



toivo

Toivo Group Oyj:n
liiketoimintakatsaus
1.1.–30.9.2026

Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus

1.1.–30.9.2026: Toivon markkinaosuus kasvoi merkittävästi ja oli lähes 10 % vapaarahoitteisessa kerrostalotuotannossa. (Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–30.9.2026	1.1.–30.9.2025	Muutos, %
Liikevaihto	53 562	37 019	45 %
Hankesalkun arvo (MEUR)*	322	286	13 %
Liikevoitto	4 574	5 039	-9 %
Liikevoitto, %	8,5 %	13,6 %	-37 %
Tilikauden tulos	2 170	1 894	15 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,03	0,03	-13 %
Omavaraisuusaste, %	40,8 %	41,4 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	74 043	71 207	4 %
Taseen loppusumma	188 973	178 156	6 %

Tuhatta euroa	1.7.–30.9.2026	1.7.–30.9.2025	Muutos, %
Liikevaihto	16 859	13 837	22 %
Hankesalkun arvo (MEUR)*	322	286	13 %
Liikevoitto	1 899	1 581	20 %
Liikevoitto, %	11,3 %	11,4 %	-1 %
Tilikauden tulos	1 165	267	336 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,02	0,005	334 %
Omavaraisuusaste, %	40,8 %	41,4 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	74 043	71 207	4 %
Taseen loppusumma	188 973	178 156	6 %

* Salkkuun on sisällytetty ne hankkeet, joihin liittyvät maa-alueet yhtiöllä on oikeus ostaa ennalta sovitulla ehdoilla tietyjen kriteerien, kuten asemakaavoituksen täyttyessä. 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.–30.9.2026 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 53,6 (37,0) miljoonaa euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 290 (135) asunnon rakentamisesta ja kahdesta (2) yhteiskuntakiinteistöstä.
- Katsauskaudella aloitettiin 221 (177) asunnon, 1 (2) hoivakodin ja 1 (1) päiväkodin rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 160 (123) asuntoa ja 4 (0) yhteiskuntakiinteistöä.

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



toivo Tekoja.

Tammi-syyskuussa liikevaihtomme kasvoi 45 prosenttia 53,6 miljoonaan euroon ja liikevoitto oli 4,6 miljoonaa euroa. Kolmas neljännes oli vahva: liikevaihto kasvoi 22 prosenttia 16,9 miljoonaan euroon ja liikevoitto 20 prosenttia 1,9 miljoonaan euroon. Liikevoittomarginaali laski hieman 11,3 prosenttiin. Toisella neljänneksellä käynnistetyt noin 60 miljoonan euron hankkeet etenevät täydellä teholla ja näkyvät liikevaihdossamme tämän loppuvuoden ja vuoden 2027 aikana.

Asuntomarkkina on edelleen vaikea. Hinnat laskevat, korot ovat kääntyneet nousuun ja vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja aloitetaan Rakennusteollisuus RT:n arvion mukaan tänä vuonna koko maassa vain noin 3 000. Tässä markkinassa olemme kasvattaneet osuuttamme selvästi. Aloitimme tammi-syyskuussa 221 asuntoa, mikä vastaa vuositasolla lähes 10 prosentin osuutta vapaarahoitteisista kerrostaloaloituksista. Vuonna 2025 osuutemme oli 6,6 prosenttia. Kasvu perustuu asiakkaita puhutteleviin liiketoimintamalleihin, huolelliseen hankekehitykseen ja kumppaneihin, joiden kanssa hankkeet etenevät sujuvasti. Uudiskohteemme ovat olleet markkinaan tullessaan lähes kokonaan ennakkoon varattuja, eikä meille ole kertynyt myymättömiä asuntoja.

KEHITTÄMINEN: Tammi-syyskuussa teimme sopimukset 290 (135) asunnosta. Kolmannella neljänneksellä solmimme kolme uutta sopimusta yhteensä 77 asunnosta, joista suurin

on Helsingin Verkkosaaren Saha (41 asuntoa). Hankesalkun arvo oli katsauskauden lopussa 322 miljoonaa euroa.

RAKENTAMINEN: Aloitimme 221 (177) asunnon, yhden hoivakodin ja yhden päiväkodin rakentamisen ja saimme valmiiksi 160 asuntoa ja neljä yhteiskuntakiinteistöä. Työmaat etenevät suunnitellusti.

HALLINNOINTI: Taloudellinen vuokrausaste nousi 94,0 prosenttiin (93,1 %). Omistuksessamme oli katsauskauden lopussa 652 valmista asuntoa.

MYynti: Helsingin Sompasaaren Gemmasta on varattu 32/34 asuntoa. Käynnistimme Verkkosaaren Ankkurin yhteishankkeena Weston Groupin kanssa, ja yhteistyö Nuveenin, Premicon ja Norlandian kanssa jatkuu.

