

Puolivuosikatsaus
1.1.–30.6.2026

Uuno

Lumo Kodit Oyj:n puolivuositiedot 1.1.–30.6.2026

Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat toisella vuosineljänneksellä

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

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

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

Yhteenveto huhti–kesäkuusta 2026

- Liikevaihto kasvoi 8,1 prosenttia ja oli 125,0 (115,6) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 10,7 prosenttia ja oli 91,7 (82,8) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 73,4 (71,7) prosenttia liikevaihdosta.
- Tulos ennen veroja oli 83,6 (-12,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 34,1 (-48,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita 0,1 (0,0) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,25 (-0,04) euroa.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) kasvoi 12,4 prosenttia ja oli 43,6 (38,8) miljoonaa euroa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 860,3 (10,1) miljoonaa euroa eli 688,2 (8,8) prosenttia liikevaihdosta.

Yhteenveto tammi–kesäkuusta 2026

- Liikevaihto kasvoi 2,6 prosenttia ja oli 235,8 (229,9) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto kasvoi 4,1 prosenttia ja oli 151,6 (145,6) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto oli 64,3 (63,3) prosenttia liikevaihdosta.

- Tulos ennen veroja oli 62,7 (-23,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -8,5 (-85,3) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -1,5 (-0,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,19 (-0,08) euroa.
- Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) kasvoi 4,5 prosenttia ja oli 64,8 (62,0) miljoonaa euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 8,5 (7,9) miljardia euroa sisältäen 25,1 (272,8) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä.
- Taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella 95,0 (93,6) prosenttia.
- Bruttoinvestoinnit olivat 872,4 (14,1) miljoonaa euroa eli 369,9 (6,1) prosenttia liikevaihdosta.
- Osakekohtainen oma pääoma oli 14,53 (14,59) euroa ja oman pääoman tuotto oli 2,7 (-1,1) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,4 (1,1) prosenttia.
- Osakekohtainen EPRA NTA (nettovarallisuus) laski 1,5 prosenttia ja oli 17,98 (18,25) euroa.
- Katsauskauden päättyessä ei ollut rakenteilla yhtään Lumo-asuntoa.

Lumo Kotien omistuksessa oli katsauskauden lopussa 43 615 (40 946) vuokra-asuntoa. Edellisvuoden kesäkuun jälkeen valmistui 119 (0) asuntoa, ostettiin 4 761 (0) ja myytiin 2 219 (27) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin 8 (0) asuntoa.

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 käyttö-pääoman 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, säädösympäristöön eikä kilpailutilanteeseen.

Keskeiset tunnusluvut

	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
Käyttökate (EBITDA), M€ *	116,8	25,1	364,8	123,0	41,5	196,6	147,8
Käyttökate liikevaihdosta, % *	93,4	21,7		52,2	18,0		32,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€ *	80,5	73,1	10,2	131,0	127,6	2,7	270,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, % *	64,4	63,2		55,5	55,5		59,4
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€ *	43,6	38,8	12,4	64,8	62,0	4,5	140,9
FFO liikevaihdosta, % *	34,8	33,5		27,5	27,0		31,0
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€ *	43,6	38,8	12,4	64,8	62,0	4,5	140,9
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				8 473,8	7 885,1	7,5	7 620,7
Taloudellinen vuokrausaste, %				95,0	93,6		94,8
Korollinen vieras pääoma, M€ * ²⁾				3 825,9	3 598,4	6,3	3 391,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *				2,7	-1,1		0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *				3,4	1,1		2,1
Omavaraisuusaste, % *				45,0	44,3		45,4
Loan to Value (LTV), % * ³⁾				45,1	45,7		42,3
EPRA Net Tangible Assets (NTA), M€				4 761,4	4 511,3	5,5	4 492,0
Bruttoinvestoinnit, M€ *	860,3	10,1	8 398,7	872,4	14,1	6 084,6	42,5
Henkilöstö katsauskauden lopussa				290	286		256
Osakekohtaiset tunnusluvut, €	4–6/2026	4–6/2025	Muutos %	1–6/2026	1–6/2025	Muutos %	2025
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) *	0,16	0,16	0,0	0,26	0,25	4,0	0,57
Osakekohtainen tulos	0,25	-0,04	725,0	0,19	-0,08	337,5	0,08
Osakekohtainen EPRA NTA				17,98	18,25	-1,5	18,61
Osakekohtainen oma pääoma				14,53	14,59	-0,4	14,89

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

¹⁾ Sisältää Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä

²⁾ Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja

³⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 30.6.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat oli 44,4 %.

Toimitusjohtajan katsaus

Liikevaihto, nettovuokratuotto ja FFO kasvoivat vahvasti toisella vuosineljänneksellä. Kasvua tukivat erityisesti huhtikuussa toteutunut portfoliokauppa sekä vuokrausasteen paraneminen viime vuodesta. Maksuvalmiutemme säilyi hyvänä ja taseemme vahvana.

Vuokrausasteemme nousi edellisvuodesta ja oli katsauskauden lopussa 95,0 prosenttia. Vuokraustoiminta oli erittäin vilkasta toisella vuosineljänneksellä. Etenkin pääkaupunkiseudulla on nähtävissä merkkejä markkinatilanteen paranemisesta, vaikka ylitarjontaa on edelleen. Vuokra-asuntojen tarjonta on kääntynyt laskuun, mikä näkyy vuokrausasteiden parantumisena.

Huhtikuun alussa hankitun portfolion asuntojen vuokraus on käynnistynyt selvästi odotuksiimme paremmin. Kesäkuun loppuun mennessä portfolion vuokrausaste oli noussut noin 83 prosentista noin 89 prosenttiin, mikä on merkittävä parannus yhden vuosineljänneksen aikana. Kehitys on jatkunut vahvana myös katsauskauden jälkeen.

Asuntoportfoliokaupasta 600 miljoonaa euroa rahoitettiin lyhytaikaisella yrityskaupparahoituksella, joka nostettiin huhtikuun alussa. Jälleenrahoitimme siitä puolet toukokuussa, kun lasimme liikkeeseen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Loput 300 miljoonaa euroa on tarkoitus jälleenrahoittaa tämän vuoden aikana.

Rahoitustilanteemme on säilynyt vakaana, ja olemme hyvissä ajoin pidentäneet ensi vuonna erääntyviä pankkirahoitus sopimuksiamme. Lisäksi solmimme kesäkuussa 500 miljoonan euron backstop-limiittisopimuksen, jota voidaan tarvittaessa käyttää ensi keväänä erääntyvän joukkovelkakirjalainan takaisinmaksuun. Suunnitelmanamme on jälleenrahoittaa erääntyvä joukkovelkakirjalaina pääomamarkkinoilla, ja arvioimme markkinatilanteen kehittymistä sekä optimaalista toteutusajankohtaa aktiivisesti.

Alkuvuonna julkaistun strategiamme keskiössä on paras asiakaskokemus, jota mittaamme asiakkaiden suosittelemuuskokemuksella (NPS). Kesäkuun lopussa NPS oli 59, mikä kuvastaa asiakkaidemme vahvaa luottamusta palveluihimme. Strategian toimeenpano on edennyt suunnitellusti. Olemme kehittäneet toimintamalleja asiakaslähtöisemmiksi, uudistaneet organisaatorakennetta ja vahvistaneet asiakaskeskeistä toimintakulttuuria. Käynnissä olevien kehitystoimien tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta asiakkuuden kaikissa vaiheissa.

Huhtikuussa toteutettu portfoliokauppa oli 2020-luvun suurin kiinteistökauppa Suomessa ja merkittävä ponnistus koko organisaatiollemme. Olen erityisen tyytyväinen siihen, kuinka nopeasti uusien asuntojen vuokraus käynnistyi ja kuinka onnistuneesti uudet kohteet integroitiin osaksi liiketoimintaamme. Haluan esittää lämpimät kiitokseni koko henkilöstöllemme, jonka osaaminen, sitoutuminen ja määrätietoinen työ ovat mahdollistaneet nämä onnistumiset. Samalla haluan vielä toivottaa portfoliokaupan myötä tulleet uudet asukkaat lämpimästi tervetulleiksi Lumon asiakkaiksi.



