



**Toivo Group Oy:n
liiketoimintakatsaus
1.1.–31.3.2026**

Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus

1.1.–31.3.2026: Kelpo aloitus vuoteen.

(Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–31.3.2026	1.1.–31.3.2025	Muutos, %
Liikevaihto	12 201	11 534	6 %
Hankesalkun arvo (MEUR)*	299	394	-24 %
Liikevoitto	918	1 978	-54 %
Liikevoitto, %	7,5 %	17,2 %	-56 %
Tilikauden tulos	255	885	-71 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,00	0,02	-72 %
Omavaraisuusaste, %	44,9 %	46,0 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	73 931	70 282	5 %
Taseen loppusumma	170 881	155 168	10 %

* Salkkuun on sisällytetty ne hankkeet, joihin liittyvät maa-alueet yhtiöllä on oikeus ostaa ennalta sovitulla ehdoilla tiettyjen kriteerien, kuten asemakaavoituksen täytyessä. Arvo perustuu johdon näkemykseen näiden hankkeiden markkina-arvosta valmiina ja sillä oletuksella, että kaikki salkussa olevat hankkeet toteutuvat. Hankkeisiin liittyy riski siitä, että ne eivät saavuta lainvoimaista asemakaavaa tai rakennuslupaa tai että vahvistunut kaava tai rakennuslupa ei mahdollista niin arvokkaan hankkeen toteuttamista kuin alun perin arvioitiin.

KATSAUSKAUDEN 1.1.–31.3.2026 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 12,2 (11,5) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 8 (81) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 15 (124) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 17 (39) asuntoa ja kaksi yhteiskuntakiinteistöä (0).

NÄKYMÄT VUODELLE 2026

- Yhtiö arvioi liikevaihdon olevan 65–85 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2026.
- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 6–11 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2026.



TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI



Vuosi 2026 on alkanut hyvällä tekemisellä haastavasta toimintaympäristöstä huolimatta. Q1/2026 oli Toivolle jälleen askel eteenpäin: liikevaihtomme kasvoi 6 prosenttia 12,2 miljoonaan euroon, ja hankintakustannukset pysyivät erinomaisesti ennustetulla tasolla. Uudet hankekäynnistykset painottuvat odotetusti vuoden toiselle puoliskolle ja olemme vahvalla pohjalla ja valmiina toteuttamaan suunniteltua kasvua.

Markkinassa näkyy selviä positiivisia signaaleja. Perheasuntojen ja ensiasuntojen kysyntä on piristynyt maltillisesti, ja tuotannon historiallisen matala taso luo hyvät edellytykset hintojen nousulle lähivuosina. Vaikka geopoliittinen epävarmuus ja energiahintojen nousu tuovat inflaatiopaineita, EKP:n aiemmat koronlaskut ovat tukeneet luottamusta, ja meillä on kaikki edellytykset hyötyä markkinan käännteestä.

Toivon strategia toimii. Kolmijakomme – omistusasunnot, asuinportfoliot sijoittajille sekä yhteiskuntakiinteistöt – on osoittautunut kestäväksi. Tällä hetkellä rakenteilla on kuusi omistusasuntokohdetta, neljä sijoittajille suunnattua kohdetta ja kuusi yhteiskuntakiinteistö-hanketta. Arvoketjun täysi hallinta kehittämisestä rakentamiseen, omistamiseen ja vuokraukseen antaa meille merkittävän kilpailuedun.

Taloudellisesti olemme vahvassa kunnossa. Oma pääomamme kasvoi 5 prosenttia, omavaraisuusaste on 44,9 prosenttia ja taseemme mahdollistaa järkevän kasvun ilman tarpeetonta velkaantumista. Erityisenä ilonaiheena on ensimmäinen osingonmaksu yhtiön historiassa. Se on konkreettinen osoitus kyvystämme tuottaa omistajillemme arvoa ja luottamuksesta tulevaisuuteemme.

Toiminnallisesti etenimme kaikilla keskeisillä osa-alueilla:

Kehittämisessä solmimme sopimukset 8 uudesta asunnosta.

Rakentamisessa käynnistimme 15 asunnon rakentamisen.