Uudistamme brändimme kaikissa kanavissa vuoden loppuun mennessä. Uusi ilme ja slogan ”Toivo. Tekoja.” kertovat sen, mitä teemme jo nyt: kehitämme ja vuokraamme Suomen upeimpia koteja ja viemme hankkeet maaliin.

Rakennusteollisuus RT ennakoi vapaarahoitteisten kerrostaloaloitusten nousevan ensi vuonna noin 5 500 asuntoon ja käänteen alkavan pääkaupunkiseudulta. Toivon koneisto on kunnossa, kun käänne asuntokaupassa lähtee liikkeelle.

Kiitän henkilöstöä, asiakkaita, sijoittajia ja kumppaneita vahvasta kolmannesta neljänneksestä.

UUDET SOPIMUKSET 1.7.–30.9.2026

Kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiö solmi 3 sopimusta uusista asunto- ja yhteiskuntakiinteistöhankeista.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Espoon Linnea	Espoo	Rivi- ja paritalot	6	1/2028	Kyllä
As Oy Helsingin Verkkosaaren Saha	Helsinki	Kerrostalo	41	12/2027	Kyllä
Peltolantie 31	Vantaa	Kerrostalo	30	1/2029	Kyllä

ALOITETUT KOHTEET 1.7.–30.9.2026

Kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti yhden hankkeen.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Sompasaaren Gemma, Helsinki	Helsinki	Kerrostalo	34	12/2027	Kyllä

VALMISTUNEET KOHTEET 1.7.–30.9.2026

Kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiöllä valmistui 3 hanketta, joissa oli yhteensä 32 asuntoa.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia-luokka
Norlandia, Espoo	Espoo	Päiväkoti	1 000 m ²	7/2026	
Esperi Rovaniemi	Rovaniemi	Hoivakoti	2 414 m ²	8/2026	Kyllä
As Oy Espoon Finnan	Espoo	Rivi- ja paritalot	32	9/2026	Kyllä

MUU TOIMINTA 1.7.–30.9.2026

- Yhtiö tiedotti 30.7.2026 aloittavansa As Oy Helsingin Verkkosaaren Poiju -hankkeen Helsingin Verkkosaareen. Hankkeen kokonaisarvo noin 13,3 miljoonaa euroa.
- Yhtiö tiedotti 3.8.2026 aloittavansa As Oy Helsingin Verkkosaaren Ankkuri -hankkeen yhteishankkeena Weston Groupin kanssa. Hankkeen kokonaisarvo noin 9 miljoonaa euroa.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Ei katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

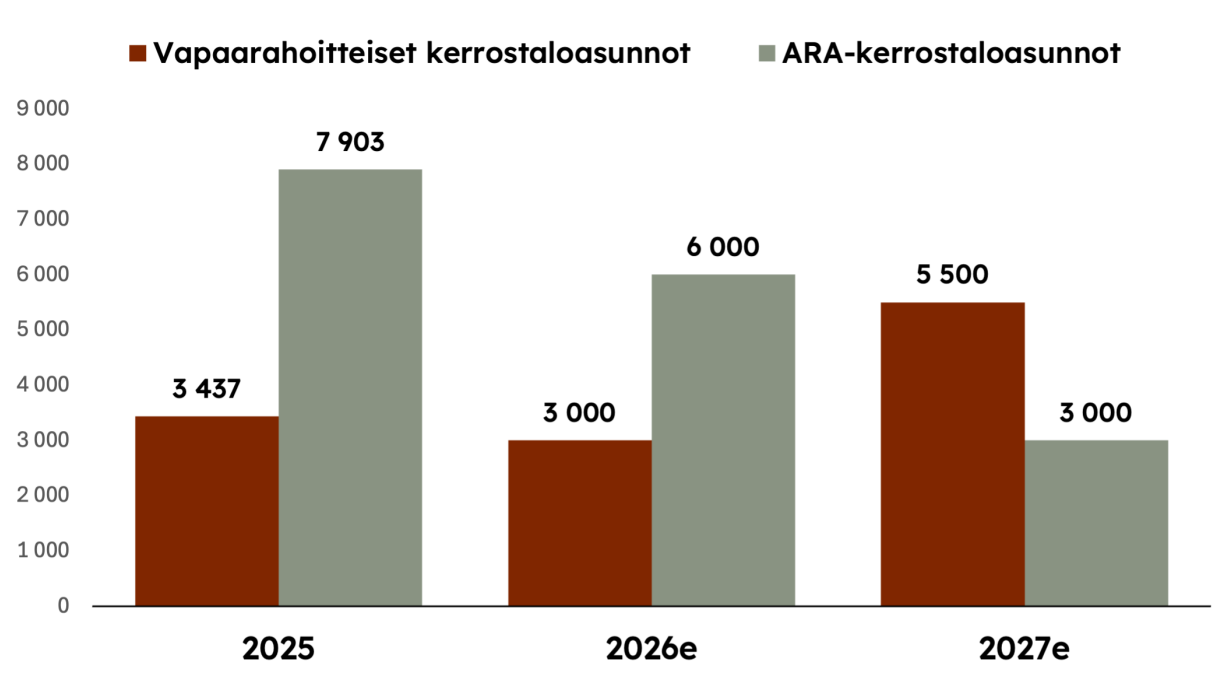
ASUNTO- JA YHTEISKUNTAKIINTEISTÖMARKKINAN TILANNEKATSAUS