Reima Rytsölä

toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen toimintaympäristö

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

Liiketoimintaympäristön avainluvut

%	2026E	2025
BKT:n kasvu	0,8	0,3
Työttömyys	10,4	9,7
Inflaatio	2,0	0,4

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 6/2026

Valtiovarainministeriön (VM) kesäkuussa julkaiseman suhdanne-ennusteen mukaan maailmantalouden kasvunäkymät ovat varovaisen positiiviset. Lähi-idän kriisin pitkittyminen heikentää maailmantalouden näkymiä. Yhdysvaltojen talouskasvun odotetaan jatkuvan vahvana yksityisen kulutuksen ja investointien tukemana. Työllisyyskehitys on säilynyt hyvänä, vaikka talousnäkyymiin liittyvä epävarmuus on lisääntynyt.

Euroalueen talouskasvun ennustetaan hidastuvan tänä vuonna 0,9 prosenttiin, ja kasvu kiihtyy hieman vuonna 2027. Raakaöljyn hinnan nousu, sitä seurannut inflaation kiihtyminen sekä korkeammat korot hidastavat euroalueen talouskasvua.

Suomen talous kasvoi alkuvuonna laaja-alaisesti. Bruttokansantuote kasvoi ensimmäisellä neljänneksellä 0,9 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Tilastokeskuksen 30.7.2026 julkaistujen ennakkotietojen mukaan bruttokansantuote kasvoi myöskin huhti-kesäkuussa 0,9 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Yksityinen kulutus, viennin kasvu ja investoinnit tukivat positiivista kehitystä. Lähi-idän kriisin aiheuttama epävarmuus, öljyn hinnan nousu, korkeammat korot sekä kuluttajaluottamuksen heikentyminen varjostavat kuitenkin kasvun jatkumista. Työttömyys on pysynyt korkealla tasolla, ja työllisyyden paranemisen arvioidaan viivästyvän ensi vuoteen.

Markkinakorot ovat nousseet selvästi Yhdysvaltojen hyökättyä Iraniin. EKP aloitti koronnostot kesäkuussa ja sen odotetaan jatkavan koronnostoja loppuvuonna energian hinnan pysyessä korkealla. FED ei ole toistaiseksi nostanut ohjauskorkoa.

Toimialan toimintaympäristö

Toimialan avainluvut

	2026E	2025
Aloitettut asunnot, kpl	15 000	16 300
joista vapaarahoitteiset kerrostaloasunnot	3 400	2 700
aloitetut asunnot pääkaupunkiseudulla	n/a	5 910
Myönnetyt rakennusluvut vuositasolla, kpl *	15 625	16 254
Rakennuskustannukset, muutos %	1,6	1,6
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat koko maassa, muutos %	-1,0	-2,3
	-1,4-	-2,0-
Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-2,8	-4,6
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat koko maassa, muutos %	0,0	1,6
	-0,4-	-0,4-
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat pääkaupunkiseudulla, muutos %	-0,6	-1,0

* Rullaava 12 kk, toukokuu 2026

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

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

Raklin kesäkuussa julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen mukaan väestönkasvun hidastuminen ja asuntokuntien koon kasvu hidastavat omistus- ja vuokra-asuntojen liikatarjonnan purkaantumista. Myös valmistuneiden asuntojen lukumäärä ylittää edelleen useassa kaupungissa uusien asuntokuntien lukumäärän. Valmistuvista asunnoista valtaosa on valtion tukemia asuntoja. Vuokrien ja hintojen kehitys on alueellista. Lähivuosina väestönkasvu ja kaupungistuminen tukevat vuokrien ja käyttöasteiden nousua suurimmissa kaupungeissa.

Kaupungistumisen vaikutukset

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

¹⁾ Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa

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

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

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

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

Raklin kesäkuussa julkaiseman asuntomarkkinakatsauksen perusteella kasvukolmion kaupungit muodostavat edelleen Suomen väestökehityksen selkeän painopisteen. Näillä alueilla väestönkasvua tukevat samanaikaisesti sekä kuntien välinen muuttoliike että maahanmuutto, vaikka maahanmuuton kasvu onkin hidastunut. Raklin katsauksen mukaan väestönkasvu hidastui alkuvuonna 2026 ja asuntokaupparamäärät laskivat myös kasvukolmion sisällä. Pidemmällä aikavälillä maahanmuutto ja kaupungistuminen pitävät kuitenkin Suomen suurimpien kaupunkien väestönkasvun voimakkaana.

Liiketoiminta

Lumo Kodit on Suomen suurin asuntosijoitusyhtiö sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla mitattuna. Lumo tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumiseen liittyviä palveluja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa hyvien kulkuyhteyksien ja monipuolisten palveluiden äärellä. Lumo Kotien kiinteistöportfolioon kuului katsauskauden lopussa 43 615 (40 946) vuokra-asuntoa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 8,5 (7,9) miljardia euroa sisältäen 25,1 (272,8) miljoonaa euroa myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät sekä valmiit asunnot että kehityshankkeet ja maa-alueet.

Käyvällä arvolla mitattuna 98,0 prosenttia Lumo Kotien vuokra-asunnoista sijaitsi 30.6.2026 Suomen seitsemässä suurimmassa kasvukeskuksessa, 89,2 prosenttia Helsingin, Tampereen sekä Turun seudulla ja 76,0 prosenttia Helsingin seudulla. Yhtiön osuus koko maan vuokra-asuntomarkkinasta on noin neljä prosenttia.

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

Taloudellinen kehitys huhti–kesäkuu 2026

Liikevaihto

Lumo Kotien liikevaihto kasvoi 125,0 (115,6) miljoonaan euroon. Liikevaihtoa nosti huhtikuussa hankittu 4 761 asunnon portfolio 14,0 miljoonalla eurolla. Vuosina 2025–2026 myytyjen asuntojen vaikutus oli -6,0 miljoonaa euroa. Vuokrausasteen paraneminen kasvatti liikevaihtoa 0,8 miljoonalla eurolla.

Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto parani 91,7 (82,8) miljoonaan euroon, mikä vastaa 73,4 (71,7) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa nosti erityisesti huhtikuussa hankittu asuntoportfolio ja laski vuosina 2025–2026 myydyt kohteet.

Tulos ennen veroja oli 83,6 (-12,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 34,1 (-48,0) miljoonan euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta, joka johtui ostetun asun-

toportfolion kirjaamisesta hankintahintaan ja toisaalta käynnissä olevista ajanmukaistamisin-vestoinneista. Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta parani 14,3 miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -32,9 (-30,3) miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 43,6 (38,8) miljoonaa euroa. FFO:n kas-
vuun vaikutti liikevaihdon kasvu.

Taloudellinen kehitys tammi–kesäkuu 2026

Liikevaihto

Lumo Kotien liikevaihto kasvoi 235,8 (229,9) miljoonaan euroon. Liikevaihtoa nosti huhti-
kuussa hankittu 4 761 asunnon portfolio, jonka vaikutus oli 14,0 miljoonaa euroa. Vuosina
2025–2026 myytyjen asuntojen vaikutus oli -12,0 miljoonaa euroa. Vuokrausasteen paranemi-
nen kasvatti liikevaihtoa 2,8 miljoonalla eurolla.

Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Tulos ja kannattavuus

Nettovuokratuotto kasvoi 151,6 (145,6) miljoonaan euroon, mikä vastaa 64,3 (63,3) prosenttia
liikevaihdesta. Nettovuokratuottoa nostivat erityisesti huhtikuussa hankittu asuntoportfolio ja
alhaisemmat korjauskulut, ja sitä laskivat vuosina 2025–2026 myydyt kohteet sekä kylmän al-
kuvuoden seurauksena kasvaneet lämmityskulut.

