

Puolivuosikatsaus 1–6/2026

13.8.2026

Reima Rytsölä, toimitusjohtaja

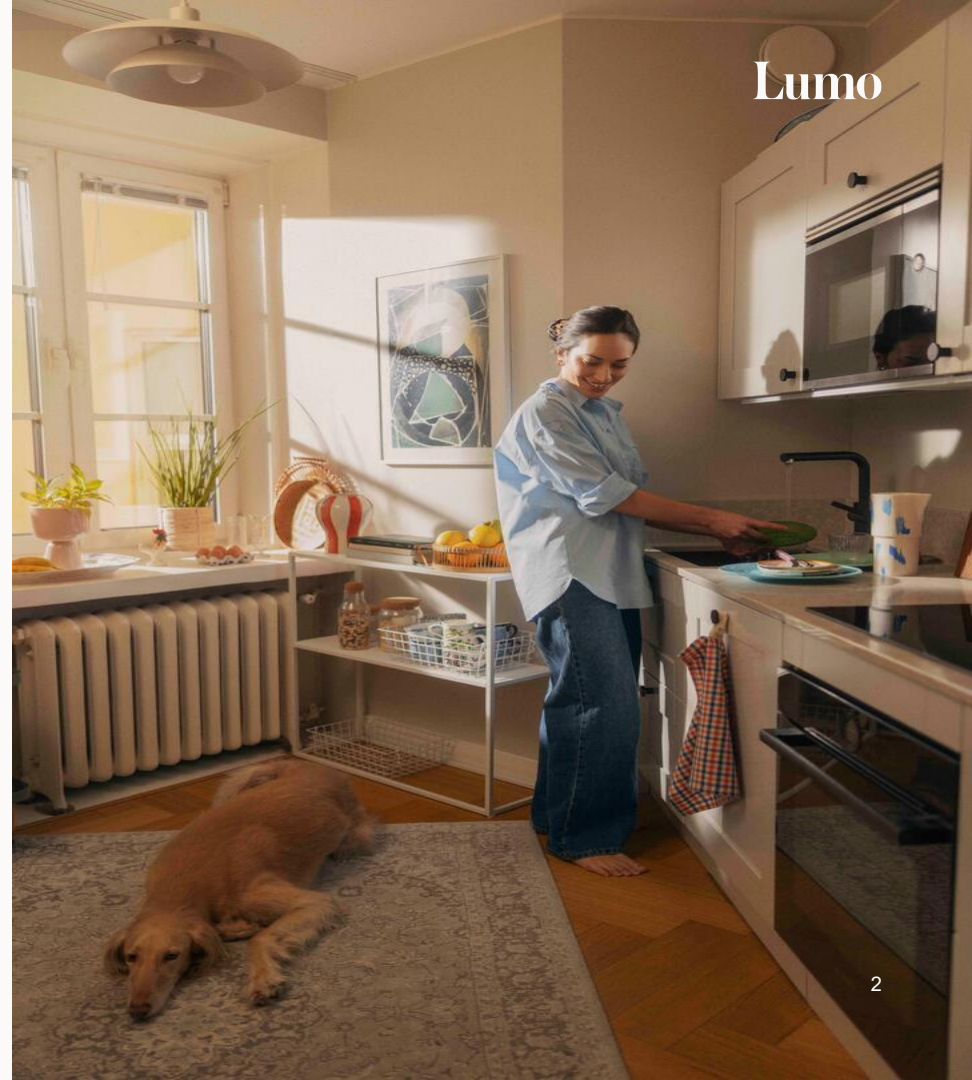
Antti Syvänen, väliaikainen talousjohtaja



Laido

Sisältö

- Tammi–kesäkuu 2026 lyhyesti
- Taloudellinen kehitys ja näkymät



Tammi–kesäkuu 2026 lyhyesti

Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat toisella vuosineljänneksellä

- Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat vahvasti toisella vuosineljänneksellä.
- Maksuvalmiutemme säilyi hyvänä ja taseemme vahvana.
- Vuokrausaste nousi edellisvuodesta ja oli katsauskauden lopussa 95,0 prosenttia.
- 4 761 asunnon hankinta saatiin päätökseen huhtikuun alussa. Ostetun portfolion vuokrausaste nousi noin 83 prosentista noin 89 prosenttiin yhden vuosineljänneksen aikana.
- Jälleenrahoitimme yrityskaupparahoituksesta 300 miljoonaa euroa toukokuussa liikkeeseenlasketulla joukkovelkakirjalainalla.
- Rahoitustilanteemme on säilynyt vakaana. Solmimme kesäkuussa 500 miljoonan euron backstop-limiittisopimuksen, jota voidaan tarvittaessa käyttää ensi vuonna erääntyvän joukkovelkakirjan takaisinmaksuun.



Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

- Maailmantalouden näkymät ovat varovaisen positiiviset. Lähi-Idän kriisin pitkittyminen heikentää maailmantalouden näkymiä.
- Euroalueen talouskasvun odotetaan hidastuvan tänä vuonna raakaöljyn hinnan nousun ja sitä seuranneen inflaation kiihtymisen myötä.
- Suomen talous kasvoi alkuvuonna laaja-alaisesti. BKT kasvoi ensimmäisellä neljänneksellä 0,9 prosenttia. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan BKT kasvoi myös huhti-kesäkuussa 0,9 prosenttia. Yksityinen kulutus, viennin kehitys ja investoinnit tukivat kasvua, mutta Lähi-Idän kriisi ja heikko työllisyystilanne varjostavat kasvun jatkumista.
- Markkinakorot ovat nousseet selvästi. EKP aloitti koronnostot kesäkuussa ja sen odotetaan jatkavan koronnostoja energian hinnan pysyessä korkealla. FED ei ole vielä nostanut ohjauskorkoa.

Liiketoimintaympäristön avainluvut

	2026E	2025
BKT:n kasvu, %	0,8	0,3
Työttömyys, %	10,4	9,7
Inflaatio, %	2,0	0,4
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 %	0,0	1,6
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-0,4- -0,6	-0,4- -1,0

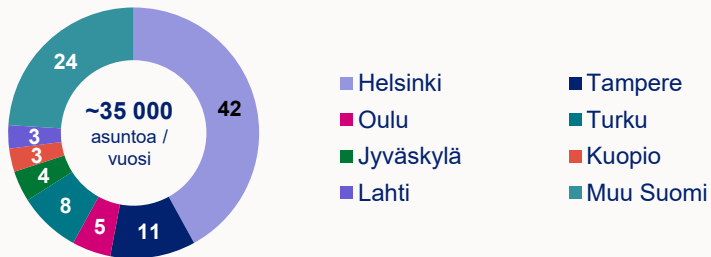
Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 6/2026; Pellervon taloustutkimus, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2026

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.

