

toivo

Liiketoimintakatsaus

1.1.–30.9.2026

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki

Talousjohtaja Samuli Niemelä

28.10.2026



Tilaisuuden pääkohdat

- Avainluvut
- Katsauskausi tammi–syyskuu 2026
- Toivon liiketoimintamalli
- Asunto- ja yhteiskuntakiinteistömarkkina
- Brändiuudistus ja kirkkaampi fokus
- Ohjeistus ja näkymät



Avainluvut tammi–syyskuu

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 %

* Salkkuun on sisällytetty ne hankkeet, joihin liittyvät maa-alueet yhtiöllä on oikeus ostaa ennalta sovituilla ehdoilla tiettyjen 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.

Tammi-syyskuu 2026 lyhyesti

53,6 M€

Liikevaihto (37,0),
+45 %

4,6 M€

Liikevoitto (5,0),
-9 %

94,0 %

Vuokrausaste
(93,1 %)

- **Kehittäminen:** sopimukset 290 (135) asunnolle ja kahdelle (2) yhteiskuntakiinteistölle
- **Rakentaminen:** aloitettiin 221 (177) asunnon, 1 (2) hoivakodin ja 1 (1) päiväkodin rakentaminen
- **Omistaminen ja myynti:** valmistui 160 (123) asuntoa ja 4 (0) yhteiskuntakiinteistöä
- **Markkina:** vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja aloitetaan 2026 n. 3 000 (3 437)
- **Markkinaosuus:** Toivon osuus vuositasolla lähes 10 % (6,6 %)



Toivon liiketoimintamalli

Liiketoimintafokus:

- Miljardin euron hankesalkku
- Asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt
- 15 % hankekannattavuus
- Koko arvoketju
- Suhdannekestävyys

● Tilanne 30.9.2026

Keskimäärin 20% volyymin vuosikasvu: Asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt



RAKENTAMINEN

- 271 asuntoa ja 6 yhteiskuntakiinteistöä

KEHITTÄMINEN

- n. 1200 asuntoa
- n. 322/1000 M€

HALLINNOINTI

- Omistuksessa 652 asuntoa
- Hallinnoinnissa 413 asuntoa

Hallinnointikate

Rakennuskate

Kehityskate

Toivon
koko
kate

toivo

Euroopan ja Suomen suurimmat kiinteistövarainhoitajat / Kodin ostajat

Asuntomarkkina pohjalla, käänne PK-seudulta

15 000

asuntoaloitusta 2026e,
alle puolet 31–36 t.
vuositarpeesta

+83 %

vapaarahoitteiset
kerrostaloaloitukset 2027e
vs. 2026e

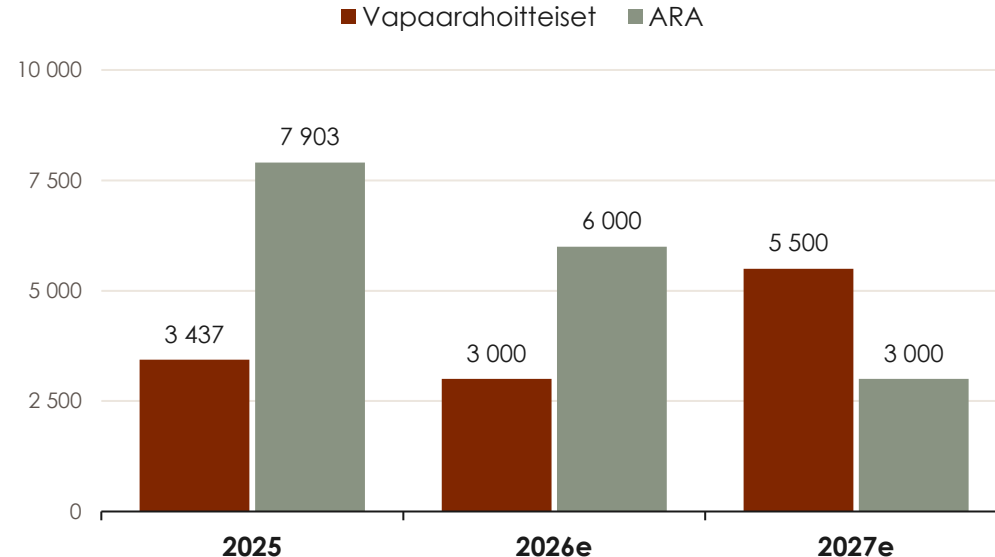
-3,5 %

PK-seudun vanhojen
asuntojen hinnat 8/2026
v/v (+0,8 % m/m)