Rakentaminen on kääntynyt kasvuun infran ja toimitilarakentamisen vetämänä, mutta asuntorakentaminen on edelleen historiallisen matalalla tasolla. Rakennusteollisuus RT arvioi uusia asuntoja aloitettavan vuonna 2026 noin 15 000, kun vuonna 2025 aloituksia oli 17 610. Pitkän aikavälin tarve on 31 000–36 000 asuntoa vuodessa, ja vuodesta 2027 on todennäköisesti tulossa viides peräkkäinen vuosi alle 20 000 aloituksen.

Asuntoaloitukset (kpl)

Talotyyppi	2025	2026e	2027e
Kerrostalot	11 340	9 000	8 500
Vaparaahoitteiset	3 437	3 000	5 500
ARA	7 903	6 000	3 000
Rivitalot	1 577	1 400	2 100
Omakotitalot	3 846	3 800	4 400
Muut rakennukset	847	800	1 000
Yhteensä	17 610	15 000	16 000

Kerrostaloasuntojen aloitukset Suomessa (kpl)



Lähde: Rakennusteollisuus RT, Suhdannekatsoaus syksy 2026

Vapaarahoitteisen tuotannon käänne on näköpiirissä

RT ennakoi vapaarahoitteisten kerrostaloaloitusten nousevan noin 3 000 asunnosta 5 500 asuntoon vuonna 2027, kun valtion tukema tuotanto puolittuu. Myynnissä olevien asuntojen määrä on alkanut vähentyä etenkin pääkaupunkiseudulla, vuokra-asuntojen tarjonta supistuu ja väestönkasvu on pysynyt pääkaupunkiseudulla ripeänä. RT:n mukaan asuntorakentamisen käänne alkaa todennäköisesti pääkaupunkiseudulta. Talouden ennakoitua vahvempi kehitys voi elvyttää asuntomarkkinaa jo loppuvuodesta, mutta se edellyttää työllisyyden paranemista ja vakaampaa korkonäkymää.

Asuntokauppa on yhä vaimeaa

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat elokuussa pääkaupunkiseudulla 3,5 prosenttia vuodentakaisesta, mutta nousivat 0,8 prosenttia edelliskuusta. Uusien osakeasuntojen hinnat laskivat toisella neljänneksellä 1,7 prosenttia. Kuluttajien ostoaikomukset, asuntolainaus ja sijoittajakysyntä ovat matalalla, ja korkojen nousu tekee asuntorakentamisen rahoituksesta jälleen epävarmempaa.

Hoivakiinteistöjen rakenteellinen kysyntä kasvaa

Raklin mukaan hoivakiinteistöjä tarvitaan vuosina 2026–2050 noin 1,65 miljoonaa kerrosneliötä uudisrakentamista, mikä vastaa noin 33 000 asukaspaikkaa. Nykyinen hoivakiinteistökanta on 3,15 miljoonaa kerrosneliötä. Tarve on suurin Helsingin, Länsi-Uudenmaan, Pirkanmaan, Varsinais-Suomen ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueilla, ja ympärivuorokautisen hoivan tarve kiihtyy 2030-luvulla suurten ikäluokkien täyttäessä 85 vuotta. Hyvinvointialueiden talouspaine hidastaa päätöksiä ja siirtää painopistettä kotihoitoon, mutta yksityisten palveluntuottajien osuus on kasvanut. Julkiset palvelurakennukset ovat RT:n mukaan yksi talonrakentamisen vetureista.