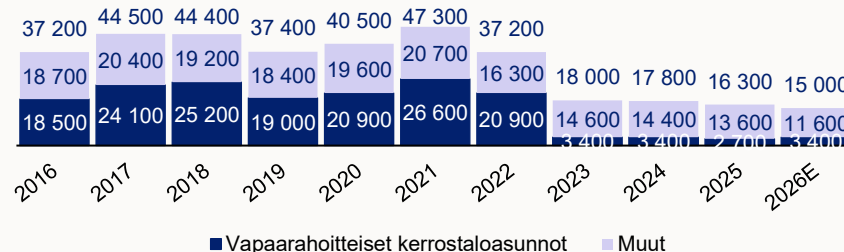
Asuntotuotantotarve 2025–2045, %



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 rakennusluvat vuositasona, kpl*	15 625	16 254
Rakennuskustannukset, muutos %	1,6	1,6

Asuntoaloitukset koko Suomessa 2016–2026E

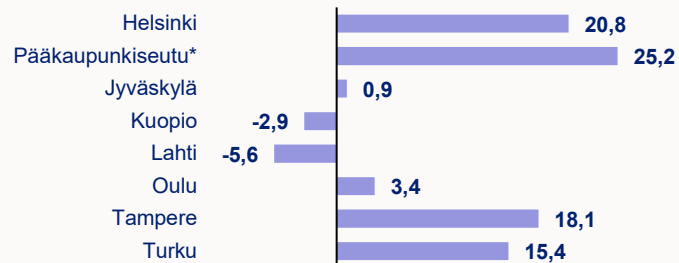


Toimintaympäristö

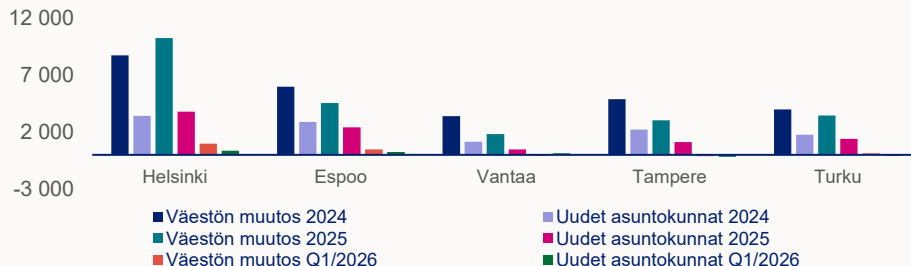
Tilanne vuokramarkkinoilla

- Vuokramarkkinoilla on yhä runsaasti tarjontaa.
- Väestönkasvu jatkuu suurimmissa kaupungeissa maahanmuuton ja maansisäisen muuttoliikkeen tukemana keskittyen lähinnä pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.
- Pidemmällä aikavälillä maahanmuutto ja kaupungistuminen pitävät Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun voimakkaana.

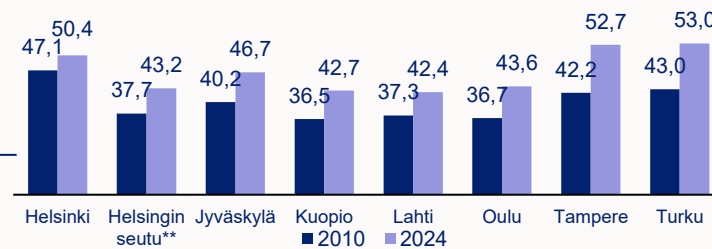
Väestön kasvuennuste 2024–2050, %



Väestönkasvu ja asutokuntien koon kehitys

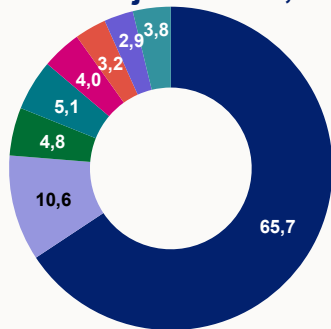


Vuokralla asuvien kotitalouksien määrän kehitys (%-osuus kaikista kotitalouksista)

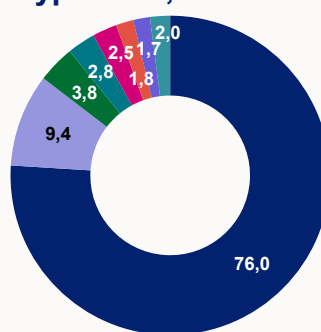


Lumo Kotien asuntoportfolio

Asuntojen määrä, %-osuudet



Käypä arvo, %-osuudet



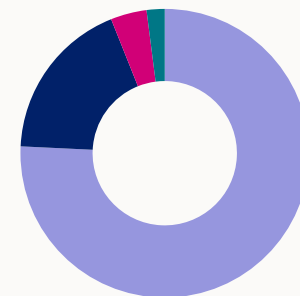
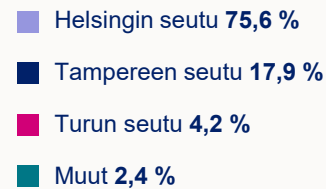
- Käyvällä arvolla mitattuna 89,2 prosenttia Lumo Kotien vuokra-asunnoista sijaitsi Helsingin, Tampereen ja Turun seudulla.

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾	Osuus liikevaihdesta, %
Helsingin seutu	28 654	546	6 281	215	4 064	94,8	70
Tampereen seutu	4 616	122	778	164	3 231	95,2	9
Turun seutu	2 094	24	312	147	2 778	95,1	4
Muut	8 251	119	894	107	2 045	95,6	17
Yhteensä	43 615	811	8 265 ¹⁾	186	3 539	95,0	100
Muut			209 ²⁾				
Portfolio yhteensä	43 615	811	8 474			95,0	

Hankitun 4 761 asunnon portfolion vuokraus etenee selvästi odotettua paremmin

- Portfolion haltuunotto on sujunut erinomaisesti
- Portfolion vuokrausaste nousi noin 83 prosentista noin 89 prosenttiin yhden kvartaalin aikana
- Vuokrausasteen kehitys on jatkunut vahvana myös katsauskauden jälkeen

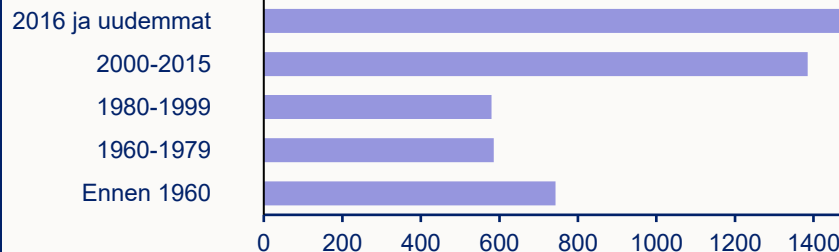
Indikatiivinen jakauma käyvän arvon mukaan, %



