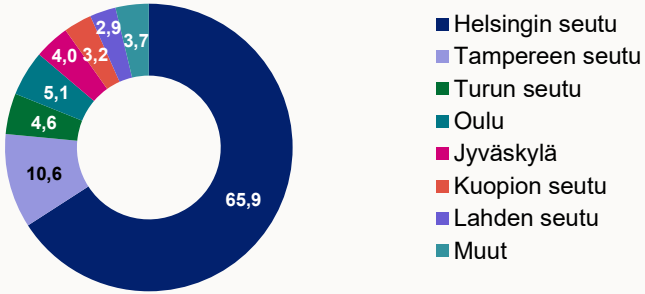


*Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa ** Pääkaupunkiseutu, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vihti

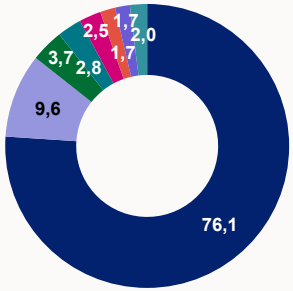
Lähteet: MDI, Väestöennuste 2050 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2026; Tilastokeskus, Asuntokunnat ja asuinolot 2026; Tilastokeskus, Väestön ennakkotilasto

Lumo Kotien asuntoportfolio

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



Käyvällä arvolla mitattuna 89,4 prosenttia Lumo Kotien vuokra-asunnoista sijaitsi Helsingin, Tampereen ja Turun seudulla.

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€		Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m²	Taloudellinen vuokrausaste, % [3]	Osuus liikevaihdosta, %
Helsingin seutu	28 653	547	6 183		212	3 999	95,3	70
Tampereen seutu	4 616	126	779		164	3 233	96,0	10
Turun seutu	1 997	24	304		151	2 779	95,6	4
Muut	8 223	120	863		103	1 981	96,0	16
Yhteensä	**43 489**	**817**	**8 129**	[1]	**183**	**3 486**	**95,5**	**100**
Muut			210	[2]				
Portfolio yhteensä	**43 489**	**817**	**8 339**				**95,5**	

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.

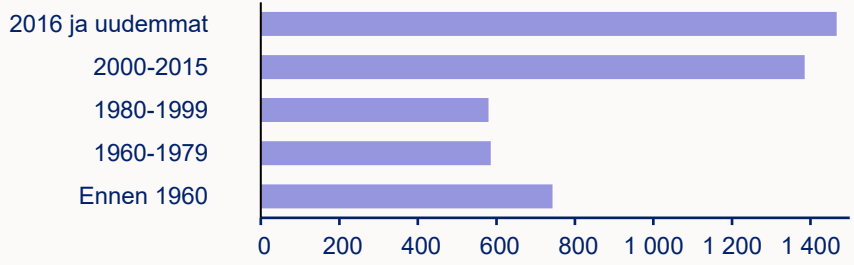
Hankittu 4 761 asunnon portfolion vuokraus saavuttanut stabiloidun vuokrausasteen

- Hankitun portfolion vuokrausaste nousi syyskuun lopussa 96,8 prosenttiin.
- Vuokrausasteen nopeaa kehitystä tukivat:
  - Nopea ja hallittu haltuunotto osaksi Lumon myynnin ja markkinoinnin toimintamallia
  - Toimivat ja skaalautuvat prosessit
  - Tehokas digitaalinen myynti ja verkkokaupan vahva konversio
  - Osaava ja joustava henkilöstö sekä resurssien kohdentaminen kysynnän mukaan
  - Kohteiden hyvä laatu ja sijainti

Keskeiset tiedot portfoliosta

Portfolio	60 kiinteistöä
Asunnot	4 761 kpl / keskikoko 49,5 m²
Liiketilat	134 kpl, yhteensä 16 900 m²
Stabiloitu vuosivuokratuotto	63,0 M€
Stabiloitu tuotto kauppahinnalle	4,9 %

Asuntojen lukumäärä rakennusvuosittain



Avainluvut 1–9/2026

Liikevaihto

363,1 M€

(343,6 M€, +5,7 %)

Nettovuokratuotto

247,5 M€

(231,6 M€, +6,8 %)

Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)

110,9 M€

(106,1 M€, +4,6 %)

Kiinteistöjen käypä arvo

8,3 Mrd€

(7,6 Mrd€, +9,2 %)

Nettosuositteluindeksi (NPS)

56

(58)

Voitto ilman arvonmuutoksia*

123,0 M€

(110,9 M€, +11,0 %)

* Arvonmuutokset - Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

Voitto/tappio ennen veroja

-25,0 M€

(9,1 M€, -375,9 %)

Taloudelliset 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

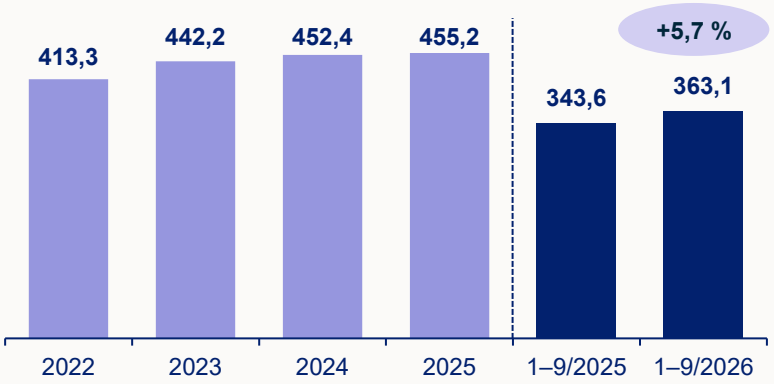
Lumo Kotien tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia FFO:sta edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Taloudellinen kehitys ja näkymät