Myynnissä teimme kaksi uutta sopimusta myyntikohteista Helsingin alueelle, sekä sovimme Nuveenin kanssa yhden uuden kohteen rakentamisesta osana vuonna 2024 tiedotettua noin 42 miljoonan euron portfoliosopimusta.

Haluan lämpimästi kiittää asiakkaitamme, sijoittajiamme, yhteistyökumppaneitamme sekä koko Toivon tiimiä erinomaisesta ensimmäisestä vuosineljänneksestä. Teidän luottamuksenne ja sitoutumisenne mahdollistavat sen, että voimme jatkaa laadukkaiden hankkeiden toteuttamista oikeilla sijainneilla ja rakentaa kestävää arvoa pitkälle tulevaisuuteen.

UUDET SOPIMUKSET 1.1. - 31.3.2026

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana yhtiö sopi yhdestä hankkeesta, joka sisältää yhteensä 8 asuntoa.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia-luokka
Espoo rivitalo	Mankkaa	Rivitalo	8	Q2/2027	X

ALOITETUT KOHTEET 1.1. - 31.3.2026

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti yhden hankkeen, jossa oli 15 asuntoa.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Oulunkylän Varpu	Oulunkylä	Rivitalo	15	3/2027	

VALMISTUNEET KOHTEET 1.1. - 31.3.2026

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana yhtiöllä valmistui yhteensä kolme hanketta. Kaksi valmistuneista oli yhteiskuntakiinteistöjä ja yksi asunohanke. Asunot hankkeessa oli yhteensä 17 asuntoa.

MUU TOIMINTA 1.1. - 31.3.2026

- Yhtiö tiedotti 24.2.2026 tarkentaneensa osaa keskipitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
- Yhtiö tiedotti 24.4.2026 suunnittelevansa pääomalainojen takaisinmaksua.
- Yhtiö tiedotti 24.2.2026 aloittavansa omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman.
- Yhtiö tiedotti 10.3.2026 täydentävänsä omien osakkeiden takaisinosto-ohjelman ehtoja.
- Yhtiö tiedotti 10.3.2026 suunnatun maksuttoman osakeannin osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.
- Yhtiö tiedotti 10.3.2026 maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen.
- Yhtiö tiedotti 12.3.2026 julkaisseensa vuoden 2025 vuosikertomuksen.
- Yhtiö tiedotti 12.3.2026 julkaisseensa palkitsemisraportin ja selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (CG-selvitys) vuodelta 2025.
- Yhtiö tiedotti 17.3.2026 kutsun varsinaiseen yhtiökokoukseen.
- Yhtiö tiedotti 17.3.2026 perustavansa uuden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän avainhenkilöille.
- Yhtiö tiedotti 17.3.2026 suunnatun osakeannin osakepalkkiojärjestelmän 2024 ehtojen mukaisesti.
- Yhtiö tiedotti 11.3.2026 alkaen useana päivänä omien osakkeiden hankinnoista osana omien osakkeiden takaisinosto-ohjelmaa.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö tiedotti 9.4. Toivo Group Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen päätökset ja hallituksen järjestäytymiskokouksen päätökset. Ei muita olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TOIVO JA MARKKINA Q1/2026

Toivo Group ei käynnistänyt Q1/2026 aikana uusia hankkeita omaan taseeseensa ja alkuvuoden hankekäynnistykset olivat kokonaisuutenakin vähäisiä. Hankkeiden käynnistykset tulevat painottumaan vahvasti vuoden 2026 toiselle puoliskolle, jolloin odotetaan useampia uusia aloituksia. Ensimmäisellä neljänneksellä ei valmistunut eikä luovutettu omistusasuntohankkeita. Näistä syistä johtuen arvioimme liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuvan loppuvuoteen. Hankintakustannukset pysyivät hyvin ennustetulla ja hallitulla tasolla, mikä tukee yhtiön kannattavuuden kehitystä pidemmällä aikavälillä.