Keskeiset tiedot portfoliosta

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

Asuntojen lukumäärä rakennusvuosittain



Avainluvut 1–6/2026



Taloudelliset tavoitteet 2026-2028

		1–6/2026	Tavoite
Kasvu	Liikevaihdon vuosikasvu keskimäärin, %	2,6	5–7
Asiakastyytyväisyys	Nettosuositteluindeksi (NPS)	59	> 65
Kannattavuus	FFO/Osake vuosikasvu keskimäärin, %	4,0	3–5
Riskien hallinta	Loan to Value (LTV), %	45,1	< 45

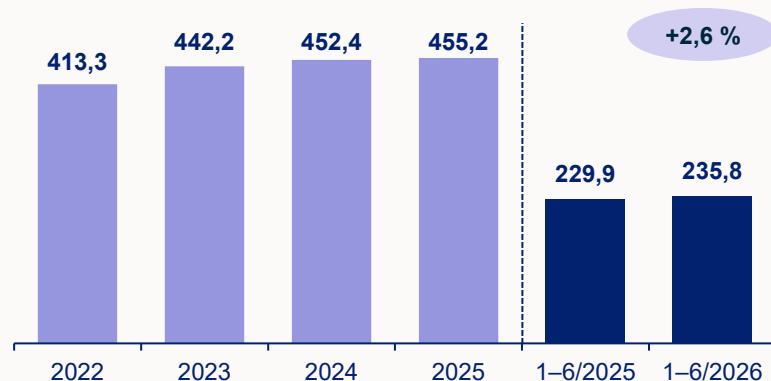
Lumo Kotien tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia FFO:sta edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Taloudellinen kehitys ja näkymät

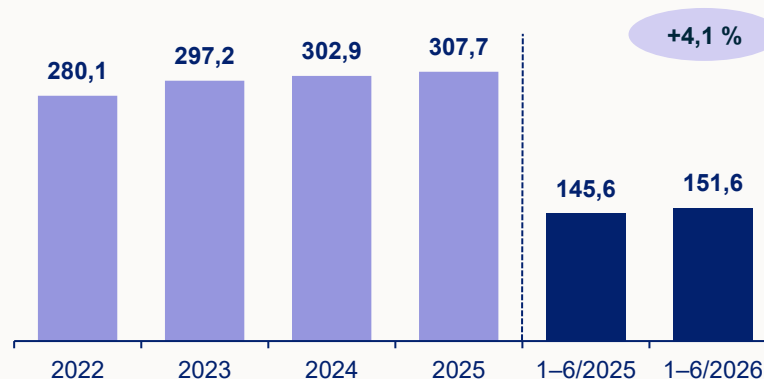
Liikevaihto ja nettovuokratuotto kasvoivat

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

Liikevaihto, M€



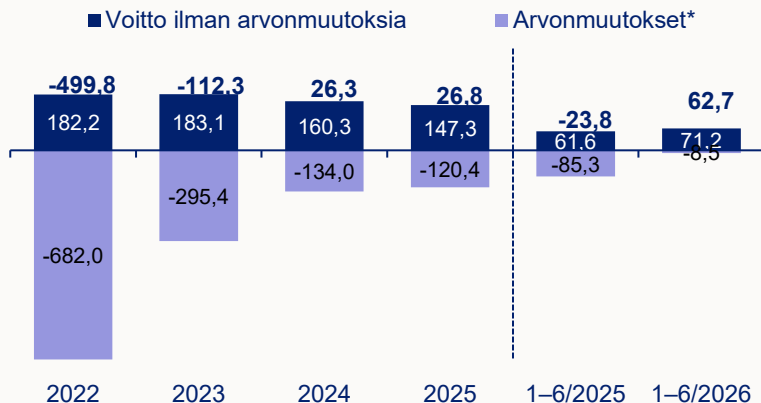
Nettovuokratuotto, M€



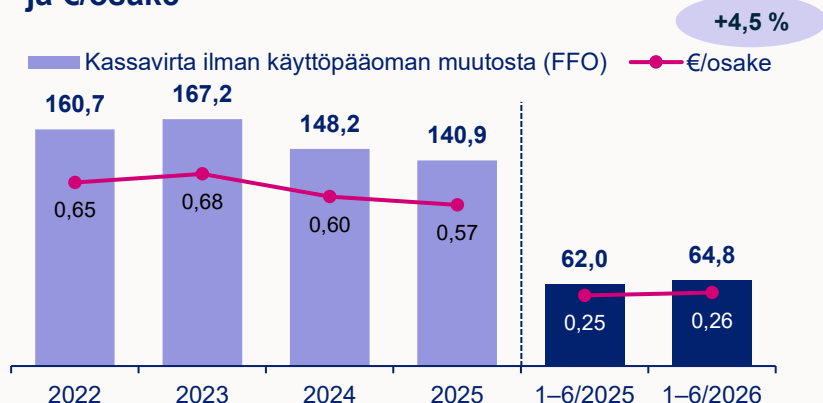
Tulos ennen veroja ja FFO kasvoivat

- Tulos ennen veroja ja FFO kasvoivat. Positiiviseen kehitykseen vaikutti erityisesti liikevaihdon kasvu.