Lähteet: Rakennusteollisuus RT, Suhdannekatsoaus syksy 2026 (10/2026); Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat 28.7.2026 ja 29.9.2026; Rakli, Toimitilamarkkinakatsaus kevät 2026

TOIVO ON OTTANUT MERKITTÄVÄN MARKKINAOSUUDEN

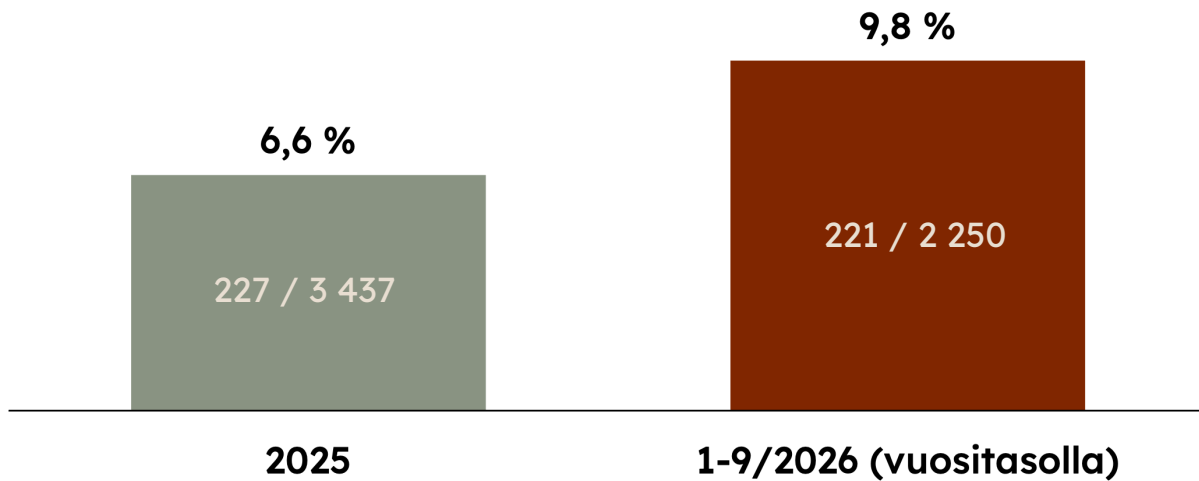
Toivon osuus vapaarahoitteisista kerrostaloaloituksista on noussut vuoden 2025 6,6 prosentista lähes 10 prosenttiin vuonna 2026. Kasvu on tapahtunut markkinassa, jossa aloitukset ovat vähentyneet, ja se kertoo Toivon kyvystä käynnistää hankkeita.

	2025	2026e	2027e
Vapaarahoitteiset kerrostaloaloitukset, koko maa (kpl)	3 437	2 250*	5 500
Toivon aloitukset (kpl)	227	221	
Toivon markkinaosuus	6,6 %	9,8 %	

* RT:n koko vuoden 2026 arvio 3 000 suhteutettuna yhdeksään kuukauteen ($3\,000 \times 9/12$).

Lähteet: Rakennusteollisuus RT, Suhdannekatsoaus syksy 2026; Toivo

Toivon osuus vapaarahoitteisista kerrostaloaloituksista



Laskelma: Toivon aloitukset / markkinan aloitukset. 2026: RT:n arvio $3\,000 \times 9/12 = 2\,250$. Lähde: RT, Toivo

Miksi Toivo kasvaa heikossa markkinassa

- **Puhuttelevat liiketoimintamallit.** Toivo on löytänyt heikosta markkinasta huolimatta asiakkaita puhuttelevia liiketoimintamalleja.
- **Harkittu hankekehitys.** Huolellisesti valmistellut hankkeet voidaan käynnistää silloinkin, kun markkina on varovainen.
- **Ei myymätöntä varastoa.** Uudiskohteet ovat olleet markkinaan tullessaan lähes kokonaan ennakkoon varattuja, eikä myymättömiä uusia asuntoja ole juurikaan kertynyt.
- **Haluttu vastapuoli.** Listayhtiönä Toivo on luotettava kumppani, jolla on kyky käynnistää projekteja.
- **Kustannustehokkuus.** Prosesseja hiotaan järjestelmällisesti kustannustehokkaammiksi.
- **Vahvat sidosryhmät.** Toivo on löytänyt kumppanit, joiden kanssa hankkeet etenevät sujuvasti.

Pääkaupunkiseudulla vuonna 2026 käynnistetyistä uudiskohteista Toivon osuus on kasvanut merkittävästi. Kun monien ennustama käänne asuntokaupassa lähtee liikkeelle, Toivon kone on kunnossa: hankesalkun arvo on 322 miljoonaa euroa, kumppanuudet toimivat eikä taseessa ole myymätöntä uustuotantoa.

BRÄNDIUUDISTUS JA KIRKKAAMPI FOKUS

Toivo uudistaa brändinsä. Kyse ei ole pelkästä ilmeen päivityksestä, vaan uudistus tekee näkyväksi yhtiön muutoksen perinteisestä rakennusliikkeestä arvoa luovaksi palveluorganisaatioksi, joka kehittää ja vuokraa Suomen upeimpia koteja. Tavoitteena on kirkkaampi, kuluttajille haluttava brändi ja selkeämpi fokus.