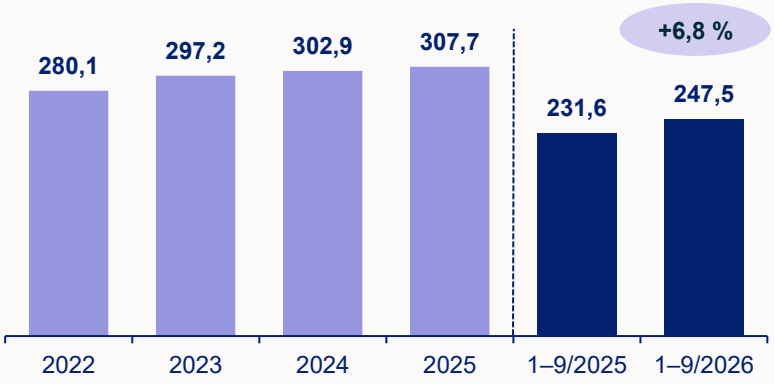
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

- Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat erityisesti huhtikuussa hankittu 4 761 asunnon portfolio ja vuokrausasteen kehitys, ja sitä laskivat vuosina 2025–2026 myydyt asunnot.
- Nettovuokratuottoa nostivat erityisesti huhtikuussa hankittu asuntoportfolio ja sitä laskivat vuosina 2025-2026 myydyt kohteet sekä kylmän alkuvuoden seurauksena kasvaneet lämmityskulut.

Liikevaihto, M€



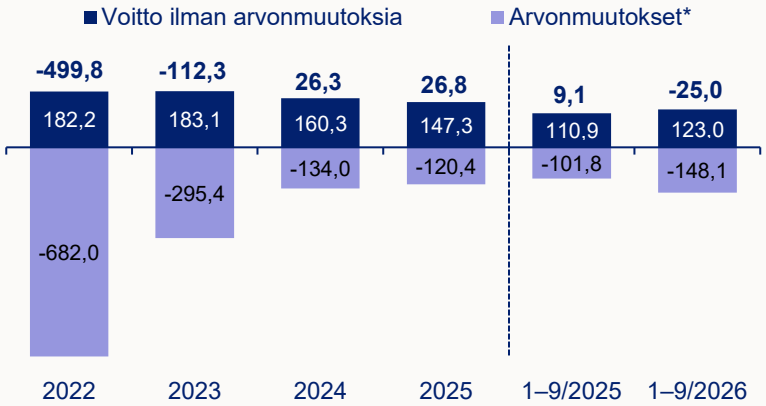
Nettovuokratuotto, M€



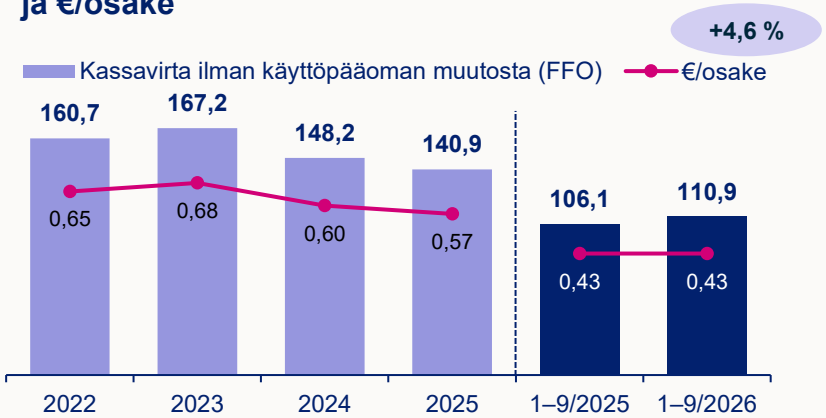
Tulos ennen veroja ja FFO

- Tulos ennen veroja laski pääasiassa kiinteistöportfolion tuottovaatimusten noususta johtuneen käyvän arvon negatiivisen muutoksen seurauksena, mutta sitä paransi hankitun portfolion tuominen käyvän arvon arvostusmalliin.
- FFO:n kasvuun vaikutti liikevaihdon kasvu.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