Voitto/tappio ennen veroja, M€



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

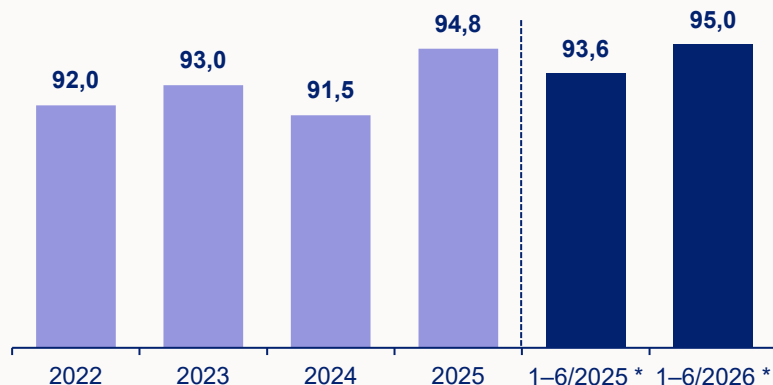


* Arvonmuutokset = Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta

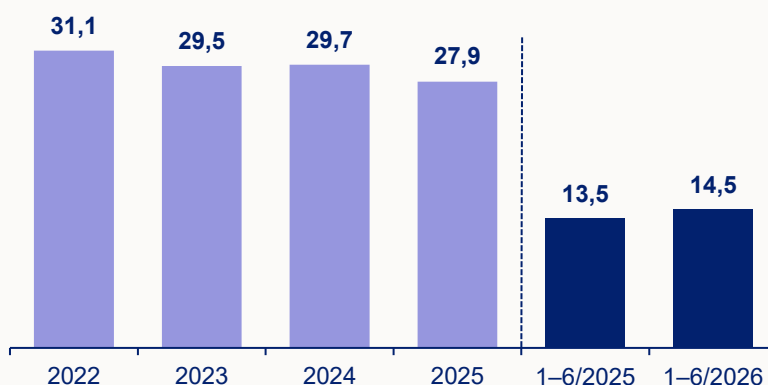
Vuokrausaste nousi edellisvuodesta

- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 95,0 (93,6) prosenttia ja 94,4 (94,4) prosenttia toisella vuosineljänneksellä.
- Varmalta hankitun asuntoportfolion vuokrausaste oli katsauskauden lopussa noin 89 prosenttia.
- Vaihtuvuus kasvoi hieman vertailukaudesta.

Taloudellinen vuokrausaste, %



Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja, %

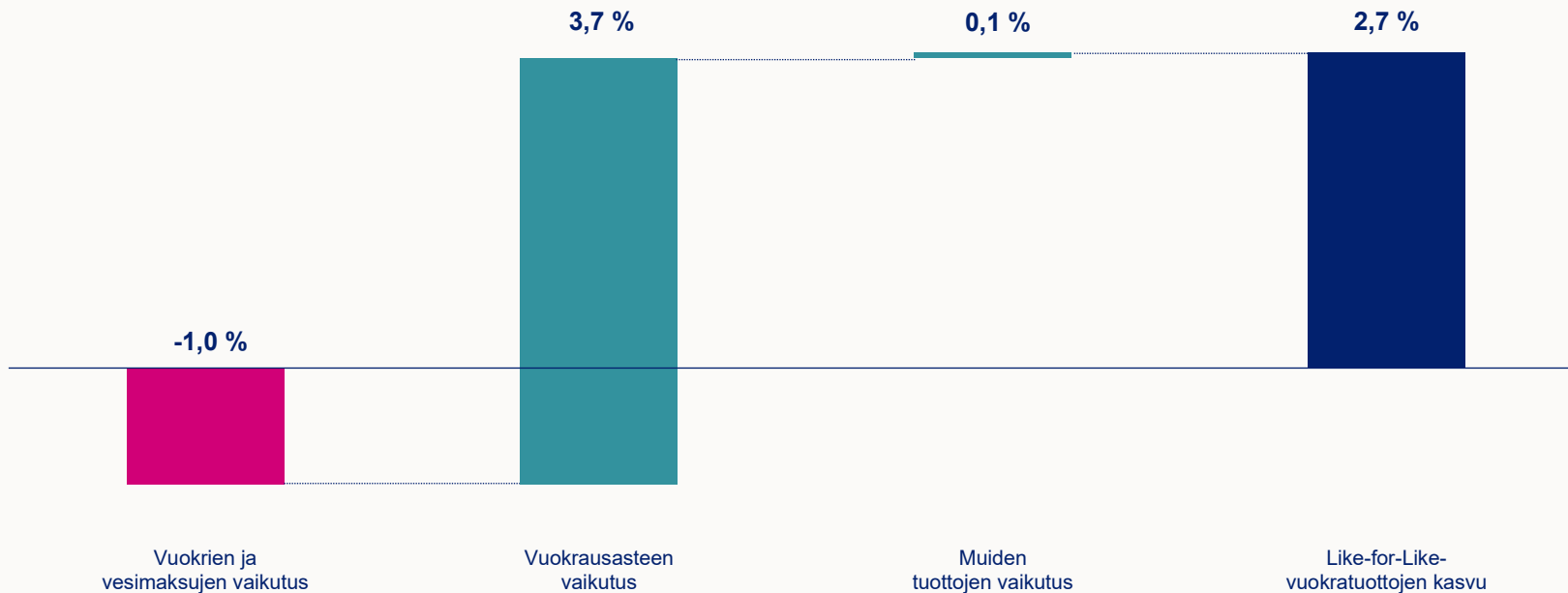


* Kumulatiivinen vuokrausaste vuoden alusta

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 vuokratuotot kehittyivät positiivisesti

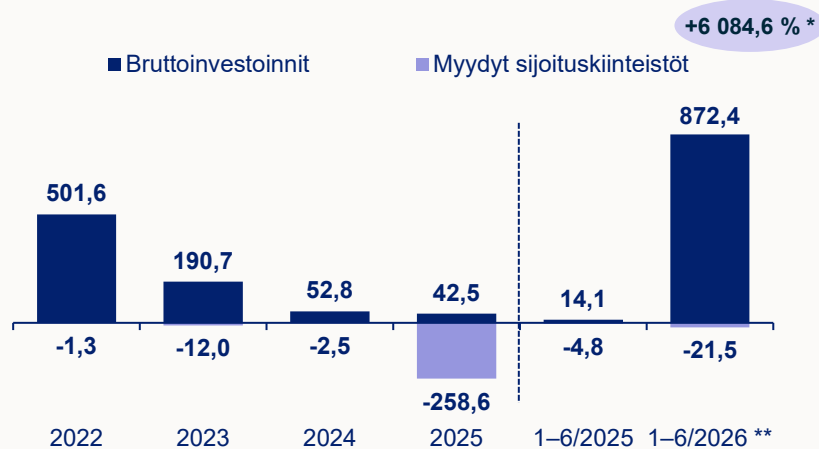
Viimeisin 12 kuukautta verrattuna sitä edeltävään 12 kuukauteen.



Investoinnit vahvassa kasvussa

- Saimme 1.4.2026 päätökseen 4 761 asunnon oston. Velaton kauppahinta oli noin 900 miljoonaa euroa.
- Katsauskaudella myytiin 218 asuntoa.
- Ajanmukaistamisinvestoinnit kasvoivat hieman vertailukaudesta.