Tulos ennen veroja oli 62,7 (-23,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy -8,5 (-85,3) miljoonan
euron nettotulos sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta, joka johtui ostetun asun-
toportfolion kirjaamisesta hankintahintaan ja toisaalta kiinteistöjen ikääntymisistä ja käynnissä
olevista ajanmukaistamisinvestoinneista. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita si-
sältyi nettotulokseen -1,5 (-0,8) miljoonaa euroa. Käytetyt tuottovaatimukset ja muut syöttötie-
dot perustuvat markkinahavaintoihin ja parhaaseen saatavilla olevaan tietoon nykyisestä
markkinasta. Tieto sisältää ulkopuolisen riippumattoman arviointiasiantuntijan näkemyksen.
Tulos ennen veroja ja ilman nettotulosta sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta
parani 9,6 miljoonaa euroa ja oli 71,2 (61,6) miljoonaa euroa. Paraneminen johtui erityisesti
liikevaihdon kasvusta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -59,7 (-57,3) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 2,3
miljoonaa euroa suuremmat kuin vertailukaudella. Korkokulut laskivat vertailukaudesta 0,9
miljoonaa euroa.

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO) oli 64,8 (62,0) miljoonaa euroa. FFO:n kas-
vuun vaikutti liikevaihdon kasvu.

Tase, rahavirta ja rahoitus

	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Taseen loppusumma, M€	8 564,3	8 145,6	7 926,1
Oma pääoma, M€	3 848,3	3 606,6	3 593,0
Osakekohtainen oma pääoma, €	14,53	14,59	14,89
Omavaraisuusaste, %	45,0	44,3	45,4
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	2,7	-1,1	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	3,4	1,1	2,1
Korollinen vieras pääoma, M€ ^{1) 4)}	3 825,9	3 598,4	3 391,3
Loan to Value (LTV), % ³⁾	45,1	45,7	42,3
Korkokate	2,4	2,4	2,4
Lainojen keskikorko, % ²⁾	3,4	3,2	3,2
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,7	3,3	3,1
Rahavarat, M€	13,1	119,2	181,3

¹⁾ Nettovelka 30.6.2026 oli 3 812,9 M€, 30.6.2025 3 479,2 M€ ja 31.12.2025 3 210,0 M€

²⁾ Sisältää korkojohdannaiset

³⁾ Ei sisällä Myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja

⁴⁾ Ei sisällä Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviä velkoja

Lumo Kotien maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. Katsauskauden lopussa rahavaroja oli
13,1 (119,2) miljoonaa euroa ja likvidejä rahoitusvaroja 10,0 (72,8) miljoonaa euroa.

250 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa käytössä 0,0 (0,0)
miljoonaa euroa. Lumolla on 275 miljoonan euron sitovat luottolimiitit, 500 miljoonan euron
backstop-limiitti ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka kaikki olivat katsauskau-
den lopussa käyttämättä.

Katsauskauden aikana tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

Lumo Kodit allekirjoitti helmikuussa 600 miljoonan euron suuruisen senioriluonteisen vakuu-
dettoman yrityskaupparahoitussopimuksen Goldman Sachs Bank Europe SE:n, Nordea Bank
Oyj:n ja Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ):n kanssa. Rahoitus nostettiin 1.4.2026 ja
käytettiin rahoittamaan osittain asuntoportfolion hankinta Varmalta. Rahoituksen maturiteetti
on 12 kuukautta, ja se on tarkoitus maksaa takaisin pääomamarkkinoilta hankittavalla velka-
rahoituksella. Katsauskauden lopussa rahoitusta oli nostettuna 300 miljoonaa euroa.

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

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

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

Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 620,7	7 960,0	7 960,0
Hankitut sijoituskiinteistöt *	859,5	3,6	13,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	12,8	10,4	28,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-21,5	-4,8	-258,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,0	0,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-8,5	-85,3	-120,4
Muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	10,7	1,2	-2,7
Yhteensä	8 473,8	7 885,1	7 620,7
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-25,1	-272,8	-40,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 448,7	7 612,4	7 580,6

* 1.4.2026 ostettu asuntoportfolio on kirjattu 30.6.2026 hankintahintaan IAS 40.5 mukaan

Lumo Kotien omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 43 615 (40 946) kappaletta. Katsauskauden aikana valmistui 119 (0) asuntoa, ostettiin 4 761 (0) ja myytiin 218 (27) asuntoa sekä purettiin tai muuten muutettiin 8 (0) asuntoa.

Lumo Kotien omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon Lumo Kotien omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.6.2026. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tontti- ja kiinteistökehitysvaranto oli katsauskauden lopussa noin 167 000 kem² (175 000 kem²). Tontti- ja kiinteistökehitysvarannon (sisältäen ns. Metropolia-kohteet) käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 124,5 (130,6) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Asunnot	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Asunnot, lkm.	43 615	40 946	38 945
Keskineliövuokra, €/m ² /kk	18,11	17,78	17,78
Keskineliövuokra, vuoden aikana keskimäärin, €/m ² /kk	17,96	17,85	17,83

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

Lumo vuokra-asunnot ovat myös vaivattomasti vuokrattavissa verkkokaupassamme.

Asuntovuokrauksen tunnusluvut

%	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Taloudellinen vuokrausaste	95,0	93,6	94,8
Vaihtuvuus, ilman sisäisiä vaihtoja	14,5	13,5	27,9
Like-for-Like-vuokratuottojen kasvu *	2,7	-0,4	2,6
Vuokrasaamiset suhteessa liikevaihtoon	1,5	1,4	1,6

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

Taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 (93,6) prosenttia katsauskaudella. Toisella vuosineljänneksellä taloudellinen vuokrausaste oli 94,4 (94,4) prosenttia. Huhtikuussa ostetun portfolioin taloudellinen vuokrausaste kesäkuun lopussa oli 88,7 prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 89 (0) asuntoa.

Kiinteistöportfolio alueittain 30.6.2026

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

Tietoja kiinteistöportfoliosta 30.6.2026

Alue	Asunnot, kpl	Liike- ja muut vuokrattavat tilat, kpl	Käypä arvo, M€	Käypä arvo, 1 000 €/kpl	Käypä arvo, €/m ²	Taloudellinen vuokrausaste, % ³⁾
Helsingin seutu	28 654	546	6 280,6	215	4 064	94,8
Tampereen seutu	4 616	122	777,9	164	3 231	95,2
Turun seutu	2 094	24	312,2	147	2 778	95,1
Muut	8 251	119	894,3	107	2 045	95,6
Yhteensä	43 615	811	8 265,0 ¹⁾	186	3 539	95,0
Muu			208,8 ²⁾			
Portfolio yhteensä	43 615	811	8 473,8			

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

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

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Hankitut sijoituskiinteistöt *	859,5	3,6	13,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	12,8	10,4	28,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,0	0,2
Yhteensä	872,4	14,1	42,5
Korjaukset	11,5	12,4	24,1

* 1.4.2026 ostettu asuntoportfolio on kirjattu 30.6.2026 hankintahintaan IAS 40.5 mukaan

Asuntojen lukumäärä

Kappaletta	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Asunnot katsauskauden alussa	38 945	40 973	40 973
Myynnit	-218	-27	-2 028
Ostot	4 761	-	-
Valmistuneet	119	-	-
Purettuja tai käyttötarkoituksen muutokset	8	-	-
Asunnot katsauskauden lopussa	43 615	40 946	38 945
Rakenteilla katsauskauden lopussa	-	119	119

Lumo Kodit tiedotti 10. helmikuuta 2026, että sen kokonaan omistama tytäryhtiö Lumo Asuminen (aiemmin Lumo Kodit) ostaa 4 761 asunnon portfolion Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta. Osapuolet saivat kaupan päätökseen 1.4.2026. Velaton hankintahinta oli noin 900 miljoonaa euroa, josta osa maksettiin käteisellä ja osa Lumo Kotien liikkeeseen laskevilla uusilla osakkeilla.

Katsauskaudella myytiin 218 (27) asuntoa.

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

Ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella 12,8 (10,4) miljoonaa euroa ja korjaukset 11,5 (12,4) miljoonaa euroa.