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

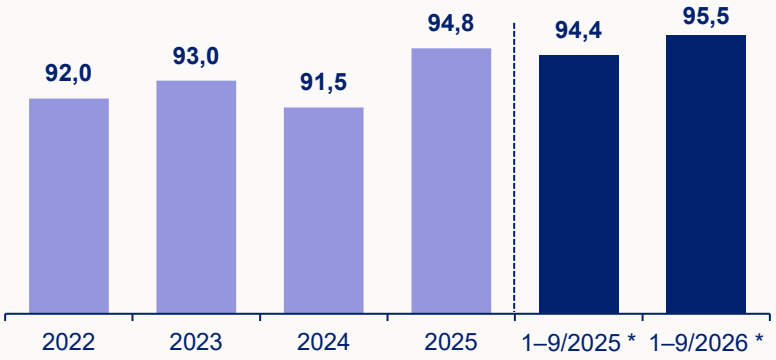


* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

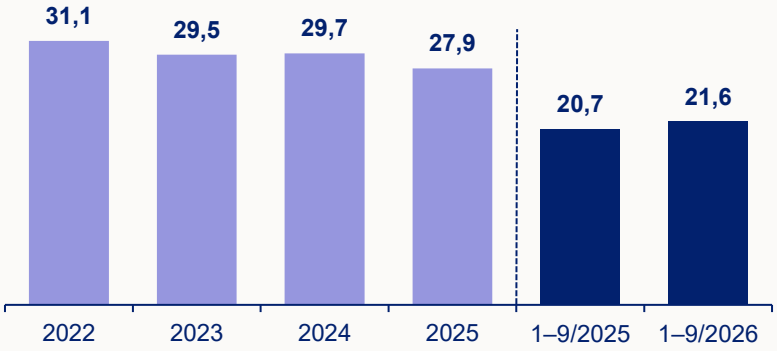
Vuokrausaste nousi edellisvuodesta

- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 95,5 (94,4) prosenttia ja 96,4 (96,1) prosenttia kolmannella vuosineljänneksellä.
- Hankitun asuntoportfolion vuokrausaste nousi syyskuun lopussa 96,8 prosenttiin.
- Vaihtuvuus kasvoi hieman vertailukaudesta.

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %

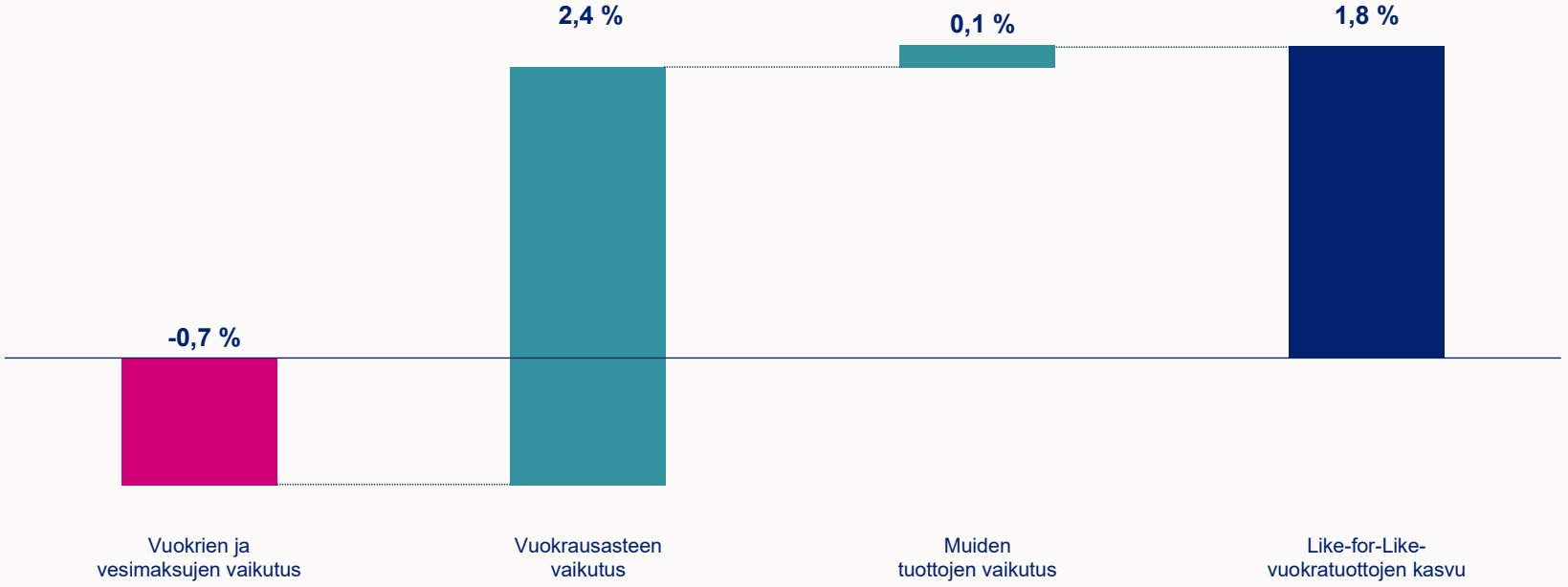


* Kumulatiivinen vuokrausaste vuoden alusta

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 vuokratuotot kehittyivät positiivisesti

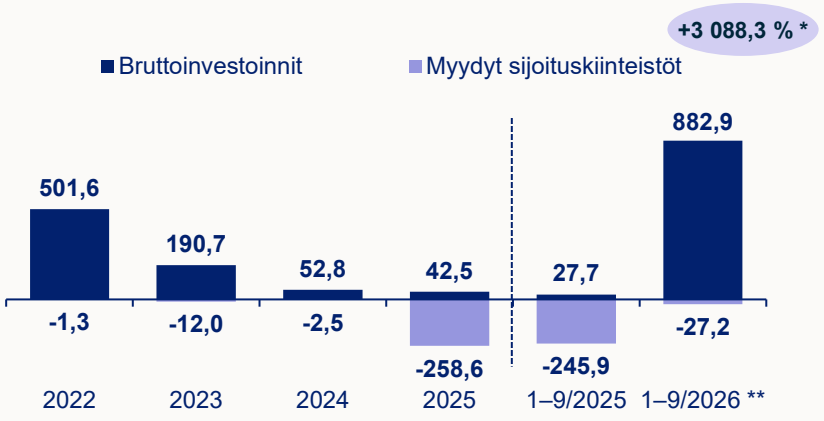
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu (LfL) kuvaa kaksi vuotta yhtäjaksoisesti omistettujen kohteiden vuokratuottojen muutosta 12 kuukaudelta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen



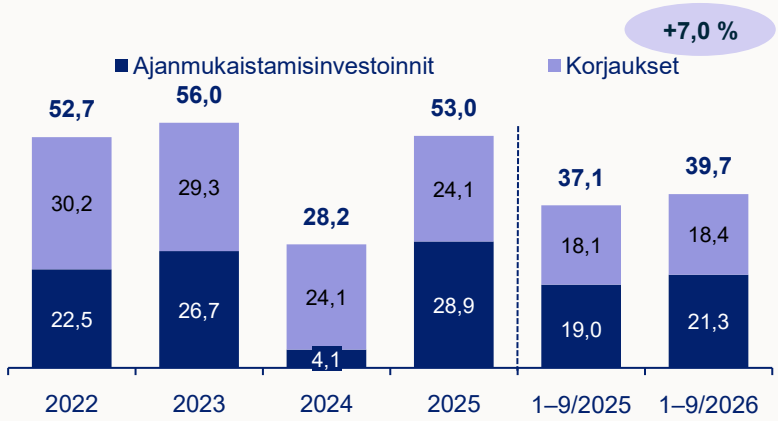
Investoinnit

- Saimme 1.4.2026 päätökseen 4 761 asunnon oston. Velaton kauppahinta oli noin 900 miljoonaa euroa.
- Katsauskaudella myytiin 343 asuntoa.
- Ajanmukaistamisinvestoinnit kasvoivat hieman vertailukaudesta.

Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



* Bruttoinvestointien muutosprosentti, ei sisällä myytyjä sijoituskiinteistöjä
** 1.4.2026 ostettu asuntoportfolio kirjattu hankintahetkellä hankintamenoon IAS 40.5 mukaan

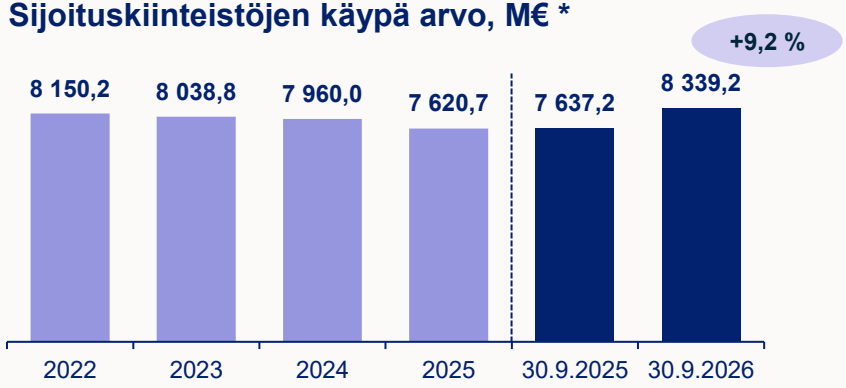
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,3 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia nostettiin kolmannella kvartaalilla 0,1 %-yksikköä.
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -148,1 miljoonaa euroa.
- Nettotulokseen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta vaikutti negatiivisesti tuottovaatimusten nosto, jonka vaikutus oli -209,7 miljoonaa euroa. Toisaalta siihen vaikutti positiivisesti hankitun portfolion tuominen käyvän arvon arvostusmalliin 107,3 miljoonalla eurolla.

Käyvän arvon muutos

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *

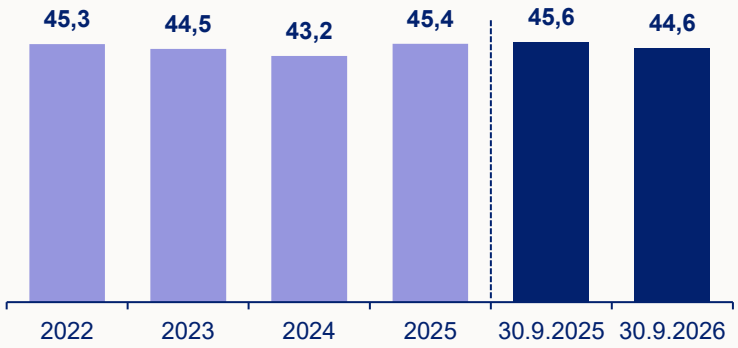


* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

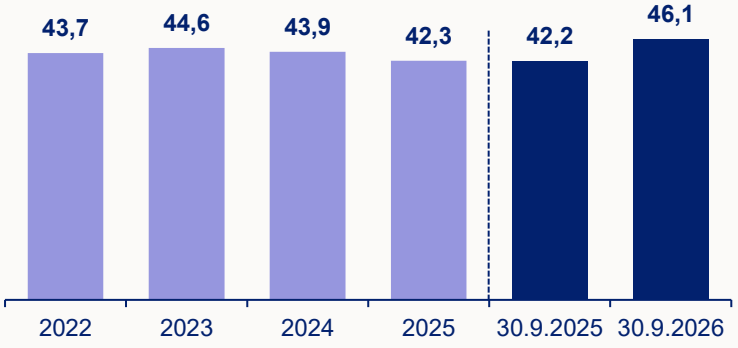
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV)

- Omavaraisuusaste on pysynyt vahvana.
- LTV tilapäisesti yli 45 % tavoitetasomme, mikä johtui sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta.