33 000

hoivan asukaspaikan
uudisrakentamistarve
2026–2050

Kerrostaloasuntojen aloitukset (kpl)



Miksi pohjalla

- Korot nousussa: EKP nosti kahdesti, euribor yli 3 %
- Hinnat laskevat ja asuntokauppa on hidasta
- Ostoaikheet, asuntolainaus ja sijoittajakysyntä matalalla
- Rahoituksen, kustannusten ja tuottovaatimusten yhtälö ei vielä toimi

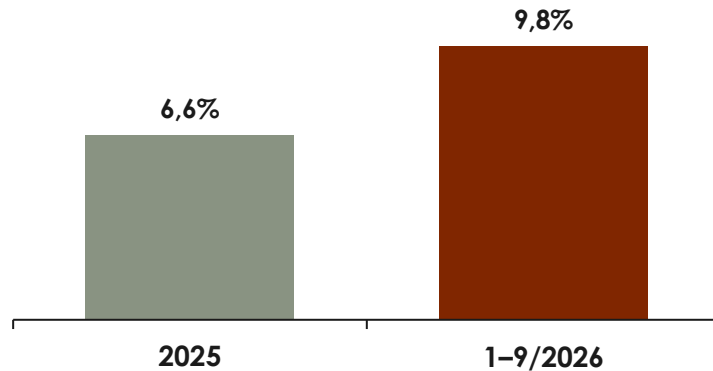
Miksi nousu alkaa

- Talous kasvaa odotettua nopeammin, BKT 2026 +1,7 %
- Myytävien asuntojen määrä vähenee PK-seudulla
- Vuokratarjonta supistuu, väestö kasvaa
- ARA-tuotanto puolittuu, vapaarahoitteiselle tilaa

Toivo on ottanut merkittävän markkinaosuuden

lähes 10 %

osuus vapaarahoitteisista
kerrostaloaloituksista 2026 vuositasolla
(2025: 6,6 %)



Toivon koneisto on kunnossa, kun käänne
asuntokaupassa alkaa.

01 Puhuttelevat mallit

Liiketoimintamallit, jotka puhuttelevat
asiakkaita heikossakin markkinassa

02 Harkittu hankekehitys

Käynnistämme kohteet, joille on
todellista kysyntää

03 Ei myymätöntä varastoa

Uudiskohteet lähes kokonaan
ennakkoon varattuja

04 Haluttu vastapuoli

Listayhtiö, jolla on kyky käynnistää
hankkeita

05 Kustannustehokkuus

Prosesseja hiotaan järjestelmällisesti

06 Vahvat kumppanit

Sidosryhmät, joiden kanssa
hankkeet etenevät sujuvasti

07 Upeat lanseeraukset, myynti ja markkinointi

Uudet kohteet lanseerataan näyttävästi ja ne tulevat markkinaan lähes kokonaan
ennakkoon varattuina. Myynti ja markkinointi tekevät kohteista haluttuja jo ennen
rakentamisen alkua.

toivo

Tekoja.

Toivo. Koteja.

Toivo. Luottamusta.

Toivo. Yhteistyötä.

Kehitämme, rakennamme,
vuokraamme ja myymme Suomen
upeimpia koteja ja
yhteiskuntakiinteistöjä.

Brändiuudistus

MIKSI

Asumisen päätökset tehdään yhä useammin ennen kontaktia myyjään. Luottamus syntyy brändistä.

MITÄ

Lämmin, inhimillinen ja skandinaavinen ilme erottuu alan kovista ja sinisistä brändeistä.

TAVOITE

Kirkkaampi, kuluttajille haluttava brändi: samaistuttava tunnelma ja selkeä fokus.

AIKATAULU

Uusi ilme kaikissa kanavissa vuoden 2026 loppuun mennessä.



Tumma pähkinä



Hiekka



Terrakotta



Salvia

Toivon tukijalkojen tilannekatsaus

1/3 Omistusasuntokohteet

Korkeatasoiset kohteet, jotka ovat pääasiassa **Helsingissä** alueilla, joissa **vanhan ja uuden asunnon hintaero** on mahdollisimman pieni.
<https://sompasaarengemma.fi/>

Rakenteilla 5 kohdetta.



2/3 Asuinportfoliot

Asiakasymmärrys, joiden kautta saadaan kehitettyä ja rakennettua kohteita, joissa on sijoittajaa tyydyttävä tuotto, sijainti ja tuote.

Rakenteilla 4 kohdetta.