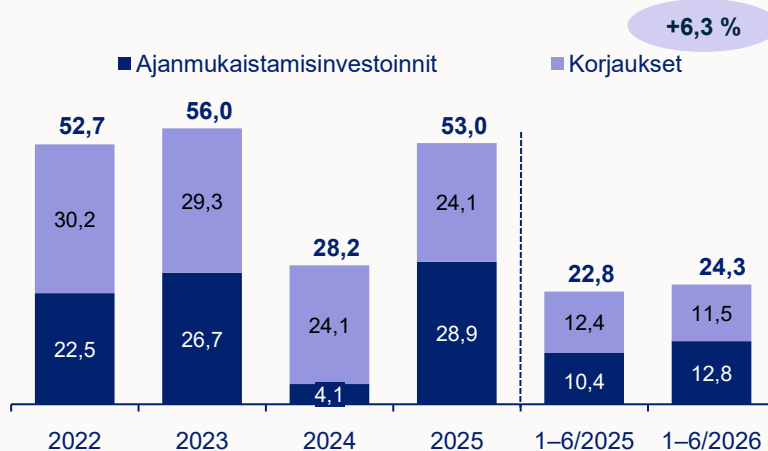
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt, M€



* Bruttoinvestointien muutosprosentti, ei sisällä myytyjä sijoituskiinteistöjä

** Ostettu asuntoportfolio kirjattu hankintahintaan IAS 40.5 mukaan

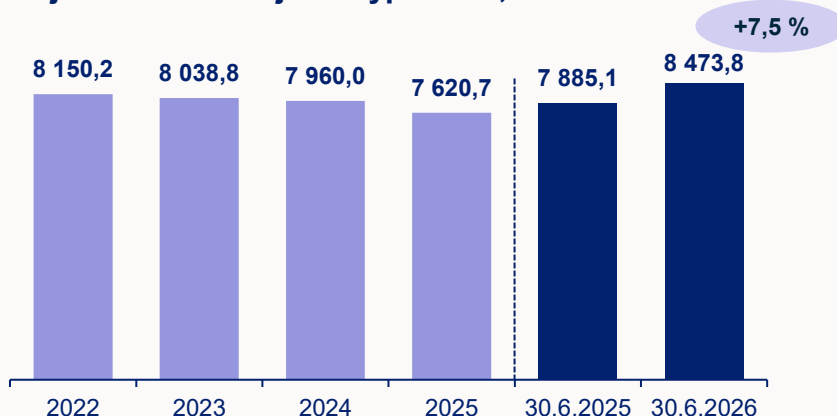
Ajanmukaistamisinvestoinnit ja korjaustoiminta, M€



Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 8,5 miljardia euroa

- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kasvu johtui erityisesti ostetusta asuntoportfoliosta.
- Sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksen tuottovaatimuksia ei muutettu vuoden toisella kvartaalilla.
- Toisella kvartaalilla sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 34,1 miljoonaa euroa.
- Käyvän arvon muutos johtui ostetun asuntoportfolion kirjaamisesta hankintahintaan ja toisaalta kiinteistöjen ikääntymisistä ja käynnissä olevista ajanmukaistamisinvestoinneista.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, M€ *

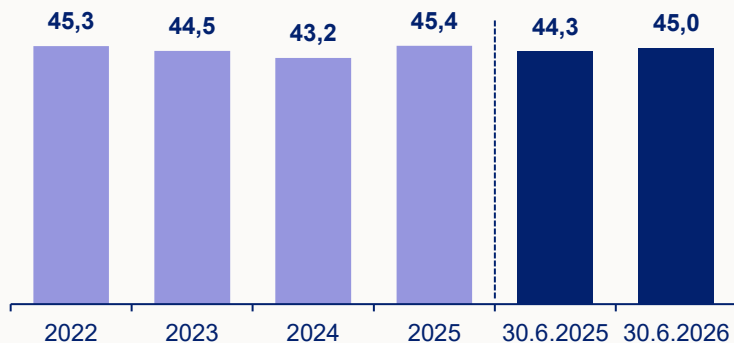


* Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit asunnot, kehityshankkeet ja maa-alueet sekä myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

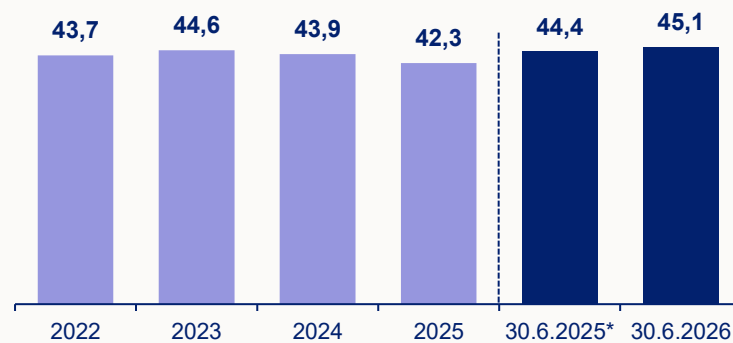
Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV)

- Omavaraisuusaste ja Loan to Value (LTV) ovat pysyneet vahvoina.
- Huhtikuussa ostetun asuntoportfolion vuoksi LTV nousi tilapäisesti yli tavoitetasomme.

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 45,7 prosenttia 30.6.2025

Rahoitusasemamme on säilynyt vahvana

Lumo

- Toukokuussa laskimme liikkeeseen 300 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan, jolla jälleenrahoitimme puolet huhtikuussa nostetusta 600 miljoonan euron yrityskaupparahoituksesta.
- Kesäkuussa allekirjoitimme 500 miljoonan euron backstop–limiittisopimuksen. Limiittiä voidaan käyttää keväällä 2027 erääntyvän 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan jälleenrahoittamiseen, mutta suunnitelmamme on jälleenrahoittaa se pääomamarkkinoilla.
- Katsauskauden jälkeen allekirjoitimme OP:n kanssa 100 miljoonan euron lainasopimuksen, jolla jälleenrahoitimme vuonna 2027 erääntyvän 75 miljoonan euron lainan.

Konsernin likviditeetti, M€



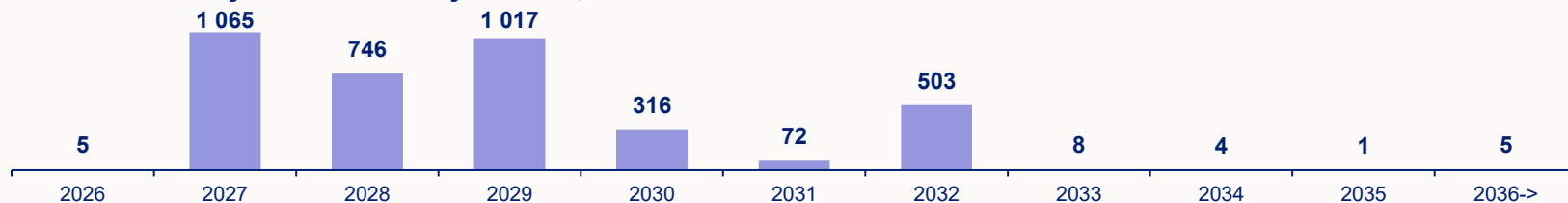
Rahoituksen avainluvut

	30.6.2026
Korollinen vieras pääoma, M€	3 825,9
Suojausaste, % ¹⁾	86
Keskikorko, % ²⁾	3,4
Korkokate	2,4
Korkokate ilman korjauskuluja	2,6
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,3