Omavaraisuusaste, %



Loan to Value (LTV), %



Rahoitusasemamme on säilynyt vahvana

- Moody’s vahvisti Lumon Baa2-luottoluokituksen vakain näkymin.
- Elokuussa allekirjoitimme OP:n kanssa 100 miljoonan euron vakuudettoman lainasopimuksen, jolla jälleenrahoitettiin 75 miljoonan suuruinen laina.
- Syyskuussa jälleenrahoitimme SMBC:n 50 miljoonan lainan ja korotimme sen määrän 100 miljoonaan. Lisärahoitus oli katsauskauden lopussa nostamatta.
- Katsauskauden jälkeen jälleenrahoitimme 125 miljoonan suuruisen syndikoidun lainan. Järjestelyn myötä lainan maturiteetti pitenee alkuvuoteen 2030, ja lisäksi siihen sisältyy kaksi yhden vuoden jatko-optiota.

Konsernin likviditeetti, 917 M€

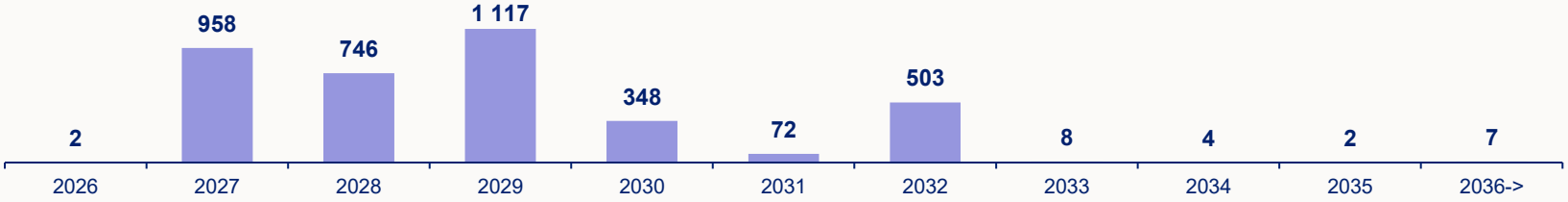


Rahoituksen avainluvut

	30.9.2026
Korollinen vieras pääoma, M€	3 851,7
Suojausaste, % [1]	86
Keskikorko, % [2]	3,4
Korkokate	2,3
Korkokate ilman korjauskuluja	2,5
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,5
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,0

[1] 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisiin lainoihin
[2] Sisältää korkojohdannaiset

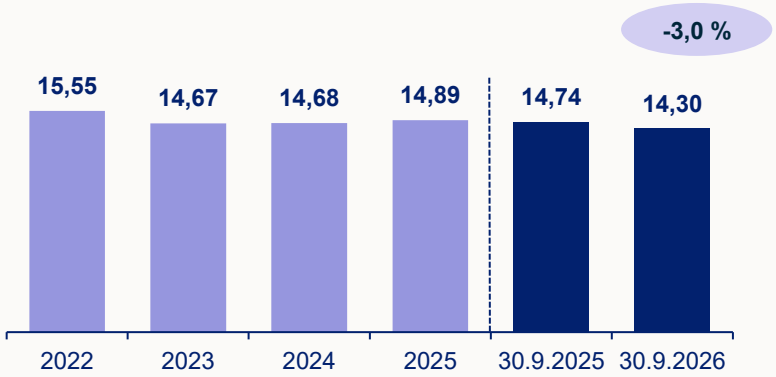
Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



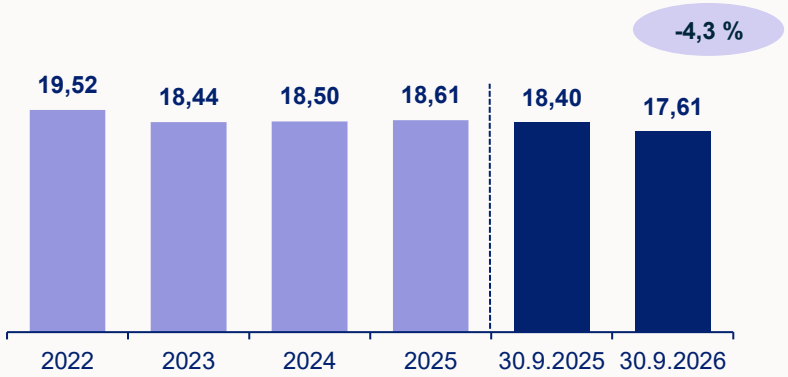
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtainen oma pääoma ja EPRA NTA laskivat sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimusten nousun seurauksena.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NTA, €



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.