Uudistuotannon sitovat hankintasopimukset

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Rakenteilla olevien kohteiden toteutuneet kustannukset	-	15,5	22,2
Uudistuotannon loppuun saattamisen kustannukset	-	8,5	1,8
Yhteensä	-	24,0	24,0

Omistetut tontit ja kiinteistökehityskohteet

	30.6.2026		30.6.2025		31.12.2025	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tontit	25,9	44	29,8	50	29,8	50
Tontit ja vanha asuinrakennus	48,2	57	50,4	59	48,2	57
Käyttötarkoituksen muutokset	50,4	66	50,4	66	50,4	66
Yhteensä *	124,5	167	130,6	175	128,4	173

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Tonttien ja kiinteistökehityksen sitovat esisopimukset ja varaukset

	30.6.2026		30.6.2025		31.12.2025	
	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²	M€	1 000 k-m ²
Tonttien esisopimukset ja varaukset *	26,6	32	26,6	32	26,6	32

* Johdon arvio tonttien käyvästä arvosta ja rakennusoikeudesta

Strategian edistyminen ja tavoitteet

Strategiset tavoitteet 2026–2028

		1–6/2026	Tavoite
Kasvu	Liikevaihdon vuosikasvu keskimäärin, %	2,6	5–7
Asiakastyytyväisyys	Nettosuositeluindeksi (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 kassavirrasta ennen käyttö-pääoman muutosta (FFO), edellyttäen, että konsernin omavaraisuusaste on vähintään 40 prosenttia ja ottaen huomioon yhtiön taloudellisen aseman.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Liikkeeseen lasketut osakkeet ja osakepääoma

Lumo Kotien osakepääoma 30.6.2026 oli 58 025 136 euroa ja osakkeiden lukumäärä kat-sauskauden lopussa oli 264 811 066.

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

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

Kaupankäynti osakkeella

Lumo Kotien osake on listattu Nasdaq Helsingin päälistalle.

Osakekurssin ja -vaihdon kehitys

	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Alin kurssi, €	6,96	8,22	8,22
Ylin kurssi, €	10,53	11,52	11,52
Keskikurssi, €	8,55	9,59	10,06
Päätöskurssi, €	7,42	11,00	10,23
Osakekannan markkina-arvo, kauden lopussa, M€	1 964,9	2 718,6	2 528,3
Vaihdettuja osakkeita, milj. kpl	53,2	40,9	79,4
Vaihto koko osakekannasta, %	20,1	16,5	32,1
Vaihdettuja osakkeita, M€	454,7	391,9	798,5

Nasdaq Helsingin pörssilistan lisäksi Lumo Kotien osakkeella käytiin kauppaa myös muilla kauppapaikoilla. 1.1.–30.6.2026 välisenä aikana Lumo Kotien osakkeita vaihdettiin vaihtoehto-
silla kaupankäyntipaikoilla noin 104 (noin 75) miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 66
(noin 65) prosenttia koko kaupankäyntimäärästä (Lähde: Modular Finance).

Omat osakkeet

Lumo Kotien (aiemmin Kojamon) hallitus päätti 31.7.2025 käynnistää Lumo Kotien omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman. Osakkeiden takaisinostot alkoivat suljetun ikkunan jälkeen 22.8.2025. Lumo Kodit osti ajanjaksolla 22. elokuuta 2025 – 27. tammikuuta 2026 takaisin 7 000 000 omaa osakettaan. Takaisinosto-ohjelmassa tehdyt ostot vähensivät Lumo Kotien omaa pääomaa noin 72,7 miljoonalla eurolla.

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

Osinko

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

Osakkeenomistajat

Rekisteröityjen osakkeenomistajien määrä oli katsauskauden lopussa 16 635 mukaan lukien hallintarekisteröidyt osakkeenomistajat. Hallintarekisteröityjen ja suorien ulkomaisten osakkeenomistajien osuus oli katsauskauden lopussa 45,5 prosenttia yhtiön osakkeista. Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa omistivat katsauskauden lopussa yhteensä 58,5 prosenttia Lumo Kotien osakkeista.

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

Hallituksen valtuutukset

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

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

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

Liputusilmoitukset

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

Johdon liiketoimet

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

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous

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

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

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

Uusi toiminimi

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

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

Hallitus ja tilintarkastajat

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

Hallituksen valiokunnat

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

Nimitystoimikunta

Lumo Kotien nimitystoimikunnan kokoonpano pörssitiedotettiin 15.5.2026. Lumo Kotien kolme suurinta osakkeenomistajaa nimittivät osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan seuraavat edustajat: Christian Fladeland, toinen toimitusjohtaja (Co-CEO), Heimstaden AB; Annika Ekman, sijoitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Risto Murto, toimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Lisäksi Lumon hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä.

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

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

Toimitusjohtaja

Lumo Kotien toimitusjohtaja on Reima Rytsölä (VTM). Toimitusjohtajan sijaisena oli 30.6.2026 asti talousjohtaja Erik Hjelt (oikeustieteen lisensiaatti, EMBA).

Johtoryhmä

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

Erik Hjelt jäi eläkkeelle 1.7.2026. Yhtiö tiedotti 25.6.2026, että Tommi Valento, (KTM, OTM) on nimitetty Lumo Kodit Oyj:n talousjohtajaksi (CFO) ja johtoryhmän jäseneksi. Hän aloittaa

tehtävässään viimeistään 13.1.2027. Konsernilaskennasta ja taloushallinnosta vastaava johtaja Antti Syvänen (DI) on nimitetty yhtiön väliaikaiseksi talousjohtajaksi Tommi Valennon aloitukseen asti.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

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

Henkilöstö

Katsauskauden lopussa Lumo Kotien palveluksessa työskenteli yhteensä 290 (286) henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli katsauskauden aikana 266 (267).

Katsauskauden palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma oli 10,1 (8,8) miljoonaa euroa.

Vuosipalkkio- ja kannustinjärjestelmä

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

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

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

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

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

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

Vastuullisuus

Vastuullisuusohjelmamme

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

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

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

Edistyminen vastuullisuusohjelman tavoitteissa

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

Kestävät talot ja kodit -teemassa etenimme katsauskaudella vedenkulutuksen vähentämisessä huoneistokohtaisen vedenmittauksen laajentamisella. Käynnissä on noin 13 000 asuntoa kattava hanke, jossa huoneistokohtaiset etäluettavat vesimittarit asennetaan noin kolmasosaan asuntokannasta. Katsauskauden loppuun mennessä mittarit oli asennettu noin 12 000 huoneistoon.

Hankkeen tavoitteena on siirtyminen kulutusperusteiseen vesilaskutukseen sekä vedenkäytön läpinäkyvyyden parantaminen. Kulutusperusteinen vesilaskutus kannustaa veden ja lämpimän käyttöveden säästöön, mikä tukee energiatehokkuuden parantamista ja edistää myös päästötavoitteemme saavuttamista. Hankkeen vaikutukset alkavat näkyä vedenkulutuksen kehityksessä, ja vedenkulutus on koko portfolion tasolla ollut katsauskaudella laskusuunnassa.

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

Viihtyisän ja turvallisen asumisen teemassa omatoimiset muuttotarkastukset otettiin käyttöön valtakunnallisesti. Uudistus parantaa asiakkaiden sujuvaa asiointia ja tukee hyvää asiakaskokemusta. Asiakaskokemusta kuvaava NPS oli katsauskauden lopussa erinomaisella tasolla (59).

Kehitimme asiakaskokemusta ottamalla käyttöön AI-yhteydenottoapurin pilottialueilla Espoossa, Kirkkonummella ja Kauniaisissa. Apuri auttaa asukkaita löytämään tarvitsemansa palvelut aiempaa sujuvammin ja ohjaa yhteydenotot suoraan oikealle taholle, mikä nopeuttaa asioiden käsittelyä. Kehitämme palvelua edelleen asukkailta kerättävän palautteen pohjalta.

Kehittyäksemme modernina ja uudistuvana työpaikkana käynnistimme koko henkilöstön yhteisen työkaluturidialogin, jonka tavoitteena on vahvistaa tuloksellista työkaluturia ja tunnistaa yhteiset tavat toimia. Osana työkaluturidialogia keskustelimme siitä, miten asiakaskokemus ja sen kehittäminen näkyvät kaikkien lumolaisten työssä. Työkaluturidialogin tuloksena määrittelimme ja lanseerasimme lumolaiset tavat toimia. Jatkamme tapojen juurruttamista osaksi arjen toimintaa vuoden 2026 aikana.