¹⁾ 12 kuukauden sisällä erääntyvät joukkovelkakirjalainat sisältyvät kiinteäkorkoisiin lainoihin

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

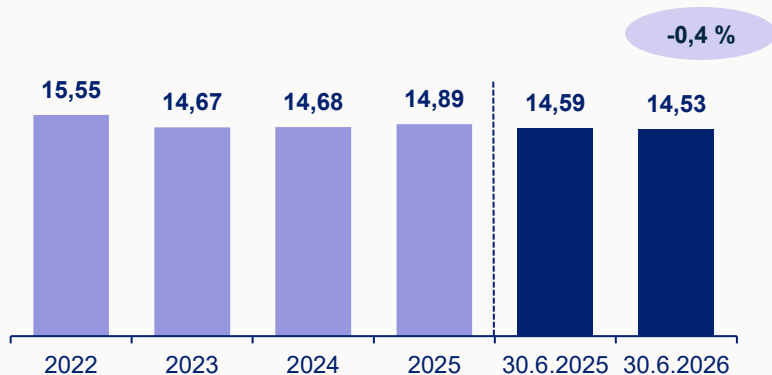
Konsernin lainojen maturiteettijakauma, M€



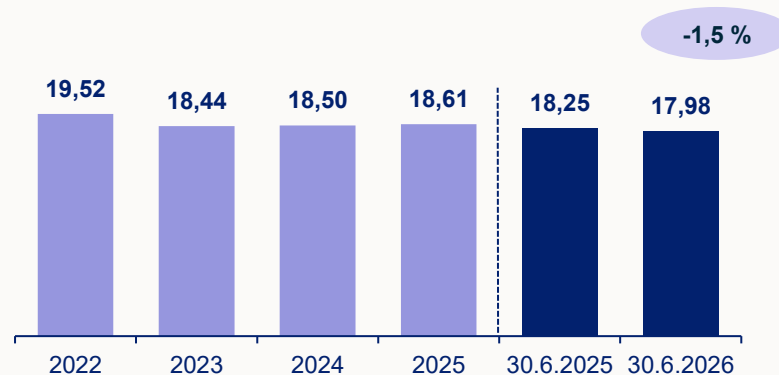
Osakekohtaiset tunnusluvut

- Osakekohtaiset tunnusluvut eivät muuttuneet merkittävästi vuodenvaihteesta.

Osakekohtainen oma pääoma, €



Osakekohtainen EPRA NTA, €



Näkymät vuodelle 2026 (täsmennetty)

Lumo Kodit arvioi konsernin liikevaihdon vuonna 2026 olevan 488–493 miljoonaa euroa (aiemmin 484–497 miljoonaa euroa). Lisäksi yhtiö arvioi konsernin kassavirran ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) vuonna 2026 olevan 147–152 miljoonaa euroa, ilman kertaluonteisia kuluja (aiemmin 147–157 miljoonaa euroa).

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, 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. 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
osavuosisikatsaus
tammi-syyskuulta 2026
julkaistaan
5.11.2026

Liitteet

Vastuullisuusohjelma

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 työ kulttuuria
- 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

- Uuden vastuullisuusohjelman toimeenpanoa jatkettiin katsauskaudella. Ohjelmaa integroitiin osaksi johtamiskäytäntöjä.
- Lumo valittiin toukokuussa toista vuotta peräkkäin Europe's Climate Leaders -listalle. Tunnustus on osoitus pitkäjänteisestä työstä kiinteistökannan energiatehokkuuden parantamiseksi ja hiilijalanjäljen pienentämiseksi.
- Kehitimme asiakaskokemusta ja sujuvaa asiointia pilotoimalla AI-yhteydenottoapuria Espoossa, Kirkkonummella ja Kauniaisissa. Ratkaisu helpottaa asukkaita löytämään tarvitsemansa palvelut aiempaa sujuvammin ja ohjaa yhteydenotot suoraan oikealle taholle, mikä nopeuttaa asioiden käsittelyä.
- Käynnistimme koko henkilöstön yhteisen työkuultuuridialogin osana modernin ja uudistuvan työpaikan kehittämistä. Työkuultuuridialogin tuloksena määrittelimme ja lanseerasimme yhteiset lumolaiset toimintatavat.



Vastuullisuusohjelman tavoitteet ja edistyminen

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

Hiilineutraali energiankäyttö	Energiatehokkuus	Vedenkulutus
Tavoite: Scope 2 -päästöt nollaan vuoteen 2030 mennessä 0,58 tCO₂e/asunto (● -9 %) Lisätieto: Vuonna 2025 päästöt laskivat yli vuositavoitteen.	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.	Tavoite: 5 % vedenkulutuksen vähennys vuoteen 2030 mennessä 364 l/m³ (● +3 %) Lisätieto: Vuosi 2025 toimii uuden tavoitteen lähtötasona. Muutosta suhteessa lähtötasoon 2025 ei vielä saatavilla.
Asukkaiden tyytyväisyys	Kierrätysaste	Työntekijäkokemus
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.	Tavoite: Kotitalousjätteen kierrätysaste ≥ 60 % vuoteen 2030 mennessä 30 % (● ei muutosta) Lisätieto: Tavoite perustuu EU:n Suomelle asettamaan 60 % yhdyskuntajätteen kierrätystavoitteeseen vuoteen 2030 mennessä.	Tavoite: Henkilöstötutkimuksen vastausten keskiarvo ≥ 4 (asteikko 1–5) 4,14 (● 3,95) Lisätieto: Vuoden 2025 tulos parani edellisvuodesta.