3/3 Yhteiskuntakiinteistöt

Asiakasymmärrys, joiden kautta saadaan kehitettyä ja rakennettua kohteita, joissa vuokralaisen vuokra/sijainti/tuote yhtälö toimii. Lisäksi sijoittajan pitää saada houkutteleva tuotto.

Rakenteilla 6 kohdetta.



Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2026

- Liikevaihto 65–85 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2026
- Liikevoitto 6–11 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2026

KESKIPITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET

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

Kiitos.



Markus Myllymäki

CEO

040 847 6206

markus.myllymaki@toivo.fi



Samuli Niemelä

CFO

050 430 3483

samuli.niemela@toivo.fi

Liitteet

Liite 1. Tunnusluvut 30.9.2026

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 sovituilla 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.

Konsernitulos 1–9/2026*

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
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	1 635	1 862
Määräysvallattomille omistajille	536	31

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.9.2026	1.1.-30.9.2025
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

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 30.9.2026*

1 000 euroa	30.9.2026	30.9.2025	1 000 euroa	30.9.2026	30.9.2025
VARAT			OMA PÄÄOMA		
Pitkäaikaiset varat			Osakepääoma	1 000	1 000
Sijoituskiinteistöt	107 460	129 253	Pääomalainat	16 801	16 801
Käyttöoikeusomaisuuserät	193	15	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 769	21 132
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	234	223	Kertyneet voittovarot	34 740	32 061
Aineettomat hyödykkeet	3	8	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	73 309	70 994
Johdannaiset	324	52	Määräysvallattomien omistajien osuus	734	213
Pitkäaikaiset saamiset	64	-	Oma pääoma yhteensä	74 043	71 207
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	71	1 889	VELAT		
Laskennalliset verosaamiset	206	392	Pitkäaikaiset velat		
Pitkäaikaiset varat yhteensä	108 555	131 832	Rahoituslaitoslainat	77 783	68 644
Lyhytaikaiset varat			Vuokrasopimusvelat	11 021	9 435
Vaihto-omaisuus	54 149	20 517	Lähipiirilainat	-	-
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	16 962	15 576	Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	400	782
Rahavarat	9 308	10 231	Varaukset	347	
Lyhytaikaiset varat yhteensä	80 418	46 324	Laskennalliset verovelat	4 622	5 206
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-	Pitkäaikaiset velat yhteensä	94 172	84 068
Varat yhteensä	188 973	178 156	Lyhytaikaiset velat		
			Rahoituslaitoslainat	2 154	1 949
			Vuokrasopimusvelat	936	752
			Lähipiirilainat	102	102
			Varaukset	347	
			Ostovelat ja muut velat	17 073	20 077
			Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	146	-
			Lyhytaikaiset velat yhteensä	20 758	22 881
			Velat yhteensä	114 930	106 949
			Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
			Oma pääoma ja velat yhteensä	188 973	178 156

* Tilintarkastamaton

Important information

This material has been prepared for discussion purposes only and may not be copied, reproduced or redistributed to any other person, not whole nor in part, without a prior written consent of Toivo Group Plc ("Company").

All the information presented herein is on a general level only. While all reasonable care has been taken to ensure that the facts stated herein are accurate and that the projections and opinions contained herein are reasonable, no representation or warranty, express or implied, is made as to the fairness, accuracy or completeness of any of the information contained herein. The Company reserves the right to modify this material without any advance notice at any time. The Company or any of its respective affiliates, advisors or representatives or any other person, shall have no liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss, however arising from any use of this material or its contents or otherwise arising in connection with this material.

This material may include "forward-looking statements." These statements may not be based on historical facts, but are statements about future expectations. When used in this material, the words "aims", "anticipates", "assumes", "believes", "could", "estimates", "expects", "intends", "may", "plans", "should", "will", "would" and similar expressions as they relate to the Company identify certain of these forward-looking statements. Other forward-looking statements can be identified in the context in which the statements are made. These forward-looking statements are based on present plans, estimates, projections and expectations and are not guarantees of future performance. They are based on certain expectations, which, even though they seem to be reasonable at present, may turn out to be incorrect. Such forward-looking statements are based on assumptions and are subject to various risks and uncertainties. Readers should not rely on these forward-looking statements. Numerous factors may cause the actual results of operations or financial condition of the Company to differ materially from those expressed or implied in the forward-looking statements. The Company or any of its affiliates, advisors, representatives or any other person undertakes no obligation to review, confirm or to publicly release any revisions to any forward-looking statements to reflect events that occur or circumstances that arise following the date of this material.

toivo

Tekoja.