Katsauskaudella jatkoimme myös kaikille esihenkilöille suunnattua muutosjohtamisen valmennusta sekä työnantajamielikuvaa vahvistavaa kehityshanketta, jonka tavoitteena on tukea henkilöstön sitoutumista sekä vahvistaa yhtiön vetovoimaa työnantajana.

Vastuullisen liiketoiminnan teemassa otimme käyttöön henkilöstölle suunnatun Privacy Arcade -tietoisuusohjelman, jonka tavoitteena on lisätä tietosuojan näkyvyyttä ja tietoisuutta organisaatiossa sekä tukea arjen toimintatapojen kehittymistä. Pelillinen ja osallistava toimintamalli kannustaa henkilöstöä tunnistamaan tietosuojaan liittyviä riskejä sekä tuomaan esiin havaintoja ja kehitysehdotuksia matalalla kynnyksellä.

Katsauskauden muut vastuullisuustapahtumat

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

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Lumo Kodit arvioi, että lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat geopolittisista jännitteistä sekä kansainvälisen turvallisuustilanteen muutoksista, joilla voi olla vaikutuksia maailmantalouteen ja rahoitusmarkkinoihin. Lähi-idän turvallisuustilanteeseen liittyvä

epävarmuus on jatkunut korkeana, ja sen vaikutukset ovat heijastuneet energian hintoihin sekä markkinakorkoihin. Geopoliittisten jännitteiden jatkuminen tai kärjistyminen voi kiihdyttää inflaatiota laajemmin ja heikentää talouskasvua sekä vaikuttaa keskuspankkien korkopäätöksiin ja muihin toimenpiteisiin. Vaikka asuntomarkkinat ovat paikallisia, näillä tekijöillä voi olla vaikutuksia myös Suomen talouskehitykseen sekä asunto- ja kiinteistömarkkinoihin, kuten asuntojen hintoihin, vuokratasoihin ja tuottovaatimuksiin sekä rakennusliikkeiden toimintaan. Nousseet kustannukset ja korkealla pysyttelevät lainojen korot saattavat vaikuttaa Lumo Kotien tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

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

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

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

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

Helsingissä elokuun 13. päivänä 2026

Lumo Kodit Oyj
Hallitus

Lisätiedot:

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

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

10.8.2026 Lumo Kodit tiedotti allekirjoittaneensa uuden 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen OP Yrityspankin kanssa. Lainalla jälleenrahoitetaan vuonna 2027 erääntyvä 75 miljoonan euron laina OP:lta, ja lisäksi sitä käytetään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. Lainan maturiteetti on kolme vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla.

Tiedotustilaisuus ja webcast

Lumo Kodit järjestää institutionaalisille sijoittajille, analyytikoille ja medialle suunnatun tiedotustilaisuuden 13.8.2026 klo 10.00 pääkonttorillaan osoitteessa Mannerheimintie 168A, Helsinki. Tilaisuuden kieli on englanti. Tilaisuuden jälkeen medialla on mahdollisuus esittää kysymyksiä myös suomeksi.

Tilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetyksenä. Lähetykseen ei tarvitse rekisteröityä etukäteen. Tiedotustilaisuutta voi seurata osoitteessa: <https://lumo.events.inderes.com/q2-2026>.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelimitse. Osallistuminen telekonferenssiin edellyttää rekisteröitymistä oheisen linkin kautta: <https://events.inderes.com/lumo/q2-2026/dial-in>. Rekisteröidyttäsi saat puhelinnumeron ja konferenssitunnuksen, joiden avulla telekonferenssiin liitytään.

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

Tunnusluvut

	Laskentakaava	4–6/2026	4–6/2025	1–6/2026	1–6/2025	2025
Liikevaihto, M€		125,0	115,6	235,8	229,9	455,2
Nettovuokratuotto, M€	1	91,7	82,8	151,6	145,6	307,7
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	2	73,4	71,7	64,3	63,3	67,6
Voitto/tappio ennen veroja, M€	3	83,6	-12,7	62,7	-23,8	26,8
Käyttökate (EBITDA), M€	4	116,8	25,1	123,0	41,5	147,8
Käyttökate liikevaihdosta, %	5	93,4	21,7	52,2	18,0	32,5
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), M€	6	80,5	73,1	131,0	127,6	270,6
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	7	64,4	63,2	55,5	55,5	59,4
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, M€	23	86,8	79,7	142,5	140,0	294,7
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO), M€	8	43,6	38,8	64,8	62,0	140,9
FFO liikevaihdosta, %	9	34,8	33,5	27,5	27,0	31,0
Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta, €	10	0,16	0,16	0,26	0,25	0,57
FFO ilman kertaluonteisia kuluja, M€	11	43,6	38,8	64,8	62,0	140,9
Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO), M€	12	36,2	31,2	52,0	51,6	112,1
Sijoituskiinteistöt, M€ ¹⁾				8 473,8	7 885,1	7 620,7
Taloudellinen vuokrausaste, %	24			95,0	93,6	94,8
Korollinen vieras pääoma, M€ ²⁾	13			3 825,9	3 598,4	3 391,3
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14			2,7	-1,1	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	15			3,4	1,1	2,1
Omavaraisuusaste, %	16			45,0	44,3	45,4
Loan to Value (LTV), % ³⁾	17			45,1	45,7	42,3
Vapaiden varojen osuus, %	18			78,7	73,0	76,7
Korkokate	19			2,4	2,4	2,4
Korkokate ilman korjauskuluja	25			2,6	2,6	2,6
Vakavaraisuusaste	20			0,45	0,43	0,41
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	21			0,12	0,15	0,13
Osakekohtainen tulos, €		0,25	-0,04	0,19	-0,08	0,08
Osakekohtainen oma pääoma, €				14,53	14,59	14,89
Bruttoinvestoinnit, M€	22	860,3	10,1	872,4	14,1	42,5
Henkilöstö katsauskauden lopussa				290	286	256

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

³⁾ Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä ja niihin liittyviä velkoja. 30.6.2025 Loan to Value (LTV) sisältäen myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja niihin liittyvät velat oli 44,4 %.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määriteltyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

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

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

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

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

Muut tunnusluvut

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

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

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

Tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

ME	4–6/2026	4–6/2025	1–6/2026	1–6/2025	2025
Tilikauden voitto/tappio	65,8	-10,4	49,2	-19,3	20,8
Poistot ja arvonalentumiset	0,3	7,6	0,6	7,9	8,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,0	1,5	0,8	2,6
Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-2,0	-	-2,0	-	-0,2
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-34,1	48,0	8,5	85,3	120,4
Rahoitustuotot	-1,0	-1,9	-2,6	-6,1	-10,8
Rahoituskulut	33,8	32,2	62,3	63,4	123,4
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	-	0,1	-	-0,1
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
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA)	80,5	73,1	131,0	127,6	270,6
Rahoitustuotot ja -kulut	-32,9	-30,3	-59,7	-57,3	-112,7
Voitto/tappio rahoitusvarojen arvostamisesta käypään arvoon	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Oikaistut nettorahoituskulut	-32,8	-30,2	-59,6	-57,3	-112,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-5,0	-4,1	-8,2	-8,1	-47,9
Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot	0,8	0,0	1,6	-0,1	30,9
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	43,6	38,8	64,8	62,0	140,9
FFO ilman kertaluonteisia kuluja	43,6	38,8	64,8	62,0	140,9
Oma pääoma			3 848,3	3 606,6	3 593,0
Varat			8 564,3	8 145,6	7 926,1
Saadut ennakot			-8,9	-7,3	-7,5
Omavaraisuusaste, %			45,0	44,3	45,4