Kehitys tavoitteen mukainen



Ei vertailutietoa

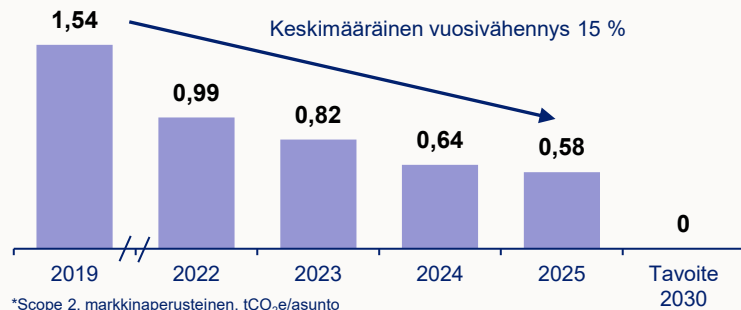


Ei kehitystä tai kehitys tavoitteen vastainen

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 *



Keskeiset ajurit 2026–2030

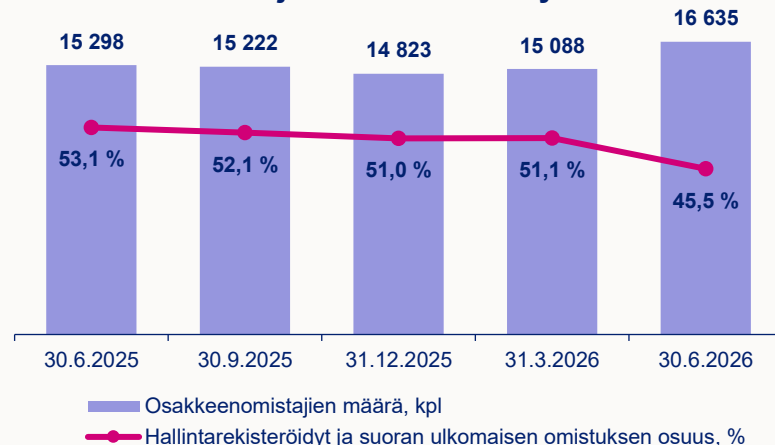
- Energiatehokkuusinvestoinnit
- Kaukolämmön päästökehitys
- Aukaiden energiankäyttö
- Kysyntäjousto
- Hiilineutraali kiinteistösähkö (100 %)



Lumo Kotien 10 suurinta osakkeenomistajaa (tilanne 30.6.2026)

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista
Hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat	71 002 809	26,8
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	4 439 000	1,7
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	38 966 047	14,7
Yhteensä	264 811 066	100,0

Osakkeenomistajien määrän kehitys



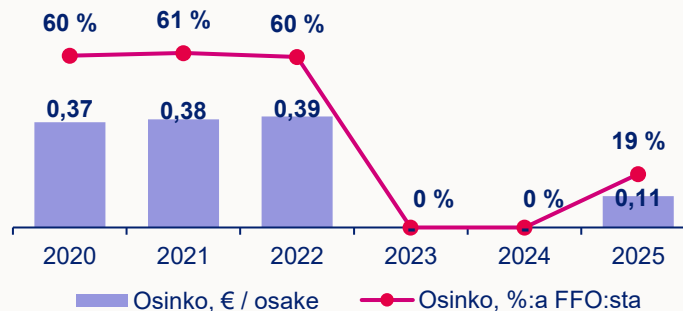
Lumo Kodit laski 1.4.2026 liikkeeseen 24 666 667 yhtiön uutta osaketta Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 2.4.2026.

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

Voitonjako katsauskaudella:

- 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.

Osinkohistoria

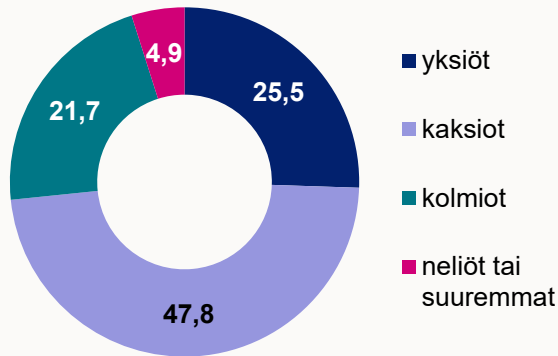


Lumo Kotien tavoitteena on olla vakaa osingonmaksaja, jonka vuosittainen osingonmaksu ja/tai omien osakkeiden takaisinosto on vähintään 20 prosenttia FFO:sta edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

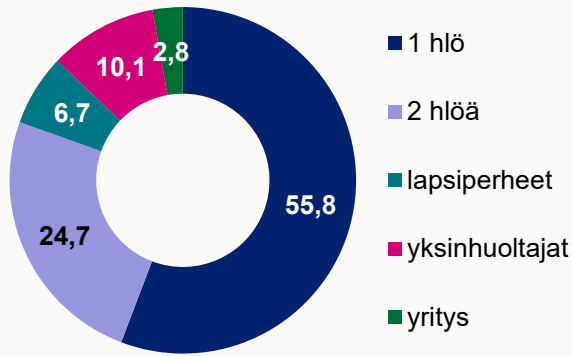
Asuntokannan ja asiakkaiden jakauma

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

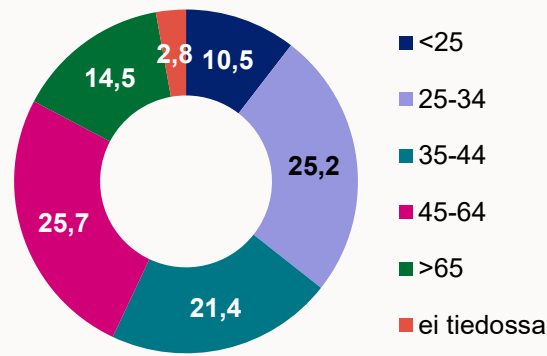
Asuntokanta huoneistotyypeittäin, %



Asiakkaat kotitaloustyypeittäin, %



Asiakkaat ikäryhmittäin, %



Lumo-asumisen edut

Asumiseen sisältyy

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

Muuttoa helpottamaan

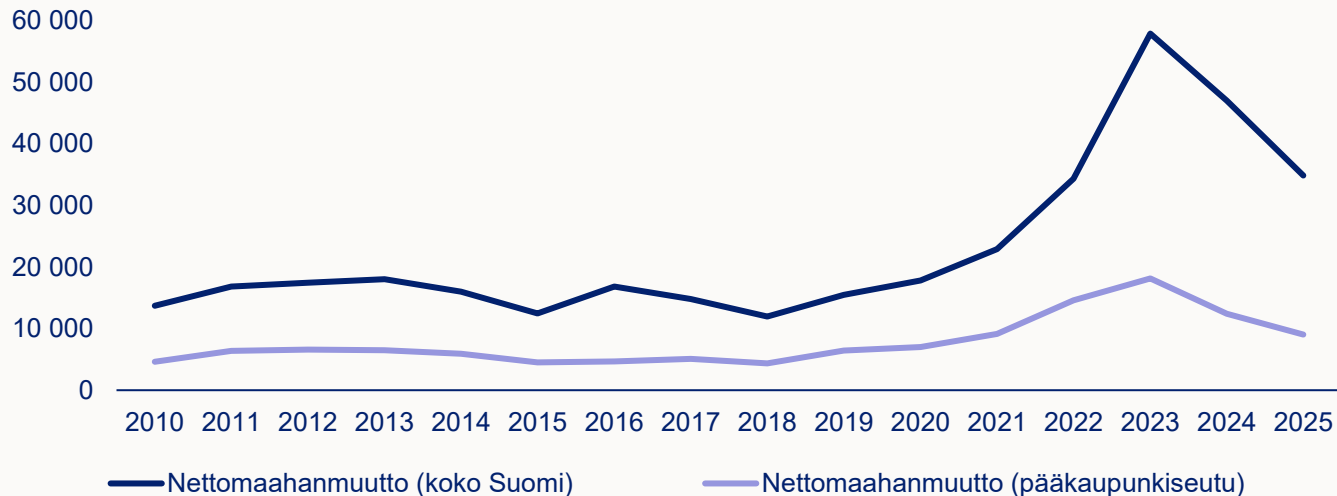
- Avainautomaatti
- Muuttopalvelu
- Muuttosiivouspalvelu
- Astianpesukoneen tilaus
- Astianpesukoneen asennus
- Pienvaraston vuokraus
- Yhteiskäyttöauto
- Asennuspalvelu
- Joustava kodinvaihto