Asuminen on yhä enemmän laatu- ja identiteettivalinta, ja yhä useampi päätös tehdään ennen ensimmäistä kontaktia myyjään. Luottamus rakentuu brändin ja digitaalisen ensivaikutelman varaan. Vahva brändi auttaa Toivoa skaalaamaan osaamistaan ja kasvattamaan kysyntää yhtä aikaa kuluttajien, sijoittajien ja kumppaneiden keskuudessa.

Elementti	Uusi Toivo
Slogan	Toivo. Tekoja. Slogan on aina nimen yhteydessä ja taipuu: Toivo. Koteja. Toivo. Luottamusta. Toivo. Yhteistyötä.
Positiointi	Kehitämme, rakennamme, vuokraamme ja myymme Suomen upeimpia koteja ja yhteiskuntakiinteistöjä.
Persoona	Inhimillinen, luotettava ja aikaansaava. Jatkossa myös tyylikäs, terveellä tavalla itsevarma ja houkutteleva.
Ilme	Uusi minimalistinen logo, lämpimät taitetut värit, Lexend-typografia ja lämmin skandinaavinen kuvamaailma. Erottuu alan kovista ja sinisävyisistä ilmeistä.
Äänensävy	Suora, asiantunteva ja lämmin. Korostaa tekoja ja aikaansaamista.
Käyttöönotto	Kaikissa kanavissa vuoden 2026 loppuun mennessä.

Lähde: Kauas x Toivo, Brändiuudistus 2026

Uudistus on toteutettu yhdessä Kauaksen ja Toivon henkilöstön kanssa toimialatutkimuksen, sisäisen työpajan ja liiketoiminta-alueiden johtajille tehdyn kyselyn pohjalta. Brändi toimii myös yhteisenä kulttuurisena kompassina, joka yhdistää strategian, ihmiset ja päivittäisen tekemisen.

TOIVON TUKIJALKOJEN TILANNEKATSAUS

Toivon liiketoiminta rakentuu kolmelle vahvalle tukijalalle, jotka mahdollistavat koko arvoketjun hallinnan kehittämisestä rakentamiseen ja pitkäaikaiseen omistamiseen:

Omistusasuntokohteet

Korkeatasoisia kohteita pääasiassa Helsingissä alueilla, joissa vanhan ja uuden asunnon hintaero on mahdollisimman pieni. Esimerkkinä Sompasaaren Gemma. Rakenteilla 5 kohdetta.

Asuinportfoliot

Asiakaslähtöisesti kehitettyjä ja rakennettavia kohteita, joissa yhdistyvät sijoittajalle houkutteleva tuotto, erinomainen sijainti ja laadukas tuote. Rakenteilla 4 kohdetta.

Yhteiskuntakiinteistöt

Kohteita, joissa vuokralaisen (kunta, hoiva- tai koulutoimija) tarpeet (vuokra, sijainti, tuote) ja sijoittajan tuotto-odotukset kohtaavat. Rakenteilla 6 kohdetta.

Tämä monipuolinen malli varmistaa vakaan kassavirran ja kasvumahdollisuudet erilaisissa markkinatilanteissa.

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talous on kääntynyt odotettua vahvempaan kasvuun. Suomen Pankki nosti syyskuun väliennusteessaan BKT:n kasvuennusteen 1,7 prosenttiin vuodelle 2026 ja 1,6 prosenttiin vuodelle 2027. Kasvua vetävät vienti ja yksityiset investoinnit. Valtiovarainministeriön syyskuun ennusteessa BKT kasvaa 1,6 prosenttia vuonna 2026 ja 1,8 prosenttia vuonna 2027. Työmarkkinat jarruttavat elpymistä: työttömyysasteen ennustetaan pysyvän vuonna 2026 noin 10,4 prosentissa, ja kuluttajien luottamus heikkeni syyskuussa.

Lähteet: Suomen Pankki, väliennuste 15.9.2026; Valtiovarainministeriö, syyskuu 2026 (RT:n suhdannekatsauksen mukaan); Tilastokeskus, Kuluttajabarometri 28.9.2026

Lähi-idän konfliktin nostamat energian hinnat ovat kiihdyttäneet inflaatiota. Kuluttajahinnat nousivat Suomessa syyskuussa 2,5 prosenttia (elokuu 2,2 %), ja euroalueen inflaatio kiihtyi ennakkotiedon mukaan 3,8 prosenttiin. EKP nosti ohjauskorkojaan kesäkuussa ja uudelleen 10.9.2026, kummallakin kerralla 0,25 prosenttiyksikköä. Talletuskorko on 16.9.2026 alkaen 2,50 prosenttia. EKP arvioi euroalueen inflaation olevan 3,0 prosenttia vuonna 2026 ja palaavan tavoitteeseen vasta vuoden 2027 lopulla. 12 kuukauden euribor nousi syyskuun lopussa yli 3 prosenttiin, kun se vuoden alussa oli noin 2,2 prosenttia.