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 asiakaskeskeinen 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. 020 508 5077

Väliaikainen talousjohtaja
Antti Syvänen, puh. 020 508 3061

Director, Treasury & Investor Relations
Niina Saarto, puh. 020 508 3283

www.yritys.lumo.fi

Lumo Kotien
tilinpäätös 2026
julkaistaan
18.2.2027

Liitteet

Vastuullisuusohjelma

Lumo

Talot & kodit

Luomme kestäviä taloja ja koteja

- Vähennämme toiminnastamme aiheutuvia 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

Ajankohtaista vastuullisuustyössä

- Edistimme vedenkulutuksen vähentämistä laajentamalla huoneistokohtaista vedenmittausta. Noin 13 000 asuntoa kattavan hankkeen mittariasennukset valmistuivat katsauskaudella, yli 10 000 asuntoa siirtyi kulutusperusteiseen vesilaskutukseen ja uusi yli 2 000 asuntoa kattava projekti käynnistettiin.
- Vahvistimme asukkaiden asumisrauhaa ottamalla käyttöön vuokrasopimuksen purkumenettelyn vakavissa häiriötilanteissa. Menettely tuli voimaan 1.10.2026, ja sen tavoitteena on puuttua asumisrauhaa vaarantaviin tilanteisiin aiempaa tehokkaammin.
- EPRA myönsi Lumolle kultatason tunnustukset sekä vastuullisuus- että talousraportoinnista. Vastuullisuusraportoinnin kultataso saavutettiin kolmatta vuotta peräkkäin, mikä heijastaa vastuullisuusraportointimme pitkäjänteistä ja järjestelmällistä kehittämistä.



Vastuullisuusohjelman tavoitteet ja edistyminen

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

Hiilineutraali energiankäyttö

Tavoite: Scope 2 -päästöt nollaan vuoteen 2030 mennessä

0,58 tCO_2e/asunto

(-9 %)

Lisätieto: *Vuonna 2025 päästöt laskivat yli vuositavoitteen.*

Energiatehokkuus

Tavoite: 6 % energiatehokkuustoimenpiteitä (VAETS-energiatehokkuussopimus) vuoteen 2030 mennessä

n/a %

(ei vertailutietoa)

Lisätieto: *Vertailukelpoista tulosta ei vielä saatavilla (uusi kausi alkoi 2026). Edellisen kauden tavoite saavutettiin etuajassa.*

Vedenkulutus

Tavoite: 5 % vedenkulutuksen vähennys vuoteen 2030 mennessä

364 l/m^3

(+3 %)

Lisätieto: *Vuosi 2025 toimii uuden tavoitteen lähtötasona. Muutosta suhteessa lähtötasoon 2025 ei vielä saatavilla.*

Asukkaiden tyytyväisyys

Tavoite: ≥ 68% asukkaista antaa asumisen turvallisuudesta ja viihtyisyydestä arvosanan 4 tai 5 (asteikko 1–5)

63 %

(ei vertailutietoa)

Lisätieto: *Tulos mitattiin ensimmäisen kerran vuonna 2025. Vertailutietoa vuodelta 2024 ei ole saatavilla.*

Kierrätysaste

Tavoite: Kotitalousjätteen kierrätysaste ≥ 60 % vuoteen 2030 mennessä

30 %

(ei muutosta)

Lisätieto: *Tavoite perustuu EU:n Suomelle asettamaan 60 % yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteeseen vuoteen 2030 mennessä.*

Työntekijäkokemus

Tavoite: Henkilöstötutkimuksen vastausten keskiarvo ≥ 4 (asteikko 1–5)

4,14

(3,95)

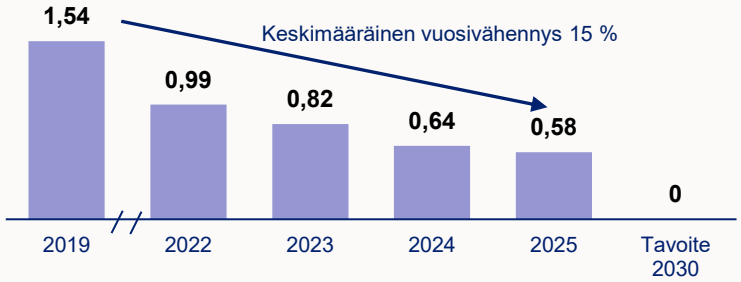
Lisätieto: *Vuoden 2025 tulos parani edellisvuodesta.*

Kehitys tavoitteen mukainen | Ei vertailutietoa | Ei kehitystä tai kehitys tavoitteen vastainen

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 *



*Scope 2, markkinaperusteinen, tCO_2e/asunto

Keskeiset ajurit 2026–2030

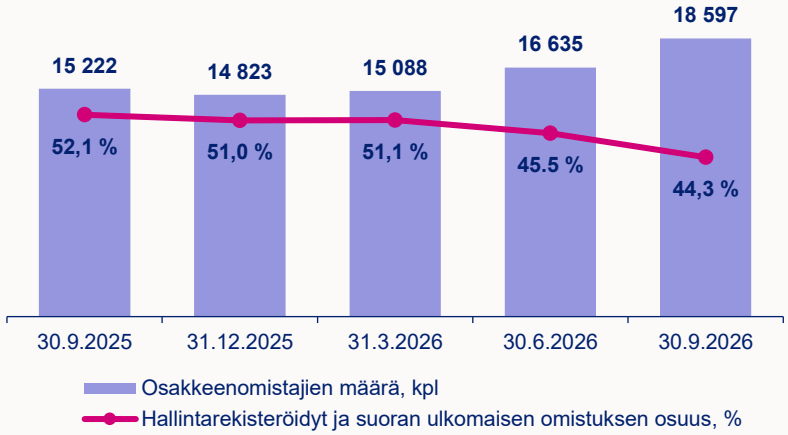
- Energiatehokkuusinvestoinnit
- Kaukolämmön päästökehitys
- Asukkaiden energiankäyttö
- Kysyntäjousto
- Hiilineutraali kiinteistösähkö (100 %)