Suomen asuntorakentamisen lama jatkuu edelleen vuoden 2026 alussa, ja kokonaisaloitusmäärät pysyvät historiallisen matalalla tasolla. Taloudellinen yhtälö ei pääsääntöisesti toimi uusissa vapaarahoitteisissa hankkeissa korkeiden kustannusten ja vaimean kysynnän vuoksi. Vaikka EKP laski ohjaukorkoa useaan otteeseen vuoden 2025 aikana, lasku ei ole vielä riittänyt piristämään rakentamista merkittävästi.

Geopoliittiset riskit, erityisesti Iranin sodan ja Lähi-idän konfliktin aiheuttama energiahintojen nousu, on viime aikoina lisännyt inflaatiopaineita ja korkojen nousu uhkaa, mikä lisää epävarmuutta markkinassa. Julkinen tuki asuntotuotannolle supistuu edelleen ja rakentamisen kokonaisvolyymi kasvaa vain hiukan vuoden 2026 aikana.

Epävarmuus on edelleen korkealla tasolla, mutta yhtiökohtaiset erot korostuvat. Vahva tase ja laadukas hankesalkku antavat kilpailuetua. Positiivisia signaaleja on kuitenkin nähtävissä erityisesti ensiasuntojen kysynnän maltillisessa piristymisessä. Lopulta tekeminen ratkaisee: kyky toteuttaa laadukkaita, oikein hinnoiteltuja ja hyvällä sijainnilla olevia hankkeita erottaa menestyjät muista toimijoista.

MISTÄ KASVUA JA KANNATTAVUUTTA 2026?

Toivo Groupin kasvu ja kannattavuus vuonna 2026 rakentuvat selkeälle kolmijaolle, joka vastaa markkinan eri segmenttien tarpeisiin pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Strategia jakautuu kolmeen yhtä tärkeään osaan: omistusasuntoihin, asuinportfolioihin sijoittajille sekä yhteiskuntakiinteistöihin. Kaikissa segmenteissä Toivo panostaa laadukkaaseen toteutukseen, kilpailukykyiseen hintaan sekä erinomaiseen sijaintiin, jotka ovat ratkaisevia tekijöitä haastavassa markkinassa.

Ensimmäisen kolmesta kasvun tukijalasta muodostaa **omistusasuntokohteet**. Nämä ovat korkeatasoisia kerrostalo- ja rivitalokohteita pääasiassa Helsingin alueilla, joissa vanhan ja uuden asunnon hintaero on mahdollisimman pieni. Esimerkkinä toimii Sompasaaren Gemma -kohde, joka on siirtymässä ennakkomarkkinointivaiheeseen. Tällä hetkellä rakenteilla on kuusi omistusasuntokohdetta. Toivo erottuu tässä segmentissä huolellisesti valituilla sijainneilla ja moderneilla tuotteilla, jotka houkuttelevat perheitä, ensiasunnon ostajia ja muita omistusasujia maltillisesti piristyvässä kysynnässä.

Toinen kasvun ajuri syntyy **asuinportfolioista sijoittajille**. Näissä kohteissa korostuu vahva asiakasymmärrys, joka mahdollistaa sellaisten kerrostalo- ja rivitalohankkeiden kehittämisen, joissa

sijoittajalle syntyy houkutteleva tuotto yhdistettynä hyvään sijaintiin ja toimivaan tuotteeseen. Tällä hetkellä rakenteilla on neljä kohdetta. Instituutiosijoittajat hyötyvät Toivon kyvystä räätälöidä kohteita heidän tarpeisiinsa, mikä tuo vakautta kasvuun myös heikommassa markkinatilanteessa.

Kolmas kasvun mahdollistaja on **yhteiskuntakiinteistöt**, jotka kattavat hoivakodit, erityisasumisen yksiköt ja päiväkodit pääkaupunkiseudulla sekä muissa kaupunkikeskuksissa. Tässä segmentissä menestys perustuu syvälliseen asiakasymmärrykseen, jolla varmistetaan sekä vuokralaisen että sijoittajan kannalta toimiva kokonaisuus – hyvä sijainti, laadukas tuote ja kilpailukykyinen vuokra. Rakenteilla on tällä hetkellä kuusi kohdetta. Yhteiskuntakiinteistöt tuovat Toivon sijoittaja-asiakkaille vakaita, pitkäaikaisia vuokrasopimuksia. Toivon näkökulmasta yhteiskuntakiinteistöt hajauttavat konsernin liiketoimintaa suhteessa asuntomarkkinoihin.