Lähteet: Tilastokeskus, Kuluttajahintaindeksi 14.10.2026 ja YKHI-ennakko 2.10.2026; EKP, Rahapoliittiset päätökset 10.9.2026; EMMI-euriborit

Rakentaminen on kääntynyt kasvuun infran, toimitilojen ja erikoistuneen rakentamisen vetämänä, mutta asuntorakentaminen jatkaa laskuaan. RT arvioi asuntoaloitusten jäävän vuonna 2026 noin 15 000 asuntoon ja nousevan noin 16 000 asuntoon vuonna 2027. Korkojen nousu, asuntolainauksen ja rakentamisen rahoituksen pullonkaulat sekä heikko työllisyys ovat asuntorakentamisen keskeiset riskit. Samalla uuden tarjonnan supistuminen ja pääkaupunkiseudun väestönkasvu luovat edellytyksiä uusille hankkeille.

Lähde: Rakennusteollisuus RT, Suhdannekatsaus syksy 2026 (10/2026)

TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1.–30.9.2026

Konsernin liikevaihto oli 53,6 (37,0) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa vertailukauteen 45 prosenttia. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat -0,8 (1,0) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta heikommaksi, koska omaan taseeseen rakennettavien kohteiden volyymi on laskenut merkittävästi.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 652 (577) asuntoa, 17 (17) vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 (2) liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,8 (-1,6) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 13 prosenttia vertailukauteen verrattuna pääasiassa asuntomäärän kasvun seurauksena.

Henkilöstökulut olivat -3,6 (-0,8) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 352 prosenttia. Kasvu johtuu rakennettaville hankkeille aktivoitavien henkilöstökulujen määrän laskusta.

Liikevoitto oli 4,6 (5,0) miljoonaa euroa, jossa oli laskua -9 prosenttia.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -2,0 (-1,7) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,6 (-0,6) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot 0,1 (-0,9) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 2,2 (1,9) miljoonaa euroa, jossa kasvua 15 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,03 (0,03) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 189,0 (178,2) miljoonaa euroa. Katsauskaudella toteutettiin hankinta-arvoltaan 2,4 (20,9) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 92,4 (81,7) miljoonaa euroa. Yhtiön rahoitustilanne oli hyvä katsauskauden aikana. Rahoituslähteet muodostuivat käteisvaroista, nostetuista investointilainoista ja lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista.

KIINTEISTÖKOhteet JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 30.9.2026 valmiina 652 asuntoa, 17 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 15 (15) kohdetta, jotka sisältävät 271 (417) asuntoa. Rakenteilla olevista kohteista 6 oli yhteiskuntakiinteistöhankkeita. Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla, Oulussa, Joensuussa ja Lappeenrannassa.

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1.–30.9.2026 oli 52 (50) henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 52 (51) henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja institutionaalisen myynnin 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. Päättäneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–30.9.2026. 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. Vuokrattujen tonttien osalta sopimukset sisältävät 2–3 vuoden vuokraa vastaavan kiinnityksen parhaalla etusijalla.

Vahinkoriskit

Yhtiö arvioi, että sillä on toimialalle riittävä vakuutusturva. Kiinteistöt on 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. Esimerkiksi 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, mikä voi vaikuttaa vuokralaisten vaihtuvuuteen, taloudelliseen vuokrausasteeseen ja vuokratuottoihin. Viranomaisten tulkinnoilla kalustettujen asuntojen arvonlisäverollisuuteen voi olla vaikutusta Toivon asuntokohteiden vuokrausasteeseen, kassavirtaan tai kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

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

Geopoliittiset riskit, Ukrainan sota ja Iranin sota

Yhtiö arvioi, että vuonna 2022 alkaneet geopoliittiset riskit sekä Ukrainan ja Iranin sodat heijastuvat asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Ne voivat vaikuttaa inflaatioon, korkoihin, materiaalien ja työvoiman saatavuuteen ja hintaan sekä asuntojen tuottovaatimuksiin.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 30.9.2026 kaupparekisteriin merkittynä 58 984 559 (30.6.2026: 59 384 559) kappaletta. Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin katsauskauden aikana oli 59 218 515 (58 878 021). Yhtiön hallussa oli 501 229 omaa osaketta. Toivolla oli 30.9.2026 yhteensä 2 382 osakkeenomistajaa.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analyyttikotilaisuus järjestetään 28.10.2026 klo 10.00 webcast-lähetyksenä. Webcast-lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta linkistä: <https://events.inderes.com/fi/toivo/2026-q3-tulos>