Muut lisäpalvelut

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

Maahanmuutto ja sen vaikutukset

- Nettomaahanmuutto Suomeen on viime vuodet ollut historiallisen korkealla tasolla. Vuonna 2025 nettomaahanmuutto laski edellisvuodesta mutta oli yhä tilastointihistorian kolmanneksi suurin.
- Raklin kesäkuussa julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen mukaan kasvukolmion kaupungit muodostavat edelleen Suomen väestökehityksen selkeän painopisteen. Maahanmuutto tukee väestönkasvua pidemmällä aikavälillä kasvukolmion sisällä, vaikka kasvu onkin hidastunut alkuvuonna 2026.



Avainluvut

	4–6/2026	4–6/2025	Muutos, %	1–6/2026	1–6/2025	Muutos, %	2025
Liikevaihto, M€	125,0	115,6	8,1	235,8	229,9	2,6	455,2
Nettovuokratuotto, M€	91,7	82,8	10,7	151,6	145,6	4,1	307,7
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	73,4	71,7		64,3	63,3		67,6
Voitto/tappio ennen veroja, M€	83,6	-12,7	756,8	62,7	-23,8	364,0	26,8
Bruttoinvestoinnit, M€	860,3	10,1	8 398,7	872,4	14,1	6 084,6	42,5
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	43,6	38,8	12,4	64,8	62,0	4,5	140,9
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), €	0,16	0,16	0,0	0,26	0,25	4,0	0,57
Taloudellinen vuokrausaste, %				95,0	93,6		94,8
Sijoituskiinteistöt, Mrd€				8,5	7,9	7,5	7,6
Omistuksessa olevat vuokra-asunnot				43 615	40 946		38 945
Rakenteilla olevat vuokra-asunnot				-	119		119
Osakekohtainen EPRA NTA, €				17,98	18,25	-1,5	18,61
Omavaraisuusaste, %				45,0	44,3		45,4
Loan to Value (LTV), %				45,1	45,7		42,3

Tuloslaskelma

M€	4–6/2026	4–6/2025	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Liikevaihto	125,0	115,6	235,8	229,9	455,2
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-27,0	-26,2	-72,7	-71,9	-123,4
Korjaukset	-6,3	-6,6	-11,5	-12,4	-24,1
Nettovuokratuotto	91,7	82,8	151,6	145,6	307,7
Hallinnon kulut	-11,9	-10,6	-22,2	-19,7	-40,8
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	2,8	0,9	3,6	1,6	3,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	0,0	-1,5	-0,8	-2,6
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	34,1	-48,0	-8,5	-85,3	-120,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-7,6	-0,6	-7,9	-8,4
Liikevoitto/-tappio	116,5	17,5	122,4	33,6	139,4
Rahoitustuotot ja -kulut	-32,9	-30,3	-59,7	-57,3	-112,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	-0,1	-	0,1
Voitto/tappio ennen veroja	83,6	-12,7	62,7	-23,8	26,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-5,0	-4,1	-8,2	-8,1	-47,9
Laskennallisten verojen muutos	-12,8	6,5	-5,3	12,5	41,9
Tilikauden voitto/tappio	65,8	-10,4	49,2	-19,3	20,8

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,4	0,4
Sijoituskiinteistöt	8 448,7	7 612,4	7 580,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	19,3	19,8	19,5
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,5	2,4	2,5
Rahoitusvarat	0,7	0,8	0,7
Pitkäaikaiset saamiset	6,9	6,3	6,0
Johdannaissopimukset	7,9	9,9	9,2
Laskennalliset verosaamiset	14,3	12,9	15,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	8 499,6	7 664,7	7 634,1
Lyhytaikaiset varat			
Johdannaissopimukset	0,8	2,7	1,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,8	0,5	0,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	14,9	12,8	10,6
Rahoitusvarat	10,0	72,8	57,8
Rahavarat	13,1	119,2	181,3
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat	25,1	273,0	40,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	64,7	480,9	292,0
VARAT	8 564,3	8 145,6	7 926,1

M€	30.6.2026	30.6.2025	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	2,7	-11,1	-4,3
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	401,5	164,4	164,4
Kertyneet voittovarot	3 350,3	3 359,4	3 339,0
Emoyhtiön omistajien osuus	3 848,3	3 606,6	3 593,0
Oma pääoma yhteensä	3 848,3	3 606,6	3 593,0
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	2 984,6	3 070,5	3 166,2
Laskennalliset verovelat	792,0	810,8	785,9
Johdannaisopimukset	5,4	26,4	16,1
Muut pitkäaikaiset velat	7,4	4,0	3,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 789,5	3 911,7	3 972,0
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	841,3	527,9	225,1
Johdannaisopimukset	0,5	0,0	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	5,0	4,3	34,0
Ostovelat ja muut velat	76,3	75,9	83,8
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät velat	3,4	19,3	18,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	926,6	627,3	361,1
Velat yhteensä	4 716,0	4 539,0	4 333,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT	8 564,3	8 145,6	7 926,1

Rahoituksen avainluvut

	30.6.2026	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025
Omavaraisuusaste, %	45,0	46,2	45,4	45,6	44,3
Korkokatekerroin (interest cover)	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2
Korkokate	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Korkokate ilman korjauskuluja ¹⁾	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Loan to Value (LTV), % ²⁾	45,1	42,5	42,3	42,2	45,7
Suojausaste, % ³⁾	86	96	99	99	94
Keskikorko, % ⁴⁾	3,4	3,3	3,2	3,2	3,2
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,7	3,0	3,1	3,4	3,3
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,3	2,6	2,7	2,9	3,0

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", "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.