M€	1–6/2026	1–6/2025	2025
Rasitteista vapaat sijoituskiinteistöt	6 557,1	5 347,2	5 674,9
Pitkäaikaiset varat, muut kuin sijoituskiinteistöt	121,6	117,3	112,2
Lyhytaikaiset varat	64,7	480,9	292,0
Vapaat varat yhteensä	6 743,4	5 945,4	6 079,1
Varat	8 564,3	8 145,6	7 926,1
Vapaiden varojen osuus, %	78,7	73,0	76,7
Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA), rullaava 12kk	274,0	270,0	270,6
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-114,9	-112,7	-112,6
Korkokate	2,4	2,4	2,4
Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12kk	297,2	294,6	294,7
Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk	-114,9	-112,7	-112,6
Korkokate ilman korjauskuluja	2,6	2,6	2,6
Korollinen vieras pääoma	3 825,9	3 598,4	3 391,3
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyvät korolliset velat	3,4	18,7	18,1
Yli 90 päivän päästä erääntyvät kauppahinnat	16,7	16,7	16,7
Rahavarat	13,1	119,2	181,3
Korolliset velat - Rahavarat	3 833,0	3 514,7	3 244,8
Varat	8 564,3	8 145,6	7 926,1
Vakavaraisuusaste	0,45	0,43	0,41
Vakuudelliset velat	1 026,3	1 257,9	1 049,6
Varat	8 564,3	8 145,6	7 926,1
Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	0,12	0,15	0,13

EPRA-tunnusluvut

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

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

EPRA-tunnusluvut

	4–6/2026	4–6/2025	1–6/2026	1–6/2025	2025
EPRA operatiivinen tulos, M€ *	43,3	37,3	63,7	59,5	134,3
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), € *	0,16	0,15	0,25	0,24	0,55
EPRA Net Reinstatement Value (NTA), M€			4 761,4	4 511,3	4 492,0
Osakekohtainen EPRA NTA, €			17,98	18,25	18,61
EPRA alkunettotuotto (NIY), %			4,0	3,9	3,9
EPRA 'topped-up' alkunettotuotto, %			4,0	3,9	3,9
EPRA vajaakäyttöaste, %			5,0	6,5	5,2
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	9,3	9,5	10,7	10,1	9,9
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	7,2	7,2	7,8	6,2	7,3

EPRA Operatiivinen tulos

M€	4–6/2026	4–6/2025	1–6/2026	1–6/2025	2025
Tilikauden voitto/tappio IFRS konsernin tuloslaskelmasta	65,8	-10,4	49,2	-19,3	20,8
(i) Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	-34,1	48,0	8,5	85,3	120,4
(ii) Sijoituskiinteistöjen ja muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot	-2,1	0,0	-0,5	0,8	2,4
(iv) Luovutusvoitoista ja -tappioista syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	0,7	0,0	0,8	-0,1	27,4
(vi) Rahoitusinstrumenttien/lainojen aikaisesta päättämisestä syntyneet tuotot/kulut	-	0,1	-	-1,1	-2,0
(ix) Oikaisut, jotka liittyvät ei-operatiivisiin ja poikkeuksellisiin eriin	0,3	7,6	0,6	7,9	8,4
(x) Laskennallinen vero EPRA oikaisusta	12,7	-8,0	5,2	-13,9	-43,1
EPRA operatiivinen tulos	43,3	37,3	63,7	59,5	134,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj.kpl)	264,5	247,1	252,5	247,1	246,1
Osakekohtainen EPRA operatiivinen tulos (EPS), €	0,16	0,15	0,25	0,24	0,55

EPRA Nettovarallisuus (NTA)

M€	1–6/2026	1–6/2025	2025
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	3 848,3	3 606,6	3 593,0
Laimennettu nettovarallisuus	3 848,3	3 606,6	3 593,0
Laimennetun nettovarallisuuden käypä arvo	3 848,3	3 606,6	3 593,0
Ei sisälly:			
(v) Laskennallinen vero	789,1	773,0	779,7
(vi) Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	-2,8	13,8	5,4
(viii.b) Aineettomat hyödykkeet	-0,3	-0,4	-0,4
Sisältyy:			
(xi) Varainsiirtovero	127,1	118,3	114,3
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	4 761,4	4 511,3	4 492,0
Osakkeiden lukumäärä (milj.kpl)	264,8	247,1	241,3
Osakekohtainen EPRA nettovarallisuus (NTA), €	17,98	18,25	18,61

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

M€		1–6/2026	1–6/2025	2025
Sijoituskiinteistöt		8 473,8	7 885,1	7 620,7
Kehityshankkeet		-62,2	-84,9	-88,0
Valmis kiinteistökanta		8 411,6	7 800,3	7 532,7
Arvioidut ostajan kulut		126,2	117,0	113,0
Valmiin kiinteistökannan bruttoarvo	B	8 537,8	7 917,3	7 645,7
Annualisoitu vuokratuotto		503,7	462,5	444,7
Kiinteistöjen kulut		-162,9	-151,8	-146,0
Annualisoitu nettovuokratuotto	A	340,7	310,7	298,7
Vuokravapaat jaksot ja muut vuokrakannustimet		-	-	-
Annualisoitu topped-up nettovuokratuotto	C	340,7	310,7	298,7
EPRA alkunettotuotto (NIY), %	A/B	4,0	3,9	3,9
EPRA "topped-up" alkunettotuotto, %	C/B	4,0	3,9	3,9

EPRA Vajaakäyttöaste

M€		1–6/2026	1–6/2025	2025
Asuntojen tyhjäkäyttö	A	11,6	14,8	23,3
Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto	B	230,8	229,7	448,6
EPRA vajaakäyttöaste, %	A/B	5,0	6,5	5,2

EPRA Cost Ratios

M€		4–6/2026	4–6/2025	1–6/2026	1–6/2025	2025
Sisältyy:						
(i) Hallintokulut		11,9	10,6	22,2	19,7	40,8
(i) Kiinteistöjen ylläpitokulut		27,0	26,2	72,7	71,9	123,4
(i) Korjauskulut		6,3	6,6	11,5	12,4	24,1
(ii) Käyttökorvaukset		-5,0	-4,6	-9,7	-9,1	-18,1
(iii) Hallintopalkkioilla katettavat kulut		0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
(iv) Muut kuluja kattavat toiminnot		-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3
Ei sisälly:						
(vii) Maanvuokratulot		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
(viii) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-32,0	-31,1	-81,0	-80,7	-140,4
EPRA Cost (sisältää vajaakäytön kustannukset)	A	8,2	7,6	15,6	14,1	29,4
(ix) Suorat vajaakäytön kustannukset		-1,9	-1,9	-4,2	-5,4	-7,7
EPRA Cost (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia)	B	6,3	5,7	11,3	8,6	21,7
(x) Vuokratuotot vähennettynä maanvuokratuluilla IFRS tuloslaskelmasta		119,9	110,9	225,9	220,6	436,4
(xi) Vuokratuottoihin sisältyvät kulut, joita ei laskuteta erikseen		-32,0	-31,1	-81,0	-80,7	-140,4
Bruttovuokratuotto	C	87,9	79,8	144,9	139,9	296,0
EPRA Cost Ratio (sisältää vajaakäytön kustannukset), %	A/C	9,3	9,5	10,7	10,1	9,9
EPRA Cost Ratio (ei sisällä vajaakäytön kustannuksia), %	B/C	7,2	7,2	7,8	6,2	7,3

Lyhennetty konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	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		2,8	0,9	3,7	1,8	4,1
Liiketoiminnan muut kulut		0,0	0,0	-0,1	-0,2	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		0,1	0,0	-1,5	-0,8	-2,6
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta	3	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		1,0	1,9	2,6	6,1	10,8
Rahoituskulut		-33,8	-32,2	-62,3	-63,4	-123,4
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
Tilikauden voiton/tappion jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		65,8	-10,4	49,2	-19,3	20,8
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		-3,0	-4,7	8,7	-4,6	3,9
Laskennalliset verot edellisistä		0,6	0,9	-1,7	0,9	-0,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-2,4	-3,8	7,0	-3,7	3,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä		63,4	-14,2	56,2	-23,0	23,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		63,4	-14,2	56,2	-23,0	23,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		0,25	-0,04	0,19	-0,08	0,08
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		0,25	-0,04	0,19	-0,08	0,08
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	8	264,5	247,1	252,5	247,1	246,1