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

Espoossa 28.10.2026

Toivo Group Oyj
Hallitus

Liiketoimintakatsauksen laadintaperiaatteet

Tämä liiketoimintakatsaus ei ole IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukainen osavuositarkastus. Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuosisiraportointia, minkä lisäksi yhtiö julkistaa vuoden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintakatsaukset. Liiketoimintakatsauksissa ja puolivuositarkastuksissa esitetään konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot. Liiketoimintakatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.–30.9.2026	1.1.–30.9.2025
Liikevaihto	53 562	37 019
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-796	978
Liiketoiminnan muut tuotot	62	27
Materiaalit ja palvelut	-40 641	-28 635
Henkilöstökulut	-3 647	-807
Poistot ja arvonalentumiset	-83	-181
Liiketoiminnan muut kulut	-3 883	-3 362
Liikevoitto (-tappio)	4 574	5 039
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-	130
Rahoitustuotot	39	82
Rahoituskulut	-2 016	-1 827
Nettorahoituskulut	-1 977	-1 745
Voitto (tappio) ennen veroja	2 597	3 425
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-561	-645
Laskennallisten verojen muutos	134	-886
Tuloverot yhteensä	-426	-1 531
Tilikauden voitto (tappio)	2 170	1 894
Emoyhtiön omistajille	1 635	1 862
Määräysvallattomille omistajille	536	31
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA		
Tilikauden voitto (tappio)	2 170	1 894
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	-
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-
Tilikauden laaja tulos yhteensä	2 170	1 894
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	1 635	1 862
Määräysvallattomille omistajille	536	31

KONSERNITASE

1 000 euroa	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	107 460	129 253	113 477
Käyttöoikeusomaisuuserät	193	15	8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	234	223	233
Aineettomat hyödykkeet	3	8	19
Johdannaiset	324	52	120
Pitkäaikaiset saamiset	64	-	-
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	71	1 889	71
Laskennalliset verosaamiset	206	392	377
Pitkäaikaiset varat yhteensä	108 555	131 832	114 305
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	54 149	20 517	25 710
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	16 962	15 576	15 408
Rahavarat	9 308	10 231	13 194
Lyhytaikaiset varat yhteensä	80 418	46 324	54 311
Varat yhteensä	188 973	178 156	168 617
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 801	16 801	16 801
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 769	21 132	21 132
Kertyneet voittovarot	34 740	32 061	34 686
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	73 309	70 994	73 618
Määräysvallattomien omistajien osuus	734	213	198
Oma pääoma yhteensä	74 043	71 207	73 816
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat, pitkäaikaiset	77 783	68 644	55 005
Vuokrasopimusvelat, pitkäaikaiset	11 021	9 435	7 527
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	400	782	780
Varaukset, pitkäaikaiset	347	-	345
Laskennalliset verovelat	4 622	5 206	4 925
Pitkäaikaiset velat yhteensä	94 172	84 068	68 581
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat, lyhytaikaiset	2 154	1 949	5 098
Vuokrasopimusvelat, lyhytaikaiset	936	752	598
Lähipiirilainat	102	102	102
Varaukset, lyhytaikaiset	347	-	345
Ostovelat ja muut velat	17 073	20 077	19 712
Tilikauden erotettavaan tuloon perustuvat verovelat	146	-	364
Lyhytaikaiset velat yhteensä	20 758	22 881	26 219
Velat yhteensä	114 930	106 949	94 800
Oma pääoma ja velat yhteensä	188 973	178 156	168 617