Lumo Kotien 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.9.2026)

	Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
	Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	67 828 461	25,6
1.	Heimstaden Bostad AB	49 389 283	18,7
2.	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	44 029 042	16,6
3.	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	20 537 814	7,8
4.	Teollisuusliitto ry	15 788 503	6,0
5.	Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	9 214 417	3,5
6.	Ammattiliitto PRO ry	4 904 150	1,9
7.	Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	3 199 000	1,2
8.	Svenska litteratursällskapet i Finland	2 340 000	0,9
9.	Valtion Eläkerahasto	2 200 000	0,8
10.	Rakennusliitto ry	2 000 001	0,8
	Muut osakkeenomistajat	43 380 395	16,4
	Yhteensä	**264 811 066**	**100,0**

Osakkeenomistajien määrän kehitys



Lumo Kodit laski 1.4.2026 liikkeeseen 24 666 667 yhtiön uutta osaketta Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö 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.

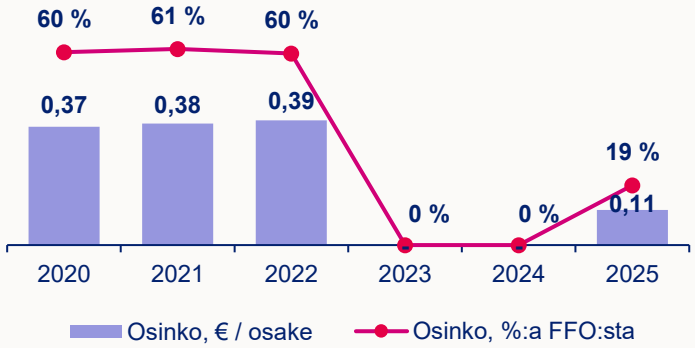
Osinkopolitiikka

Lumo

Voitonjako tilikaudella:

- Yhtiökokous 12.3.2026 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö maksaa tilikaudelta 2025 osinkoa 0,11 euroa osakkeelta.
- Osingon maksupäivä oli 8.4.2026.
- Yhtiö osti ajanjaksolla 22. elokuuta 2025 – 27. tammikuuta 2026 takaisin 7 000 000 omaa osakettaan.
- Lumo mitätöi hallituksen päätöksen mukaisesti 7 000 000 yhtiön omaa osaketta. Osakkeiden mitätöinti rekisteröitiin kaupparekisteriin 17.4.2026.

Osinkohistoria

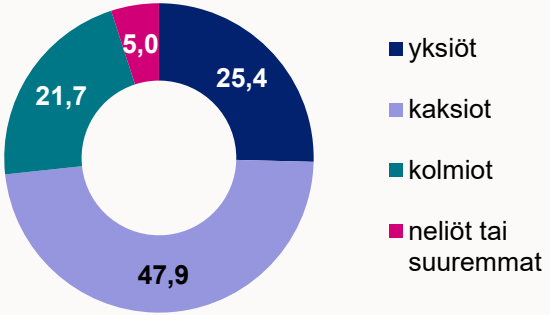


Lumo Kotien tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia FFO:sta edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

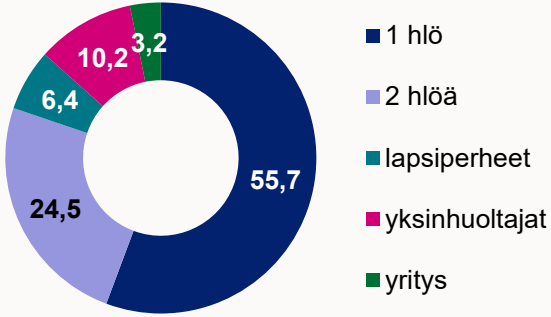
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

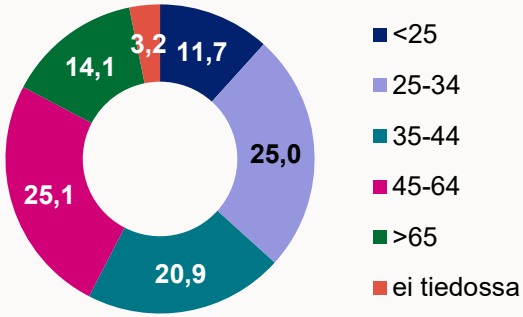
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %



Tarjoamme monipuolisia, elämää helpottavia palveluja

Asumiseen sisältyy

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

Muuttoa helpottamaan

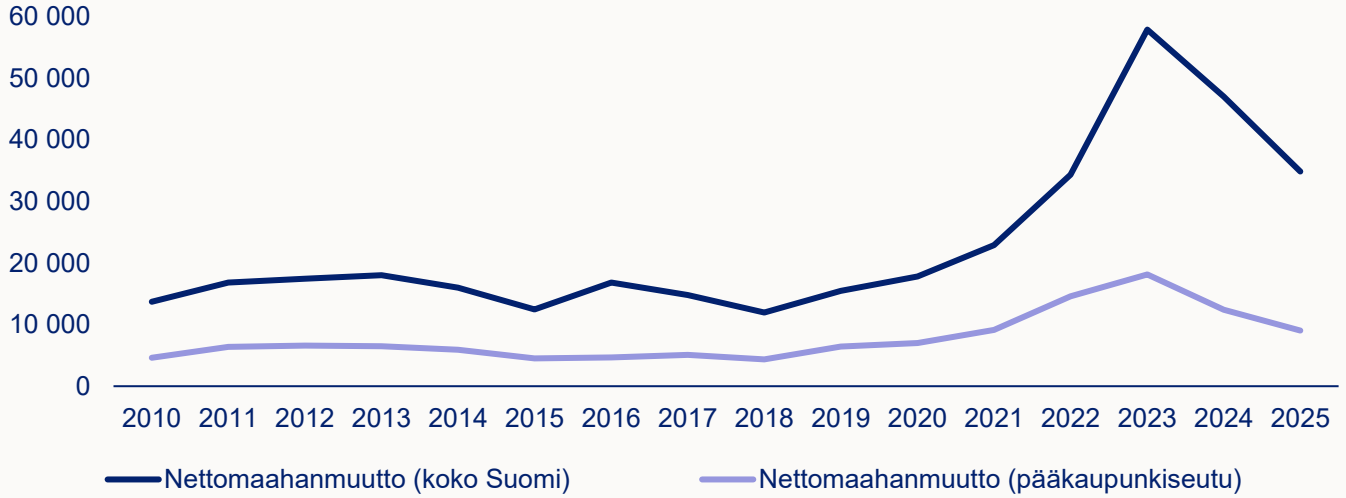
- Avainautomaatti
- Muuttopalvelu
- Muuttosiivouspalvelu
- Astianpesukoneen tilaus
- Astianpesukoneen asennus
- Pienvaraston vuokraus
- Yhteiskäyttöauto
- Asennuspalvelu
- Joustava kodinvaihto

Muut lisäpalvelut

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

Maahanmuutto ja sen vaikutukset

- Nettomaahanmuutto Suomeen on viime vuodet ollut historiallisen korkealla tasolla. Vuonna 2025 nettomaahanmuutto laski edellisvuodesta, mutta oli yhä tilastointihistorian kolmanneksi suurin.
- MDI:n syyskuussa julkaiseman väestöennusteen mukaan Helsinki, Turku, Tampere ja keskisuuret korkeakoulukaupungit muodostavat edelleen Suomen väestökehityksen selkeän painopisteen. Maahanmuutto tukee väestönkasvua pidemmällä aikavälillä kasvukolmion sisällä, vaikka kasvu onkin hidastunut alkuvuonna 2026.



Lähteet: Tilastokeskus, väestötilastot; MDI, Väestöennuste 2050 (kaupungistumisskenaario), syyskuu 2026

Avainluvut

	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
Bruttoinvestoinnit, M€	10,6	13,6	-22,3	882,9	27,7	3 088,3	42,5
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	46,1	44,1	4,7	110,9	106,1	4,6	140,9
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,17	0,18	-5,6	0,43	0,43	0,0	0,57
Taloudellinen vuokrausaste, %				95,5	94,4		94,8
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				8,3	7,6	9,2	7,6
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				43 489	39 001		38 945
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				32	119		119
Osakekohtainen EPRA NTA, €				17,61	18,40	-4,3	18,61
Omavaraisuusaste, %				44,6	45,6		45,4
Loan to Value (LTV), %				46,1	42,2		42,3

Tuloslaskelma

M€	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 ja kulut	0,9	1,3	4,5	2,9	3,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,6	-0,2	-1,0	-0,9	-2,6
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	-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 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**

Tase

M€	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,3	0,4
Sijoituskiinteistöt	8 303,2	7 595,4	7 580,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	19,2	19,7	19,5
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,5	2,4	2,5
Rahoitusvarat	0,7	0,8	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	7,1	6,4	6,0
Johdannaissopimukset	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	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	68,6	54,7	57,8
Rahavarat	23,3	184,7	181,3
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	36,0	41,8	40,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	**145,6**	**295,7**	**292,0**
VARAT	**8 503,3**	**7 940,4**	**7 926,1**

Tase

M€	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 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**
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	3 016,1	3 167,1	3 166,2
Laskennalliset verovelat	770,2	779,9	785,9
Johdannaisopimukset	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	835,6	226,0	225,1
Johdannaisopimukset	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**

Rahoituksen avainluvut

	30.9.2026	30.6.2026	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025
Omavaraisuusaste, %	44,6	45,0	46,2	45,4	45,6
Korkokatekerroin (interest cover)	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2
Korkokate	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4
Korkokate ilman korjauskuluja [1)]	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6
Loan to Value (LTV), % [2)]	46,1	45,1	42,5	42,3	42,2
Suojausaste, % [3)]	86	86	96	99	99
Keskikorko, % [4)]	3,4	3,4	3,3	3,2	3,2
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,5	2,7	3,0	3,1	3,4
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,0	2,3	2,6	2,7	2,9

[1)] 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.

[2)] Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

[3)] 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisiin lainoihin

[4)] 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”, ”pyrkiä”, ”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.