Yhteenvedona Toivon strategia vuodelle 2026 nojaa siihen, että kolmen eri asiakassegmentin kautta yhtiö kykenee kasvattamaan liikevaihtoa ja tulosta myös haastavassa toimintaympäristössä. Painopiste on laadukkaassa toteutuksessa ja oikeissa sijainneissa, mikä erottaa Toivon muista toimijoista.

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2025 Suomen talouskasvu jäi vaisuksi, mutta vuoden 2026 ensimmäisellä neljänneksellä on nähty merkkejä varovaisesta elpymisestä. Valtiovarainministeriön talven 2025 taloudellisen katsauksen mukaan BKT:n kasvuennuste on 0,2 % vuodelle 2025 ja 1,1 % vuodelle 2026. Suhdannenäkymät ovat aiempaa valoisammat, vaikka epävarmuutta ylläpitävät kansainväliset kauppajännitteet ja geopoliittiset riskit. Kuluttajahintojen nousu on pysynyt maltillisena: inflaatio hidastui selvästi vuoden 2025 aikana ja on jatkunut matalana vuonna 2026. (Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus talvi 2025; Tilastokeskus, maaliskuu/huhtikuu 2026)

Asuntorakentamisen suhdanne on jatkunut heikkona vuoden 2025 aikana ja alkuvuonna 2026. Rakennusteollisuuden mukaan uusia asuntoaloituksia tehtiin vuonna 2025 noin 15 000–17 000 asuntoa, ja taso pysyy edelleen historiallisen matalana. Vapaa- ja vapaa-ajan kerrostalohankkeiden osuus on edelleen vähäinen, vaikka ensiasuntojen ja uudiskohteiden kiinnostus on alkanut piristyä. Uusien rakennuslupien määrä on ollut vaimeaa, mutta rakentamisen aloitusmäärissä odotetaan pientä kasvua vuoden 2026 aikana. (Lähde: Rakennusteollisuus RT, suhdannekatsaus kevät/syyskuu 2025 ja alkuvuoden 2026 päivitykset)

Vuoden 2025 aikana rahapolitiikan normalisoituminen jatkui. Euroalueen inflaation hidastuminen mahdollisti Euroopan keskuspankin useat ohjaukskoron laskut, joista viimeisimpiä toteutettiin maaliskuussa 2025. Viime aikoina on kuitenkin nähty pientä inflaation ja korkojen nousua Iranin sodan (Lähi-idän konfliktin) aiheuttaman energiahintojen kallistumisen seurauksena. EKP on maaliskuussa 2026 päättänyt pitää ohjaukskorkonsa ennallaan ja tarkkailee tilannetta. Yritysten investointihalukkuus ja kotitalouksien ostovoima ovat vahvistumassa vähitellen. Asuntomarkkinoilla tämä näkyy ensiasuntojen kysynnän piristymisenä ja kasvavana kiinnostuksena uudiskohteita kohtaan, vaikka hintakehitys on toistaiseksi pysynyt vakaana. (Lähteet: Suomen Pankki, Rahapolitiikka ja talous -julkaisut 2025–2026; EKP, lehdistötiedote 19.3.2026; Rakennusteollisuus RT)

TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1. - 31.3.2026

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 12,2 (11,5) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 6 prosenttia vertailukauteen (1.1.–31.3.2025) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat -0,3 (1,3) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta heikommaksi, koska omaan taseeseen ei rakennettu kohteita.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 623 asuntoa, 17 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,61 (-0,47) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut nousivat 30 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -1,2 (-0,6) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 85 prosenttia. Kasvu johtuu rakennettaville hankkeille aktivoitavien henkilöstökulujen määrän laskusta.

Liikevoitto oli 0,9 (2,0) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 54 prosenttia.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -0,6 (-0,6) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,06 (-0,17) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot 0,0 (-0,3) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 0,3 (0,9) miljoonaa euroa, jossa laskua 71 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,00 (0,02) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 170,9 (155,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 10 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 0,5 (8,9) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 77,0 (63,9) miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitus tilanne oli hyvä katsauskauden aikana. Yhtiön rahoituslähteet muodostuivat käteisvaroista, nostetuista investointilainoista ja lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista sekä operatiivisista luottolimiiteistä.