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	2 170	1 894	4 289
Oikaisut:			
Käyvän arvon muutos ja luovutustuotot	796	-978	-1 768
Poistot	83	180	102
Rahoitustuotot ja -kulut	1 977	1 745	2 287
Osakkuusyhtiön tulos	-	-130	-58
Muut	198	346	303
Tuloverot	426	1 531	1 502
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	5 651	4 587	6 658
Käyttö pääoman muutos:			
Myyntisaamisten muutos	-3 109	-3 914	-8 013
Vaihto-omaisuuden muutos	-15 664	-7 405	-7 501
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos	-1 736	8 707	8 979
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-14 859	1 975	124
Maksetut korot	-2 939	-2 019	-2 915
Saadut korot	41	82	129
Maksetut tuloverot	-1 267	-768	-944
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	-19 023	-730	-3 607
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2 365	-20 948	-24 238
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-49	-156	-80
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-	-	-16
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin	-	-1	-1
Osakkuusyhtiöiden myynti	-	-	1 971
Sijoituskiinteistöjen myynnit	-	218	7 317
Myönnettyt lainat	-64	-	-
Investointien nettorahavirta (B)	-2 478	-20 887	-15 046
Rahoituksen rahavirrat			
Maksetut osingot	-1 762	-	-
Vähemmistöosuuksien hankinta	-9	-	-
Rahoituslainojen nostot	44 946	24 428	24 250
Muiden lainojen nostot	-	23	365
Rahoituslainojen takaisinmaksut	-25 113	-3 691	-4 142
Muiden lainojen takaisinmaksut	-	-253	-253
Omien osakkeiden hankinta	-363	-	-
Lainasaaminen omistusyhteisyritykseltä	-	-	413
Vuokravelan lyhennykset (IFRS 16)	-83	-350	-479
Rahoituksen nettorahavirta (C)	17 615	20 156	20 153
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-3 886	-1 461	1 501
Rahavarat tilikauden alussa	13 194	11 693	11 693
Rahavarat tilikauden lopussa	9 308	10 231	13 194

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET 1.1.–30.9.2026

1000 euroa	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä
1.1.2026	1 000	16 801	21 132	0	34 686	73 618
Korjaukset edellisen tilikauden voittovaroihin						
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille					1 635	1 635
Maksuton osakeanti						
Osakeannit						
Omien osakkeiden hankinta			-363			-363
Omien osakkeiden myynti						
Pääomalainojen muutos						
SVOP-rahaston palautus						
Osingonjako					-1 762	-1 762
Pääomalainojen koron maksu						
Osakepalkkiojärjestelmä					181	181
Yhteensä			-363	0	54	-309
Emoyhtiölle omistajille kuuluva oma pääoma 30.9.2026	1 000	16 801	20 769	0	34 740	73 309

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET 1.1.–30.9.2025

1000 euroa	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä
1.1.2025	1 000	17 051	20 998	0	30 117	69 166
Korjaukset edellisen tilikauden voittovaroihin						
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille					1 862	1 862
Maksuton osakeanti						
Osakeannit			134			134
Omien osakkeiden hankinta						
Omien osakkeiden myynti						
Pääomalainojen muutos		-250				-250
SVOP-rahaston palautus						
Osingonjako						
Pääomalainojen koron maksu					-12	-12
Osakepalkkiojärjestelmä					94	94
Yhteensä	0	-250	134	0	1 944	1 828
Emoyhtiölle omistajille kuuluva oma pääoma 30.9.2025	1 000	16 801	21 132	0	32 061	70 994

LIIKEVAIHDON JAOTTELU

1 000 euroa	1-9/2026	1-9/2025
Vuokratuotot	4 429	4 036
Projektinjohtourakointi	33 559	21 315
Rakennuttamispalvelut	69	199
Kohteiden myynnit	15 060	11 301
Muu myynti	445	169
Yhteensä	53 562	37 019

SIJOITUSKIINTEISTÖT

1 000 euroa	1-9/2026	1-9/2025
Käypä arvo 1.1.	113 477	108 035
Hankinnat tilikaudella	2 162	22 371
Myynnit tilikaudella	0	-170
Siirrot vaihto-omaisuuteen	-7 429	0
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	-87	-1 961
Kehitysvoitot	-489	978
Käypien arvojen muutos	-174	0
Käypä arvo 30.9.	107 460	129 253

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-9/2026	1-9/2025	Muutos
Liikevaihto	53 562	37 019	16 543
Hankesalkun arvo (MEUR)*	322	286	36
Liikevoitto	4 574	5 039	-465
Liikevoitto, %	8,5 %	13,6 %	-5,1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	107 460	129 253	-21 793
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	170	-170
Luototusaste (LTV), %	51,4 %	47,7 %	3,7 %
Omavaraisuusaste, %	40,8 %	41,4 %	-0,6 %
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,03	0,03	0,00
Vuokrausaste, %	94,0 %	93,1 %	0,9 %

* 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.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tunnusluku	Määritelmä
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	= Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt
Sijoituskiinteistöjen myynnit	= Myydyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin
Luototusaste (LTV)	= $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{(\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo} + \text{vaihto-omaisuus})}$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{(\text{Varat yhteensä} - \text{Saadut ennakot})}$
Osakekohtainen tulos (EPS)	= $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, pl. omat osakkeet}}$
Vuokrausaste	= $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella} \times 100, (\text{Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot})}$
Hankesalkun arvo*	= Hankkeiden käypä arvo nykyhetkellä valmiiksi rakennettuina ja vuokrattuina

* 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.

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

toivo

sijoittajille.toivo.fi