Lyhennetty konsernitase

M€	Liite	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,3	0,4	0,4
Sijoituskiinteistöt	3	8 448,7	7 612,4	7 580,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	19,3	19,8	19,5
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,5	2,4	2,5
Rahoitusvarat	7	0,7	0,8	0,7
Pitkäaikaiset saamiset		6,9	6,3	6,0
Johdannaissopimukset	6, 7	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	6, 7	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	7	10,0	72,8	57,8
Rahavarat		13,1	119,2	181,3
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	10	25,1	273,0	40,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		64,7	480,9	292,0
Varat yhteensä		8 564,3	8 145,6	7 926,1

M€	Liite	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 oman 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
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	2 984,6	3 070,5	3 166,2
Laskennalliset verovelat		792,0	810,8	785,9
Johdannaissopimukset	6, 7	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	5, 7	841,3	527,9	225,1
Johdannaissopimukset	6, 7	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

Lyhennetty konsernin rahavirtalaskelma

M€	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	49,2	-19,3	20,8
Oikaisut	81,9	147,2	250,6
Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-3,6	-2,3	-0,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	15,2	8,9	-0,7
Maksetut korot	-72,3	-72,7	-108,0
Saadut korot	1,5	5,2	6,1
Muut rahoituserät	-5,1	-1,2	-1,9
Maksetut verot	-37,6	-6,4	-16,4
Liiketoiminnan nettorahavirta	29,4	59,3	150,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-637,9	-15,5	-44,0
Investoinnit osakkuusyritysosuuksiin	-0,2	-0,2	-0,2
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-	-0,2
Sijoituskiinteistöjen myynnit	5,2	4,0	257,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	-	-	0,2
Osakkuusyritysosuuksien myynnit	3,3	-	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-90,7	-168,3	-351,5
Rahoitusvarojen luovutustulot	139,1	121,0	320,0
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-	0,0	0,0
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	0,1	0,1
Saadut korot ja osingot investoinneista	1,1	3,1	4,8
Investointien nettorahavirta	-580,2	-55,8	186,5

M€	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden takaisinosto	-11,9	-	-60,9
Pitkäaikaisten lainojen nostot	345,7	540,2	540,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-224,0	-757,2	-966,7
Lyhytaikaisten lainojen nostot	600,0	10,0	26,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-300,0	-10,0	-26,0
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,9	-0,9	-1,9
Maksetut osingot	-26,4	-	-
Rahoituksen nettorahavirta	382,5	-217,9	-489,2
Rahavarojen muutos	-168,3	-214,5	-152,3
Rahavarat kauden alussa	181,3	333,6	333,6
Rahavarat kauden lopussa	13,1	119,2	181,3

Lyhennetty laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2026	58,0	35,8	-4,3	164,4	3 339,0	3 593,0	3 593,0
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			7,0			7,0	7,0
Tilikauden tulos					49,2	49,2	49,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä			7,0		49,2	56,2	56,2
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakeanti				237,1		237,1	237,1
Omien osakkeiden takaisinosto					-11,9	-11,9	-11,9
Osakepalkitseminen					0,3	0,3	0,3
Osingonjako					-26,4	-26,4	-26,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				237,1	-38,0	199,1	199,1
Oman pääoman muutokset yhteensä			7,0	237,1	11,2	255,3	255,3
Oma pääoma 30.6.2026	58,0	35,8	2,7	401,5	3 350,3	3 848,3	3 848,3

M€	Osakepääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	58,0	35,8	-7,4	164,4	3 378,3	3 629,2	3 629,2
Laaja tulos							
Rahavirran suojaus			-3,7			-3,7	-3,7
Tilikauden tulos					-19,3	-19,3	-19,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-3,7		-19,3	-23,0	-23,0
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osakepalkitseminen					0,4	0,4	0,4
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä					0,4	0,4	0,4
Oman pääoman muutokset yhteensä			-3,7		-19,0	-22,7	-22,7
Oma pääoma 30.6.2025	58,0	35,8	-11,1	164,4	3 359,4	3 606,6	3 606,6

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

Lyhennetyt konsernin liitetiedot

Konsernin perustiedot

Lumo Kodit Oyj on Suomen suurin asuntosijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa hyvien kulkuyhteyksien ja monipuolisten palveluiden äärellä. Lumolla oli 43 615 vuokra-asuntoa eri puolilla maata 30.6.2026.

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

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

Lumo Kodit Oyj:n hallitus on hyväksynyt tämän puolivuositarkastuksen julkistettavaksi kokouksessaan 13.8.2026.

1. Laatomisperiaatteet

Yleiset laatomisperiaatteet

Tämä puolivuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset –standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatomisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä, alla kuvattuja poikkeuksia lukuun ottamatta. Puolivuosikarkastuksen lukuja ei ole tilintarkastettu.

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

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

2. Liikevaihdon erittely

M€	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Vuokrasopimusten tuotot	235,6	229,7	454,6
Muu liikevaihto	0,3	0,3	0,6
Liikevaihto	235,8	229,9	455,2

Erittely vuokrasopimusten tuotoista

M€	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Vuokratuotot	225,9	220,6	436,5
Vesimaksut	9,3	8,7	17,4
Saunamaksut	0,3	0,4	0,7
Latausmaksut	0,0	-	-
Muut palvelumyynnin tuotot	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	235,6	229,7	454,6

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

3. Sijoituskiinteistöt

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	7 620,7	7 960,0	7 960,0
Hankitut sijoituskiinteistöt *	859,5	3,6	13,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	12,8	10,4	28,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-21,5	-4,8	-258,6
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,1	0,0	0,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-8,5	-85,3	-120,4
Muutokset käyttöoikeusomaisuuserissä (IFRS 16)	10,7	1,2	-2,7
Yhteensä	8 473,8	7 885,1	7 620,7
Siirto Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin	-25,1	-272,8	-40,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	8 448,7	7 612,4	7 580,6

* 1.4.2026 ostettu asuntoportfolio on kirjattu 30.6.2026 hankintahintaan IAS 40.5 mukaan

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Nettovuokratuoton muutos	-3,9	1,8	-5,7
Muut erät	-4,6	-87,1	-114,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-8,5	-85,3	-120,4

Sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Käypä arvo 1.1.	77,0	81,2	81,2
Lisäykset/vähennykset	10,7	1,2	-2,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-0,7	-0,7	-1,4
Käypä arvo kauden lopussa	87,0	81,6	77,0

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

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

Katsauskauden aikana ostettiin 4 761 (0) ja myytiin 218 (27) asuntoa.

Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusmenetelmittäin

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Tuottoarvo *	8 245,7	7 635,7	7 373,5
Tasearvo	141,1	167,8	170,2
Käyttöoikeusomaisuuserät (tontit)	87,0	81,6	77,0
Yhteensä	8 473,8	7 885,1	7 620,7

* 30.6.2026 Tuottoarvoihin sisältyvä 1.4.2026 ostettu asuntoportfolio on arvostettu kauppahinnalla

Sisältää Myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä 30.6.2026 25,1 M€, 30.6.2025 272,8 M€

ja 31.12.2025 40,1 M€

Asuntojen lukumäärä	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Tuottoarvo	43 405	40 571	38 570
Tasearvo ¹⁾	210	375	375
Yhteensä	43 615	40 946	38 945

¹⁾ Sisältää 4 asuntoa, jotka liittyvät kehityshankkeisiin

Keskimääräiset arvostusparametrit

	30.6.2026			30.6.2025			31.12.2025		
	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä	Pääkaupunki-seutu	Muu Suomi	Konserni yhteensä
Muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot:									
Kassavirran tuottovaatimus, painotettu, % *	4,23	5,09	4,49	4,22	5,08	4,49	4,22	5,07	4,48
Jäännösarvon tuottovaatimus, painotettu, % *	4,38	5,24	4,64	4,37	5,23	4,64	4,37	5,22	4,63
Kassavirran diskonttokorko, painotettu, % *	6,23	7,09	6,49	6,22	7,08	6,49	6,22	7,07	6,48
Inflaatio-oletus, %	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Markkinavuokrat, neliöllä painotettu, €/m²/kk	20,51	16,11	18,62	20,49	16,12	18,60	20,52	16,12	18,62
Kiinteistöjen ylläpitokulut, korjaukset ja ajanmukaistamisinvestoinnit €/m²/kk	6,77	6,55	6,68	6,69	6,40	6,56	6,75	6,53	6,66
10 vuoden keskimääräinen taloudellinen käyttöaste, %	97,5	96,6	97,2	97,5	96,6	97,2	97,5	96,6	97,2
Vuokrien kasvuoletus, %	2,7	2,4	2,6	2,7	2,4	2,6	2,7	2,4	2,6
Kulujen kasvuoletus, %	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5