KIINTEISTÖKOhteet JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 31.3.2026 valmiina 623 asuntoa, 17 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Yhtiöllä oli rakenteilla 15 kohdetta, sisältäen yhteensä 208 asuntoa. Rakenteilla olevista kohteista kuusi oli yhteiskuntakiinteistö hankkeita. Katsauskauden aikana valmistui yksi paritalokohde Espooseen sekä hoivakodit Järvenpähän ja Kangasalle.

Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla, Rovaniemellä, Oulussa, Joensuussa ja Lappeenrannassa.

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1. – 31.3.2026 oli 52 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 54 henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja institutiomyynnin johtaja Lauri Rekola ja varatoimitusjohtaja Urho Myllymäki.

KESKIPITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET

- Liikevaihto kasvaa keskimäärin 20 %
- Liikevoitto kasvaa keskimäärin 20 %
- Omavaraisuusaste yli 40 %
- Osingonmaksussa huomioidaan yhtiön sijoitustarpeet ja taloudellinen asema. Yhtiö tavoittelee kasvavaa osinkoa. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 % tilikauden tuloksesta.

ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta. Avainhenkilöiden pysyvyys on tärkeää. Menestyminen pohjautuu pitkälti Yhtiön johdon ja työntekijöiden ammattitaitoon. Haasteena voi olla ammattitaitoisten henkilöiden rekrytoiminen Yhtiön palvelukseen. Yhtiö mittaa työntekijöiden viihtyisyyttä ja tyytyväisyyttä säännöllisesti muutaman kerran vuodessa toteutettavilla kyselyillä.

Rahoitukselliset riskit

Rahoituksellisiin riskeihin liittyy esimerkiksi korkoriskit ja rahoituksen riittävyyteen tai saatavuuteen liittyvät riskit. Päättyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–31.3.2026. Kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen. Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät pystyisi suorittamaan vastuitaan. Yhtiön vuokrasopimukset (asuntojen osalta) sisältävät yleensä 1 kuukauden vuokravakuuden, joka pienentää riskiä Yhtiön mahdollisista tulonmenetyksistä. Vuokrattujen tonttien osalta sopimukset sisältävät 2–3 vuoden vuokraa vastaavan kiinnityksen parhaalla etusijalla. Tämä alentaa myös riskiä tulonmenetyksille merkittävästi.

Vahinkoriskit

Yhtiö arvioi, että sillä on toimialalle riittävä vakuutusturva. Kiinteistöt ovat vakuutettu täysarvovakuutuksin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiöllä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

Toiminnan taloudelliset riskit

Yhtiö arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan. Esimerkiksi Suomen talouden kehitys, korkojen nousu tai muutos kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksissa voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Toivon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Toivon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen Toivo Group Oyj vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Viranomaisten tulkinnoilla kalustettujen asuntojen liiketoiminnan arvonlisäverollisuuteen voi olla vaikutusta Toivon asuntokohteiden vuokrausasteeseen, kassavirtaan tai konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Hankekehityssalkun toteuttamiseen liittyy muun muassa rahoitukseen, asemakaavoitukseen ja rakennusluvitukseen liittyviä riskejä.

Yhtiötä vastaan on maaliskuussa 2025 nostettu takaisinsaatikanne koskien yhtiön vuonna 2024 konkurssiin menneen asiakkaan 2023 ja 2024 Toivolle maksamia urakkasuorituksia. Kanteen enimmäisvaatimus on n. 1.2M€. Yhtiön mukaan kanne on perusteeton ja olemme parhaillaan valmistelemassa siihen vastausta.

Geopoliittiset riskit, Ukrainan sota ja Iranin sota

Yhtiö arvioi, että vuoden 2022 aikana alkaneet voimakkaat geopoliittiset riskit sekä Ukrainan sota ja Iranin sota heijastuvat asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan. Geopoliittinen tilanne sekä Ukrainan sota ja Iranin sota voivat vaikuttaa inflaatiotasoon, korkojen nousuun, materiaalien saatavuuteen ja hintaan, työvoiman saatavuuteen tai muutokseen asuntojen tuottovaatimuksissa. Tämä voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 31.3.2026 kaupparekisteriin merkittynä 58 979 559 kappaletta. Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin katsauskauden aikana oli 58 979 559 (58 759 559). Toivolla oli 31.3.2026 yhteensä 2 414 osakkeenomistajaa.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään keskiviikkona 6.5.2026 klo 11:00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://events.inderes.com/fi/toivo/2026-q1>

Katsauksen esittelee toimitusjohtaja Markus Myllymäki, sekä talousjohtaja Samuli Niemelä. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin osoitteissa sijoittajille.toivo.fi ja sijoittajille.toivo.fi/en.

Espoossa 6.5.2026

Toivo Group Oyj
Hallitus

Liiketoimintakatsauksen laadintaperiaatteet

Tämä liiketoimintakatsaus ei ole IAS34 osavuositarkastukset -standardin mukainen osavuositarkastus. Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuositarkastusta, minkä lisäksi yhtiö julkistaa vuoden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintakatsaukset. Liiketoimintakatsauksissa esitetään konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot. Liiketoimintakatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.–31.3.2026	1.1.–31.3.2025
Liikevaihto	12 201	11 534
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-281	1 303
Liiketoiminnan muut tuotot	12	-
Materiaalit ja palvelut	-8 584	-9 247
Henkilöstökulut	-1 176	-635
Poistot ja arvonalentumiset	-24	-14
Liiketoiminnan muut kulut	-1 230	-963
Liikevoitto (-tappio)	918	1 978
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-	25
Rahoitustuotot	22	15
Rahoituskulut	-631	-662
Nettorahoituskulut	-608	-647
Voitto (tappio) ennen veroja	309	1 355
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-62	-174
Laskennallisten verojen muutos	8	-305
Tuloverot yhteensä	-55	-478
Tilikauden voitto (tappio)	255	885
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	249	877
Määräysvallattomille omistajille	6	8
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA		
Tilikauden voitto (tappio)	255	885
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	-
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-
Tilikauden laaja tulos yhteensä	255	885
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	249	877
Määräysvallattomille omistajille	6	8

KONSERNITASE

1 000 euroa	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	113 627	116 154	113 477
Käyttöoikeusomaisuuserät	111	32	8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	235	213	233
Aineettomat hyödykkeet	5	10	19
Johdannaiset	186	122	120
Muut pitkäaikaiset saamiset (lainsaamiset)			
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	71	1 783	71
Laskennalliset verosaamiset	373	477	377
Pitkäaikaiset varat yhteensä	114 609	118 791	114 305
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	29 612	11 717	25 710
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	17 480	13 756	15 408
Rahavarat	9 181	10 904	13 194
Lyhytaikaiset varat yhteensä	56 272	36 376	54 311
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-	-
Varat yhteensä	170 881	155 168	168 617
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 801	17 073	16 801
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	21 062	20 998	21 132
Kertyneet voittovarot	34 864	31 031	34 686
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	73 727	70 103	73 618
Määräysvallattomien omistajien osuus	204	179	198
Oma pääoma yhteensä	73 931	70 282	73 816
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	60 343	52 850	55 005
Vuokrasopimusvelat	7 556	7 564	7 527
Lähipiirilainat	-	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	842	622	780
Varaukset	420	169	345
Laskennalliset verovelat	4 913	4 712	4 925
Pitkäaikaiset velat yhteensä	74 074	65 917	68 581
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	7 564	1 949	5 098
Vuokrasopimusvelat	610	594	598
Lähipiirilainat	102	103	102
Varaukset	420	169	345
Ostovelat ja muut velat	13 915	16 154	19 712
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	340	-	364
Lyhytaikaiset velat yhteensä	22 951	18 969	26 219
Velat yhteensä	97 025	84 886	94 800
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	170 881	155 168	168 617

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa

1.1.–31.3.2026

1.1.–31.3.2025

1.1.–31.12.2025

Liiketoiminnan rahavirta

Tilikauden tulos	255	877	4 289
<i>Oikaisut:</i>			
Käyvän arvon muutos ja luovutustuotot	281	-1 303	-1 768
Poistot	24	14	102
Rahoitustuotot ja -kulut	608	647	2 287
Osakkuusyhtiön tulos	-	-25	-58
Muut	-290	142	303
Tuloverot	55	478	1 502
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	934	830	6 658
<i>Käyttö pääoman muutos:</i>			
Myyntisaamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)	-414	-2 165	-8 013
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	-7 798	492	-7 501
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	-3 029	4 760	8 979
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-10 307	3 918	124
Maksetut korot	-593	-587	-2 915
Saadut korot	25	21	129
Maksetut tuloverot	-417	-309	-944
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	-11 292	3 043	-3 607
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-493	-8 937	-24 238
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-16	-	-80
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	12	-	-16
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin	-	-1	-1
Osakkuusyhtiöiden myynti	-	-	1 971
Sijoituskiinteistöjen myynnit	-	-	7 317
Investointien nettorahavirta (B)	-496	-8 938	-15 046
Rahoituksen rahavirrat			
Osakkeiden liikkeeseenlasku	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-
Rahoituslainojen nostot	14 839	7 588	24 250
Muiden lainojen nostot	62	-	365
Rahoituslainojen takaisinmaksut	-7 036	-2 325	-4 142
Muiden lainojen takaisinmaksut	-	-3	-253
Lainasaaminen omistusyhteisyritykseltä	-	-	413
Vuokravelan lyhennykset (IFRS 16)	-90	-153	-479
Rahoituksen nettorahavirta (C)	7 775	5 107	20 153
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-4 013	-788	1 501
Rahavarat tilikauden alussa	13 194	11 693	11 693
Rahavarat tilikauden lopussa	9 181	10 904	13 194

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

1000 euroa	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
1.1.2026	1 000	16 801	21 132	0	34 686	73 618
Korjaukset edellisen tilikauden voittovaroihin						
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille					249	249
Maksuton osakeanti						
Osakeannit			-70			-70
Pääomalainojen muutos						
SVOP-rahaston palautus						
Osingonjako						
Pääomalainojen koron maksu						
Osakepalkkiojärjestelmä					-71	-71
Yhteensä	0	0	-70	0	178	108
Emoyhtiölle omistajille kuuluva oma pääoma 31.3.2026	1 000	16 801	21 062	0	34 864	73 727

1000 euroa	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
1.1.2025	1 000	17 051	20 998	0	30 117	69 166
Korjaukset edellisen tilikauden voittovaroihin						
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille					869	869
Maksuton osakeanti						
Osakeannit						
Pääomalainojen muutos		22				22
SVOP-rahaston palautus						
Osingonjako						
Pääomalainojen koron maksu						
Osakepalkkiojärjestelmä					46	46
Yhteensä	0	22	0	0	915	937
Emoyhtiölle omistajille kuuluva oma pääoma 31.3.2025	1 000	17 073	20 998	0	31 032	70 103

SIJOITUSKIINTEISTÖT

1 000 euroa	Q1 2026	Q1 2025
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	113 477	108 035
Hankinnat tilikaudella	493	7 932
Myynnit tilikaudella	0	0
Siirrot myytävänä oleviin	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	-61	-1 216
Kehitysvoitot	-282	1 403
Käypien arvojen muutos	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.3.	113 627	116 154

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-3/2026	1-3/2025	Muutos
Liikevaihto	12 201	11 534	667
Hankesalkun arvo (MEUR)*	299	394	-95
Liikevoitto	918	1 978	-1 060
Liikevoitto, %	7,5%	17,2%	-9,6%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	113 627	116 154	-2 527
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	0	0
Luototusaste (LTV), %	47,4 %	41,4 %	6,0 %
Omavaraisuusaste, %	44,9 %	46,0 %	-1,1 %
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,0	0,02	-0,01
Vuokrausaste, %	91,1 %	91,4 %	-0,3 %

* Salkkuun on sisällytetty ne hankkeet, joihin liittyvät maa-alueet yhtiöllä on oikeus ostaa ennalta sovitulla ehdoilla tiettyjen kriteerien, kuten asemakaavoituksen täytyessä. Arvo perustuu johdon näkemykseen näiden hankkeiden markkina-arvosta valmiina ja sillä oletuksella, että kaikki salkussa olevat hankkeet toteutuvat. Hankkeisiin liittyy riski siitä, että ne eivät saavuta lainvoimaista asemakaavaa tai rakennuslupaa tai että vahvistunut kaava tai rakennuslupa ei mahdollista niin arvokkaan hankkeen toteuttamista kuin alun perin arvioitiin.

1) Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käännteinen splittaus huomioitu osakemäärissä.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tunnusluku	Määritelmä
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	= Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt
Sijoituskiinteistöjen myynnit	= Myytyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin
Luototusaste (LTV)	= $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo} + \text{vaihto-omaisuus}}$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{(\text{Varat yhteensä} - \text{Saadut ennakot})}$ $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio)}}{(\text{Varat yhteensä} - \text{Saadut ennakot})}$
Osakekohtainen tulos (EPS)	= $\frac{\text{Ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuun ottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita}}{\text{Käypä arvo}}$
Vuokrausaste	= $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella} \times 100}$, (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)
Hankesalkun arvo*	= Hankkeiden käypäarvo nykyhetkellä valmiiksi rakennettuina ja vuokrattuna

* Salkkuun on sisällytetty ne hankkeet, joihin liittyvät maa-alueet yhtiöllä on oikeus ostaa ennalta sovitulla ehdoilla tiettyjen kriteerien, kuten asemakaavoituksen täytyessä. Arvo perustuu johdon näkemukseen näiden hankkeiden markkina-arvosta valmiina ja sillä oletuksella, että kaikki salkussa olevat hankkeet toteutuvat. Hankkeisiin liittyy riski siitä, että ne eivät saavuta lainvoimaista asemakaavaa tai rakennuslupaa tai että vahvistunut kaava tai rakennuslupa ei mahdollista niin arvokkaan hankkeen toteuttamista kuin alun perin arvioitiin.

TOIVO GROUP OYJ LYHYESTI

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu julkinen osakeyhtiö. Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Gransinmäki 6, 02650 Espoo. Emoyhtiö Toivo Group Oyj:n osakkeet listattiin Nasdaq Helsingin säännellylle markkinalle kesällä 2025.

Toivo on suomalainen rakentamiseen, kiinteistökehitykseen ja kiinteistöomistukseen erikoistunut toimija, jonka missiona on muuttaa kiinteistöjen arvoketjuja ja rakentaa markkinassa erottuva liiketoimintamalli. Konserni kehittää, rakentaa, omistaa ja myy asuntoja, tontteja, yhteiskuntakiinteistöjä ja toimitiloja.

Toivon liiketoimintamalli kattaa kiinteistöjen koko arvoketjun: tonttien ja raakamaan kehittämisen, rakennuttamisen sekä valmiiden kiinteistöjen omistamisen, hallinnoinnin, myynnin ja vuokrauksen. Toivon oma asiantuntijatiimi vastaa kiinteistön koko elinkaaresta kaavoituksesta lähtien aina asuntojen vuokraukseen saakka. Mallin avulla Toivo tuottaa lisäarvoa asiakkailleen, osakkeenomistajilleen ja muille sidosryhmilleen.

Toivon strategiana on kehittää Toivo konseptin mukaisia asuntoja ja kiinteistöjä, jotka tarjoavat vahvan kehitysmarginaalin sekä vakaan ja houkuttelevan tuoton. Tämä mahdollistaa kiinteistöjen pitkäaikaisen omistamisen ja korkeamman lisäarvon tuottamisen asiakkaille. Toivon taustalla toimii osaava ja kokenut asiantuntijajoukko, jolla on vahvat näytöt asuntoliiketoiminnasta ja kiinteistöalan eri osa alueista.

Toivon liikevaihto vuonna 2025 oli 61,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto 8,0 miljoonaa euroa.

LISÄTIETOJA

Toivo Group Oyj
Markus Myllymäki
Toimitusjohtaja
p. 040 847 6206
markus.myllymaki@toivo.fi