* Tuottovaatimus nettovuokratuotolle

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

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyyshanalyysi

Tuottoarvokohteet	30.6.2026					30.6.2025					31.12.2025				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Muutos, M€															
Tuottovaatimus	825,6	390,9		-353,3	-674,2	833,9	394,8		-356,9	-681,0	830,1	393,0		-355,2	-677,9
Markkinavuokrat	-900,2	-450,1		450,1	900,2	-911,6	-455,8		455,8	911,6	-905,6	-452,8		452,8	905,6
Hoitokulut	299,8	149,9		-149,9	-299,8	298,6	149,3		-149,3	-298,6	301,4	150,7		-150,7	-301,4
Muutos % (absoluuttinen)	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %
Muutos, M€															
Taloudellinen käyttöaste	-185,4	-92,7		92,7	185,4	-187,5	-93,7		93,7	187,5	-186,5	-93,2		93,2	186,5

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen

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

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

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

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

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana kiinteistömarkkinoiden aktiviteetti parani aiempaan vuoteen verrattuna. Geopoliittinen epävarmuus ja korkojen nousu hidastivat kuitenkin markkinaaktiviteettia. Transaktiot painottuvat edelleen voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin.

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

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

Sijoituskiinteistöt

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

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

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

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvat rajoitukset

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

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

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

Käyvän arvon hierarkia

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

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

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät

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

Tuottoarvo

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

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

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

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

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

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

Ajanmukaistamisinvestoinnin varaus

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

Ajanmukaistamisinvestointivarausta käytetään kymmenen vuoden kassavirtalaskelmissa.

Tasearvo

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

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

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

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinta

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

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

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

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

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Kirjanpitoarvo kauden alussa	19,5	27,4	27,4
Lisäykset	0,3	0,2	0,4
Arvonalentumiset	-	-7,3	-7,2
Tilikauden poistot	-0,5	-0,5	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	19,3	19,8	19,5

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

30.6.2025 ja 31.12.2025 kirjatut arvonalentumiset johtuivat Lumon oman toimitilan alaskirjauksesta.

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät käyttöoikeusomaisuuserät

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,6	0,7	0,7
Lisäykset/vähennykset	0,3	0,2	0,3
Tilikauden poistot	-0,2	-0,2	-0,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,7	0,7	0,6

5. Korolliset velat

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Pitkäaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	1 312,6	1 504,5	1 509,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 587,3	1 486,0	1 580,9
Vuokrasopimusvelka	84,7	80,0	75,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 984,6	3 070,5	3 166,2
Lyhytaikaiset velat			
Joukkovelkakirjalainat	500,0	135,0	135,0
Lainat rahoituslaitoksilta	338,3	390,5	87,8
Vuokrasopimusvelka	3,1	2,4	2,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	841,3	527,9	225,1
Korolliset velat yhteensä	3 825,9	3 598,4	3 391,3

30.6.2026 korollisista veloista on siirretty 3,4 M€, 30.6.2025 18,7 M€ ja 31.12.2025 18,1 M€

Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin liittyviin velkoihin

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

Katsauskaudella tehtiin seuraavia rahoitusjärjestelyitä:

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

on 12 kuukautta, ja se on tarkoitus maksaa takaisin pääomamarkkinoilta hankittavalla velk-rahoituksella. Katsauskauden lopussa rahoitusta oli nostettuna 300 miljoonaa euroa.

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

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

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

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.6.2026			30.6.2025	31.12.2025
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	8,7	-5,9	2,8	-13,8	-5,4
Yhteensä	8,7	-5,9	2,8	-13,8	-5,4

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1 384,4	1 635,9	1 598,3
Yhteensä	1 384,4	1 635,9	1 598,3

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen luokitelluista korkojohdannaisista kirjattiin käyvän arvon rahastoon 8,7 (-4,6) miljoonaa euroa. Korkojohdannaiset erääntyvät vuosina 2026–2035. Katsauskauden lopussa koronvaihtosopimusten keskimaturiteetti oli 1,7 (2,4) vuotta.

7. Rahoitusvarat ja -velat arvostusluokittain

M€	30.6.2026					31.12.2025				
	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä	Tasearvo yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Käypä arvo yhteensä
Rahoitusvarat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korjojdannaissaamiset	8,7		8,7		8,7	10,8		10,8		10,8
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat sijoitukset	10,7	0,0	10,0	0,7	10,7	58,5	10,1	47,7	0,7	58,5
Jaksotettuun hankintameno arvoon arvostettavat										
Rahavarat	13,1		13,1		13,1	181,3		181,3		181,3
Myyntisaamiset	7,3				7,3	7,5				7,5
Rahoitusvelat										
Käypään arvoon arvostettavat										
Korjojdannaisvelat	5,9		5,9		5,9	16,2		16,2		16,2
Jaksotettuun hankintameno arvoon arvostettavat										
Muut korolliset velat	2 013,3		2 015,7		2 015,7	1 746,4		1 748,3		1 748,3
Joukkovelkakirjalainat	1 812,6	1 798,0			1 798,0	1 644,9	1 633,2			1 633,2
Ostovelat	9,0				9,0	12,5				12,5

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

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

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

Taso 1

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

Taso 2

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

Taso 3

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

Taso 3 täsmäytyslaskelma

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Kauden alussa	0,7	0,8	0,8
Muutos	-	0,0	-0,1
Kauden lopussa	0,7	0,8	0,7

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

8. Osakekohtainen tulos

	1–6/2026	1–6/2025	1–12/2025
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, M€	49,2	-19,3	20,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	252,5	247,1	246,1
Osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, €	0,19	-0,08	0,08
Laimennettu, €	0,19	-0,08	0,08

Yhtiöllä ei ole laimentavia instrumentteja.

9. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 026,3	1 257,9	1 049,6
Annetut kiinnitykset	1 469,1	1 782,1	1 496,1
Pantatut osakkeet	326,0	390,7	326,6
Pantatut vakuudet yhteensä ¹⁾	1 795,1	2 172,8	1 822,7
Muut annetut vakuudet			
Kiinnitykset ja osakkeet	8,2	7,6	7,6
Takaukset ²⁾	455,9	593,2	591,4
Talletusvakuudet	0,0	0,0	0,0
Muut annetut vakuudet yhteensä	464,2	600,8	599,1

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

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

10. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M€	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
Sijoituskiinteistöt	25,1	272,8	40,1
Lyhytaikaiset varat	0,0	0,2	0,0
Varat yhteensä	25,1	273,0	40,1
Rahalaitoslainat	3,4	18,7	18,1
Ostovelat ja muut velat	0,0	0,5	0,0
Velat yhteensä	3,4	19,3	18,2
Nettotasearvo	21,7	253,7	21,9

30.6.2026 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 21,7 miljoonaa euroa. Omaisuuserät koostuivat vuokra-asunnoista, kiinteistökehityskohteista ja liikekiinteistöstä.

30.6.2025 Myytävänä olevien pitkäaikaisten omaisuuserien nettotasearvo oli yhteensä 253,7 miljoonaa euroa ja ne koostuivat noin 2 200 vuokra-asunnosta. Näistä 1 944 asuntoa myytiin 31.7.2025.

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

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

11. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

10.8.2026 Lumo Kodit tiedotti allekirjoittaneensa uuden 100 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun vakuudettoman lainasopimuksen OP Yrityspankin kanssa. Lainalla jälleenrahoitetaan vuonna 2027 erääntyvä 75 miljoonan euron laina OP:lta, ja lisäksi sitä käytetään yhtiön yleisiin rahoitustarpeisiin. Lainan maturiteetti on kolme vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla.